

No hay, pues, otra diferencia entre las reglas que el Código establece respecto del derecho del tanto entre el dueño y el enfiteuta, que los diversos efectos jurídicos que produce la falta de aviso de la enajenación, según que aquél ó éste incurran en esa falta.

En efecto: según dijimos, el artículo 3,278 del Código declara que, cuando el enfiteuta no da aviso al dueño del precio definitivo que se le ofrezca por la finca, para que dentro del término legal haga uso del derecho del tanto, la enajenación es nula y aquél puede recobrar el predio por comiso; y según el artículo 3,279, si el dueño es el que falta al cumplimiento de ese deber, el enfiteuta no tiene derecho para reivindicar el precio pero sí para exigir la indemnización de los daños y perjuicios que pruebe se le siguen por la preterición.<sup>1</sup>

No alcanzamos á comprender la razón de la diferencia, ni encontramos en su apoyo ninguna consideración de interés público ó de otro orden que la justifique; y antes, por el contrario, creemos que los mismos fundamentos sobre que reposa el precepto que otorga derecho al dueño para pretender la nulidad de la venta, militan igualmente en favor del enfiteuta para que se le conceda el mismo derecho.

Además, creemos que el artículo 3,279 del Código concede al enfiteuta un derecho enteramente nominal y que jamás podrá hacer efectivo en la práctica, porque no se comprende qué clase de perjuicios, estimables en dinero, se le pueden causar al enfiteuta por el hecho de no darle el aviso

<sup>1</sup> Artículos 3,138 y 3,139, Cód. Civ. de 1884.

Reformado el último de estos preceptos, en los términos siguientes:

“Si el que faltó á lo prevenido en el citado artículo 3,135, fué el dueño, el enfiteuta no tendrá derecho para reivindicar el predio, pero sí para exigir la indemnización de los daños y perjuicios que pruebe se le siguen por la preterición, si el dueño no se hubiere coludido con el adquirente; en caso de colusión, el enfiteuta podrá reivindicar el predio.”

Como se ve, la reforma no vino á corregir totalmente el defectuoso precepto á que se refiere esta nota. A nuestro juicio, la única corrección jurídica y justa es la que hemos indicado en el texto á que hace referencia esta nota.

que previene la ley, y privarlo así del ejercicio del derecho del tanto.

Y si suponemos que tal perjuicio puede consistir en el mal que resulta de que se prolongue el estado imperfecto de la propiedad, y que ese mal puede ser estimado en dinero, resultará que tal estimación importará tanto, si no más que el valor del dominio directo del predio vendido.

Pero insistimos en que el mal producido por la falta de aviso del dueño no es estimable en dinero, porque no hay base alguna que pueda servir ni á los jueces ni á los peritos para hacer la valuación de él.

Parece que lo más lógico y jurídico habría sido otorgar al enfiteuta la facultad de hacer efectivo el derecho del tanto en cualquier tiempo en que tuviera noticia de la enajenación; pues así no quedarían burlados sus intereses y sufrirían los culpables el castigo de su falta.

Complementando la regla establecida por el artículo 3,279 del Código, declara el 3,280, que el enfiteuta debe entablar su demanda contra el dueño si éste fuere culpable, y contra el dueño y el adquirente si ambos obraron de acuerdo en la preterición, porque en tal caso ambos son autores del hecho que causó los daños y perjuicios, y por consiguiente deben ser responsables de ellos.<sup>1</sup>

3º El derecho de cobrar al dueño las mejoras que hayan aumentado el valor del predio, en todos los casos en que el contrato de enfiteusis fuere rescindido por comiso ú otra causa; pero sólo cuando el aumento subsiste al tiempo de la rescisión (art. 3,289, Cód. Civ.),<sup>2</sup>

Este derecho que no faculta al enfiteuta para retener la finca, según lo declara expresamente el artículo 3,290 del Código, se funda en el principio de equidad y de justicia,

<sup>1</sup> Artículos 3,139 y 3,140, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota precedente.

<sup>2</sup> Artículo 3,149, Cód. Civ. de 1884.



que no permite enriquecernos á expensas y con perjuicio de los demás.<sup>1</sup>

4º El derecho de que el dueño le reduzca la pensión, si el predio se destruyere ó inutilizare en parte, y de libertarse haciendo dimisión de la enfiteusis si aquél se rehusare; por las mismas razones que permiten que el censatario que se halla en idénticas condiciones en el censo consignativo obtenga la reducción de ellas; ó se liberte haciendo dimisión de la cosa acensuada.<sup>2</sup>

5º En caso de esterilidad extraordinaria ó de destrucción fortuita de los frutos, de modo que no quede de éstos lo bastante para pagar la pensión, deducido el costo de la semilla y gastos de cultivo, no estará obligado el enfiteuta á pagar lo que falte, con tal que antes de levantar la cosecha dé aviso al dueño (art. 3,287, Cód. Civ.).<sup>3</sup>

En este caso se supone la existencia de un acontecimiento distinto del anterior y enteramente fortuito que destruye ó disminuye los frutos hasta tal grado, que son insuficientes, deducidos el costo de la semilla y los gastos de cultivo, para integrar la pensión, y que da derecho al enfiteuta para pagar con lo que quede de la cosecha ó su valor, hecha la deducción indicada.

Tal deducción está fundada en las exigencias de la equidad y la justicia que no permiten que uno se enriquezca á expensas y con perjuicio de otro; y á tal resultado se llegaría si el enfiteuta no tuviera derecho de descontar el valor de la semilla y los gastos de cultivo, y si el dueño se aprovechara de la cosecha íntegra.

Pero el enfiteuta goza de ese derecho á condición de que antes de levantar la cosecha dé aviso al dueño á fin de que se cerciore de la verdad de la pérdida fortuita de los frutos,

1 Artículo 3,140, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,145, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,147, Cód. Civ. de 1884.

y de evitar que se cometan fraudes con perjuicio de sus intereses.

Pero la consagración del derecho á que nos referimos no priva á los interesados de la facultad de contratar con respecto á él lo que estimen como más conveniente á sus intereses pues el precepto que lo sanciona sólo prevé un caso contingente no tomado por aquéllos en consideración al celebrar el contrato.

Por tal motivo, declara el artículo 3,288, que lo dispuesto en el anterior, que sanciona el derecho aludido, no se observará si en el contrato se ha acordado otra cosa:<sup>1</sup>

Son obligaciones del enfiteuta:

1ª Pagar todas las contribuciones prediales ó personales impuestas en razón del predio; porque nada es más justo, que el que percibe los frutos y todas las ventajas de que es susceptible el predio esté obligado á satisfacer los impuestos establecidos por razón de éste, prediales ó personales (art. 3,269, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

Sin embargo, el dueño debe abonar al enfiteuta las contribuciones impuestas sobre la pensión misma, por la sencilla razón de que el impuesto recae exclusivamente sobre frutos ó productos que no pertenecen al enfiteuta, y por lo mismo, deben ser pagados por la persona á quien corresponden (art. 3,270, Cód. Civ.).<sup>3</sup>

2ª Dar aviso al dueño, en el caso de venta ó dación en pago, del precio que se le ofrezca, á fin de que pueda hacer uso del derecho del tanto (art. 3,245, Cód. Civ.).<sup>4</sup>

3ª Pagar íntegra y puntualmente las pensiones convenidas, bajo la pena de perder la finca por comiso, si deja de

1 Artículo 3,148, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,129 Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,130, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículo 3,135, Cód. Civ. de 1884.



cumplir esta obligación por tres años consecutivos (arts. 3,262 y 3,263, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

4.<sup>a</sup> Denunciar el pleito al dueño, si fuere perturbado en su derecho por tercero que dispute el dominio directo y la validez del censo, á fin de conservar su acción contra él por los daños y perjuicios que sufra por el juicio de evicción (art. 3,267, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

El censo enfiteútico se extingue:

1.<sup>o</sup> Por consolidación, esto es, por la reunión del dominio directo y del útil en una misma persona; y puede verificarse:

I. Por comiso, cuando el enfiteuta intenta vender ó dar en pago el dominio útil de que disfruta, y no da aviso al dueño del precio definitivo que se le ofrezca, para que haga uso del derecho del tanto que le otorga la ley, en el término y en la forma que ésta prescribe; y cuando el enfiteuta deja de pagar por tres años consecutivos la pensión, ó deteriora el predio de modo que pierda una cuarta parte de su valor (arts. 3,278, 3,263 y 3,265, Cód. Civ.).<sup>3</sup>

II. Cuando el dueño ó el enfiteuta hacen uso del derecho del tanto que la ley les otorga, y paga real y efectiva, (art. 3,276, Cód. Civ.).<sup>4</sup>

III. Cuando el enfiteuta muere sin herederos testamentarios ó legítimos, esto es, sin hacer testamento y sin descendientes, cónyuge, ascendientes ni colaterales dentro del octavo grado; pues en tal caso se debe devolver el predio al dueño, según hemos dicho antes (art. 3,256, Cód. Civ.).<sup>5</sup>

IV. Cuando el predio se destruye ó inutiliza en parte y el dueño rehusa reducir la pensión, y el enfiteuta renuncia

<sup>1</sup> Artículos 3,122 y 3,123, Cód. Civ. de 1884.

<sup>2</sup> Artículo 3,127, Cód. Civ. de 1884.

<sup>3</sup> Artículos 3,138, 3,123 y 3,135, Cód. Civ. de 1884.

<sup>4</sup> Artículo 3,136, Cód. Civ. de 1884.

<sup>5</sup> Artículo 3,116, Cód. Civ. de 1884.

ó hace dimisión de la enfiteusis para librarse del pago de aquella (art. 3,285, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

V. Por la redención, esto es, cuando el enfiteuta devuelve espontáneamente al dueño el capital del censo y las pensiones que deba.

La redención no se halla reglamentada por el Código Civil, pues fuera de los artículos 3,214 y 3,215, en los cuales declara que todos los censos que se constituyeren en lo futuro serán redimibles, que cualquier pacto en contrario será nulo y que los censos existentes con el carácter de irredimibles podrán redimirse por convenio de las partes, no hay ningún otro precepto que determine algo sobre el particular.<sup>2</sup>

Este silencio de la ley es, á nuestro juicio, peligroso y ocasionado á graves dificultades en todos aquellos casos en los cuales nada hayan estipulado los interesados en el contrato sobre la constitución del censo.

Nuestra opinión es que en tal caso se debe hacer la redención en un solo acto, devolviendo el enfiteuta íntegro el capital que recibió, y no en abonos parciales.

Sin embargo, debemos confesar que, la ley 16, tit. 15, lib. X de la Nov. Recop. autorizaba la reducción á falta de convenio expreso, pagando por mitad el capital que excedía de cien mil reales, y por terceras partes el mayor de esa suma, aunque se hubiera convenido lo contrario; y la ley 21 del mismo título y libro de ese ordenamiento, mandaba que, cuando el censo era muy antiguo y desconocido el capital se debía valuar con arreglo á la costumbre, donde la hubiere, y donde no, se debía formar el capital por la cuota de la pensión, es decir, á razón de ciento por tres.

Tal vez podrían invocarse con buen título estas leyes para suplir la deficiencia absoluta del Código Civil respecto de

<sup>1</sup> Artículo 3,145, Cód. Civ. de 1884.

<sup>2</sup> Artículos 3,074 y 3,075, Cód. Civ. de 1884.



la redención del censo enfiteutico y evitar el capricho y la arbitrariedad.

A este propósito juzgamos oportuno advertir, que aunque el artículo 3,215 del Código Civil autoriza la redención de los censos existentes con el carácter de irredimibles, por convenio de la partes, según parece, por no dar efecto retroactivo á ese precepto; según las leyes recopiladas, todos los censos podían redimirse, sin otra diferencia, que por los redimibles sólo se pagaba el capital sencillo, y por los irredimibles doble; y en caso de duda, se presumían redimibles, en virtud del principio según el cual en ese caso se debe admitir lo menos gravoso.

2º Por la pérdida ó inutilización total del predio acaecida por fuerza mayor ó caso fortuito (art, 3,284, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

3º Por prescripción, pues el artículo 3,283 del Código Civil declara, que en la enfiteusis puede tener lugar la prescripción en la forma que se establece en el título respectivo del libro II.<sup>2</sup>

La prescripción tiene lugar en la enfiteusis cuando el poseedor del predio sujeto á este censo la posee por espacio de veinte años de buena fe y libre de ese gravamen, supuesto que en dicho plazo se adquieren por prescripción los derechos reales, según el artículo 1,195 del Código Civil. Si hubiere mala fe, la prescripción se consuma mediante el lapso de treinta años, según el mismo precepto.<sup>3</sup>

4º Finalmente, se extingue la enfiteusis por el lapso del tiempo por el cual se hubiere constituido, como todos los contratos á los cuales se les señala un tiempo para su duración por los contratantes; pues si la voluntad de ellos fué que sus relaciones jurídicas duraran por un tiempo más ó menos largo, no pueden subsistir por un período mayor sin

1 Artículo 3,144, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,143, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 1,087, Cód. Civ. de 1884.

contrariar su voluntad, que es la base y fundamento del contrato.

Las explicaciones que hemos hecho en el curso de esta lección, nos excusan de hacerlas respecto de los demás modos de extinguirse la enfiteusis.