

mas reglas en los puntos de semejanza, como son los que se refieren á las facultades y obligaciones que se han enumerado. En caso de ser molestado el enfiteuta por un tercero que dispute el dominio directo y la validez del censo, se afectan los intereses del dueño, y tanto este como el enfiteuta pueden ser perjudicados si no hacen valer oportunamente sus derechos. El enfiteuta, para salvar su responsabilidad con el dueño, deberá denunciar el pleito á este, quien tiene interes en defender sus derechos. Mas en el remoto caso de abandonarlos, no obstante la denuncia del pleito, el enfiteuta queda libre de toda responsabilidad, y aun tendrá accion expedita para reclamar los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado, porque los derechos y las obligaciones son recíprocos.

22.—El dueño en todo caso, es decir, con ó sin denuncia del juicio, puede salir por sí solo al pleito.¹ Si el dueño tiene mayor interes que el enfiteuta en la finca objeto del contrato, y la conservacion de sus derechos no depende exclusivamente de los actos del enfiteuta, sin duda que podrá defenderlos por todos los medios que estén á su alcance. Por otra parte, defendido el dominio directo con ó sin denuncia del pleito, en nada se perjudican los derechos del enfiteuta, que indirectamente quedan defendidos.

23.—Los impuestos de todo género, ordinariamente reconocen por base los frutos de la finca, por lo cual deberán pesar inmediatamente sobre ellos. El enfiteuta, pues, que es quien aprovecha los frutos, está obligado á pagar todas las contribuciones prediales ó personales, impuestas por razon del predio.² No obstante, el dueño

¹ Art. 3268.—² Art. 3269.

deberá abonar al enfiteuta las contribuciones impuestas sobre la pension misma, porque este gravámen recae exclusivamente sobre frutos que nó pertenecen al enfiteuta, y que se han clasificado al referirlos directamente sobre la pension.¹ Exceptuada la pension que se debe dar al dueño del predio en reconocimiento del dominio directo, y por lo cual es justo que se le abonen las contribuciones que se le impongan, ningun otro gravámen se le impondrá, porque el enfiteuta que goza de todas las ventajas que da el dominio útil, deberá soportar tambien todas las cargas. Conforme á los mismos principios, el enfiteuta puede hipotecar el predio é imponerle cualesquiera otras cargas ó servidumbres sin consentimiento del dueño; pero en caso de devolucion, pasará el predio libre al dueño si no ha consentido en esos gravámenes.² Cuando el deudor no tiene sobre la finca que hipoteca, segun dejamos dicho en otra parte, más que un derecho revocable, la garantía no puede extenderse más allá de donde se extiende el derecho del que hipotecó, porque nadie sino el dueño podria imponer un gravámen tal, y no es dueño el deudor desde que llega el tiempo de la revocacion. De acuerdo con esta doctrina, el que goce del usufructo de una finca por tiempo indeterminado, el que la ha comprado con pacto de retroventa aunque la hipotequen, la hipoteca no subsistirá sino el tiempo que ellos deban estar en posesion de la cosa que gravan; lo mismo está dispuesto y por iguales fundamentos, respecto de la hipoteca que constituye el enfiteuta sin consentimiento del dueño del dominio directo, la cual, llegado el caso de devolucion de la finca, no subsistirá, por deber pasar esta libre de todo gravá-

¹ Art. 3270.—² Art. 3271.

men al dueño, salvo que este hubiere consentido en su constitucion.

24.—El enfiteuta puede donar ó cambiar libremente el predio, pero en este caso deberá el cesionario hacerlo saber al dueño dentro de los sesenta dias contados desde aquel en que se hizo la cesion.¹ Poco tenemos que agregar sobre los derechos del enfiteuta relativamente á la finca cuyo dominio útil disfruta, si no es que concluyen allí en donde empiezan los del dueño del predio, porque unos y otros deben ser compatibles en su ejercicio, de manera que el enfiteuta pueda, á su arbitrio, disponer de sus derechos en tanto que no perjudique los del propietario. Si el enfiteuta donare ó permutare sus derechos, tendrán exacta aplicacion las reglas legales que se han dado para ambos contratos si no hubiere oposicion con las especiales de este Título. Igualmente serán aplicables las de la compra-venta en lo que fueren compatibles con la enfiteusis, quedando suficientemente garantidos los derechos del dueño. Si el cesionario no cumple con dar el aviso á que está obligado, su responsabilidad para el pago de las pensiones será solidaria con el enfiteuta, sin que hayan podido perjudicarse los derechos del dueño.² Es decir, el cesionario que no cumpla con los deberes que le impone la ley, será responsable solidariamente con el enfiteuta del pago de las pensiones, porque se presume que los intereses son comunes ó que han obrado de mala fé, y en uno y en otro caso la responsabilidad debe ser solidaria.

25.—El dueño y el enfiteuta, siempre que quieran vender ó dar en pago los derechos que respectivamente disfrutaban sobre la cosa, tendrán el del tanto.³ Supuesta

1 Art. 3272.—2 Art. 3273.—3 Art. 3274.

la significacion del derecho del tanto, diremos que por parte del enfiteuta es justa y legítima la aspiracion de aumentar su patrimonio y conservar en su poder los objetos que para él tengan un valor estimativo. Si su trabajo le ha sido tan productivo que sus recursos y ahorros le faciliten la adquisicion de la propiedad dada en enfiteusis, nada más equitativo ni racional, y aun pudiera decirse más conveniente al interes público, que preferir en igualdad de circunstancias al que ha cultivado y ha adquirido por ella algun afecto. Respecto del dueño, tambien existe una razon poderosa para concederle el derecho del tanto, porque puede tener motivos para desear la consolidacion del dominio directo y útil, porque así se lo permitan sus recursos, y tal vez por la afecion á una finca que de cierto modo le ha pertenecido.

26.—Para que tenga lugar el ejercicio del derecho del tanto, es necesario asignar un tiempo dentro del cual deba hacerse uso de este derecho ó darse por renunciado. El que intente, pues, la enajenacion de una finca dada en enfiteusis, deberá dar aviso á su copropietario del precio definitivo que se le ofrezca, y si dentro de treinta dias contados desde que reciba formal aviso, el requerido no hiciere uso del tanto y paga real y efectiva, podrá el requerente enajenar libremente su derecho.¹ Tan justos son los derechos del enfiteuta como los del dueño: por lo mismo, deberá siempre conciliarlos para prevenir los perjuicios que de lo contrario resultarían. El derecho de enajenar una cosa y el derecho de preferencia entre el enfiteuta y el dueño, seguramente se concilian dando el aviso oportuno de la voluntad de enajenar y fijando un plazo prudente dentro del cual pueda

1 Art. 3275.

ejercitarse el derecho del tanto. En consecuencia, si el requerido hace uso del tanto y paga real y efectiva, se extingue el censo,¹ porque ya no habria razon para que existiese el gravámen una vez enajenado el predio, pues precisamente para extinguir el censo se requirió al copropietario con el objeto de que quedase uno solo dueño del dominio directo y útil.

El derecho del tanto debe subsistir aun en el caso de venta judicial, y si pregonado el predio no se presenta postor, puede el dueño pedir la adjudicacion en los términos establecidos en la ley de enjuiciamiento. Era indispensable hacer esta advertencia para prevenir toda especie de dificultades que pudieran presentarse verificada la venta judicial; es decir, que la preferencia que la ley ha querido dar al copropietario en virtud de las razones expuestas, no puede ni debe desaparecer solo porque la enajenacion se haga mediante la autoridad judicial.

27.—Si el enfiteuta no cumple con la obligacion de dar aviso á su copropietario del precio definitivo que se le ofrezca y que debe dar el que intenta la adquisicion á su copropietario, la enajenacion será nula y el dueño podrá recobrar el predio por comiso.² El derecho concedido al propietario seria ilusorio si la enajenacion fuera válida, aun en el caso que el enfiteuta no hubiera puesto en su conocimiento su propósito de vender y las condiciones de la venta. Antes de procurar los medios de reparar los daños y perjuicios que ocasionaran los enfiteutas al enajenar sus derechos á personas extrañas, debió evitarse todo peligro estableciendo reglas que no pudieran salvarse por los interesados.

Si el que faltó á la prevencion de dar aviso sobre la

¹ Art. 3276.—² Art. 3278.

voluntad de enajenar los derechos relativos á una enfiteusis fuere el dueño, el enfiteuta no tendrá derecho para reivindicar el predio, pero sí para exigir la indemnizacion de los daños y perjuicios que se le han seguido por la pretericion.¹ La traslacion del derecho en el caso que acaba de suponerse, lastima de algun modo los derechos del enfiteuta, porque aunque su dominio no sea directo y su afeccion al predio pudiera ser menor que la del dueño, no puede decirse que este tenga una independencia absoluta para enajenar sus derechos. En consecuencia, si el enfiteuta no puede nulificar la venta del predio enfiteútico verificada sin su conocimiento, sí podrá, con razon y con justicia, hacer que se le reparen los perjuicios y daños que tal venta le hubiere ocasionado. Existiendo mala fé en el dueño y en el adquirente por haberse puesto de acuerdo en la pretericion del copropietario, la responsabilidad civil debe ser solidaria, segun la equidad.

28.—Dado el caso que se hubiere faltado á las obligaciones de copropietario, el enfiteuta entablará su demanda contra el dueño, si este solo fué el culpable, y contra el dueño y el adquirente si ambos obraron de acuerdo en la pretericion,² ya simultánea, ya sucesivamente, como se procede en los casos de mancomunidad activa ó pasiva. Supuesto que el enfiteuta, como cualquier otro contratante, tiene derecho de exigir la indemnizacion de los daños y perjuicios del que ó de los que se los hayan ocasionado, es inconcuso su derecho para demandar al dueño y al adquirente, si ambos fueron responsables, ó á uno solo si la responsabilidad es única y exclusiva.

¹ Art. 3279.—² Art. 3280.

29.—Siendo varios los predios en que estuviere constituida la enfiteusis, no podrá ninguno de los contratantes optar unos y rechazar otros en caso de tanteo, sino que deberá verificarlo respecto de todos.¹ La division de las fincas por sí misma causaria desventajas y perjuicios al dueño y la enajenacion se haria más difícil, y en muchos casos imposible. El contratante que eligiera libremente, preferiria, con razon, los predios más productivos, dejando los estériles y de menor valor, cuya trasmision se dificultaria. Esta y otras varias razones fundan la necesidad de obligar á los que tienen el derecho del tanto á tomar todos los predios ó ninguno, en caso de que fueren varios en pro del que hace la enajenacion.

30.—El dueño no podrá exigir las prestaciones atrasadas de más de cinco años sino por accion personal en caso de que el crédito conste en escrito firmado por el enfiteuta con dos testigos más ó reconocido ante un notario.² Al hablar de la prescripcion negativa, hicimos notar que la presuncion de pago, que la poderosa consideracion de que los deudores no quedasen reducidos á la pobreza por varios pagos atrasados, y por otros muchos motivos expuestos allí, han fundado la razon que se ha tenido presente para reconocer la prescripcion en los diversos casos que enumera la ley, entre los cuales tenemos la pension enfiteutica. Allí se puede ver tambien que aunque haya habido lugar á la prescripcion de las pensiones referidas, queda ileso el derecho que se tenga para cobrar las futuras, conforme á las reglas respectivas. En caso de enfiteusis, la presuncion de pago quedará destruida si con el crédito que consta por escri-

¹ Art. 3281.—² Art. 3282.

to firmado por el enfiteuta con dos testigos más, ó reconocido ante un notario, no existiese tambien la constancia de haber sido satisfecho dicho crédito. Para facilitar las transacciones y favorecer el movimiento de la trasmision de la propiedad, se ha elegido uno de estos dos medios que favorecen á ambos contratantes. Si relacionamos esta materia con las anteriores, se verá que, con razon, se ha dado solo la accion personal para el cobro de las pensiones de más de cinco años, porque de esta manera los acreedores se verán obligados á no dejar que se aumente la deuda del enfiteuta, lo cual es benéfico para los intereses sociales y particulares.

31.—En la enfiteusis puede tener lugar la prescripcion en la forma que se establece en el Título respectivo del Libro 2.^o (Instit. de Der. civ., tom. 1.^o, págs. 480 y 481.) Si el predio se destruye ó inutiliza totalmente por fuerza mayor ó caso fortuito, termina el contrato. Seguramente no existe una causa más poderosa para extinguir las obligaciones, que la falta de objeto que haga imposible su cumplimiento independientemente de la voluntad de los contratantes. En efecto, los derechos y las obligaciones del dueño y del enfiteuta no eran absolutos sino relativos al predio que en el supuesto se ha destruido ó inutilizado totalmente por fuerza mayor ó caso fortuito. Destruido, pues, el fundo, debieron concluir tambien las cosas que le eran accesorias, como los derechos y obligaciones que á él se referian, y como consecuencia natural y forzosa terminó el contrato. Si el predio se destruyere ó inutilizare solamente en parte, podrá el enfiteuta requerir al dueño para que este le reduzca la pension, y si se opusiere podrá libertarse ha-

¹ Art. 3283.

ciendo dimision de la enfiteusis.¹ Es un principio generalmente reconocido que nadie puede ser obligado á lo imposible, y que nadie debe lucrar á costa de otro. Estos principios se infringirian abiertamente si el enfiteuta tuviera obligacion de pagar la misma pension, á pesar de que la finca no la produjera por deterioro independiente de su voluntad. Como tampoco seria arreglado á derecho el que el enfiteuta ninguna pension pagara, recibiendo no obstante algunos frutos del predio deteriorado, era justo, ó que se redujese la pension de una manera proporcional y equitativa, ó que se hiciera la dimision de la enfiteusis.

32.—En caso de esterilidad extraordinaria ó de destruccion fortuita de los frutos de modo que no quede de estos lo bastante para pagar la pension 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.² Para evitar toda sospecha de mala fé y alejar toda presuncion desfavorable, el enfiteuta, al ver malograda la cosecha, deberá, si calcula que los frutos no bastan para el pago de la pension, ponerlo en conocimiento del dueño, para que este por sí mismo se convenza de la verdad de los hechos. Verificado esto, el dueño no podrá, racionalmente, exigir sino la parte de frutos que quede, deducidos los gastos de cultivo, recoleccion y costo de semilla, porque de lo contrario vendria á enriquecerse á costa del enfiteuta. El dueño, además, no puede temer los fraudes que pudieran cometerse, puesto que por sí mismo ha visto los frutos que produjo la finca, los cuidados y gastos que hizo el enfiteuta. Sin embargo, como los contratantes son libres no solo para buscar los medios de conservar

1 Art. 3285.—2 Art. 3287.

y aumentar su patrimonio, sino para enajenarlo á título oneroso ó gratuito, podrán pactar la renuncia de caso fortuito ó fuerza mayor en el contrato de enfiteusis. En consecuencia, las reglas y preceptos que acabamos de consignar se observarán si en el contrato no se hubiere acordado otra cosa,¹ pues cuando la ley no limite la libertad de los contratantes, su voluntad expresa será la ley suprema. En todos los casos en que el contrato de enfiteusis fuere rescindido por comiso ú otra causa, deberá abonar el dueño las mejoras que hayan aumentado el valor del predio, pero solo cuando el aumento subsista al tiempo de la rescision.² Uno de los efectos de la rescision es volver las cosas al mismo estado que tenian antes de la celebracion del contrato. Si pues ha habido una causal bastante para rescindir el convenio, ninguno de los contrayentes podrá quedar beneficiado con perjuicio del otro. Esta es una verdad reconocida y fundada en los principios que hace poco consignamos; pero como puede suceder que en la aplicacion de esos principios se presente alguna dificultad, fué preciso repetir que rescindido el contrato de enfiteusis el dueño abonará el valor de las mejoras que hayan aumentado el precio de la finca. No hay necesidad de traer á colacion las explicaciones que hemos dado sobre mejoras útiles, necesarias y de puro adorno, y sobre las que se llaman separables ó inseparables de la cosa mejorada, porque habiendo identidad de razon deberia hacerse la misma explicacion.

33.—La obligacion que el dueño tiene de abonar al enfiteuta el mayor valor de la finca por razon de las mejoras, no da derecho al enfiteuta para retener la finca.³ Teniendo una accion expedita para hacerse pagar el im-

1 Art. 3288.—2 Art. 3289.—3 Art. 3290.

porte de las mejoras, no se necesita la retencion de la finca para mayor garantía, y por otra parte, la retencion impediria que el dueño pudiera colocar su predio en otras manos ó celebrar un contrato del mismo género. Además, si la retencion fuera lícita, el enfiteuta podria hacerse justicia por sí mismo, lo cual repugna á los principios más comunes de jurisprudencia.

34.—En el caso de rescision del contrato por comiso, deberá tambien tenerse presente, para hacer la debida apreciacion de los derechos y obligaciones provenientes del convenio, la culpa que hubiese tenido el enfiteuta. La accion por comiso en los casos que anteriormente quedan referidos, debia, como toda accion, estar limitada á su existencia en bien de los intereses sociales. Para que la limitacion no fuese arbitraria, era preciso fijar distintos términos segun la naturaleza de los contratos y la gravedad de los perjuicios que se originasen con la vaguedad de los derechos. La accion, pues, por comiso, prescribe dentro de un año contado desde la última ejecucion, ó desde el acto de venta; y en caso que el dueño recobre por comiso el predio que el enfiteuta hubiere deteriorado en una cuarta parte, la accion prescribe dentro de un año, contado desde que se haya tenido noticia del deterioro de la finca.¹

Para concluir la materia de este Título, solo recordaremos la regla general de que toda cuestion que se origine en materia de censos, deberá resolverse conforme á las reglas prescritas en este Título, y en caso de no ser bastantes, se resolverá conforme á los principios generales del derecho que rigen en materia de contratos, siempre que sean conciliables con las condiciones particulares de los censos.

¹ Art. 3286.

TÍTULO VIGÉSIMOSEGUNDO.

DE LAS TRANSACCIONES.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

RESUMEN.

1. Diversos medios de concluir las controversias. La transaccion es preferible á cualquiera otro medio.—2. La transaccion es un contrato propiamente dicho. Requisitos esenciales de la transaccion. La transaccion debe someterse á las reglas generales de todo contrato. La transaccion puede ser judicial ó extrajudicial. La transaccion debe constar en escritura pública si el interes pasa de \$ 300 00 es.—3. Solo puede transigir el que tiene libre facultad de enajenar sus bienes y derechos. Cosas que pueden ser objeto de la transaccion.—4. La transaccion puede celebrarse á nombre propio ó ajeno. Para transigir se necesita cláusula especial.—5. Los ascendientes y tutores pueden transigir en nombre de sus representados solo en los casos y con las condiciones que la ley expresa.—6. Ni el marido ni la mujer pueden transigir sobre los bienes ó derechos dotales si no es en los casos y con las formalidades legales.—7. Los bienes pertenecientes á la Federacion no están sometidos á la legislacion local. Los establecimientos públicos no pueden transigir sin la aprobacion del Gobierno.—8. Se puede transigir sobre accion civil proveniente de delito. La transaccion no extingue la accion pública para la imposicion de las penas.—9. No se puede transigir sobre el estado civil de las personas ni sobre la validez del matrimonio. Es válida la transaccion sobre derechos pecuniarios procedente de declaracion del Estado civil.—10. Es nula la transaccion sobre el delito, dolo ó culpa futuros, sobre accion civil que nazca de delitos ó culpa futuros, sobre sucesion futura, sobre herencia antes de verse el testamento, y por último, sobre el derecho de recibir alimentos. La transaccion hecha por uno de los interesados no perjudica ni aprovecha á los demas.—11. La transaccion celebrada nunca podrá hacerse extensiva á otro negocio semejante. La transaccion es de estricto derecho y debe interpretarse rigurosamente.—12. El fiador solo queda obligado por la transaccion cuando consiente en ella por escrito. La transaccion tiene eficacia y autoridad de cosa juzgada.—13. La transaccion es rescindible cuando se hace en razon de un título nulo. La transaccion celebrada con presencia de documentos declarados judicialmente falsos es nula. La transaccion hecha con error puede rectificarse.—14. Es nula la transaccion hecha sobre negocios fallados irrevocablemente.—15. La pena pactada en la transaccion no impide llevarse á efecto esta en todas sus partes. Los efectos de la cláusula penal quedan determinados con solo asentar que tendrán lugar sin perjuicio de la transaccion.—16. En la transaccion no tiene lugar la eviccion por regla general.

1.—Entre los varios medios conocidos para restablecer la paz y armonía social si llegare á alterarse por algun accidente cualquiera, se enumeran estos: la via judicial en la cual se someten los puntos de discusion á la