

Si bien el art. 7.º de la ley de 1823 fija la cuota del laudemio, en los enfitéusis de señorío que deban subsistir, en el dos por ciento del valor de la finca vendida, por el 8.º, se respetan los contratos existentes, con tal que el dominio en virtud del cual se cobra sea puramente alodial (Sents. id., id. y 30 Noviembre 1868.)

La pena de comiso, establecida por la ley 28, tit. VIII, Partida 5.ª, para el enfitéuta que retuvo las pensiones por más de tres años, debe entenderse siempre que éste no haya tenido justa causa para ello; pues si tal causa se alega, es doctrina legal, apoyada en lo que para semejantes casos dispone la ley 3.ª, tit. XIV, Partida 1.ª, admitida por la jurisprudencia de los Tribunales, que queda al arbitrio judicial la decisión de la contienda, y si es ó no aplicable dicha pena (Sents. 29 Abril 1868 y 25 Febrero 1870.)

El laudemio se adeuda desde luégo que se perfecciona el contrato de venta, sin que los derechos de los dóminos puedan ser menoscabados por los pactos particulares de los contratantes, acerca del modo y tiempo de realizar el pago del precio convenido (Sent. 30 Noviembre 1868.)

Cuando se demuestra que el dueño del censo es desconocido, no puede el pagador incurrir en la pena de comiso por no satisfacer las pensiones en cuatro años (Sent. 12 Junio 1871.)

Las leyes 29, tit. VIII, Partida 5.ª, y 22, título XV, lib. X, Nov. Rec., no tienen aplicación cuando el juicio ha versado, no sobre si la cuota del laudemio ha de ser mayor ó menor, sino sobre la existencia en totalidad de dicho laudemio (Sent. 6 Octubre 1874.)

La Sala sentenciadora, al condenar *solidariamente* al vendedor y compradores al pago del laudemio, infringe el principio de derecho, según el cual *á nadie puede imponérsele una obligación que no nazca de la ley ó de pacto libremente celebrado*, porque la obligación solidaria no está establecida por la ley para este caso (Sent. 15 Febrero 1877.)

COMENTARIO

Los dos primeros derechos que tiene el censalista ó señor del directo dominio, son: 1.º, el dominio directo sobre la finca; y 2.º, el de percibir la pensión ó renta anual.

Al enfitéuta se le concede el aprovechamiento de la finca con una condición, de la cual de-

pende todo su derecho; esta condición es la del pago de la pensión ó cánón anual; de aquí que si dejara trascurrir tres años sin satisfacerle siendo señor directo un particular, ó dos años si lo fuese la Iglesia, *dende en adelante los señores della* (la finca) *sin mandado del juez la pueden tomar*. La doctrina, pues, de la ley es que, trascurrido aquel término y diez días más sin satisfacerse la pensión, se entiende caducado el censo *ipso facto*, sin necesidad de reclamación judicial de ninguna especie. Pero la práctica seguida es contraria á este precepto, y siempre se ha creído oportuno acudir á la autoridad judicial para que se haga la declaración de comiso: así lo exigía, por otra parte, el sosiego público. Además, según hace constar Febrero (núm. 3,209), el comiso, como pena desproporcionada á la morosidad de la paga de la pensión, se tiene por injusto, y por lo mismo no está en uso. En Navarra, donde también tiene el dueño derecho de comiso, no se observa, y en su lugar el dueño reclama el principal, los réditos atrasados y las costas.

¿Puede pactarse que la finca no incurre en comiso por el no pago durante el tiempo fijado de las pensiones? En nuestro sentir, como es un derecho que el señor tiene, y un medio de apremiar al enfitéuta á que haga el pago, tenemos por renunciable esta facultad.

De los derechos de tanteo y retracto nos hemos ocupado oportunamente, por lo cual no hemos de repetir aquí la doctrina de nuestras leyes acerca de los mismos.

En cuanto al derecho conocido bajo las denominaciones de *laudemio* y *luismo*, ó sea el tanto por ciento que ha de abonar el adquirente de una finca acensuada á quien se les trasmite el enfitéuta, se ha considerado por los autores como lo más odioso é irritante que lleva consigo el censo.

El laudemio ó luismo ha de consistir en el dos por ciento, advirtiéndose que en los enfitéusis señoriales no podrá exceder de dicho tanto por ciento, aun cuando se hubiera pactado otra cosa, y que en los existentes á la publicación de la ley de 3 de Mayo de 1823 deberá entenderse reducido al mismo dos por ciento, aun cuando por pacto se viniere cobrando otro mayor. En los enfitéusis alodiales constituidos después del 5 de Abril de 1779, tampoco podrá el laudemio exceder del dos por ciento; pero se tendrá presente que, con arreglo al art. 16 de la ley 12, tit. XV, lib. X, Nov. Rec., quedó á salvo el derecho que puedan tener los dueños del di-

recto dominio para la cobranza del laudemio en mayor cantidad de la cincuentena, respecto á aquellas ventas judiciales otorgadas con anterioridad á esta providencia, en que sólo falte la formalidad de la extensión de la escritura de venta y estén las partes perfectamente convenidas. (Véase la jurisprudencia.)

Artículo 1605.—En el caso del núm. 3.º del artículo anterior, si en la enajenación no hubiere mediado precio, el dos por ciento se regulará por el valor de la finca en la época en que se enajenare.

ORÍGENES

Ley 29, tit. VIII, Partida 5.ª

Artículo 1606.—El derecho que el núm. 2.º del art. 1604 concede al dueño directo á ser preferido por el tanto, cuando el censatario enajene la finca, cesa si habiendo sido requerido el censalista por su renuncia expresa ó si dejare trascurrir dos meses sin hacer uso de su derecho.

ORÍGENES

Ley 29, tit. VIII, Partida 5.ª

JURISPRUDENCIA

La ley 29, tit. VIII, Partida 5.ª, no tiene aplicación al litigio en que no se trate de la preferencia que tiene el señor del dominio directo en la venta de la cosa censada, ni de la nulidad de la hecha por el censatario, y sí solo del ejercicio del derecho real sobre la finca especialmente hipotecada á la seguridad de una pensión foral (Sent. 19 Setiembre 1862.)

Con arreglo á derecho, todo enfitéuta está obligado á dar conocimiento al señor del dominio directo de la venta que intenta hacer de la finca acensuada, por si quiere adquirirla por el tanto (Sent. 18 Noviembre 1864.)

COMENTARIO

El derecho de tanteo que, según hemos visto, tiene el señor del directo dominio cuando el enfitéuta enajena la finca ó mejor dicho el dominio útil de la finca, lleva consigo otras obligaciones por parte del censatario. Así, pues

aunque está facultado para enajenarla, «ante que la venda de uelo fazer saber al señor como la quiere vender é quanto es lo quel dan por ella. E si el dueño le quisiere dar tanto por ella como el otro, estonce la deve vender ante á él que á otro. Mas si el señor dixesse que le non queria dar tanto, ó lo callasse fasta dos meses, que le non dixesse si lo quiere fazer é non; dende adelante puedela vender á quien quisiere; é non le puede embargar aquel que gela dió á censo que lo non faga.» Así, pues, el censatario cumple con avisar al censalista, y si éste deja trascurrir dos meses sin contestar si acepta ó no la finca por el tanto, puede venderla libremente, lo cual no obsta para que después de celebrada la venta, y en el término de nueve días, pueda deshacerla por virtud de su derecho de retracto, como decimos en otro lugar.

Artículo 1607.—El enfitéuta no podrá enajenar la finca sino cuando el censalista, requerido por aquél para que haga uso del derecho de tanteo que le concede el núm. 2.º del art. 1604, manifiesta que no quiere ejercitarlo, ó deja trascurrir sin hacer esta manifestación el término que señala el artículo anterior.

La finca solamente podrá ser enajenada, previo siempre el cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo precedente, á persona de quien con igual facilidad pueda obtenerse la pensión anual.

El enfitéuta que faltare á lo prevenido en este artículo incurrirá en el comiso de la finca acensuada.

ORÍGENES

Leyes 28 y 29, tit. VIII, Partida 5.ª

JURISPRUDENCIA

Cualesquiera que sean los nombres que los otorgantes dieran al contrato consignado en una escritura pública, se constituye en un verdadero censo enfitéutico cuando en él se establecen todas las condiciones que distinguen y determinan esta clase de contratos; y en tal concepto son aplicables al mismo las leyes 28 y 29, tit. VIII, Partida 5.ª, que establecen cae la finca en comiso, entre otros casos, cuando se ha vendido la cosa sin dar noticia al señor del domi-

nio directo que ejercite el derecho de prelacion y laudemio, «é que deben ser guardadas todas las conveniencias que fueren escritas y puestas en él» (Sent. 28 Diciembre 1878).

Si una de las que se impusieron á los enfitéutas fué que ni ellos ni los que les sucediesen podrian vender, cambiar, subaforar ni enajenar de modo alguno los referidos bienes sin consentimiento del otorgante, y no obstante esta condicion los foreros vendieron un trozo de terreno que se les dió en censo y otro de igual procedencia sin consentimiento del censalista, en este concepto la sentencia, al absolver de la demanda que aquel interpone pidiendo la nulidad de la venta y comiso de la finca, infringe las citadas leyes 28 y 29, tit. VIII, Partida 5.^a (Sent. id. id.).

COMENTARIO

En la primera parte de este artículo se confirma la doctrina que dejamos consignada en el anterior y en el 1604.

El segundo párrafo refleja estas palabras de la ley: «Pero deuela vender á tal ome, de quien pueda el señor auer el censo (es decir, la pensión) tan ligero como del mismo. Mas á otras personas de que non podiesse auer tan ligeramente el censo, non la puede vender nin empeñar, assi como á orden ó otro ome más poderoso que él; que estonce no valdría, é perdería por ende el derecho que auia en ella.»

Artículo 1608.—Ademas del dominio útil que se confiere al enfitéuta ó censatario por el art. 1601, tiene derecho:

1.º A enajenar la finca sin más limitaciones que las consignadas en los artículos anteriores (a).

2.º A empeñarla, sin conocimiento del señor, á persona de quien con igual facilidad pueda obtenerse la pensión anual (a).

3.º A ser preferido por el tanto, cuando se enajene el dominio directo y á retraerla despues de vendida en la misma forma y bajo las mismas condiciones que el censalista en su caso (b).

ORÍGENES

(a) Ley 29, tit. VIII, Partida 5.^a

(b) Ley 12, tit. XV, lib. X, Nov. Rec.

Ley 8.^a, tit. XIII, lib. X, Nov. Rec. (74 de Toro).

Art. 7.º, Ley de Señoríos de 3 Mayo 1823.

COMENTARIO

El enfitéuta ó censatario tiene en primer término el derecho sobre el dominio útil de la finca; en esto precisamente consiste el censo; esto es lo que le caracteriza. Los demás derechos y obligaciones son, si no de menor importancia, al ménos no tan esenciales en este contrato.

En virtud, pues, de dominio directo tiene la facultad de labrar la tierra haciendo en ella cuantas modificaciones creyere oportunas, recoger sus frutos y disponer de este dominio por donacion, por venta, por última voluntad y empeñando la cosa misma.

Los demás derechos que se enumeran en el artículo que comentamos quedan explicados en los artículos anteriores.

Sobre la facultad de vender ya hemos dicho qué limitaciones se deben observar. Respecto al tanteo y retracto, en otro lugar los hemos estudiado con la extension posible. La ley de 1823 declaró que el derecho de tanteo será recíproco para los poseedores del dominio útil y del directo, de manera que se completa la materia estableciendo las mismas reglas para el derecho del censalista que del censatario.

Por último, en cuanto á la facultad de empeñar la cosa, sólo podrá hacerlo á persona de las mismas condiciones que dijimos respecto de á quién puede ser vendida.

El enfitéuta, como que percibe las utilidades de la finca, debe satisfacer las contribuciones y cualesquiera otras cargas que no graven, por expresa voluntad de la ley, sobre el dominio directo.

Artículo 1609.—El pacto ó condicion de que si el censatario dejara de pagar ciertos plazos de venta ó pensión se entienda que la finca ha caído en comiso, debe ser cumplido, cualquiera que sea la cantidad adeudada por el enfitéuta.

ORÍGENES

Ley 1.^a, tit. XV, lib. X, Nov. Rec. (68 de Toro).

JURISPRUDENCIA

La ley 68 de Toro se refiere á los censos enfitéuticos y reservativos, pero no tiene aplicacion en los consignativos; porque siendo en

éstos ordinariamente mayor el valor de la cosa censada que el precio consignado por el censalista, se daría á éste el derecho de adquirir una finca sin haber pagado su justo precio, en daño del censatario, el que al redimir el censo había cumplido con devolver la cantidad consignada (Sents. 29 Diciembre 1864 y 9 Febrero 1871).

COMENTARIO

«Si alguno pusiere sobre su heredad algun censo con condicion que si no pagare á ciertos plazos que caya la heredad en comiso, que se guarde el contrato y se juzgue por él, puesto que la pena sea grande y más de la mitad.» Tal es la ley. La principal duda á que ha dado lugar esta ley ha sido saber á qué clase de censo hace referencia, puesto que usa de la palabra

censo sin distinguir de qué naturaleza sea éste.

Omitimos los razonamientos en que los autores han fundado sus diversas opiniones, pues sería esto ocioso, una vez que el Tribunal Supremo ha resuelto la cuestion de una manera terminante, en el sentido de que esta ley se refiere á los censos enfitéuticos y reservativos, pero de ningun modo á los consignativos, por las razones que expresa (Véase la jurisprudencia).

Debemos hacer notar, por último, segun expresan Olano, Alvarez, Velasco, Mejía y Gutierrez, que este pacto carece de fuerza en la práctica. Covarrubias dice que en su tiempo se aplicaba solamente al censo reservativo irredimible. Mas el Tribunal Supremo ha reconocido su validez y eficacia.

CAPÍTULO II

DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS AL CENSO RESERVATIVO

Artículo 1610.—En el censo reservativo no tiene lugar el comiso de la finca censada, á no haberse pactado preventivamente.

El pacto de comiso deberá cumplirse, cualquiera que sea la cantidad adeudada por el censatario.

ORÍGENES

Ley 1.^a, tit. XV, lib. X, Nov. Rec. (68 de Toro).

JURISPRUDENCIA

En el censo reservativo no tiene lugar el comiso de la cosa gravada si no se ha pactado preventivamente, á diferencia del enfitéutico, en el cual dicha pena es condicion natural, por más que no se haya estipulado (Sent. 29 Diciembre 1864).

Véase la jurisprudencia del artículo anterior.

COMENTARIO

Nuestra legislacion es diminuta en materia de censos reservativos. Así, pues, tratándose de ellos, hay que seguir sus analogías con los otros censos y la doctrina que corre admitida por los autores y por los Tribunales.

Suele definirse el censo reservativo como el derecho que tenemos de exigir de otro cierta pensión anual, por haberle trasferido el dominio directo y útil de alguna cosa raiz, ó más bien al contrato en que se constituye este derecho en favor del censalista y todos los que lleva consigo el dominio directo y útil en favor del censatario.

Se diferencia, pues, del censo enfitéutico en que en el reservativo se trasferen ambos dominios, así como en aquél únicamente el útil.

Otras diferencias pueden señalarse ademas, como son que en el reservativo, ni existe el derecho de fadiga, ni tanteo, ni el pago del laudemio, ni la pena de comiso, á no haberse pactado de una manera expresa.