

y 13 del Código civil, que declaran *subsistente en toda su integridad actual*—la que tuviera en 1.º de Mayo de 1889—el régimen jurídico foral. *escrito ó consuetudinario*, y señalan al Código, respecto de las provincias y territorios en los que subsiste aquél, la condición de *Derecho supletorio* de diferente *grado*, según que se trate de Aragón y Baleares, ó de Cataluña, Navarra y Vizcaya, y aun la prescripción de aplicación *especial* del párr. 3.º del art. 10, relativo á la condición legal de los bienes que los vizcaínos poseen en la *tierra llana*, los cuales continúan sometidos á la ley 15, tit. 20 del Fuero de Vizcaya; todos los dichos artículos entendidos y aplicados en los términos que quedan explicados en otro volumen de esta obra (1).

## ART. III.

## RÉGIMEN VIGENTE.

## § 1.º

## Criterio de transición.

29. REGLAS DE DERECHO.—No cabe anticipar ninguna por la *subsistencia* íntegra en este punto de la *legislación foral* anterior al Código, fuera de la general influencia *supletoria* de éste, que no ofrece problema alguno de *tránsito* susceptible de ser previsto en términos generales y adelantadas aquí sus reglas.

## § 2.º

## Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil foral.

30. ENUMERACIÓN DE LAS APLICABLES Á LAS MATERIAS DE ESTE CAPÍTULO.—Son dichas *fuentes*:

- 1.ª Las mencionadas en el Art. I de este Capítulo.
- 2.ª El Código civil, como *supletorio*, y en los términos que expresan los artículos del mismo indicados en el Art. II de este Capítulo.

(1) Núms. 52, 53 y 58, Cap XXI, Tom. II.

## CAPÍTULO XXIV.

SUMARIO.—**Derechos reales limitativos del dominio según las legislaciones forales.** (Continuación.)—B. **Derecho real de censo.**

ART. I.—DERECHO ANTERIOR Y POSTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º *Especialidades acerca del derecho real de censo en ARAGÓN.*—1. a. Censo enfiteúutico.—2. b. Censo reservativo y consignativo.—3. c. Censo violario.

§ 2.º *Especialidades acerca del derecho real de censo en CATALUÑA.*—4. a. Enfitheusis. (Generalidades y variedades del llamado *establiment ó establecimiento.*)—1.º Censo enfiteúutico. (Reglas especiales del Derecho catalán y especialísimas para la ciudad y territorio de Barcelona.) 2.º *Revesejat.* 3.º *Rabassa morta.* 4.º Enfitheusis procedente de feudo ó señorío.

§ 3.º *Especialidades acerca del derecho real de censo en MALLORCA.*—5. a. Censo enfiteúutico.

§ 4.º *Especialidades acerca del derecho real de censo en NAVARRA.*—6. a. Censo enfiteúutico.—7. b. Censo reservativo.—8. c. Censo consignativo.

§ 5.º *Jurisprudencia anterior y posterior al Código civil.*—A. *Aragón.*—9. Derecho real de censo, B. *Cataluña.*—10. Derecho real de censo: enfiteusis.—11. Enfitheusis: laudemio.—12. Enfitheusis: firma.—13. Enfitheusis: tanteo y retracto (fadiga).—14. Amortización.—15. Redención.—16. *Rabassa morta.*—17. Feudos.—18. Prescriptibilidad de los censos.—19. Hipoteca y ley Hipotecaria.

ART. II.—CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º *Texto.*—20. Derecho supletorio.

§ 2.º *Explicación.*—21. Derecho supletorio.

ART. III.—RÉGIMEN VIGENTE.

§ 1.º *Criterio de transición.*—22. Reglas de Derecho.

§ 2.º *Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil foral.*—23. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo.

## ART. I.

## DERECHO ANTERIOR Y POSTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

## § 1.º

## Especialidades acerca del derecho real de censo en Aragón.

1. a. CENSO ENFITEÚTICO.—Se conoce bajo el nombre de *tributación* (1). Las especialidades del Derecho aragonés sobre el censo enfiteúutico, son: 1.º, que el laudemio ó luismo sólo existe en el caso de

(1) F. de A., ún., *De jure emphyteutico*, lib. IV.—Obs. 23, *De generalibus privilegiis*, libro VI.

pactarse (1); pero no así el comiso, que es condición natural en el censo y se realiza dejando de pagar el canon dos años consecutivos (2); 2.º, que el comiso de la finca no es obstáculo para que se deban y se satisfagan las pensiones vencidas (3); 3.º, que no pactándose el luismo, pueden enajenarse el dominio útil sin dar parte al censalista ó señor directo (4); 4.º, que el señor útil puede exigir, del usufructuario del dominio útil, la entrega, con la anticipación de quince días al vencimiento del tributo, del recibo del pago del canon al señor directo, bajo la pena para el usufructuario de pérdida del usufructo (5); 5.º, que este censo se constituye por escritura pública y por *antipoca* ó reconocimiento posterior, en cuyo caso la *antipoca* será el modo legítimo ó título de su adquisición, aunque no se hubiere constituido anteriormente por contrato (6); y 6.º, que también se adquiere por prescripción. No es tan uniforme la doctrina de la prescripción, respecto al censo enfiteutico, como causa de extinción del mismo; pues si bien la mayor parte de los escritores del Derecho aragonés (7) afirman la imprescriptibilidad, tanto del capital del censo como de las últimas veintinueve pensiones vencidas adeudadas, no siendo prescriptibles más que las pensiones posteriores á la veintinueve, algún otro contemporáneo de nota (8) sostiene la conclusión opuesta de la prescriptibilidad en los censos. Al efecto combate la opinión de la imprescriptibilidad fundado en la práctica del reino (9) nacida en razón de no tener derecho el censalista para pedir el capital, por cuya circunstancia no puede perderse por la prescripción un derecho que no cabe ejercitar. Verdad es, dice este escritor, que no hay derecho para pedir el capital ó el valor de la finca censuada, pero de esto no se deduce lógicamente que la prescripción del derecho á las pensiones no afecte también al capital; pues las causas de negligencia y de morosidad que se tratan de castigar con la prescripción por una parte, por otra la condonación que se supone en el que no ejerce su derecho, y, por fin, el que los derechos en tanto se reconocen en cuanto se ha de hacer de ellos el uso que se deriva de su naturaleza, y de no verificarlo así caducan espe-

(1) Observ. 23, *De generalibus privilegiis*, lib. IV.—Franco y Guillén, ob. cit., nota, artículo 338.

(2) F. de A., ún., *De jure emphyteutico*, lib. IV.—Portolés, ob. cit. V. *Tributum*.

(3) Observ. 1.ª, *De jure emphyteutico*, lib. IV.

(4) Molino, ob. cit. V. *Tributum*.

(5) F. de A., ún., *De usufructu et jure emphyteutico*, lib. III.

(6) Molino y Portolés, obs. cit. V. *Tributum*.

(7) Franco de Villalba, ob. cit., coment. á los Fueros 1 y 8, *De prescriptionibus*.—Lissa, ob. cit., tít. 12, lib. IV.—Franco y Guillén, ob. cit., arts. 319 y sus notas y 552.—Dieste, ob. cit., pág. 95, etc.

(8) Don Andrés de Blas, ob. cit., pág. 267 y sig.

(9) Lissa, ob. cit., tít. 12, lib. IV.

cialmente los reales y personales en materia civil, son causas que afectan secundariamente al capital, y si no se admite este efecto, se atenúa ó se desvirtúa la eficacia de la prescripción, cual es la extinción de un derecho en toda su intensidad y extensión. Por más que la finca censuada caiga en comiso, si así se estipuló, por el no pago del canon contra su voluntad, que el capital sea devuelto al mismo si el censo es redimible, el censalista, á pesar de todo, en realidad no tiene derecho al capital, sino á la pensión annua; y si es así, la prescripción de treinta años extingue en absoluto el derecho á la pensión sin distinción de prescriptibles de las pensiones ulteriores á la veintinueve y de imprescriptibles las veintinueve últimas pensiones vencidas y adeudadas. Cita también en su apoyo el F. 8, *De prescriptionibus*, que autoriza la prescripción de censos á favor de herejes y judíos por treinta años, y el F. 6 de igual materia, que reproduce la prescripción del mismo tiempo, respecto de la posesión de bienes, añadiendo que tal prescripción comprende en su espíritu las acciones reales y las mixtas, y, por tanto, alcanza á la del capital de los censos; añadiendo que iguales dudas provocaba la legislación de Castilla, anterior al Código civil, y se resolvió en el sentido de la prescriptibilidad del censo, tanto en las pensiones como en el capital (1). De tales antecedentes sólo nos parece lícito deducir: 1.º, que el sentido más general de los comentaristas aragoneses es el de la imprescriptibilidad del censo; 2.º, que, sin embargo esta imprescriptibilidad es lo cierto que no se halla declarada por la legislación aragonesa, así como tampoco lo está la doctrina contraria de que sean prescriptibles; 3.º, que esta indecisión no la ha resuelto aún la jurisprudencia y más bien ha aumentado sus dudas, dejando propuesto el problema sin solucionarle en ningún sentido (2); 4.º, que cuando esto se verificara era probable que se declarara la prescriptibilidad, cuya conclusión la hacen lícita y fundada todas las razones doctrinales, la falta de precepto contrario en el Fuero, la resolución afirmativa que ha tenido en el Derecho de Castilla, que ofrecía análogos motivos de duda, y el hecho de haber aceptado también la prescripción de réditos y de capitales censales del Derecho navarro, que tanta comunidad de origen presenta con el aragonés. Hoy puede darse por resuelta esta cuestión, atendido el carácter *supletorio de primer grado* que el Código civil tiene para Aragón, según el art. 13.

2. b. CENSOS RESERVATIVO Y CONSIGNATIVO.—En realidad no hay

(1) Según se explica en el núm. 40, Cap. XVIII de este Tomo.

(2) Sent. 14 Mayo 1867, que transcribimos en el párr. 5.º, de *Jurisprudencia*, de este Artículo.

*Fuero ni Observancia* que se ocupe exclusiva y determinadamente de estas especies de censos, por cuyo motivo les son aplicables muchas de las doctrinas del censo enfiteutico y, en general, las del Derecho común; no obstante, los escritores aragoneses les dedican algunas reflexiones, especialmente al consignativo llamado *gracioso*. Nunca tuvo en Aragón gran interés ni importancia (1).

3. c. CENSO VIOLARIO.—Con este nombre se conoce en Aragón el vitalicio de menos importancia que los anteriores, cuyo precio varía en la opinión de los escritores, entre los tipos de uno por seis, por siete, por ocho, por nueve y por diez, que es el tipo que prevaleció según el *Fuero* (2).

## § 2.º

### Especialidades acerca del derecho real de censo en Cataluña.

4. a. ENFITEUSIS.—Las distintas variedades de la enfiteusis en Cataluña se denominan *establecimiento*; el acto de constituir la enfiteusis se llama *establecer*, y al constituyente, *estabiliente*. Las enfiteusis se distinguen en *censos con dominio*, que son los que otorgan la plenitud de los derechos de la enfiteusis; *censos de nuda percepción*, que son los que conceden la facultad de cobrar el canon, pero no el laudemio, la de utilizar el tanteo ó *fadiga* y pedir el reconocimiento del censo, ó *cabrevación*, y *censos sin dominio*, que sólo autorizan para percibir el canon. Pero las especies de la enfiteusis puede decirse son: el propio *censo enfiteutico*, el *revesejat*, la *rabassa morta* y los procedentes de los *feudos* ó *señorios* suprimidos.

1.º *Censo enfiteutico*. Los derechos del señor directo son: *canon*, *laudemio*, *fadiga*, *amortización* y *cabrevación*; tanto respecto de su número, como de su ejercicio, habrá de estarse á lo que determine en cada caso el título de la constitución del censo (3).

Como reglas *especiales* del Derecho catalán, á falta de capitulación expresa que las contrarie, existen las siguientes:

1.ª *Respecto del canon* ó pensión anual, llamado *censo*, es de observar que se entiende reducida la pensión convenida en el título, en el caso de haberse pagado una suma inferior durante tiempo bastante á

(1) La que pudiera tener se la quitaron las populares *Comandas* (especies de contratos de depósito) muy generalizadas en el país hasta que el desarrollo del crédito en los tiempos modernos las hicieron también caer en desuso.

(2) F. de A., 7.º, *De usuris*, lib. IV.

(3) Aunque no necesaria, suele ser también obligación del enfiteuta y derecho de señor directo, la *entrada*, que consiste en cierta cantidad en metálico ó en especie que ha de entregar el primero al segundo al constituirse el *establecimiento* de enfiteusis.

crear prescripción (1); y que, probado el pago de tres pensiones anuales sucesivas, se entiende justificado el de las vencidas con anterioridad (2). Puede pagarse en metálico y en frutos ó especie.

2.ª *En cuanto al laudemio*, que toma el nombre de *luismo* ó *foriscapio*, diremos que se necesita su pago al señor directo y su aprobación y firma en cualquiera enajenación de la finca enfiteutica (3); que la cuantía del *laudemio* será la pactada, y en su defecto el 2 por 100 (4); que se exceptúa del pago del laudemio el reconocimiento de buena fe hecho por el comprador, dentro de un año, á favor de otra persona, declarando que la compra la hizo en su nombre y con su dinero (5); que no se debe más que la mitad del laudemio en la venta á carta de gracia ó con pacto de retro, y la otra mitad si se efectúa la retroventa (6); que en el caso de permuta de finca enfiteutica se fijará hoy el laudemio en el 2 por 100, lo mismo que en todas las enajenaciones, y no atendiendo á su estimación, deducida la cuarta parte del valor de la cosa que es permutada (7); que la nueva constitución de *establecimiento* en una cosa sujeta á dominio directo, produce laudemio por la entrada y por el capital del censo (8); que el laudemio se prescribe por treinta años (9); que se paga por el adquirente, á no mediar pacto ó costumbre en contrario (10); que en cualquier escritura de enajenación de una finca sujeta á dominio directo debe consignarse, con toda determinación y sin ambigüedades ni generalidades, los señores alodiales por quien se tienen las fincas enajenadas, la cuantía del censo, los plazos en que se deba pagar, los de-

(1) Aplicando el principio general de la prescripción contenido en el Usat. *Omnes causæ*, tit. 2.º, lib. VII, vol. I, Const. de Cat.

(2) L. 3.ª, Cód. Just., *De apochis publicis*, etc., tit. 22, lib. X.

(3) L. fin., Cód. Just., *De jure emphyteutico*, tit. 66, lib. IV.—Const. 3.ª y 4.ª, tit. 31, lib. IV, vol. I, Const. de Cat.

(4) Este tipo de laudemio, supletorio del pacto, es el de todos los precedentes legales y el fijado definitivamente por los arts. 7.º y 8.º de la Ley de 23 de Mayo de 1823, de aplicación general.

(5) Cáncer, ob. cit., part. 1.ª, cap. XI, núm. 68.

(6) Esa es la práctica consuetudinaria y lo dispuesto en la Instrucción de 13 de Abril de 1783, confirmada por R. O. de 21 de Septiembre de 1828, en cuanto á los establecimientos del Real patrimonio.—Vives, ob. cit., t. II, págs. 27 y 45.

(7) Comes, *Tratado teórico práctico del arte de Notaria*. (Trad. del original latino *Viridarium artis notariatus*, etc. Gerundæ, 1704.) Barcelona, 1826, part. 2.ª, cap. XXII, núm. 285, § 8, expone esta última doctrina que acepta Elías, *Derecho civil general y foral de España*. Barcelona, 1875; pero los Sres. Brocá y Amel, *Instituciones de Derecho civil catalán vigente*, Barcelona, 1880, enuncian la regla expresada en el texto, y rectifican á aquél, citando á Solsona (*Laudemiorum lucerna*. Barcinone, 1576), Prelud. 5.º, núms. 14, 15 y 16, y Cell. 8.

(8) Const. 5.ª, tit. 31, lib. IV, vol. I, Const. de Cat.

(9) Usat. *Omnes causæ*, tit. 2.º, lib. VII, vol. I, Const. de Cat.

(10) Const. 2.ª, tit. 31, lib. IV, vol. I, Const. de Cat.

más derechos enfiteúticos y el juramento de que el contrato no se hace para defraudar al dueño directo (1); que en las enajenaciones necesarias, como la expropiación forzosa (2), y en las divisiones necesarias, como la que se haga entre hijos por razón de heredamiento (3), es doctrina unánime de los expositores y práctica constante, que no se debe laudemio; que las de bienes nacionales tampoco devengan laudemio (4); ni la condicional suspensiva, mientras no se cumpla la condición; ni en la enajenación de una finca enfiteútica sujeta á otros censos, en cuanto al capital representado por los mismos; ni cuando la finca enfiteútica se entrega por dote estimada *tasationis causa* ó inestimada; ni por la *tenuta*; ni por la enajenación nula; ni por el arrendamiento, aunque sea á largo plazo (5); pero que sí se devenga, por la venta de censo impuesto á la finca enfiteútica, por la que el comprador se encarga de un censal, regulándose en este caso el laudemio con arreglo al precio en dinero que se entregue y al capital del censal que forme parte del total importe; igualmente por la transmisión de la cosa enfiteútica en virtud de transacción; por la constitución de dote en que figure, si es estimada *venditionis causa*, y por la donación vitalicia, y que los efectos de la falta de pago del mismo no son, como en derecho de Castilla, la pena de comiso, y se reducen al pago del doble laudemio, cuando no se presentó la escritura de traspaso á la firma del señor directo (6).

3.º *En orden al derecho de fadiga* es el mismo de tanteo, y faculta para adquirir la cosa enfiteútica enajenada por igual precio en que lo fué; no se concede en las enajenaciones á título lucrativo, ni aun en aquellas que, siendo por título oneroso, pudiera resultar del ejercicio de la fadiga por el señor directo algún perjuicio al enajenante; ni subsiste el derecho de ceder el de fadiga á cualquiera que las leyes catalanas otorgaban al señor directo, por hallarse derogada esta facultad en virtud del art. 7.º de la ley de 3 de Mayo de 1823, de aplicación general á toda España (7).

(1) Const. 6.ª y 7.ª, tit. 31, lib. IV, vol. I, Const. de Cat.

(2) La venta judicial para pago de deudas no tiene la consideración de forzosa para dispensarse del laudemio, pues que la deuda se contrajo voluntariamente.

(3) *Recog. proc.*, cap. LXX, tit. 13, lib. I, vol. II, Const. de Cat.

(4) Art. 53 de la Instr. correspondiente.

(5) Brocá y Amell, ob. cit., pág. 202, que opinan de esta suerte contra la generalidad de los escritores de Derecho catalán, bajo el sólido fundamento de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, que restableció en este punto la doctrina del Derecho romano.

(6) Const. 3.ª, tit. 31, lib. IV, vol. I, Const. de Cat.—Esa pena del duplo, establecida por la citada Constitución, ha caído en desuso, pues ni se pacta ni se reclama. Véase Cardellach, *Jurisprudencia práctica ó fórmulas contractuales*, etc. Barcelona, 1872, pág. 54.

(7) Const. de Cat. 2, tit. 31, lib. IV, vol. I.—Vives, ob. cit., t. II, págs. 28 y 29.

4.º *Respecto del reconocimiento ó cabrevación*, consiste en el reconocimiento, hecho por el enfiteuta, de que la cosa que posee se halla afecta al dominio directo de otra persona; puede intentarse este reconocimiento cuantas veces quiera el dueño directo, sufragando éste los gastos, y procede solicitarlo siempre que se edifique cualquiera nueva construcción sobre el solar enfiteútico. La forma de la *cabrevación*, cuando se allane á prestarla el enfiteuta, es la de escritura pública; un solo reconocimiento ó *cabrevación* constituye prueba de que la finca es enfiteútica, á no ser que su poseedor, ó quien represente su derecho, demuestre lo contrario; instado por el señor directo el reconocimiento, debe el útil exhibir los títulos de posesión de él y de sus causantes: la posesión de cuarenta años constituye título en favor del enfiteuta, con tal que él y sus causantes hayan pagado las pensiones vencidas durante ese tiempo; cuando el señor directo acepta sin reservas el reconocimiento que se haya hecho, se entienden pagados todos los derechos dominicales que á la sazón pudieran adeudarse. Si por negativa del poseedor de la finca á prestar la *cabrevación* fuera preciso al dueño directo acudir al terreno judicial, deberá entablarse juicio declarativo de la cuantía correspondiente, y aquél deberá justificar: 1.º, la calidad de enfiteútica en la finca (1); 2.º, la de dueño directo en el demandante (2); 3.º, la de poseedor de la finca en el demandado; 4.º, la identidad de la finca, ó sea que es la misma que expresan las escrituras de constitución de la enfiteusis. La demanda de *cabrevación* puede contener, además de la solicitud de que el enfiteuta sea conde-

Respecto de la llamada *amortización*, es una doctrina de carácter histórico más que de Derecho vigente, desde que las leyes de desamortización civil y eclesiástica pusieron en estado de venta los bienes de las corporaciones de ambas clases; y á lo sumo podrá tener alguna aplicación á los bienes exceptuados y á los que en casos singulares pudieran conservar ó adquirir algunas corporaciones exceptuadas. Consiste la *amortización* en el derecho del señor directo, en el caso de transferirse el dominio útil al de alguna *mano muerta*—capilla, iglesia, colegio, etc.—para exigir que en el término de un año se enajenase á favor de persona hábil, ó en su defecto se hiciera la *amortización*, ó sea el aumento del canon en una cantidad anual que, calculada por cierto número de años, importa igual suma que los laudemios correspondientes á las enajenaciones probables de verificarse en dicho tiempo. El cálculo acostumbrado era el de que cada treinta años solían enajenarse las cosas de poco valor, y cada cuarenta las demás. Desde luego cesaba el aumento que el canon recibiera á título de *amortización*, cuando el dominio útil pasaba de *mano muerta* á persona que no lo fuere. (Const. de Cat. 2, tit. 31, lib. IV, vol. I.—Leyes desamortizadoras.—Comes, ob. cit., pág. 189.—Vives, ob. cit., t. II, pág. 120 y siguientes.)

(1) Esto se consigue por la escritura de establecimiento, ó por la de precario que en favor de los enfiteutas se hubiera otorgado, ó por dos ó más escrituras de *cabrevación* anterior, siempre que el poseedor no las haya destruido con prueba en contrario; pues es dudosa la doctrina de que baste una sola escritura de esta clase, en el caso de surgir la contradicción judicial.

(2) Sirven para acreditar este extremo los títulos en virtud de los cuales haya adquirido el actor semejante cualidad por sucesión universal ó singular de sus causantes.

nado á cabrear el dominio directo en favor del demandante, la reclamación de las pensiones vencidas ó que vencieren mientras recaiga sentencia firme, la de los laudemios devengados y no satisfechos, y la subsidiaria de que, en caso de no cumplir las anteriores pretensiones, opte, si le conviniere, por dimitir la posesión de la finca, restituyéndola al señor directo, con los frutos percibidos y podidos percibir. La demanda de cabrevación contra un poseedor que la adquirió como libre, otorga á éste el derecho de citar de evicción á aquel de quien la adquirió por título oneroso (1).

Los derechos del dueño útil ó enfiteuta consisten en el aprovechamiento de frutos y accesiones de la cosa; en el poder de enajenarla y darla á censo en *nuda percepción* si concurren la aprobación y firma del dueño directo; pero esta constitución censual es restringida, pues carece del derecho de laudemio, y sólo concede el de percibir el canon, aprobar ó firmar las enajenaciones, y la fadiga con el carácter de intransmisible. La posesión continua de la finca por el enfiteuta ó sus causantes durante el tiempo de cuarenta años, unida al pago puntual de las pensiones, da derecho á aquél á que el dueño le facilite un nuevo título que se denomina *precario*, con tal de que jure el extravío del antiguo (2).

(1) Cost. de P. Alb., tit. 30, lib. IV, vol. I, Const. de Cat.; Tos, *Tratado de cabrevación según el Derecho y estilo del Principado de Cataluña*. Barcelona, 1826; Ripoll, *Var. Jur. Resol.*, etc. Lugduni, 1630, cap. VII, núms. 135, 291 y siguientes, 369; Cáncer, ob. cit., parte 1.<sup>a</sup>, cap. XI, núms. 93 y 94, part. 3.<sup>a</sup>, cap. XIII, núms. 134 á 143, etc.

(2) Const. 5, tit. 31, lib. IV, vol. I, Const. de Cat.—Cost. 15 de P. Alb., tit. 30, id. id. *Reglas especiales sobre la enfiteusis en fincas de la ciudad de Barcelona y su territorio, llamado huerto y viñedo*. 1.<sup>a</sup> Comprende este territorio las parroquias de San Martín de Provencals, San Vicente de Sarriá y Santa María de Sans. 2.<sup>a</sup> Es preciso también, para que se apliquen estas leyes, excepcionales de las de general aplicación en Cataluña, que el enfiteuta sea *ciudadano de Barcelona*, cuya calidad se gana llevando domiciliados en esta ciudad un año y un día. 3.<sup>a</sup> La duda sobre el pago del canon, pasado un año desde su vencimiento, se resuelve por el juramento del enfiteuta, á menos que el dueño directo probase la interpelación para el pago en todo el año siguiente. 4.<sup>a</sup> Las enajenaciones á título oneroso y establecimiento de fincas afectas al dominio directo de una persona secular, devengan el laudemio de 10 por 100. 5.<sup>a</sup> Las enajenaciones á título lucrativo no devengan laudemio, ni necesitan la firma y consentimiento del señor directo, siempre que no sean fraudulentas; tampoco pagan laudemio los sucesores particulares y universales del dueño útil por la división que entre sí hagan de la finca. 6.<sup>a</sup> Igualmente no se adeuda el laudemio por la obligación general ó especial de una finca sujeta á dominio directo. 7.<sup>a</sup> Debe el laudemio el enajenante. 8.<sup>a</sup> Para la enajenación de la cosa sujeta al dominio directo eclesiástico, si la finca está situada en Barcelona ó en sus arrabales inmediatos, devenga la séptima parte del precio; si estuviere situada fuera de la ciudad, en su huerto y viñedo, la quinta parte del mismo; si se tratare del establecimiento de un predio, ya radique la finca en la ciudad, ya en su territorio, adenda la cuarta parte de la entrada. 9.<sup>a</sup> En estas clases de enfiteusis de Barcelona y su territorio pueden existir, además del dueño directo, hasta otros tres, que se titulan *medianos*, cuyo nombre reciben los enfiteutas que otorgan nuevas enfiteusis por el dominio útil que en la finca tienen. 10. Existiendo señores *medianos*, el primero únicamente tendrá derecho al 2 1/2 por 100 del precio ó de la

La extinción de la enfiteusis en Cataluña se realiza: por la *destrucción total* de la cosa enfiteútica; por la *revocación* del dominio del establecimiento; por el cumplimiento del plazo ó condición, pero no podrá

entrada. 11. Respecto del laudemio, si es uno sólo el señor *mediano*, le corresponderá el 7 1/2 por 100; si son dos, al primero de ellos le pertenecerá el 2 1/2 por 100, y al otro el 5 por 100; si son tres, cada uno tomará el 2 1/2 por 100. 12. En el caso de dominio directo eclesiástico, existiendo señores *medianos* en los supuestos de enajenación, sólo el primero de ellos recibirá la tercera parte de la séptima y quinta antes fijadas para estos casos, y si se tratare de establecimiento, la cuarta de la cuarta señalada por la entrada en tal supuesto. 13. El derecho de *fadiga* corresponde al señor directo, no existiendo ningún señor mediano; pero si existieren señores medianos corresponderá exclusivamente la fadiga al señor mediano de quien obtuvo su derecho el enfiteuta enajenante. (Sent. arb., tit. 12, lib. IV, vol. II, Const. de Cat.; Const. 5, tit. 31, lib. IV, vol. I; *Recog. Proc.* tit. 13, lib. I, vol. II, caps. I, XII, XXXVI, LXX y CXIV.)

En el territorio de la Audiencia de Barcelona se introdujo en tiempo ya remoto la práctica notarial que sancionó posteriormente la Real provisión de 3 de Julio de 1761, y que continuaba observándose á la publicación de las leyes Hipotecaria y del Notariado, según la cual los Escribanos ó Notarios, al redactar las escrituras de traslación de bienes enfiteúticos, no ponían su signo y firma hasta que eran loadas y firmadas por el señor directo, inscribiéndose en la antigua Contaduría antes de subsanarse estas omisiones. (Res. Dir. gen. Reg. de 20 de Octubre de 1898; *Gaceta* del 10 de Nov.)

En virtud de la Real orden de 7 de Noviembre de 1864 (*Gaceta* del 8), dictada por el Ministerio de Gracia y Justicia, de acuerdo con lo consultado por el Consejo de Estado en 7 de Noviembre de 1864, se modificó la práctica de que los Escribanos ó Notarios dejaran de poner su firma y signo en las escrituras de traslación de bienes enfiteúticos hasta que eran firmadas por el señor directo, disponiendo que se cierren y signen por el Notario en el acto de su otorgamiento, de modo que surtan efectos legales y puedan ser registradas; entendiéndose, sin embargo, que cuando por motivos atendibles, que se consignarán en la escritura, no haya sido posible hacer constar en ella la aprobación del dueño del dominio directo, el derecho de éste quedará á salvo, consignándolo así en el documento y en el Registro á la manera que se ejecuta, conforme á la ley Hipotecaria, en los títulos que contienen cláusula resolutoria. (Res. Dir. Gen. Reg. de 20 de Octubre de 1898; *Gaceta* del 10 de Nov.)

La Real orden de 7 de Noviembre de 1864, dictada por el Ministerio de Gracia y Justicia, continúa vigente después de la publicación del Código civil, con arreglo á lo prescrito en el segundo párrafo del art. 1.976 del mismo, porque fué dictada para la ejecución y cumplimiento de las leyes Hipotecaria y del Notariado, las cuales se declaran subsistentes en el citado cuerpo legal. (Res. Dir. Gen. Reg. de 20 de Octubre de 1898; *Gaceta* del 10 de Nov.)

La Real orden de 7 de Noviembre de 1864, dictada por el Ministerio de Gracia y Justicia, no ha sido derogada por el art. 1.639 del Código civil, porque ni puede afirmarse que se halle vigente en el territorio de la Audiencia de Barcelona, como supletoria del régimen jurídico que existía en materia de enfiteusis al publicarse el Código, toda vez que este régimen no era tan sólo el establecido por las disposiciones de carácter general contenidas en la ley de Señorios de 3 de Mayo de 1823, mandada observar de nuevo en 2 de Febrero de 1837, y en la Real cédula de 17 de Enero de 1805, á la que expresamente se refirió dicha ley, sino que lo formaban además otras disposiciones anteriores propias de su legislación anterior, según ha reconocido el Tribunal Supremo en varias sentencias, y especialmente en la de 30 de Octubre de 1888 y 25 de Enero de 1889; ni en el supuesto de hallarse vigente en el referido territorio el citado art. 1.639, implicaría necesariamente la derogación de la repetida Real orden de 7 de Noviembre de 1864, en atención á que el precepto contenido en aquél no se halla en oposición con las reglas consignadas en esta última. (Res. Dir. Gen. Reg. de 20 de Octubre de 1898; *Gaceta* del 10 de Nov.)

el dueño directo posesionarse de la cosa hasta haber abonado al enfiteuta las mejoras hechas en ella (1); por la *consolidación*, que comprende la dimisión de la finca hecha por el enfiteuta, la herencia del directo al enfiteuta ó al contrario, y el *tanteo* (2). No es aplicable la doctrina del *comiso* á los censos enfiteuticos de Cataluña (3), y se han tenido por dudosas las de la *redención* y *prescripción*. Respecto de la *redención*, nos inclinamos á creer que sólo cabe, en las enfiteusis del Principado catalán, la redención *voluntaria* por unánime acuerdo de los señores directo y útil ó por pacto del establecimiento, pero no la *forzosa*, por la sola voluntad del enfiteuta; opinando, por consiguiente, que no es aplicable á los censos enfiteuticos de Cataluña el derecho de Castilla, y no creyendo pueda invocarse el art. 9.º de la ley de Señoríos de 1823, restablecida en 2 de Febrero de 1837, ni sus referencias á los arts. 4.º al 8.º y 12 de la R. C. de 17 de Enero de 1805 (4); puesto que aunque aquél emplea la locución de *enfiteusis de señorío ó alodiales*, la limita, con la palabra *referidos*, á los casos de enfiteusis otorgados por razón de señorío. Otra sería la doctrina si las leyes de 20 de Agosto y 16 de Septiembre de 1873 que declararon redimibles *todas las pensiones* que afecten á la propiedad inmueble, no se hubieran dejado en suspenso por el decreto de 20 de Febrero de 1874 (5). En cuanto á la *prescripción*, creemos aplicable esta causa extintiva á la enfiteusis de Cataluña, ya porque la opinión contraria se fundaba en la Costumbre 13 de Pedro Albert (6), la cual se declaró que no era aplicable á los laudemios en las enfiteusis alodiales *por hacer referencia á los feudos* (7), ya también porque así lo tiene resuelto unánimemente la jurisprudencia (8) como doctrina general á toda España, sin que se distinga que hubiera de ser sólo para Castilla, ya, finalmente,

(1) Tos, *Trat. de la Amort.*, cap. IX, núm. 8.

(2) *Recog. Proc.*, cap. LXVI, tit. 13, lib. I, vol. II, Const. de Cat.; cap. VII de la Const. 2, tit. 13, lib. IV, vol. II.

(3) *Recog. Proc.*, cap. XXVII, tit. 13, lib. I, vol. II, Const. de Cat.—Cítanse además por los autores los Usats. 4, 17 y 18, tit. 30, lib. IV, vol. I, Const. de Cat., suponiendo que sustituyeron la pena del comiso por la del duplo (V. Gutiérrez, ob. cit., t. VI, página 386, que acepta las afirmaciones de Cáncer, ob. cit., part. I.ª, cap. II, núm. 1), pero basta leer dichos Usatges para observar la inexactitud del aserto. Lo cierto es que en la práctica está abolido el comiso dentro y fuera de Barcelona. V. Vives, ob. cit., t. IV, página 54. En cuanto á la pena del duplo, ni se pacta ni se reclama. V. Cardellach, obra y lugar citados.

(4) L. 24, tit. 15, lib. X, Nov. Rec.

(5) Esta suspensión la confirma el Tribunal Supremo de Justicia por sentencia de 27 de Diciembre de 1875, declarando que alcanzaba hasta á los juicios pendientes de ejecución del fallo firme que en ellos se hubiera pronunciado.

(6) Tit. 30, lib. IV, vol. I, Const. de Cat.

(7) Sents. 30 Noviembre 1862, 7 Marzo 1866 y 18 Junio 1875.

(8) Sents. 24 Enero y 9 Marzo 1863, y 4 Julio 1870.

porque el Usatge *Omnes causæ* (1) declara que toda clase de derechos y acciones se extinguen en Cataluña por la prescripción de treinta años, y así lo tiene reconocido la jurisprudencia (2).

2.º *Revesejat*.—Esta palabra significa *hecho al revés*, y, según Vives, se designan bárbaramente así los *establecimientos* por los cuales el dueño de una finca libre vende ó otorga á otra persona el dominio directo sobre aquélla y se reserva para sí el dominio útil, con la obligación de pagar el canon ó pensión anual; son un censo enfiteutico trocados sus términos, ó sea constituido en sentido contrario (3).

3.º *Rabassa morta*.—Es una variedad de la enfiteusis llamada *establecimiento á primeras cepas*, que consiste en el derecho de gozar del dominio útil de una tierra que habrá de plantarse por el *rabassaire* ó concesionario precisamente de vides, mediante el pago de un canon y por tiempo *limitado*. Le son aplicables las doctrinas generales en Cataluña acerca del dominio útil por enfiteusis, en subsidiaria combinación con sus especiales reglas siguientes: 1.ª El tiempo de duración del establecimiento á primeras cepas se determina, ó por la vida de ellas, siendo regla de Derecho establecida por la jurisprudencia que aquélla no puede pasar de *cincuenta años*, ó por la muerte real de las dos terceras partes de las cepas, ó por el plazo estipulado al tiempo de constituir la *rabassa morta*. 2.ª Terminada esta enfiteusis por cualquiera de dichas causas, recobra el estableciente el pleno dominio del terreno. 3.ª El *rabassaire* tiene el derecho de disfrutar los productos de las cepas plantadas en la finca de igual modo que los de los árboles, para cuya plantación, en corto número, es costumbre autorizarle á fin de que sirvan de abrigo á los animales de labranza; y puede enajenar su derecho por acto *inter vivos* y *mortis causa*, y aun hipotecarle por el tiempo de su duración, correspondiéndole la acción reivindicatoria *utilis* y los interdictos. 4.ª Son sus obligaciones: pagar el canon, en frutos ó en metálico, según resulte convenido; satisfacer las contribuciones, y, como éstas versan sobre la utilidad ó productos de la finca, puede deducir del canon la cantidad que, por los provechos que éste representa en la riqueza imponible que sirve de base tributaria, debiera abonar el señor directo ó estableciente (4); y extinguido su dere-

(1) Comprendido en el tit. 2.º, lib. VII, vol. I, Const. de Cat.

(2) Sents. 8 Mayo y 10 Diciembre 1861, 29 Abril y 23 Septiembre 1864, y 27 Febrero 1875.

(3) Gali ofrece el ejemplo de una antigua escritura de constitución de un *revesejat*.—*Opera Artis Notariæ*, etc. Barcinone, 1684, pág. 643.

(4) Sobre esta obligación de pagar las contribuciones existe variedad de prácticas en Manresa, en la provincia de Tarragona y en el llano de Llobregat. En la primera se pagan los tributos *proporcionalmente* por el *rabassaire* y dueño; en la segunda figura en el amillaramiento y paga la contribución el dueño, siendo de uso que en los *establecimien-*