

de pagarse las pensiones, se cumplirá esta obligación en el que radique la finca gravada con el censo, siempre que el censalista ó su apoderado tuvieren su domicilio en el término municipal del mismo pueblo. No teniéndolo, y si el censatario, en el domicilio de éste se hará el pago.

Art. 1.616. El censalista, al tiempo de entregar el recibo de cualquier pensión, puede obligar al censatario á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago.

Art. 1.617. Pueden transmitirse á título oneroso ó lucrativo las fincas gravadas con censos, y lo mismo el derecho á percibir la pensión.

2.º Reducción de pensiones.

Art. 1.624. El censatario no podrá pedir el perdón ó reducción de la pensión por esterilidad accidental de la finca, ni por la pérdida de sus frutos.

Art. 1.625. Si por fuerza mayor ó caso fortuito se pierde ó inutiliza totalmente la finca gravada con censo, quedará éste extinguido, cesando el pago de la pensión.

Si se pierde sólo en parte, no se eximirá el censatario de pagar la pensión á no ser que prefiera abandonar la finca al censalista.

Interviniendo culpa del censatario, quedará sujeto en ambos casos al resarcimiento de daños y perjuicios.

3.º Obligaciones comunes á todos los censatarios.

Art. 1.622. El censatario está obligado á pagar las contribuciones y demás impuestos que afecten á la finca acensuada.

Al verificar el pago de la pensión podrá descontar de ella la parte de los impuestos que corresponda al censalista.

4.º Extinción del censo.

a. *Por perderse ó inutilizarse totalmente la finca acensuada:* Regla especial sobre seguros de la misma.

Art. 1.625, párr. 1.º Si por fuerza mayor ó caso fortuito se pierde ó inutiliza totalmente la finca gravada con censo, quedará éste extinguido, cesando el pago de la pensión.

Art. 1.626. En el caso del párrafo primero del artículo anterior, si estuviere asegurada la finca, el valor del seguro quedará afecto al pago del capital del censo y de las pensiones vencidas, á no ser que el censatario prefiera invertirlo en reedificar la finca, en cuyo caso revivirá el censo con todos sus efectos, incluso el pago de las pensiones no satisfechas. El censalista podrá exigir del censatario que asegure la inversión del valor del seguro en la reedificación de la finca.

b. *Por expropiación total ó parcial.*

Art. 1.627. Si la finca gravada con censo fuere expropiada por causa de utilidad pública, su precio estará afecto al pago del capital del censo y de las pensiones vencidas, quedando éste extinguido.

La precedente disposición es también aplicable al caso en que la expropiación

forzosa sea solamente de parte de la finca, cuando su precio baste para cubrir el capital del censo.

Si no bastare, continuará gravando el censo sobre el resto de la finca, siempre que su precio sea suficiente para cubrir el capital censal y un 25 por 100 más del mismo. En otro caso estará obligado el censatario á sustituir con otra garantía la parte expropiada, ó á redimir el censo á su elección, salvo lo dispuesto para el enfiteútico en el art. 1.631.

c. *Por prescripción extintiva.*

Art. 1.620. Son prescriptibles tanto el capital como las pensiones de los censos, conforme á lo que se dispone en el título XVIII de este libro.

Art. 1.616. El censalista, al tiempo de entregar el recibo de cualquier pensión, puede obligar al censatario á que le dé un resguardo en que conste haberle hecho el pago.

Art. 1.621. Á pesar de lo dispuesto en el art. 1.110, será necesario el pago de dos pensiones consecutivas para suponer satisfechas todas las anteriores.

Art. 1.970. El tiempo para la prescripción de las acciones, que tienen por objeto reclamar el cumplimiento de obligaciones de capital con interés ó renta, corre desde el último pago de la renta ó del interés.

Lo mismo se entiende respecto al capital del censo consignativo.

En los censos enfiteútico y reservativo se cuenta asimismo el tiempo de la prescripción desde el último pago de la pensión ó renta.

5.º División entre varios de fincas gravadas con censos.

Art. 1.618. No pueden dividirse entre dos ó más personas las fincas gravadas con censo sin el consentimiento expreso del censalista, aunque se adquieran á título de herencia.

Cuando el censalista permita la división, se designará con su consentimiento la parte del censo con que quedará gravada cada porción, constituyéndose tantos censos distintos cuantas sean las porciones en que se divida la finca.

Art. 1.619. Cuando se intente adjudicar la finca gravada con censo á varios herederos, y el censalista no preste su consentimiento para la división, se pondrá á licitación entre ellos.

Á falta de conformidad, ó no ofreciéndose por alguno de los interesados el precio de tasación, se venderá la finca con la carga, repartiéndose el precio entre los herederos.

6.º Redención.

Art. 1.608. Es de naturaleza del censo que la cesión del capital ó de la cosa inmueble sea perpetua ó por tiempo indefinido; sin embargo, el censatario podrá redimir el censo á su voluntad aunque se pacte lo contrario; siendo esta disposición aplicable á los censos que hoy existen.

Puede, no obstante, pactarse que la redención del censo no tenga lugar durante la vida del censalista ó de una persona determinada, ó que no pueda redimirse en cierto número de años, que no excederá de veinte en el consignativo, ni de sesenta en el reservativo y enfiteútico.

Art. 1.609. Para llevar á efecto la redención, el censatario deberá avisarlo

al censalista con un año de antelación, ó anticiparle el pago de una pensión anual.

Art. 1.610. Los censos no pueden redimirse parcialmente sino en virtud de pacto expreso.

Tampoco podrán redimirse contra la voluntad del censalista sin estar al corriente el pago de las pensiones.

Art. 1.612. Los gastos que se ocasionen para la redención y liberación del censo serán de cuenta del censatario, salvo los que se causen por oposición temeraria, á juicio de los Tribunales.

7.º Efectividad del derecho real de censo.

Art. 1.623. Los censos producen acción real sobre la finca gravada. Además de la acción real podrá el censalista ejercitar la personal para el pago de las pensiones atrasadas, y de los daños é intereses cuando hubiere lugar á ello.

61. CRITERIO ESPECIAL DE TRANSICIÓN.

1.º Respecto del *laudemio*.

Art. 1.644, párr. 3.º En las enfiteusis anteriores á la promulgación de este Código que estén sujetas al pago del *laudemio*, aunque no se haya pactado, seguirá esta prestación en la forma acostumbrada, pero no excederá del 2 por 100 del precio de la enajenación cuando no se haya contratado expresamente otra mayor.

2.º Respecto de la redención.

Art. 1.608. Es de la naturaleza del censo que la cesión del capital ó de la cosa inmueble sea perpetua ó por tiempo indefinido; sin embargo, el censatario podrá redimir el censo á su voluntad aunque se pacte lo contrario, siendo esta disposición aplicable á los censos que hoy existen.

Art. 1.611, párrs. 1.º y 2.º Para la redención de los censos constituidos antes de la promulgación de este Código, si no fuere conocido el capital, se regulará éste por la cantidad que resulte, computada la pensión al 3 por 100.

Si la pensión se paga en frutos, se estimarán éstos, para determinar el capital, por el precio medio que hubiesen tenido en el último quinquenio.

3.º Respecto de los foros y otros gravámenes análogos al de enfiteusis.

Art. 1.655. Los foros y cualesquiera otros gravámenes de naturaleza análoga que se establezcan desde la promulgación de este Código, cuando sean por tiempo indefinido, se regirán por las disposiciones establecidas para el censo enfiteutico en la sección que precede.

Si fueren temporales ó por tiempo limitado, se estimarán como arrendamientos y se regirán por las disposiciones relativas á este contrato.

Art. 1.611, párr. 3.º Lo dispuesto en este artículo no será aplicable á los foros, subforos, derechos de superficie y cualesquiera otros gravámenes semejantes, en los cuales el principio de la redención de los dominios será regulado por una ley especial.

§ 2.º

Jurisprudencia según el Código civil.

62. PAGO DE PENSIONES: COMISO.—Aun cuando el censo produce acción real, la que se ejercita para el pago de las pensiones vencidas es personal, como así expresamente lo declara el art. 1.623 del Código civil, sin distinguir de casos y situaciones (1).

El art. 1.615 del Código civil es inaplicable al caso de no tener el censalista ni el censatario su domicilio en el lugar donde radica la finca gravada con el censo, por lo que en tal supuesto hay que atenerse, para los efectos del lugar del pago, á la regla general del art. 1.171, según la que debe aquél efectuarse en el domicilio del deudor cuando en la obligación no se exprese otro distinto ó tenga por objeto la entrega de una cosa determinada (2).

La acción para reclamar la rebaja de las pensiones forales nace en cada año del hecho de pagarse por los foreros la contribución que se les impone con arreglo á las leyes, por lo cual la prescripción sólo puede tener lugar respecto á la acción para exigir el descuento de las cuotas de determinados saldos, y de ningún modo al derecho para reintegrarse de las que no se hayan abonado por el señor del dominio directo y que no estén prescritas, siendo en tal caso inaplicables la ley 5.ª, tít. 8.º, lib. 11 de la Nov. Rec., ó sea la 63 de las de Toro y los arts. 1.930 y 1.932 del Código civil (3).

El hecho de haber pagado el enfiteuta al adjudicatario de los censos una pensión vencida, haciéndose constar en el respectivo documento la fecha en que el primero tuvo noticia de que el segundo los había adjudicado, no implica en modo alguno dejación del derecho de aquél á ejercitar la acción de retracto que pudiera corresponderle (4).

Se ha declarado por el Tribunal Supremo que el comiso de fincas censadas no es de esencia en el contrato, y que por su carácter penal, para no hacer más gravosa la situación del obligado, deben restringirse, en vez de ampliarse, su sentido y alcance, no aplicándolo sino en los casos y circunstancias que estén claramente previstos y determinados (5).

63. REDENCIÓN.—El art. 1.609 del Código civil no declara la nulidad de todo lo actuado en el caso de no haberse citado para la redención de un censo á todos los interesados ó que se crean serlo (6).

Demandando el enfiteuta la redención del censo y debiendo hacerse ésta totalmente, si el censalista no consiente en la redención parcial, salvo pacto expreso, se impone como consecuencia lógica y racional la de que quien posea á título de dueño útil alguna de las fincas afectas al censo pueda, redimiendo

(1) Sent. 17 Noviembre 1896.

(2) Ídem id.

(3) Sent. 12 Enero 1897.

(4) Sent. 31 Mayo 1899.

(5) Sent. 18 Mayo 1899.

(6) Sent. 6 Junio 1898.

éste en su totalidad, consolidar los dos dominios, sin perjuicio de las relaciones que por este nuevo estado de derecho se establezcan entre el que redime y los dueños útiles de las demás fincas del censo, refiriéndose lo prescrito en los artículos 1.610 y 1.651 del Código civil al señor del dominio directo, cuyos derechos se respetan cuando se le abona el importe total de la redención (1).

64. CRITERIO DE TRANSICIÓN.—El supuesto de que los preceptos del Código civil que regulan la prescripción de las pensiones constituye un derecho nuevo, que debe observarse desde luego, se entiende, según expresamente advierte la regla 1.ª de las disposiciones transitorias, en tanto cuanto no perjudique otro derecho adquirido de igual origen (2).

§ 3.º

Explicación.

65. CONCEPTO Y ESPECIES DEL DERECHO REAL DE CENSO.—Es inútil registrar el Código buscando en él la reglamentación de esta relación jurídica con el carácter de *derecho real*; pues, á pesar de lo que tenemos dicho (3), sólo hace mención de ella en el libro de *obligaciones y contratos*, dando lugar á que parezca confundida la idea del *derecho real* de censo ó sea la relación misma, que tiene tal carácter de *real*, con el *contrato* de censo, que no es sino una forma, aunque la más acostumbrada, de constituir ese derecho real limitativo del dominio. Verdad es que, en cambio, puede notarse la inconsecuencia que el Código observa consigo mismo al hacer lo contrario con la *servidumbre*, que la reglamenta como *derecho real* en el lib. II, y no la menciona como *contrato* en el lib. IV. Como entendemos que no puede ofrecer duda que la naturaleza *sustantiva* del censo está en su consideración de *derecho real*, ó sea en el estudio de él como una relación *ya constituida*, que es el aspecto total y permanente de la idea estudiada y no la parcial y accidental, aunque frecuente, del medio de su *constitución* cuando éste lo sea el contrato, traemos á este lugar y en el volumen presente, consagrado al estudio del *Derecho de propiedad y de sus modificaciones*, el texto y la explicación *sistematizados* del Código civil en este punto; sin otra segregación para el aspecto *contractual* que los censos ofrezcan, que lo que es materia de nuestras observaciones para esta consideración del censo en otro lugar de la obra (4).

(1) Sent. 7 Mayo 1896.

(2) Sent. 11 Junio 1898.

(3) Núm. 2 de este Cap.

(4) Cap. XXIII, Tom. IV.

El nombre dado á un derecho real no altera su naturaleza.

El aparecer un censo comprendido en una escritura de adjudicación mencionado á favor de la Hacienda pública, no es obstáculo que impida la inscripción de este documento,

Los arts. 1.604 á 1.607 van destinados en el Código á la determinación del *concepto legal* y *especies* del derecho real de censo.

Respecto del primero, aunque el concepto que de los censos da en nada difiere de lo que generalmente se entiende por ellos, su redacción no es tan perfecta ni feliz que no pudiera ser objeto de alguna censura. Empezar una definición, aunque sea la expresión de un concepto ó supuesto legal por la palabra *cuando*, no es modelo muy acabado de dición legislativa ni técnica, ni menos explica por qué, conteniendo el art. 1.606 las tres hipótesis de las otras tantas especies de censos *consignativo*, *reservativo* y *enfiteútico*, en el orden que los mencionamos—que no es ciertamente el acostumbrado,—ofrece los inútiles desarrollos de los artículos siguientes, consagrando el 1.605, 1.606 y 1.607, cada uno, á la definición separada de las tres indicadas especies de censo; pero por un orden contrario al empleado por el 1.604, ó sea primero el *enfiteútico*, después el *consignativo* y luego el *reservativo*. Menos útil ni justificado entendemos el que se haya adicionado el texto del art. 1.605 de la edición oficial primitiva, en la reformada, con las palabras «en reconocimiento de este mismo dominio», es decir, del directo, dejando subsistente cierto sabor señorial y anticuado que no es, por otra parte, ninguna razón jurídica *útil* del *título de pedir* y de la *causa de deber* en la prestación censal enfiteútica del pago del canon. Ninguna explicación necesitan ni consideración alguna provechosa pueden inspirar los arts. 1.606 y 1.607, consagrados á la definición en los términos usuales y conocidos de los censos *consignativo* y *reservativo*.

En suma: que dichos arts. 1.605, 1.606 y 1.607 pudieron muy bien haberse suprimido si se conservaba el 1.604, y mejor haciendo algo más detallada su expresión, ó si habían de conservarse aquellos tres, suprimirse el 1.604, porque, comparado éste con los otros, da lugar á á una verdadera é innecesaria redundancia en el texto legal. Más censurable que todo esto, que al fin es cuestión de expresión y de forma, es que el Código aparezca en este punto verdaderamente *petrificado*, sin sentir las influencias abolicionistas, sobre todo de algunas formas censales, que es el criterio moderno en que se inspiran la mayor parte de los Códigos contemporáneos (1), y que ni siquiera haya seguido el

si el asiento de la antigua Contaduría de donde la mención procede ó arranca, quedó cancelado en cuanto á la pertenencia del expresado derecho real, en virtud de otro asiento de fecha posterior extendido en la propia Contaduría, en el que se tomó razón de la enajenación del mismo censo, otorgada por la Hacienda en favor del causante del adjudicatario.—Res. Dir. Gen. Reg. de 18 de Abril de 1898.—*Gac.* de 6 de Mayo de 1898.

(1) Sólo el de Méjico menciona con tal nombre y carácter el censo *enfiteútico*; el *consignativo* aparece modificado hasta en su nombre, llamándose en los de Francia é Italia *constitución de renta*, y del *reservativo* se prescinde en todos ellos.

ejemplo de su predecesor en la codificación civil española, ó sea del proyecto de 1851, que proscribía el censo enfiteutico. Atendiendo á tal juicio, merece, en cambio, aplauso el art. 1.654, que suprime para lo sucesivo el contrato de *subenfiteusis*, contra el cual son de invocar, con mayor razón, todos los fundamentos abolicionistas que contra el censo enfiteutico puedan alegarse. El Código se ha mantenido, sin embargo, estacionario, y ha consagrado de nuevo la existencia legal de esas tres especies de censo, limitándose á generalizar las restricciones que resultan de la *prescripción* y de la *redención* contra la permanencia de las relaciones censales, las cuales son remedio de indudable eficacia respecto de los censos existentes, y en general de todos, pero no excluye, sino que favorece, por todo el contenido del tít. 7.º, lib. IV, la reproducción y nueva constitución de censos de esas variadas clases. Se percibe en éste cierto espíritu de vacilación en el legislador y de contradicción entre su criterio en la materia y sus creaciones, mostrándose bajo un aspecto partidario de la restricción del desarrollo excesivo de la institución censal, y bajo otro reglamentándolo con toda la variedad de sus especies conocidas y como una de las modificaciones normales y usuales del derecho de propiedad.

A. Disposiciones especiales respecto de cada clase de censo en particular.

66. CONTENIDO DEL CENSO ENFITEUTICO.

a. Derechos del censalista.

1.º *Canon ó pensión*. Bajo este nombre, que en otros artículos del Código (1) es sustituido por los de *canon ó rédito anual*, y haciendo aplicación de la *posibilidad legal* á que se refiere el párrafo 2.º del 1613 (2), según el cual la pensión ó canon de los censos «podrá consistir en *dinero ó frutos*», se prescribe en el 1.630, con aplicación al censo enfiteutico, que este derecho del censalista podrá consistir, ó en una *cantidad determinada de frutos*—en cuyo caso se fijarán en el contrato su especie y calidad—ó en una *parte alicuota* de los que *produzca la finca*.

Para este último supuesto—que puede decirse constituye en el fondo una especie de *aparcería* por razón de censo—otorga el Código al censalista un derecho de *intervención* «en la recolección de cada clase de frutos», consistente en el de que «pueda, por sí mismo ó por medio de su representante, *presenciar todas las operaciones* hasta percibir la parte que le corresponda, debiendo el enfiteuta darle aviso previo, ó á

(1) Como el 1.604 y 1.613 á 1.617, insertos y explicados en los núms. 51, 1.º del 60, 65 y 1.º del 74 de este Cap.

(2) Inserto y explicado en los núms. 1.º del 60 y 1.º del 74 de este Cap.

su representante, del día en que se proponga comenzar dicha recolección, si bien, dado el aviso, el enfiteuta podrá levantar la cosecha, aunque no concurra el dueño directo ni su representante ó *interventor*; es decir, el que ha de realizar esa *intervención de presencia* á todas las operaciones de la recolección de cada clase de frutos, ó sea el mismo censalista ó su representante; pero no significa que esta última palabra *interventor* se refiera á una *tercera persona* distinta de aquellas dos.

Este derecho de *intervención* habrá de regularse, en primer término, por el pacto expreso que acerca de ella mediere entre el censalista y el censatario; y en su defecto, por las prescripciones antes mencionadas del art. 1.630, en sus segundo y tercer párrafos.

Aunque la reglamentación no puede ser más escasa, pues se limita al deber del enfiteuta respecto del censalista, de *darle aviso previo* á él ó á su representante del día en que se proponga comenzar la recolección de cada clase de frutos, y al derecho de aquél de presenciarse por sí ó por su representante las referidas operaciones, constituye un supuesto embarazoso de una parte, y poco menos que inútil en muchas ocasiones de otra. Es *embarazoso*, en efecto, crear un derecho de fiscalización que aumenta la condición onerosa de la enfiteusis para el enfiteuta y que puede venir á agravar aún más la precaria situación por la que atraviesa en nuestro país la agricultura, siendo muy ocasionado tal precepto á no pocas cuestiones y diferencias, como las que son anejas á toda intervención; y puede resultar alguna vez en cierto modo *inútil*, pues como declara bastante que se haya dado *aviso* para que el enfiteuta pueda levantar la cosecha, aun sin la presencia del censalista ó de su representante para la intervención, sin decir en la *forma* que el *aviso* haya de darse, el deber del enfiteuta queda cumplido, según el Código, en *cualquiera* que al efecto emplee, siempre que pueda reputarse racionalmente suficiente, para el efecto de tener por dado el censatario el *aviso* al censalista.

2.º *Laudemio*. Refiérense á la reglamentación de este derecho del censalista ó señor directo en la enfiteusis los arts. 1.644, menos el último párrafo, que es de *transición*, 1.645, 1.646 y último párrafo del 1.631. Sus reglas en punto al *laudemio* son las siguientes: 1.ª Por el 1.644 se declara, *innovando* la legislación anterior, que este derecho no es *esencial* del censo enfiteutico, puesto que dice que sólo existirá en el caso de haberse pactado expresamente en el contrato de enfiteusis. 2.ª Por el propio art. 1.644 se respeta el principio de libertad en la contratación, en cuanto á la de determinar el tipo del *landemio*, que podrá ser el que se hubiese señalado á la constitución del censo ó por pacto ulterior, y sólo en su defecto consistirá en el *dos por ciento* del precio de

la enajenación del dominio útil. 3.^a Por el 1.645 se establece que la obligación de pagar el laudemio corresponderá al adquirente, salvo pacto en contrario. 4.^a Que, según el 1.646, la acción para reclamar el laudemio prescribirá al año siguiente del día en que se inscriba la escritura de la enajenación que lo devengó en Registro de la Propiedad, cuando el dueño directo dió permiso para ella ó fué oportunamente avisado por el enfiteuta de que iba á celebrarse según el art. 1.637, quedando sujeta á las reglas de la prescripción ordinaria en los demás casos. Lo que no resulta claro es cuál sea esa prescripción ordinaria; lo que depende de la naturaleza *real ó personal* que á esta acción se atribuya. Verdad es que este derecho de laudemio forma parte del contenido de uno que es *real*, como el censo enfiteutico, pero se produce con ocasión de un contrato, pues si el enfiteuta no enajena el dominio útil, y además no se hubiere pactado, no se devenga; lo cual, unido al sistema de nuestra ley Hipotecaria de no dejar afecta á responsabilidades ocultas la propiedad inmueble, en beneficio del crédito territorial, nos inclina á creer que dicha acción es de carácter *personal* contra el adquirente en la enajenación que devengó el laudemio, y que la referencia del art. 1.646 habrá de entenderse hecha á la segunda parte del artículo 1.964 (1), ó sea á la prescripción de quince años. 5.^a Por último, el párrafo final del 1.631, que se ocupa de los supuestos de *expropiación forzosa parcial ó total* de la finca enfiteutica, determina que si se hubiese pactado la obligación de pagar laudemio en aquella enfiteusis, dicho laudemio se limitará á la parte de precio que corresponda al enfiteuta; solución que nos parece inevitable y aun justa, dado que la expropiación extingue la enfiteusis, y que el pacto del derecho de laudemio no puede ni debe sobrevivir á dicha extinción ni entenderse celebrado sino para mientras el censo enfiteutico subsistiera (2).

3.^o *Reconocimiento*. Á exigir el de su derecho de censo, por el que se encuentre en posesión de la finca enfiteutica está facultado el dueño directo por el art. 1.647; pero no podrá hacerlo sino cada *veintinueve años*, siendo de cuenta del enfiteuta los gastos del reconocimiento, *sin que pueda exigírsele ninguna otra prestación por este concepto*. Nos parece que pudieran suprimirse sin inconveniente alguno estas últimas palabras, así como no hubiera estado fuera de lugar que el Código otorgara igual derecho al reconocimiento de la enfiteusis para reclamarle

(1) Inserto en la letra b de la G, núm. 53, Cap. XVI, Tom. IV.

(2) Escritores hay que opinan de otro modo, como el Sr. Falcón, que dice: «Y para lo sucesivo, se preguntará con razón: si una parte de la finca ha desaparecido, y su precio, descontado el laudemio, se lo ha embolsado el enfiteuta, ¿no habrá disminuído para siempre el importe de los laudemios, puesto que ha disminuído el valor del predio? ¿Quién indemniza de esta pérdida al dueño directo?»—(*Código Civil Español*, t. IV, pág. 296.)

el enfiteuta del señor directo y fijar así por medio documental, de que pudiera carecer, su condición de dueño útil ó enfiteuta, aunque fuera á costa de éste; puesto que dicho reconocimiento no puede tener, respecto del censatario, la aplicación principal que tiene en el censalista, consistente en evitar que por falta del pago de la pensión prescribiera el censo á los *treinta años*, según el art. 1.620, en sus relaciones con el 1.963 y el 1.970 (1). Este derecho de reconocimiento era de constante *práctica* antes del Código, pero ha sido conveniente proveerle de regla escrita.

4.^o *Comiso*. El Código es señaladamente más *restrictivo* que la legislación anterior en la reglamentación del derecho de comiso, concretando á tres los *supuestos* de su aplicación y dando mayores *garantías* y *medios* al enfiteuta para evitar sus consecuencias. Aquéllos son los dos números del art. 1.648, que comprenden *tres* supuestos determinantes de la procedencia del comiso: falta de pago de la pensión durante *tres años consecutivos*; incumplimiento por el enfiteuta de la condición estipulada en el contrato; deterioro grave de la finca por el mismo.

Las *garantías* resultan establecidas en favor del censatario, dificultando algo el comiso para quitarle cierto carácter de apremio, si no de sorpresa, que conforme al Derecho anterior tenía, puesto que, según el art. 1.649 del Código, cuando sobrevenga el comiso por falta de pago de la pensión durante tres años consecutivos, «para que el dueño directo pueda pedir el comiso *deberá requerir de pago al enfiteuta judicialmente ó por medio de Notario*, y si no paga dentro de los *treinta días* siguientes al requerimiento, quedará expedito el derecho de aquél».

Y, por último, los *medios* de resistir el comiso por parte del enfiteuta y aun de sus acreedores, son de una *novedad* y eficacia grandes comparado el Código con el Derecho anterior, puesto que cualquiera que sea la causa de las tres indicadas por el art. 1.648 la que determine el comiso, podrá el enfiteuta librarse de él «*en todo caso* redimiendo el censo y pagando las pensiones vencidas dentro de los *treinta días* siguientes al requerimiento de pago ó al emplazamiento de la demanda». Y lo que es más: este derecho de evitar la aplicación del comiso se extiende á otras personas—y aun para los casos en que ya estuviere consumado por haber recobrado el dueño directo el pleno dominio—como son los acreedores del enfiteuta, los cuales podrán redimir el censo y pagar las pensiones hasta los treinta días siguientes al en que haya tenido lugar la consolidación del dominio útil con el

(1) Insertos y explicados en los núms. 44, 49, 66 y 71 Cap. X de este Tomo.