

sos es un derecho consignado en una cosa, y no contra ninguna persona; exigible por lo tanto del poseedor, y no del sucesor en la obligacion; relativo y pendiente de la existencia y rendi-

das en los capitulos, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13, baxo el concepto de que, si fuese preciso para su execucion tasar las fincas por peritos que nombren las partes, se estará á lo que de conformidad declararen, ó el tercero en caso de discordia, sin admitir sobre su regulacion recurso ni reclamacion ulterior que impida la pronta redencion de los censos y cargas.

33 Si declarada por el Juzgado la redencion, se negare al acreedor censalista á otorgar á favor del censuario la competente escritura, se requerirá para que lo ejecute dentro del término preciso de tercero dia: y no cumpliéndolo procederán los Jueces á otorgarla á su costa de oficio, y á lo demas que corresponda y sea siguiente á la entera execucion de semejantes redenciones sin que contra las así executadas se admita recurso de nulidad ni reclamacion de otra especie.

34. Para evitar competencias y dudas de Jurisdiccion, declaro, que los Intendentes del Reyno son comisionados regios para entender en la execucion de lo sujeto á la jurisdiccion Real por esta mi cédula con sus incidencias y los Corregidores, Alcaldes mayores y Justicias ordinarias en su respectiva jurisdiccion, igualmente que los Jueces nombrados en las escrituras, los Subdelegados natos sobre cuya conducta velarán aquellos con la mayor diligencia; determinarán las dudas que los consulten y cuidarán de lo demas concerniente á esta importante comision.

35 En las redenciones de las cargas que por las circunstancias de su constitucion, la de sus réditos ó pensiones y las de sus dueños se hallen sujetos á la Jurisdiccion eclesiástica, dispondrán su execucion los M RR Arzobispos, RR Obispos y demas Prelados eclesiásticos seculares y Reguladores sus Vicarios y subalternos: con tal que las escrituras de redencion se otorguen por ante Eseriuano Real ó del Número del pueblo que corresponda observando en todo lo prevenido en esta mi cédula.

36 Podrán llevarse derechos moderados por estas redenciones exigiéndose con arreglo á arancel ó á la practica mas equitativa, satisfaciendo cada parte los que ocasione por sus particulares disputas ó pretensiones, y los de oficio el que solicite la redencion, á no ser que por contradiccion del censalista se le condene á su pago en todo ó en parte, ó que en la escritura de imposicion se halla estipulado otra cosa.

37 Todos los capitales de las redenciones permitidas por esta mi cédula se consignará y entregarán indispensablemente en poder de los comisionados de la Real Caja de Extincion en las provincias y en Madrid en la Tesoreria de la comision Gubernativa, con separacion del importe de los réditos vencidos que han de percibir sus respectivos interesados, y en la especie de moneda que permita el principal de cada carga; en la inteligencia de que, si se estimare no proceder la redencion se devolverán pun-

mientos de la finca, y no absoluto contra la persona obligada; al paso que en el citado depósito, ó mas bien préstamo, la hipoteca especial es una mera garantía que produce una accion accesoría, sin que por ella varíe de carácter la principal que es

tealmente á los censuarios los capitales consignados, con los intereses que hubieren devengado.

38 De estas entregas se darán por los comisionados dos recibos iguales, con expresion de la cantidad que sea en dinero sonante, de la que fuere en Vales, su número, creacion ó importe, y de la respectiva á los réditos vencidos consignados con la separacion enunciada.

39. Uno de estos recibos servira para el otorgamiento de la escritura de redencion, en la cual debe insertarse, uniendose desde luego al espediente cuando se solicitare judicialmente ó al protocolo del Escribano, quando fuere extrajudicial la redencion.

40 El otro recibo se dirigirá por los mismos comisionados precisamente, en el correo inmediato al dia en que se hiciere la entrega, á la Contaduría general de la Comision Gubernativa á fin de que desde luego pueda formarse el correspondiente cargo; y en el caso de haberse de reimponer en la Real Caja los capitales á que hicieron referencia, se pondrá por aquella Oficina la correspondiente toma de razon, con la qual pasarán estos recibos á verdaderas cartas de pago, y se procederá por ellas, deducido solamente el importe de los réditos vencidos, que consignen al tiempo de la redencion los censuarios, al otorgamiento de las escrituras de imposicion, y á la dacion de certificaciones, que han de servir de nuevo título al dueño del canon, censo ó gravámen, quedando respectivamente archivadas en la Contaduría, ó protocolizadas dichas cartas de pago.

41 En cada pueblo cabeza de partido habrá un Comisionado de la Real Caja, subalterno del principal de la capital de la provincia ó Reyno, con quien se entenderá aquel, y este con la Comision gubernativa por mano de su Contador general, en los términos que en los demas ramos aplicados á la Real Caja; observando todos las órdenes que se les comunicaren para el mas pronto y exácto cumplimiento de los capítulos que contiene esta mi cédula.

42 Para excusar la multiplicacion de escrituras de imposicion de los capitales de censos que se redimieren, y ahorrar á sus dueños el desembolso de sus derechos, reducidos á quatro reales vellon por cada escritura, les concedo facultad para que puedan reunir los capitales de diferentes redenciones hechas á una misma persona ó Cuerpo, aun quando estas se hubiesen verificado en distintos dias; pues á fin de que los réditos venzan en uno mismo se liquidarán y abonarán á los dueños los que hubieren devengado los capitales primeramente redimidos, haciendo la imposicion por la fecha de la última redencion, y baxo una sola escritura; advirtiéndose, que para ello debe constar la voluntad de los interesados, que podrán expresarla por nota al pié del recibo del cargo que remita el Comisionado de la Caja.

personal, y sin que ni para el cobro de los réditos, ni para la subsistencia ó extincion de la obligacion se tomen en cuenta los rendimientos, ni la conservacion de la finca hipotecada.

43. Aunque los censuistas, á cuyo favor se hayan otorgado escrituras de imposicion pertenecientes á diversos objetos, deberán percibir con separacion los réditos correspondientes á cada una, sin embargo podrán cobrarse en union y con un solo recibo los réditos que en cada plazo se devenguen por las escrituras de aniversarios, misas, festividades, limosnas y demas, en que se cite de redencion, á la cabeza de la Iglesia, ó Comunidad eclesiástica, ó al Procurador general y Síndico Personero, segun se ha expresado; y quedará el representante respectivo en la obligacion de cumplir y hacer cumplir la distribucion dada por los fundadores, en los propios términos que antes lo hacian los poseedores de las fincas, y las Jurisdicciones eclesiásticas y Real ordinaria, ó las privilegiadas con sus funciones en los capitales nuevamente impuestos y sus réditos.

44. Las redenciones que por la oposicion de los dueños de los censos por las dudas suscitadas sobre la observancia de lo prevenido en mi Real cédula de 17 de Abril del año de 1801 (*ley anterior*) ó por cualquiera otro motivo se hallaren sin perfeccionar, y serán todas aquellas en que el acreedor censalista ó la Justicia en su nombre, no haya otorgado la competente escritura á favor del deudor redimente se sujetarán á lo dispuesto en esta mi cédula.

45. En los oficios de hipotecas en las cabezas de partido se tomará razon de todas las redenciones, como está mandado por la Real pragmática de 31 de Enero de 1768 (*ley 3.ª tit siguiente*) y sus Escribanos tendrán la obligacion de formar relaciones anuales de ellas que pasarán al respectivo Intendente en el mes de Enero siguiente baxo la multa de docientos ducados que exigirá inmediatamente á los que no lo cumplan; y estas relaciones las dirigirán con su *visto bueno* á la comision gubernativa por mano del Contador general.

46. No podrá escribano alguno baxo la irremisible pena de privacion de oficio, autorizar escritura de redencion de censos, cánones ó gravámenes, sin que le conste haberse sujetado, así el deudor como el acreedor censalista, á todo lo dispuesto en esta cédula, cuya circunstancia deberán expresar en la misma escritura; declarando como declaro nulas por el mismo hecho quantas redenciones se verificaren sin este indispensable requisito. La misma pena y responsabilidad tendrán los Escribanos si pusieren en los protocolos qualesquiera notas ó glosas de liberaciones de censos, tributos ó cargas hechas por acuerdo ó convenio privado de las partes en fraude de lo dispuesto en esta mi cédula.

47. Los fondos procedentes en las redenciones que se hicieren conforme á lo que queda prevenido, y entrasen en poder de los Comisionados de

60. El depósito irregular pues; medie ó no la garantía de la hipoteca especial, es un préstamo con interes, y debe gobernarse por las reglas comunes del mútuo, del cual hemos hablado en la Lec. 2.ª de éste Curso.

61. Por Real Cédula de 13 de Marzo de 1786 [15] está señalado para éstas Américas el cinco, por ciento tanto en el depósito irregular como en cualquiera de los otros censos; mas por costumbre se va introduciendo ya el que los réditos sean al seis por ciento á estilo del comercio. [v. N. 2.ª Sec. 1.ª del Apéndice á la leccion 1.ª]

la Real Caxa, se remitirán inmediatamente por estos á la Comision gubernativa á fin de que, reunidos con los que se entreguen en ella, y se reeojan los demás ramos aplicados á la extincion de Vales, amortice todos los que vayan entrando; y reduzca al propio intento los que cupiere en el efectivo que así mismo reciba por las propias redenciones de censos.

48. A proporecion de repeticion y aumento que tengan estas estinciones debe esperarse que llegue muy pronto la epoca deseada, de que en seguida se rediman así mismo las cargas que, aunque mas suaves constituyen las escrituras de nueva imposicion, lo que se executará devolviendo en metálico los capitales á sus respectivos dueños por el órden de fechas, á excepcion de los que se otorguen á favor de mi Real Patrimonio, alumbrado y demas municipales, con las cuales se concluirá; y á fin de que no decaigan ni se extingan sus rendimientos, se elegirán, entre los arbitrios aplicados al pago de intereses de Vales Reales, aquel ó aquellos que convenga subrogar, suprimiendo todos los demas.

49. Desde la publicacion de esta mi cédula regirá todo lo prevenido en ella, cesando de consiguiente lo demas que dispone el reglamento que se halla inserto en la de 17 de Abril de 1801, y lo que respecto á redenciones de censos se establecia en la de 10 de Noviembre de 1799 [*ley 21.*]; pero quedará subsistente todo lo que anteriormente se hubiese executado conforme á sus disposiciones, teniendo presente lo que se declara en el capítulo 44.

15 Monte Mayor y Beleña: Autos acordados fol. 3.º Providencia DCLX.—Real Cédula de 13 de Marzo de 1786.—Remates de cuenta de la Real Hacienda.

Que aunque los Remates ó ventas que se hagan á censo ó reconocimiento del todo ó parte del valor de la cosa vendida; por cuenta de la Real Hacienda ofreciere y se obligare el sugeto en quien se verifique el remate pagar el seis, ocho ó mas por ciento de réditos, solo se exija el cinco.

APENDICE

A LA LECCION DECIMA PRIMERA.

CODIGO CIVIL.

LIBRO TERCERO.

TITULO VIGESIMO PRIMERO.

DE LOS CENSOS.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

Art. 3206. Censo es el derecho que una persona adquiere de percibir cierta pension anual por la entrega que hace á otra de una cantidad determinada de dinero ó de una cosa inmueble.

3207. Se llama consignativo el censo, cuando el que recibe el dinero, consigna al pago de la pension la finca, cuyo dominio pleno conserva.

3208. Se llama enfitéutico el censo, cuando la persona que recibe la finca, adquiere solo el dominio útil de ella, conservando el directo la que percibe la pension.

3209. En el primer censo, el que recibe la pension se llama censualista, y el que la paga censatario.

3210. En el segundo censo, el que recibe la pension se llama dueño, y el que la paga enfitéuta.

3211. Si el censo se constituye por la vida de una ó mas personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia.

3212. Si uno diere á otro en pleno dominio una cosa inmueble, reservándose solo una pension, el contrato se considerará como venta á plazo, que no podrá pasar de diez años, y se regirá por las disposiciones del título de compra-venta.

3213. El contrato que hasta hoy se ha llamado depósito irregular, y toda imposición de dinero sobre inmuebles, tendrán en lo venidero el nombre de censo consignativo y se regirán por las disposiciones relativas de este título.

3214. Todos los censos que se constituyan en lo venidero, serán redimibles: cualquier pacto en contrario será nulo.

3215. Los censos existentes con el carácter de irredimibles, podrán redimirse por convenio de las partes.

3216. Los censos no pueden redimirse parcialmente, sino en virtud de pacto expreso.

3217. El rédito ó interés de los censos se determinará por las partes segun su arbitrio, al otorgarse el contrato: á falta de convenio, el rédito será de un seis por ciento anual.

3218. El capital del censo no es exigible antes del plazo fijado en el contrato, si no es por quiebra ó insolvencia del deudor, ó por falta del pago de una sola de las pensiones.

3219. Las pensiones se pagarán en los plazos convenidos, y á falta de convenio por tercios vencidos.

3220. El censualista, al tiempo de entregar el recibo de cualquiera pension ó rédito, puede obligar al deudor á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago.

3221. El capital del censo prescribe á los veinte años: los réditos en el plazo señalado por el artículo 1212.

3222. Todo censo debe constituirse en escritura pública, pena de nulidad.

3223. La accion para el cobro de las pensiones en toda clase de censos, se entablará en juicio verbal, conforme á las prescripciones del Código de procedimientos y sin consideracion á la cantidad que aquellas importen.

3224. Lo dispuesto en los títulos 8º y 9º de este Libro, se observará respecto de los censos en todo aquello que en este no se determine especialmente.

3225. Los censos garantidos con hipoteca, disfrutan de todos los privilegios de ésta: los que carecen de esa garantía, aun-

que dan accion real, no tienen mas privilegio que el que les concede el artículo 2094.

CAPITULO II.

Disposiciones especiales respecto del censo consignativo.

Art. 3226. El rédito ó pension del censo consignativo se pagará siempre en dinero y en la clase de moneda convenida.

3227. El término de la redencion del censo queda á arbitrio de las partes; pero nunca puede exceder de diez años. Si excediere de ese término, subsistirá solo como obligacion personal; y si estuviere garantido con hipotéca, se observará lo dispuesto en los artículos 1991 y 1992.

3228. Tambien podrá pactarse que no se haga la redencion sin dar aviso anticipado.

3229. Si acerca del aviso nada se hubiere convenido, se observará lo dispuesto en el art. 3227.

3230. Si la finca consignada perece del todo ó se destruye en parte, se observará en cuanto al cobro del capital, á su nueva imposicion y á la subrogacion de la hipotéca, lo dispuesto en los artículos 1960 á 1963.

3231. Si el censatario tiene otros bienes, debe constituir en ellos la totalidad del censo ó la parte que no cubran los restos de la cosa acensuada.

3232. Si el censatario carece de otros bienes con que hacer el reembolso del capital, ó la subrogacion de la cosa acensuada, y existe parte de ésta, podrá pedir, si no ha tenido culpa en la destruccion ó insuficiencia de la cosa, la reduccion de las pensiones en proporcion á lo que quede de la finca, á juicio de peritos nombrados uno por cada parte; ó librarse del pago de pensiones, haciendo dimision de la cosa á favor del censualista.

3233. El censatario por cuyo dolo ó culpa hubiere sobrevenido la destruccion ó esterilidad parcial de la cosa, no tiene derecho para pedir reduccion de las pensiones, ni hacer dimision de la cosa sino por consentimiento expreso del censualista.

3234. En el caso de destruccion ó esterilidad completa de la cosa y en que por insolvencia del censatario no pueda tener

lugar la subrogacion de que hablan los artículos 1960 á 1963 y 3231, se extingue el censo como gravámen real; pero el censualista conserva siempre la accion personal contra su deudor; salvo pacto en contrario.

3235. Restadura ó fertilizada de nuevo la finca, revivirá el censo, si la restauracion hubiere sido hecha por el censatario.

3236. En el caso del artículo anterior las pensiones solo se cobrarán desde la restauracion, si en la pérdida ó esterilidad de la finca no hubo culpa ni mala fe de parte del censatario: si las hubo, se podrán cobrar tambien las vencidas.

3237. Restaurada ó fertilizada la finca por un tercero, no revive el censo y solo queda subsistente la accion personal en los términos que expresa el artículo 3234.

3238. Si se ha enagenado el resto de la cosa, revivirá el censo en una parte proporcional al precio de la enagenacion.

CAPITULO III.

Del censo enfiteutico.

Art. 3239. La calidad y cantidad de la pension de la enfiteusis será regulada á voluntad de las partes.

3240. No puede imponerse al enfitueta el gravámen llamado laudemio; y todo pacto para asegurar el cobro del mencionado gravámen ó de cualquiera otro fuera de la pension, es nulo de pleno derecho.

3241. Si la enfiteusis fuere de predio urbano, ó sitio para edificar, la pension se pagará siempre en dinero.

3242. Al constiturse la enfiteusis, deberá nombrarse y describirse el predio, de modo que no se confundan sus límites con los de los predios circunvecinos.

3243. El avalúo del predio se hará con deduccion del importe del dominio directo capitalizando la pension que por rade él debe recibirse, al tanto por ciento convenido, y á falta de convenio á seis por ciento anual.

3244. La valuacion y deslinde serán hechos por peritos nombrados á voluntad de los contratantes, y el dictamen de aquellos se insertará en la escritura del contrato.

3245. La pension se pagará en el tiempo y lugar convenidos.

3246. Si no hubiere lugar convenido, la pension se pagará

en la casa del dueño, si vive en el distrito de la ubicación del predio.

3247. Si el dueño no reside en el distrito ó no tiene en él procurador, se hará el pago en el domicilio del enfitéuta.

3248. Si no hubiere señalado tiempo, y la pension consistiere en frutos, se hará el pago al fin de la cosecha respectiva: si consistiere en dinero, al fin del año, contados desde la fecha del contrato.

4249. En caso de division de la enfitéusis se observará lo dispuesto en los artículos 1955 y 1956 con las adiciones siguientes.

3250. Si el dueño consintiere en la division por lotes, cada uno de éstos constituirá una enfitéusis diversa, y el dueño solo podrá exigir la pension respectiva de cada uno de los enfitéutas conforme á la distribucion hecha.

3251. La distribucion 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 ésta el consentimiento expreso del dueño.

3252. En caso de division podrá aumentarse la pension que corresponda á cada uno de los nuevos enfitéutas, con la cuota que fijarán los mismos peritos para compensar la incomodidad que resulte de la division del cobro.

3253. La enfitéusis es hereditaria; y cuando no haya convenio en contrario á la division, se distribuirá entre los herederos con arreglo á lo dispuesto en el art. 3251.

3254. Si hay convenio contrario á la division, podrán los herederos elegir entre sí al que ha de continuar en el contrato; y no pudiéndose poner de acuerdo, se elegirá por suerte.

3255. Si ninguno de los herederos acepta, se venderá la enfitéusis y se repartirá el precio.

3256. A falta de herederos testamentarios ó legítimos del último enfitéuta, se devolverá el predio al dueño.

3257. Solo pueden ser dados en enfitéusis los bienes raíces enajenables; salvas las siguientes disposiciones.

3258. Los predios de menores y demás incapacitados no pueden ser dados en enfitéusis sino con autorizacion judicial, solicitada por el tutor de acuerdo con el curador, y con audiencia del Ministerio público.

3259. Pueden ceder en enfitéusis todos los que pueden contratar ó enagenar sus bienes.

3260. Los casados no pueden dar en enfitéusis sus bienes sino en los casos y con las condiciones que para enajenarlos ha establecido la ley.

3261. Pueden recibir en enfitéusis todos los que pueden contratar, exceptuándose:

1º Las corporaciones y cualesquiera establecimientos públicos.

2º Los que no pueden comprar segun lo dispuesto en los artículos 2968, 2972 y 2975.

3262. El dueño tiene derecho de que se le paguen íntegra y puntualmente las pensiones convenidas, y goza de privilegio sobre los bienes del enfitéusis en los términos del art. 2077 fraccion 6ª.

3263. Si el enfitéuta deja de pagar por tres años consecutivos la pension, perderá el predio por comiso, si el dueño quiere recobrarlo.

3264. Para incurrir en comiso, no se requiere que el dueño haya demandado judicialmente al enfitéuta.

3265. Si el enfitéuta deteriora el predio de modo que pierda una cuarta parte de su valor, podrá el dueño recobrarlo por comiso.

3266. El enfitéuta tiene derecho de usufructuar el predio y disponer de él como de cosa propia, salvas las restricciones expresadas en este Código.

3267. Si el enfitéuta fuere perturbado en su derecho por 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 éste por los daños y perjuicios que sufra en el juicio de eviccion.

3268. El dueño en todo caso puede salir por sí solo al pleito.

3269. El enfitéuta está obligado á pagar todas las contribuciones prediales ó personales impuestas en razon del predio.

3270. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, deberá el dueño abonar al enfitéuta las contribuciones impuestas sobre la pension misma.

3271. El enfitéuta puede hipotecar el predio ó 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.

3272. El enfitéuta puede donar ó cambiar libremente el predio; pero en este caso deberá el cesionario hacerlo saber al dueño dentro de sesenta dias contados desde aquel en que se hizo la cesion.

3273. El cesionario que no cumpla lo dispuesto en el artículo

lo que precede, será responsable solidariamente con el enfiteuta del pago de las pensiones.

3274. El dueño y el enfiteuta, siempre que quieran vender ó dar en pago los derechos que respectivamente disfrutan sobre la cosa, tendrán el del tanto.

3275. El que intente la enagenacion, 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 enagenar libremente su derecho.

3276 Si el requerido hace uso del tanto y paga real y efectiva, se extingue el censo.

3277 Este derecho subsiste 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 el Código de procedimientos.

3278 Si el enfiteuta no cumple con lo dispuesto en el art. 3275, la enagenacion es nula y el dueño puede recobrar el predio por comiso.

3279 Si el que faltó á lo prevenido en el citado art. 3275, fué el dueño, el enfiteuta no tendrá derecho para reivindicar el predio, pero sí para exigir la indemnizacion de los daños y perjuicios que pruebe se le siguen por la pretericion.

3280 El enfiteuta entablará su demanda contra el dueño, si éste solo fué el culpable; y contra el dueño y el adquirente, si ambos obraron de acuerdo en la pretericion.

3281 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.

3282 El dueño no podrá exigir las prestaciones atrasadas de mas de cinco años, sino por accion personal, en caso de que el crédito conste en escrito firmado por el enfiteuta con dos testigos mas, ó reconocido ante un notario.

3283. En la enfiteusis puede tener lugar la prescripcion en la forma que se establece en el título respectivo del Libro 2º

3284 Si el predio se destruye ó inutiliza totalmente por fuerza mayor ó caso fortuito, termina el contrato.

3285 Si el predio se destruyere ó inutilizare solamente en parte, podrá el enfiteuta requerir al dueño para que éste le reduzca la pension; y si se opusiere, podrá libertarse haciendo dimision de la enfiteusis.

3286 La accion por comiso en los casos de los artículos 3263 y 3278, prescribe dentro de un año contado desde la última ejecucion; ó desde el acto de venta; y en el caso del art. 3265

dentro de un año contado desde que se haya tenido noticia del deterioro de la finca.

3287 En caso de esterilidad extraordinaria ó de destruccion fortuita de los frutos, de modo que no quede de éstos 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 ántes de levantar la cosecha dé aviso al dueño.

3288 Lo dispuesto en el art. anterior no se observará si en el contrato se ha acordado otra cosa.

3289 En todos los casos en que el contrato de enfiteusis fuere rescindido por comiso ú otra causa, deberá abonar el dueño las meras que hayan aumentado el valor del predio; pero solo cuando el aumento subsista al tiempo de la rescision.

3290 Lo dispuesto en el art. que precede, no dá derecho al enfiteuta para retener la finca.

