

malo é imperfecto, radicando en una persona el dominio directo y en otra el útil, y que demandan la consolidación de esos derechos.

La enfiteusis es un contrato bilateral, y por mismo, produce derechos y obligaciones recíprocas para ambos contratantes, los cuales enumera y detalla la ley.

Los derechos que la enfiteusis confiere al dueño, son los siguientes:

1º La retención del dominio directo, en cuya virtud tiene facultad de exigir que el enfiteuta cultive debidamente la finca rústica á fin de que sus rendimientos no disminuyan y de que la urbana no se deteriore. En consecuencia, puede hacer, según la opinión de los autores, las gestiones que estime convenientes á ese respecto, siempre que no perjudique el ejercicio de los derechos del enfiteuta.¹

2º El derecho de percibir íntegra la pensión estipulada, en el tiempo y lugar convenidos, y á falta de convenio en los que señalan las reglas de que antes hemos hecho mérito (art. 3,262, Cód. Civ.).²

Este derecho está garantido por el privilegio que el artículo 2,077, fracción IV, otorga al dueño enumerándolo entre los acreedores de 1ª clase. Ya hemos expresado cuáles son los fundamentos de ese privilegio.³

Sin embargo, el dueño no puede exigir las prestaciones atrasadas de más de cinco años, sino por acción personal, en caso de que el crédito conste en escrito firmado por el enfiteuta con dos testigos más, ó reconocido ante un notario (art. 3,282, Cód. Civ.).⁴

Este principio sancionado por el artículo 3,282 del Código, está concebido en términos oscuros, que no permi-

1 Avendaño, cap. XI, núms. 11 y 12; Gutiérrez Fernández, tomo II, pág. 670.

2 Artículo 3,122, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 1,945, Cód. Civ. de 1884. Tomo IV, pág. 150.

4 Artículo 3,123, Cód. Civ. de 1884.

ten comprender su espíritu á primera vista, y es además, enteramente innecesario.

A primera vista es, no solamente ininteligible, sino que también parece hallarse en contradicción con el artículo 1,212 que declara, que las pensiones enfiteúticas ó censuales no cobradas á su vencimiento, quedan prescritas en cinco años, contados desde que se dejó de pagar la primera, pues que no obstante la prescripción, autoriza el cobro de ellas.

Pero tal contradicción no existe, pues lo que el mencionado precepto quiere decir no es otra cosa, sino que, no obstante el transcurso de los cinco años de la prescripción, el dueño puede cobrar las pensiones, si el enfiteuta se obliga á su pago en documento firmado por él con dos testigos, ó reconocido ante un notario.

El más ligero examen de este precepto demuestra que contiene la sanción de un principio innecesario, porque ya se halla establecido en el título de la prescripción en el artículo 1,172 del Código, que declara que es renunciable la prescripción negativa que ha comenzado á correr y la ya consumada.

En consecuencia, si según el obscuro é innecesario precepto que motiva las observaciones que preceden, el dueño puede cobrar al enfiteuta las pensiones atrasadas de más de cinco años, es en virtud de la renuncia expresa de éste, que de nuevo se ha obligado á pagarlas, y no porque no se haya extinguido su obligación por el transcurso de ese tiempo.

Todas estas explicaciones demuestran el defecto antes indicado de que adolece el mencionado precepto y su inutilidad.

3º El derecho de apoderarse de la cosa acensuada por comiso, del cual goza en los casos siguientes:

I. Cuando el enfiteuta deja de pagar la pensión por tres años consecutivos, pues entonces pierde éste el predio por

comiso, si el dueño quiere recobrarlo (art. 3, 263, Cód. Civ.).¹

Es de advertir que, para que el enfiteuta incurra en la pena de comiso, no se requiere que el dueño demande judicialmente al enfiteuta, según el artículo 3, 264 del Código Civil.²

Sancionando éste la regla que precede, ha puesto término á la larga y debatida cuestión sostenida por los comentaristas de nuestra antigua legislación, sosteniendo unos el principio establecido en la regla mencionada, y otros, que encontraron apoyo en la práctica, que era indispensable una declaración judicial, tanto más, cuanto que reputaban injusto el comiso.

Nuestro Código aceptó, á nuestro juicio, un principio perfectamente jurídico, pues la caducidad por el lapso del tiempo, es como dice Gutiérrez Fernández, siguiendo á Avendaño, condición tácita del contrato, celebrado con esa cláusula resolutoria.³

II. Cuando el enfiteuta deteriora el predio de modo que pierda una cuarta parte de su valor, pues en tal caso puede recobrarlo por comiso el dueño (art. 3, 265, Cód. Civ.).⁴

La razón es, porque se presume que el deterioro de la finca no permitirá al enfiteuta erogar los gastos que su cultivo demanda y pagar el importe de las pensiones pactadas; y sobre todo, porque los derechos del dueño quedarían sin garantía bastante.

III. Cuando el enfiteuta no da aviso al dueño, de la enajenación que intenta de la finca acensuada, para que haga uso del derecho del tanto que le concede la ley; pues en tal caso la enajenación es nula y el dueño puede recobrar aquélla por comiso (art. 3, 278, Cód. Civ.).⁵

¹ Artículo 3, 123, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3, 124, Cód. Civ. de 1884.

³ Tomo II, pág. 673.

⁴ Artículo 3, 125, Cód. Civ. de 1884.

⁵ Artículo 3, 138, Cód. Civ. de 1884.

En este caso se ha establecido una sanción penal, que tiene por objeto hacer que se respete el derecho del tanto concedido al dueño, á fin de evitar los inconvenientes que trae consigo la separación de los elementos que constituyen al derecho de dominio.

Pero como también traería muy graves inconvenientes que durara indefinidamente el derecho que la ley otorga al dueño para anular la venta de la finca dada en enfiteusis, hecha sin su noticia, y para decomisar ésta en éste y en los demás casos en que procede tal pena, porque no puede permanecer incierta la propiedad por largo tiempo, ha sido preciso declararlo prescriptible, y por tanto, que se extingue por el lapso de un breve término, si el dueño no lo ejercita.

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 3, 286 del Código Civil, que la acción por comiso prescribe dentro de un año, que se cuenta de la siguiente manera en los tres casos de comiso de que hemos hablado:¹

I. En el caso de deterioro de la finca, se cuenta el año desde la fecha en que se haya tenido noticia de aquél:

II. En el caso de falta de pago de las pensiones, el año se cuenta desde la fecha de la última ejecución:

III. Finalmente, en el caso de venta, el plazo corre desde la fecha en que se verifica ésta.

4º El derecho de ser pagado del fondo del concurso con absoluta preferencia y con cualesquiera bienes del importe de las porciones vencidas en los últimos cinco años, según lo determinan los artículos 3, 262 y 2, 077, fracción IV, del Código Civil.²

Ya hemos dicho al ocuparnos de la graduación de acreedores, que las pensiones y demás prestaciones vencidas en

¹ Artículo 3, 146, Cód. Civ. de 1884.

² Artículos 3, 122 y 1, 946, Cód. Civ. de 1884.

Reformado el segundo de estos preceptos en la forma que indica la nota 1ª, pág. 146, tomo IV.

los últimos cinco años gozan de privilegio, porque siempre se les ha considerado como alimenticias, y por lo mismo sagradas¹

5º El derecho del tanto que consiste en la facultad que la ley concede al dueño de la finca de adquirir el dominio útil de ella, cuando el enfiteuta intenta enajenarlo, y por el mismo precio que se le ofrezca (art. 3,274, Cód. Civ.).²

La concesión de este derecho tiene por objeto disminuir, ya que no evitar, los inconvenientes que lleva consigo la división del dominio, y para que la propiedad que en común es imperfecta se convierta en singular y perfecta, que es su estado normal.

Pero el derecho del tanto que otorga la ley al dueño no tiene lugar en las transmisiones hechas á título gratuito, ni en las permutas, sino en la venta y en la dación en pago; pues así lo determina expresamente el artículo 3,274 del Código Civil, declarando que el dueño y el enfiteuta, siempre que quieran vender ó dar en pago los derechos que respectivamente disfrutan sobre la cosa, tendrán el derecho del tanto.

Este derecho es excepcional, porque importa una derogación de la facultad que goza todo individuo de disponer libremente de lo que es suyo y le pertenece, y por lo mismo, su aplicación no puede extenderse más allá de los casos expresamente comprendidos en la ley que los establece.

Además, el derecho del tanto supone necesariamente un precio ofrecido por el adquirente al enfiteuta, y en las enajenaciones hechas á título gratuito no existe ni puede existir tal requisito.

Fundado en las mismas consideraciones, porque no hay diferencia alguna entre las ventas judiciales y las extrajudiciales, declara el artículo 3,277 del Código, que el derecho

¹ Tomo IV, pág. 150.

² Artículo 3,134, Cód. Civ. de 1884.

del tanto tiene lugar también en el caso de venta judicial: y que si, pregonado el predio, no se presenta postor, puede el dueño pedir la adjudicación en los términos establecidos en el Código de Procedimientos.¹

Es decir: que tiene el derecho del tanto con relación al acreedor por cuyas gestiones se saca la finca á remate, y á quien faculta el Código de Procedimientos para que en cualquiera almoneda, si no hubiere postor, pueda pedir la adjudicación de aquélla en las dos terceras partes del precio que en ella haya servido para el remate (art. 1,651 del Código de 1880.).²

De los términos del artículo 3,277 del Código Civil, parece inferirse que el dueño sólo tiene derecho del tanto en concurrencia con el acreedor y cuando pregonada la finca no hay quien le haga postura; pero un examen detenido de tal precepto demuestra que comprende dos casos: primero, aquél que se refiere á las ventas judiciales, estableciendo por regla general y sin excepción alguna, que en ellas tiene también lugar aquel derecho, ó lo que es lo mismo, que en esas ventas puede quedarse el dueño, si así lo desea, con la finca, por el precio que ofreciere el licitante que hiciere mejor postura.

El segundo caso á que se refiere dicho precepto es aquel en que no hay postores, y en el que por tal motivo pretende el acreedor, que se le adjudique la finca en las dos ter-

¹ Artículo 3,137, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“Este derecho subsiste aun en el caso de venta judicial, y si pregonado el predio no se presenta postor, puede pedir el dueño la adjudicación en los términos establecidos por el Código de Procedimientos respecto de la adjudicación á favor del acreedor.”

La reforma tuvo por objeto darle mayor claridad al precepto, y la explica el Sr. Lic. Macedo en los términos siguientes: “Suprimidos en el nuevo Código de Procedimientos Civiles los pregones para los remates judiciales, es claro que el precepto de este artículo debe entenderse para el caso de que publicados los edictos y llegado el día del remate no se hubiere presentado postor.” (Notas comparativas.)

² Artículo 849, Código de Procedimientos de 1884.

ceras partes del precio que hubiere servido de base para la almoneda; pues en tal caso tiene derecho el dueño para usar del derecho del tanto y pedir que se le adjudiquen en ese mismo precio.

No hay, pues, deficiencia alguna en el artículo 3,277 del Código, porque autoriza el ejercicio del derecho del tanto concedido al dueño en todos los casos que pueden acontecer en las ventas judiciales.

A efecto de que ese derecho pueda tener su debida ejecución, ó más bien dicho, que pueda realizarse en la práctica, ordena el artículo 3,275 del Código, que el enfiteuta dé aviso al propietario del precio definitivo que se le ofrezca; y si dentro de treinta días contados desde que éste reciba formal aviso no hiciere uso del tanto y paga real y efectiva, podrá aquél enajenar libremente su derecho.¹

Pero ni el Código Civil, ni el de Procedimientos determinan la manera de hacerse la notificación respectiva al dueño, diligencia muy importante, á nuestro juicio, toda vez que es prescriptible en un plazo muy breve el derecho del tanto, y que es por lo mismo, indispensable fijar la fecha desde la cual comienza á correr ese plazo.

Creemos que la notificación puede hacerse por medio de un notario; pero que es preferible y más seguro hacerla judicialmente, ocurriendo al juez de primera instancia, pidiéndole que, por acto de jurisdicción voluntaria, mande hacerle saber al dueño, que el promovente intenta vender el dominio útil de que disfruta á determinada persona en tal precio, á fin de que dentro del plazo de treinta días, contados desde la fecha de la notificación, haga uso del derecho del tanto que le concede la ley y paga real y efectiva.

Si vencido el plazo no hiciere el dueño uso del derecho del tanto y paga del precio ofrecido por el comprador, que-

¹ Artículo 3,135, Cód. Civ. de 1884.

da el enfiteuta en la más plena libertad para enajenar la finca, y puede pedir que se le dé copia certificada de las diligencias relativas á la notificación hecha al dueño, para probar en cualquier tiempo que llenó á este respecto las exigencias de la ley.

Previendo ésta que sean varios los predios en que esté constituida la enfiteusis, declara, que en tal evento no puede el dueño optar por unos y rechazar otros en caso de tanteo, sino que debe verificarlo respecto de todos (art. 3,281, Cód. Civ.).¹

Fácil es comprender la justicia de esta exigencia de la ley, pues el dueño preferiría los predios productivos abandonando los improductivos con perjuicio del enfiteuta, que difícilmente encontraría comprador para ellos.

La venta de todos es de fácil realización, pero segregados los valiosos, es difícil, si no imposible, que ella pueda realizarse; y la ley que ha establecido el derecho del tanto en beneficio del dueño, pero conciliando los legítimos intereses del enfiteuta, no puede permitir que aquél se beneficie con perjuicio de éste.

Según los principios sancionados por nuestra antigua legislación, gozaba también el dueño del derecho de cobrar el *laudemio* ó *luismo*, bajo cuyo nombre se designaba la cantidad que se le pagaba al dueño cuando se enajenaban los predios que se daban á censo perpetuo ó en enfiteusis.

Esa cantidad, que ascendía en unas partes á la quincuagésima del precio en que enajenaba el enfiteuta, y en otras á la décima, se debía de pagar por el nuevo poseedor; y se estimaba muy oneroso, porque no se sacaba del precio que tenía la finca acensuada cuando se constituyó la enfiteusis, sino del que alcanzaba cuando se hacía la enajenación, incluyendo las mejoras hechas por el enfiteuta.

¹ Artículo 3,141, Cód. Civ. de 1884.

Así, acontecía con mucha frecuencia, que un predio de pequenísimo valor al constituirse el censo, adquiriera uno mayor merced á los trabajos y gastos erogados por el enfiteuta, y que el dueño cobrara el laudemio sobre este valor, cuando no había contribuído de ninguna manera á su formación, y por lo mismo, era injusto que se le pagara.

Pero no era éste el único inconveniente que tenía la existencia del laudemio, esa especie de tributo pagado al dueño en señal de vasallaje y reconocimiento de su dominio y señorío, sino que causaba perjuicio al interés público, porque se obligaba al vendedor á pagarlo aun en las ventas judiciales, en las que se hacía la enajenación contra su voluntad y por orden de los tribunales.

Inconvenientes tan graves y perjudiciales, movieron á nuestros legisladores á declarar en el artículo 3,240 del Código Civil, que no puede imponerse al enfiteuta el gravamen llamado laudemio; y que todo pacto para asegurar el cobro del mencionado gravamen ó de cualquiera otro fuera de la pensión, es nulo de pleno derecho.¹

Las obligaciones del dueño se reducen á tres, que son:

1.^a Dejar libre y expedito al enfiteuta el uso y aprovechamiento de la cosa, sin ponerle embarazo alguno:

2.^a Salir á la evicción, é indemnizar al enfiteuta, en el caso de que aquélla se consume, en los términos que prescribe la ley.

Ambas obligaciones son las consecuencias necesarias de la enajenación que el dueño hace al enfiteuta del dominio útil de la finca, pues toda translación de la propiedad á título oneroso obliga al que la hace á dejar que el adquirente use y disfrute de la cosa como mejor le parezca, á mantenerle en quieta y pacífica posesión de ella y á indemnizarle debidamente si no puede cumplir este deber.

¹ Artículo 3, 100, Cód. Civ. de 1884.

Sin embargo, no pareció que era bastante que estas obligaciones estuvieran comprendidas en los principios generales que rigen á todos los contratos, y por tal motivo declara el artículo 3,267 del Código, que si el enfiteuta fuere perturbado en su derecho por tercero que dispute el dominio directo y la validez del censo, debe denunciar el pleito al dueño; y que si no lo hiciere, no tendrá acción contra éste por los daños y perjuicios que sufra en el juicio de evicción.²

Siendo esta regla una reproducción de los preceptos contenidos en los artículos 1,605, 1,610 y 1,627 del Código Civil, nos remitimos al estudio que sobre ellos hicimos en el capítulo V, lección 3.^a de este tratado.³

Sin embargo, debemos de advertir á este respecto, que el Código Civil estima no sólo como una obligación del dueño la defensa del enfiteuta en caso de evicción, sino también como un derecho, porque declara en el artículo 3,268 que el dueño puede en todo caso salir por sí solo al pleito. De donde se infiere, que no es necesario que se le haga la denuncia para que pueda intervenir en el pleito, sino que basta que tenga conocimiento de su iniciación para que, por su propio derecho, pueda acudir á él, alegar las excepciones que tuviere y hacer cuantas promociones estimare convenientes.³

La concesión de este derecho se explica sencillamente por la consideración de que el dueño no sólo es responsable al enfiteuta por las consecuencias de la evicción, sino que estando dividida la propiedad en virtud de la enfiteusis, radica en él el dominio directo y tiene un interés personal en la contienda.

3.^a El dueño está también obligado á dar aviso al enfiteuta del precio definitivo que se le ofrezca por su derecho,

¹ Artículo 3, 127, Código Civ. de 1884.

² Tomo III, pág. 220 y siguientes.

³ Artículo 3, 128, Cód. Civ. de 1884.

para que dentro de treinta días, contados desde que reciba formal aviso, haga uso del derecho del tanto y paga real y efectiva (art. 3,275, Cód. Civ.).¹

En cuanto al enfiteuta, adquiere los siguientes derechos por la constitución del censo:

1º El dominio útil del predio sobre el cual se constituye el censo, y con él el derecho de usufructuar ese predio y de disponer de él como de cosa propia, salvo las restricciones que la ley establece (art. 3,266, Cód. Civ.).²

En consecuencia, el enfiteuta puede hipotecar el predio é imponerle cualesquiera otras cargas ó servidumbres, sin consentimiento del dueño; pero en caso de devolución debe pasar el predio libre al dueño si no ha consentido en esos gravámenes (art. 3,271, Cód. Civ.).³

Podrá parecer extraña esta limitación, pero el más ligero examen basta para justificarla. El dominio de la finca acensuada está dividido entre el enfiteuta y el dueño, y por lo mismo, la imposición de la hipoteca ó de cualquiera otro gravamen por aquél, sólo puede obligarle á él y afectar sus bienes, pero de ninguna manera los de éste, sin cuya noticia ni consentimiento, celebró el contrato, y por lo mismo, no puede producir efectos jurídicos contra él.

Ya nos hemos ocupado antes de esta limitación, y por lo mismo, y á efecto de no incurrir en inútiles repeticiones, remitimos á nuestros lectores al capítulo II, lección 8ª de este tratado, limitándonos á advertir que los gravámenes, servidumbres, hipotecas, etc., impuestos por el enfiteuta sin el consentimiento del dueño, duran tanto como dura la enfiteusis, ó lo que es lo mismo, se extinguen con ésta.⁴

Puede también el enfiteuta cambiar ó donar libremente

1 Artículo 3,135, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,126, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,131, Cód. Civ. de 1884.

4 Tomo IV, págs. 31 y 32.

el predio; pero el cesionario debe hacerlo saber al dueño dentro de sesenta días contados desde aquél en que se hizo la cesión, según lo previene expresamente el artículo 3,272 del Código Civil.¹

La lectura de este precepto hace comprender que no contiene limitación alguna al derecho del dueño, y que sólo impone una obligación al adquirente del predio, la de dar aviso al dueño de la cesión dentro de sesenta días contados desde la fecha en que ésta tuvo lugar, la cual tiene sin duda por objeto evitar que aquél sea víctima de un fraude del enfiteuta, para eludir el pago de las pensiones.

De otra manera no podría explicarse el precepto contenido en el artículo 3,273 del Código, que establece una sanción penal para el caso en que el adquirente no cumpla el deber de avisar al dueño, constituyéndolo responsable solidariamente con el enfiteuta del pago de las pensiones.²

Creemos, por lo mismo, que entretanto no se dé el aviso respectivo, el enfiteuta no deja de ser responsable del pago de las pensiones; porque para el dueño aun conserva el predio acensuado, toda vez que no tiene conocimiento de la enajenación, y á la vez contrae la misma responsabilidad el adquirente, como actual poseedor de aquél, y como un justo castigo de su conducta.

Así, pues, el dueño puede ejercitar su acción indistintamente para el pago de las pensiones contra el enfiteuta, el adquirente, ó contra los dos á la vez.

2º El derecho del tanto, del cual disfruta en los mismos casos y en las mismas condiciones que el dueño, sobre los cuales hemos hecho las explicaciones convenientes, al enumerar los derechos de éste (arts. 3,274, 3,275 y 3,276, Cód. Civ.).³

1 Artículo 3,132, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,133, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículos 3,134, 3,135 y 3,136, Cód. Civ. de 1884.