

el capítulo anterior y por lo prevenido en los Títulos 8º y 9º del libro 3º del Código civil, que se ocupan de la hipoteca y del concurso de acreedores.

### CAPITULO III.

#### Del censo enfiteutico.

##### RESUMEN.

1. Origen del censo enfiteutico.—2. Entre nosotros la constitucion de este contrato era una necesidad.—3. La calidad y cantidad de la pension del enfiteusis es convencional.—4. Quedó abolido el laudemio. Su definicion. Es nulo de pleno derecho todo pacto que suponga la existencia del laudemio.—5. La pension del enfiteusis puede pagarse en frutos si el predio fuere rústico.—6. Cómo deberá constituirse la enfiteusis. Debe ser en escritura pública. Deben describirse y determinarse los linderos de la finca. Las fincas tienen dos valores. El avalúo del predio se hará con deducion del importe del dominio directo capitalizando la pension.—7. El avalúo y deslinde se hará por peritos nombrados por los contratantes. El dictámen de peritos se insertará en escritura.—8. La pension se pagará en el tiempo y lugar convenidos. Si no hubo convenio, en la casa del dueño ó en el domicilio del enfiteuta. El pago puede hacerse al apoderado del dueño.—9. No fijado tiempo para pagar la pension en frutos, se hará el pago al fin de la cosecha respectiva.—10. Dividida la enfiteusis no se dividirá el crédito. Si el dueño consiente en la division por lotes, cada uno de estos constituirá una enfiteusis diversa. En caso de division puede aumentarse la pension parcial.—11. La enfiteusis constituye parte del patrimonio del dueño y del enfiteuta.—12. En todos los casos de mancomunidad de intereses debe nombrarse un representante comun para todo lo que se relaciona con los bienes indivisos.—13. Si ninguno de los herederos presta su cooperacion, se venderá la finca enfiteutica y se dividirá el precio. El pacto de no dividir no afecta la esencia del contrato de censo.—14. La enfiteusis pasa al heredero elegido ó designado por suerte. En caso de no haber herederos, se devolverá el predio al dueño. El dominio directo y el útil pueden consolidarse concluido el tiempo fijado en el contrato.—15. Los principios que rigen la compra-venta y demas contratos semejantes al de censos, son aplicables á estos en todo lo que no hubiere sido expresamente determinado por la ley. Pueden ser dados en enfiteusis todos los bienes enajenables. Los bienes de menores ó incapacitados son enajenables con ciertos requisitos.—16. Pueden dar en enfiteusis todos los que pueden contratar ó enajenar sus bienes. Para enajenar no basta el derecho de propiedad si está limitado. No solo para dar sino para constituir la enfiteusis, se necesita capacidad legal. Excepciones de esta regla.—17. El dueño del enfiteusis goza de privilegio entre los acreedores de primera clase. Cuál es el carácter de las pensiones de censos. Pasados cinco años se prescriben las pensiones.—18. En qué tiempo se pierde el predio por comiso. El capital del predio es exigible en caso de quiebra, insolvencia ó falta de pago de las pensiones.—19. Para incurrir en comiso no se necesita demanda judicial. El dueño puede recobrar por comiso el predio deteriorado. Deteriorado el predio, no habrá garantia para el dueño.—20. El enfiteuta tiene derecho de disponer del predio como cosa propia, con algunas limitaciones.—21. El enfiteuta debe denunciar el pleito al dueño para la eviccion. Los derechos del enfiteuta son más exten-

so que los del usufructuario. El enfiteuta tendrá accion expedita contra el dueño en caso de denuncia del pleito.—22. El dueño puede salir al pleito sin denuncia.—23. Los impuestos deben ser pagados por el enfiteuta. El dueño debe abonar al enfiteuta las contribuciones impuestas sobre la pension misma. El predio hipotecado por el enfiteuta pasará libre al dueño si no consintió en el gravámen.—24. El enfiteuta puede donar ó cambiar libremente el predio, haciendo saber la cesion al dueño dentro de sesenta dias, contados desde que se hizo la cesion. Los derechos del dueño y del enfiteuta son compatibles en su ejercicio. Si el cesionario no da aviso al dueño, será responsable solidariamente de las pensiones con el enfiteuta.—25. El dueño y el enfiteuta tienen el derecho del tanto. Motivos por que se estableció este derecho.—26. Dentro de qué tiempo se ha de hacer uso del derecho del tanto.—27. Es nula la enajenacion hecha por el enfiteuta si no dió el aviso respectivo. La enajenacion hecha por el dueño sin el aviso, no autoriza la nulidad del contrato, pero da derecho á exigir daños y perjuicios. La enajenacion hecha de mala fé por el dueño, hace responsable solidariamente al vendedor y al comprador.—28. El enfiteuta entablará su accion contra el dueño, ó contra el dueño y el adquirente, segun los casos.—29. En caso de tanteo y siendo varios los predios, no podrán elegirse unos y desecharse otros. La division de las fincas, por sí misma causa desventaja y perjuicios.—30. Las pensiones atrasadas de más de cinco años, podrán exigirse con accion personal. Prescritas las pensiones, queda ileso el derecho de cobrar las futuras.—31. La prescripcion tiene lugar en la enfiteusis, en los mismos términos y por las mismas razones que se expusieron en el Libro 2º.—32. El enfiteuta no estará obligado á pagar la pension íntegra, si antes de levantar la cosecha diere aviso al dueño del mal estado de los frutos. Rescindido el contrato de enfiteusis, el dueño abonará el valor de las mejoras.—33. El enfiteuta no puede detener la finca por las mejoras hechas en ella.—34. Para estimar mejor los derechos y obligaciones del enfiteuta, es preciso averiguar si este tuvo ó no alguna culpa. La accion por comiso prescribe dentro de un año contado desde la última ejecucion.

1.—La extension de los terrenos y la imposibilidad de ser cultivados y administrados por sus propios dueños, y aun el deseo de proteger á algunas personas escasas de fortuna, hicieron que los propietarios los cedieran por un largo período de tiempo á alguna persona, para que, cultivándolos y explotándolos, pudiese, á la vez que llenar sus necesidades, proporcionar al propietario alguna ventaja. Las grandes propiedades territoriales, por su extension, entre otras causas, se hallaban incultas y no representaban el valor que de otra manera podian tener. Para aumentar ese valor hubo la costumbre de cederlas al que las podia cultivar, con el objeto de que estando adherido á ellas las renovase y mejorase como una de sus propiedades, como un patrimonio de la familia, que siempre se procura aumentar. La naturaleza misma de

la cesion hace que sobre los terrenos ó fincas dadas en enfiteusis, se reconozca un derecho al enfiteuta sin destruir el del propietario, y se le trasmitan en gran parte las ventajas que produzca.

2.—Bajo el imperioso influjo de las necesidades y de los instintos económicos, el derecho del concesionario se determina, se separa, y llega á constituir un derecho particular, con una naturaleza propia, con un nombre especial, el de enfiteusis. Esta especie de contrato se ha conservado entre nosotros, á pesar de que en los Códigos modernos de otros pueblos se ha suprimido por motivos que entre nosotros obran precisamente en sentido inverso. La poblacion con que cuentan otras naciones y los abundantes recursos de que están provistas, han hecho inútil, y hasta cierto punto perjudicial, el contrato de enfiteusis. Entre nosotros la constitucion de este contrato era una necesidad, atendida la escasa poblacion y los pocos elementos para cultivar las propiedades. La admision, pues, del censo enfiteútico se debe más bien á las circunstancias particulares de nuestro país, que á consideraciones filosófico-jurídicas que pudieran alegarse.

3.—En la época en que se habia fijado un límite al interes ó rédito que podia exigirse por el dinero, la tasa de los censos era una consecuencia inmediata de la falta de libertad de mútuo con interes. Establecido hoy el principio contrario, reconocido en la legislacion pátria desde Marzo de 1861, parece lógico y natural que quedase abolida toda tasa en cuanto á la pensión que debe pagarse por los censos, pudiéndose pactar en lo sucesivo la que pareciera más conveniente á los contrayentes. Más claro todavía: la calidad y cantidad de la pensión

del enfiteusis será regulada á voluntad de las partes.<sup>1</sup>

4.—Supuesta la libertad que actualmente goza el dueño al contratar el censo, puede computar todo lo que á su interes se refiera para fijar el monto de la pensión que debe quedar como único gravámen, porque de esta manera facilitará la realizacion del convenio y se evitarán discusiones sobre su cumplimiento. El fundamento de este principio debe buscarse en la supresion que se hizo del derecho conocido antiguamente con el nombre de laudemio, que consistia en la facultad que el dueño del dominio directo tenia de exigir á aquel á quien se exigia la finca enfiteútica, la quincuagésima parte del valor por el que se enajenaba. Esta prestacion se veia como la parte más odiosa y la condicion más onerosa del enfiteusis. Hoy no permite la ley gravar con el laudemio, y todo pacto para asegurar el cobro de este gravámen ó de cualquiera otro fuera de la pensión, es nulo de pleno derecho.<sup>2</sup>

5.—Respecto de la calidad de la pensión en este censo, se admite que pueda pagarse en frutos, si el predio fuere rústico, sin duda porque muchas veces se dificultan las comunicaciones por faltar medios de transporte y por las grandes distancias, lo cual impide al enfiteuta realizar sus frutos sin abandonar sus predios. Estas y otras razones han autorizado para establecer que la pensión pueda pagarse en frutos. Como en los grandes centros de poblacion no existen las mismas causales, si la enfiteusis fuere de predio urbano ó de sitio para edificar, la pensión se pagará siempre en dinero.<sup>3</sup> Las rentas, en efecto, ó frutos que producen las fincas destinadas al uso y habitacion, son frutos civiles, que consisten en una

1 Art. 323.—2 Art. 324.—3 Art. 3241.

cantidad de dinero, mientras que los de los predios rústicos son naturales, más ó menos realizables. Hay, pues, una diferencia capital entre los frutos que producen unos y otros predios, lo que sin duda debió tenerse presente al fijar el pago de las pensiones.

6.—Al constituirse la enfiteusis deberá nombrarse y describirse el predio, de modo que no se confundan sus límites con los de los predios circunvecinos.<sup>1</sup> Hemos visto ya que bajo la pena de nulidad está mandado que todo contrato de censo se constituya en escritura pública; sin embargo, respecto del censo enfiteútico, la razón es más evidente que respecto de los demas, porque mediante la escritura se impedirá que el enfiteuta intente alguna vez fraudulentamente atribuirse el dominio absoluto de la cosa. Además, descritos y enumerados en la escritura el predio y todos sus linderos, quedará claramente fijada la extensión del derecho de los contratantes y prevenida toda discusión sobre este punto. La regulación de la cantidad y calidad de la pensión del enfiteusis, es seguramente de suma importancia para los contratantes. Para hacer con exactitud esta regulación y tener un punto de partida justo y cierto, es indispensable, ante todo, tener como base el valor de la finca que debe producir la pensión. Pero para conocer este valor, es necesario tener presente que la finca tiene dos valores: uno con relación al dominio directo, y otro relativo al dominio útil. Esto supuesto, el avalúo del predio se hará con deducción del importe del dominio directo, capitalizando la pensión que por razón de él debe recibirse al tanto por ciento convenido, y á falta de convenio, al 6 por 100 anual.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Art. 3242.—<sup>2</sup> Art. 3243.

La capitalización de las pensiones es una cuestión aritmética que se practica con el objeto de asegurar el capital que se produce en cierto tiempo, que será el del pago de cada pensión, un rédito dado á razón del tanto por ciento convenido, ó del legal si no hubo convenio. Como las pensiones no son otra cosa que la retribución de las ventajas que el dominio útil proporciona al enfiteuta, es para él importante la estimación del capital que representan, el cual le dará á conocer si dichas pensiones son ó no bastantes para compensar al dueño las utilidades que aquel percibe de la finca y de las que este último está privado. Sea cual fuere el valor del dominio directo, lo que importa al enfiteuta es saber si las pensiones que tiene que exhibir corresponden ó no á las ventajas que obtiene; de manera que sin tener en cuenta, ó deducido el importe del dominio directo, si no es para verificar una comparación entre él y el que da las pensiones capitalizadas respecto del valor total del dominio pleno, no hay necesidad de referirse á él. Desde luego se ve la gran conveniencia del avalúo, sin tener que agregar nada respecto del interés, cuya libertad queda reconocida en otra parte.

7.—La evaluación y deslinde será hecha por peritos nombrados á voluntad de los contratantes, y el dictamen de aquellos se insertará en la escritura del contrato.<sup>1</sup> Nombrando cada una de las partes á su entera satisfacción un perito, no solo se obtendrá el valor verdadero de la finca, sino que se alejará todo temor de robo ó de fraude. Como el juicio que forman los peritos sobre la estimación de la finca, es una garantía para ambos contratantes, debe hacerse constar, en obvio de mayores

<sup>1</sup> Art. 3244.

males, de un modo invariable. El más seguro y más á propósito es la insercion del dictámen de los peritos en la escritura, con lo cual se evitará se borren ó alteren las especies que constituyeron la base del convenio.

8.—Una vez fijada la pension, segun las reglas que acaban de mencionarse, falta solamente averiguar cómo y de qué manera se ha de satisfacer dicha pension. Esta, por regla general, se pagará en el tiempo y lugar convenidos.<sup>1</sup> No existiendo convenio alguno que determine especialmente todo lo relativo al pago de la pension, era preciso aceptar las reglas que aconsejaba la prudencia. Reconocido el principio general de que el interes individual debe ser la guía más segura, debia dejarse en libertad á los contratantes para determinar el tiempo y lugar en que debe hacerse el pago de la pension. Si no hubiere lugar convenido, la pension se pagará en la casa del dueño si vive en el distrito de la ubicacion del predio.<sup>2</sup>

Sin violencia puede presumirse, que tanto el enfiteuta, atento el cultivo del predio, como el dueño de este, si vive en el mismo distrito de su ubicacion, para mayor comodidad han querido que el pago se haga en la casa del dueño, sobre todo si se atiende al uso y á que hallándose en libertad de arreglarlo de diversa manera, no lo hicieron; pero cuando el dueño no reside en el distrito ó no tiene en él procurador, se hará el pago en el domicilio del enfiteuta.<sup>3</sup> Hubo necesidad de advertir que el dueño ó procurador no vivan en el distrito, porque el procurador representa legalmente al dueño, y se reputa en derecho una misma persona.

Para satisfacer, pues, la obligacion de pago, bastará

1 Art. 3245.—2 Art. 3246.—3 Art. 3247.

hacerla al apoderado, porque es como si realmente se hiciera al dueño. Cuando ni este ni su representante residen en el mismo distrito, es más equitativo que dicho pago se haga en el domicilio del enfiteuta, porque tal vez este no podia separarse sin descuidar el predio y resentir algunos perjuicios.

9.—Si no se hubiere señalado tiempo y la pension consistiere en frutos, se hará el pago al fin de la cosecha respectiva. Racionalmente se presume que la voluntad de los contrayentes fué que la pension de frutos se tomara de los mismos que produjese la finca, y como estos no se reputan tales sino hasta que naturalmente se han cosechado, era justo inferir que el pago se haria hasta el fin de la cosecha. Si consistiere la pension en dinero y no hubiere señalado tiempo, el pago se hará al fin del año, contado desde la fecha del contrato.<sup>1</sup> Ese término no es arbitrario, como pudiera creerse, porque es el suficiente para poder disponer de los elementos necesarios y reunir la suma convenida. Por otra parte, la costumbre de arreglar cuentas y liquidar las relativas á fincas rústicas, es la anual; por lo mismo, cuando no se ha expresado el tiempo, se presume que se ha querido estar á la costumbre.

10.—En caso de division de la enfiteusis, no se dividirá el crédito, sino cuando voluntariamente lo acordaren el dueño y el enfiteuta. No habiéndose acordado, el dueño podrá repetir por la totalidad de la pension contra cualquiera de las nuevas fincas en que se hubiese dividido la primera, teniendo presente las siguientes adiciones, que tienen por objeto garantir al dueño, que indudablemente se expone á un verdadero trastorno por la

1 Art. 3248.

diversidad de la enfiteusis. Las doctrinas expuestas y los principios asentados en la pág. 23 del tomo 2º, nos excusarán de repetir lo que allí dijimos, por ser exactamente aplicables.<sup>1</sup> La primera adición consiste en que si el dueño consintiera en la división por lotes, cada uno de estos constituirá una enfiteusis diversa, y el dueño solo podrá exigir la pensión respectiva de cada uno de los enfiteutas, conforme á la distribución hecha.<sup>2</sup> La segunda, en que la distribución se hará por peritos nombrados por las partes, y no tendrá valor legal sino cuando el dictámen de aquellos se haga constar en escritura pública, incluyéndose en esta el consentimiento expreso del dueño.<sup>3</sup> La tercera y última es, que en caso de división podrá aumentarse la pensión que corresponda á cada uno de los nuevos enfiteutas con la cuota que fijarán los mismos peritos, para compensar el trabajo é incomodidad que resulte de la división del cobro.<sup>4</sup>

Todas las anteriores precauciones están de acuerdo con la equidad, y se han dictado con el objeto de prevenir algunas cuestiones que de otra manera pudieran originarse. La división de la finca censuada no solo ocasiona mayor trabajo y trastorno al dueño, sino que le expone á sufrir mayores daños y perjuicios. Para compensar estas desventajas, era preciso buscar el aumento de la pensión en cada una de las fracciones de la enfiteusis; mas para fijar el monto de la pensión que cada una de las nuevas fracciones debía reportar, debía calcularse de un modo equitativo el gravámen que podían reportar, pero de manera que los contratantes quedaran garantidos de que cada una de las nuevas disposiciones era justa. Celebrado un nuevo contrato enfiteutico, ó

1 Art. 3249.—2 Art. 3250.—3 Art. 3251.—4 Art. 3252.

mejor dicho, celebrados tantos contratos cuantas eran las partes en que se dividió el fundo enfiteutico, debía buscarse el medio de conservar íntegras las cláusulas de esos convenios, para poder, en cualquier tiempo, exigir su cumplimiento sin dificultad. Este medio era, según queda expuesto antes, la escritura pública, que da todas las garantías posibles á los contratantes.

11.—La enfiteusis es un derecho que debe considerarse como parte del patrimonio del enfiteuta por el dominio útil, y del dueño por el dominio directo de la finca enfiteutica. Las cosas que pertenecen al patrimonio de una persona, pueden transmitirse ó adquirirse por alguno de los medios reconocidos por la ley; en consecuencia, el enfiteuta podrá transmitir los derechos que le da la enfiteusis por contrato ó por testamento, á los extraños ó á sus herederos. En efecto, examinados atentamente los caracteres constitutivos de la enfiteusis, y consideradas las miras especiales del dueño del predio y del enfiteuta que tienen el predio como una cosa de su propiedad, como un patrimonio de la familia, se notará que su derecho como concesionario quita al de propiedad la mayor parte de sus ventajas, extendiéndose aun más que el derecho de usufructo. La enfiteusis, pues, es hereditaria, ó lo que es lo mismo, capaz de pasar á los herederos y contra los herederos, y cuando no haya convenio en contrario á la división, se distribuirá entre los herederos con arreglo á lo que dejamos expuesto.<sup>1</sup>

12.—Si hubiere convenio en contrario á la división, podrán los herederos elegir entre sí al que ha de continuar en el contrato, y no pudiéndose poner de acuerdo, se elegirá por suerte.<sup>2</sup> En todos los casos de mancomu-

1 Art. 3253.—2 Art. 3254.

nidad de intereses ó de existir bienes no divididos, para hacer posible su administracion, manejo y defensa, debia establecerse que los acreedores mancomunados nombrasen de entre ellos un representante comun para todo lo que se relacionara con los bienes indivisos.

13.—Sin embargo, como puede suceder que ninguno de los herederos acepte la representacion de sus copropietarios, se venderá la enfiteusis y se repartirá su precio.<sup>1</sup> A primera vista parecerá repugnante estipular que no se divida la enfiteusis; pero se verá que no hay tal repugnancia si se examina que la division siempre es gravosa para el dueño, y el pacto de no dividir no afecta la esencia del contrato.

14.—Quedando á la enfiteusis incólume su carácter de hereditaria, pasará al heredero que se ha elegido ó que se hubiere designado por la suerte, si no pudo haber eleccion. Como no es remoto el caso de que falten herederos testamentarios ó legítimos, se previno que á falta de herederos de este género del último enfiteuta, se devolviese el predio al dueño.<sup>2</sup> La consolidacion de los dominios directo y útil se verifica por haber concluido el tiempo fijado en el contrato, y puede decirse que cuando el enfiteuta ha dejado de existir sin dejar herederos que lo representen, el tiempo ha concluido por el natural abandono de la finca. Por otra parte, la justicia exige que se prefiera al dueño ó sus herederos por tener ellos el dominio directo que debe atraer á sí el goce de la cosa cuando no exista la persona en cuyo beneficio se otorgó el contrato.

15.—Los principios consignados al ocuparnos del contrato de compra-venta y de los demas contratos con los

<sup>1</sup> Art. 3255.—<sup>2</sup> Art. 3256.

cuales tiene punto de semejanza el de censos, seguramente son aplicables á este en todo lo que no hubiere sido expresamente determinado por la ley. Así pues, solo pueden ser dados en enfiteusis los bienes raíces enajenables, salvas las siguientes disposiciones.<sup>1</sup> Los predios de menores y demas incapacitados no pueden ser dados en enfiteusis sino con autorizacion judicial solicitada por el tutor, de acuerdo con el curador y con audiencia del Ministerio público.<sup>2</sup> Los legisladores han cuidado hasta donde ha sido posible los intereses de las personas que por sí mismas no pueden hacerlo, y esta es la razon por que han procurado que la enajenacion total ó parcial, ó la imposicion de algun gravámen sobre bienes de incapacitados, no pueda verificarse sin que se hubiere justificado perfectamente la utilidad práctica que á los propietarios resultara de la enajenacion ó gravámen. No es presumible que la autoridad judicial, que el Ministerio público, y que los tutores y curadores bajo la responsabilidad del cargo que desempeñan, pudieran ponerse de acuerdo en perjudicar á incapacitados. Esta puede ser una de las razones por que se ha exigido que todos estos funcionarios intervinieran, por razon de su encargo, en la constitucion de la enfiteusis de bienes de menores é incapacitados. De esta manera hay una gran probabilidad de que los representantes de los inhábiles defenderán los bienes que les están encomendados como defenderian los suyos propios.

16.—Reconocido el principio de que el contrato de censos es una especie de compra-venta, es preciso reconocer como consecuencia de este principio, que pueden conceder en enfiteusis todos los que pueden contratar

<sup>1</sup> Art. 3257.—<sup>2</sup> Art. 3258.

ó enajenar sus bienes.<sup>1</sup> Para enajenar no basta tener derecho de propiedad, sino que se requiere, además, que este derecho no esté limitado y pueda fácilmente ejercitarse. Así, los casados, aunque tengan el derecho de propiedad, no pueden dar en enfiteusis sus bienes sino en los casos y con las condiciones que para enajenarlos ha establecido la ley.<sup>2</sup> Lo excepcional del contrato de matrimonio, las relaciones que de allí dimanar y su importancia social, exigían alguna limitación conforme á los preceptos que dejamos consignados en otro lugar al exponer las reglas y principios á que debía sujetarse el contrato de matrimonio.

No solo para dar ó constituir la enfiteusis se necesita aptitud ó capacidad legal, sino también para recibirla, ya por ser un contrato propiamente dicho, ya por la naturaleza de los objetos sobre que versa. Por regla general pueden recibir en enfiteusis todos los que pueden contratar, con las excepciones siguientes: se exceptúan, 1º, las corporaciones y cualesquiera establecimientos públicos; 2º, los que no pueden comprar, como son los consortes entre sí, á no ser que estén legalmente separados en cuanto á los bienes. El padre que tenga varios hijos, tampoco podrá vender á uno de ellos ninguna clase de bienes sin consentimiento expreso de los otros, si fuesen mayores de edad, ó sin autorización judicial si fueren menores. Por último, no pueden comprar los bienes de cuya venta y administración se hallan encargados, y por lo mismo no podrán dar ni recibir en enfiteusis: 1º, los tutores y curadores; 2º, los mandatarios; 3º, los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado; 4º, los interventores nombrados

1 Art. 3259.—2 Art. 3260.

por el testador ó por sus herederos; 5º, los representantes y administradores en caso de ausencia; 6º, los empleados públicos.<sup>4</sup> No hay necesidad de fundar todas y cada una de las limitaciones anteriormente referidas, porque no haríamos más que repetir lo que expusimos en otro lugar.

17.—El dueño de la cosa dada en enfiteusis tiene derecho de que se le paguen íntegra y puntualmente las pensiones convenidas, y goza de privilegios sobre los bienes de la enfiteusis entre los acreedores de primera clase, debiendo ser pagado del fondo del concurso y con cualesquiera bienes.<sup>2</sup> La misma naturaleza de la enfiteusis envuelve en sí el derecho al pago de las pensiones convenidas. Respecto de la preferencia que la ley da al dueño sobre los demás acreedores, se dijo ya en otra parte que las pensiones, réditos y demás prestaciones reales, son consideradas por el legislador como alimenticias, y el privilegio se limita á las vencidas en los últimos cinco años, porque las de un tiempo anterior no pueden cobrarse por haber prescrito según las reglas allí mismo establecidas.

18.—Si el enfiteuta deja de pagar por tres años consecutivos la pension, perderá el predio por comiso si el dueño quiere recobrarlo.<sup>5</sup> Dijimos ya que el capital del censo, no siendo exigible antes del plazo fijado en el contrato, lo sería en caso de quiebra ó insolvencia del deudor, ó en caso de dejar de pagar una sola de las pensiones. La diferencia que se observa entre el censatario y el enfiteuta consiste en que este, por tener solo el dominio útil de la cosa, debe ser más favorecido, en tanto que la ley se muestra más severa con el censatario por tener

1 Art. 3261.—2 Art. 3262.—3 Art. 3263.

este el dominio pleno. Además, las circunstancias especiales en que se encuentran los que por lo comun celebran este contrato, deben influir en la interpretacion que se dé á la intencion de los contrayentes y hacer más fácil la aplicacion de la ley. La expresion de perder el predio por comiso, solo significa la reversion del dominio útil de un fundo enfitéutico al dueño directo, concurriendo las circunstancias y verificadas las condiciones que la ley quiso determinar. Cualquiera otra acepcion de las varias que tiene la palabra comiso, seria ajena á la que se le dió en este caso por el legislador.

19.—Para incurrir en comiso no se requiere, como podria creerse, que el deudor haya demandado judicialmente al enfitauta.<sup>1</sup> Existiendo una diferencia esencial entre los derechos y obligaciones que se producen por el censo simple y las que nacen del enfitéutico, debia haberla tambien entre la responsabilidad del censatario y del enfitauta. A este último se concedió un plazo tan amplio cuanto se creyó suficiente para el cumplimiento de sus obligaciones, atendidos los términos del contrato; si á pesar de esta amplitud no cumplierse con ellos, á él serán imputables las consecuencias de la pérdida del predio sin permitir que se grave al dueño con las molestias y gastos de un juicio, conforme á la equidad que dictó la medida del comiso. Si el enfitauta deteriora el predio de modo que pierda una cuarta parte de su valor, podrá el dueño recobrarlo por comiso.<sup>2</sup> En efecto, deteriorado el predio, se presume que el enfitauta no satisfará las pensiones pactadas, porque el que ha descuidado los propios intereses, difícilmente podrá conservar los ajenos. Los derechos del dueño quedarian sin garantía,

<sup>1</sup> Art. 3264.—<sup>2</sup> Art. 3265.

porque disminuyendo el predio en una cuarta parte de su valor, no seria bastante para producir, á más de las ventajas del enfitauta, la pension pactada para el dueño. Por lo mismo, este, para prevenir todo perjuicio ó dilacion en el pago de las pensiones, puede recobrar por comiso el predio deteriorado.

20.—El enfitauta tiene derecho de usufructuar el predio y disponer de él como de cosa propia, salvas las restricciones expresadas en la ley.<sup>1</sup> Es decir, podrá enajenar su derecho y transmitirlo á otro por acto entre vivos ó por testamento. A primera vista parece inadmisibile un contrato celebrado bajo semejantes condiciones; pero admitido en la legislacion, era preciso reconocer sus consecuencias si no se le quiere desnaturalizar. La traslacion del dominio útil es perfecta en este contrato; la cosa debia, pues, pasar por sucesion ó por cualquier acto entre vivos como si se tratara de alguna otra cosa, á los herederos del enfitauta.

21.—Si el enfitauta fuere perturbado en su derecho por un tercero que dispute el dominio directo y la validez del censo, deberá denunciar el pleito al dueño, y si no lo hiciere no tendrá accion contra este por los daños y perjuicios que sufra en el juicio de eviccion.<sup>2</sup> El enfitauta tiene derecho de usufructuar el predio y disponer de él como de cosa propia, con algunas limitaciones, aunque en una esfera más amplia que la del usufructuario. Los derechos y las obligaciones que la ley le reconoce, son por lo mismo, en su mayor parte, las que han sido reconocidas al usufructuario y al que tiene un dominio revocable. Así es que se aplicarán á la enfitautis y al usufructo los mismos principios y las mis-

<sup>1</sup> Art. 3266.—<sup>2</sup> Art. 3267.