Así, acontecía con mucha frecuencia, que un predio de pequeñísimo valor al constituirse el censo, adquiriera uno mayor merced á los trabajos y gastos erogados por el enfiteuta, y que el dueño cobrara el laudemio sobre este valor, cuando no había contribuído de ninguna manera á su formación, y por lo mismo, era injusto que se le pagara.

Pero no era éste el único inconveniente que tenía la existencia del laudemio, esa especie de tributo pagado al dueño en señal de vasallaje y reconocimiento de su dominio y señorío, sino que causaba perjuicio al interés público, porque se obligaba al vendedor á pagarlo aun en las ventas judidiciales, en las que se hacía la enajenación contra su voluntad y por orden de los tribunales.

Inconvenientes tan graves y perjudiciales, movieron á nuestros legisladores á declarar en el artículo 3,240 del Código Civil, que no puede imponerse al enfiteuta el gravamen llamado laudemio; y que todo pacto para asegurar el cobro del mencionado gravamen ó de cualquiera otro fuera de la pensión, es nulo de pleno derecho.

Las obligaciones del dueño se reducen á tres, que son:

1.ª Dejar libre y expedito al enfiteuta el uso y aprovechamiento de la cosa, sin ponerle embarazo alguno:

2ⁿ Salir á la evicción, é indemnizar al enfiteuta, en el caso de que aquélla se consume, en los términos que prescribe la ley.

Ambas obligaciones son las consecuencias necesarias de la enajenación que el dueño hace al enfiteuta del dominio útil de la finca, pues toda translación de la propiedad á título oneroso obliga al que la hace á dejar que el adquirente use y disfrute de la cosa como mejor le parezca, á mantenerle en quieta y pacífica posesión de ella y á indemnizarle debidamente si no puede cumplir este deber.

Sin embargo, no pareció que era bastante que estas obligaciones estuvieran comprendidas en los principios gènerales que rigen á todos los contratos, y por tal motivo declara el artículo 3,267 del Código, que si el enfiteuta fuere perturbado en su derecho por tercero que dispute el dominio directo y la validez del censo, debe denunciar el pleito al dueño; y que si no lo hiciere, no tendrá acción contra éste por los daños y perjuicios que sufra en el juicio de evicción.

Siendo esta regla una reproducción de los preceptos contenidos en los artículos 1,605, 1,610 y 1,627 del Código Civil, nos remitimos al estudio que sobre ellos hicimos en el capítulo V, lección 3ª de este tratado.

Sin embargo, debemos de advertir á este respecto, que el Código Civil estima no sólo como una obligación del dueño la defensa del enfiteuta en caso de evicción, sino también como un derecho, porque declara en el artículo 3,268 que el dueño puede en todo caso salir por sí solo al pleito. De donde se infiere, que no es necesario que se le haga la denuncia para que pueda intervenir en el pleito, sino que basta que tenga conocimiento de su iniciación para que, por su propio derecho, pueda acudir á él, alegar las excepciones que tuviere y hacer cuantas promociones estima/e convenientes.³

La concesión de este derecho se explica sencillamente por la consideración de que el dueño no sólo es responsable al enfiteuta por las consecuencias de la evicción, sino que estando dividida la propiedad en virtud de la enfiteusis, radica en él el dominio directo y tiene un interés personal en la contienda.

3ª. El dueño está también obligado á dar aviso al enfiteuta del precio definitivo que se le ofrezca por su derecho,

¹ Artículo 3,100, Cód. Civ. de 1884.

¹ Artículo 3,127, Código Civ. de 1884.

² Tomo III, pág. 220 y siguientes.

³ Artículo 3,128, Cód. Civ. de 1884.

para que dentro de treinta días, contados desde que reciba formal aviso, haga uso del derecho del tanto y paga real y efectiva (art. 3,275, Cód. Civ.).

En cuanto al enfiteuta, adquiere los siguientes derechos por la constitución del censo:

el censo, y con él el derecho de usufructuar ese predio y de disponer de él como de cosa propia, salvas las restricciones que la ley establece (art. 3,266, Cód. Civ.).

En consecuencia, el enfiteuta puede hipotecar el predio é imponerle cualesquiera otras cargas ó servidumbres, sin consentimiento del dueño; pero en caso de devolución debe pasar el predio libre al dueño si no ha consentido en esos gravámenes (art. 3,271, Cód. Civ.).³

Podrá parecer extraña esta limitación, pero el más ligero examen basta para justificarla. El dominio de la finca acensuada está dividido entre el enfiteuta y el dueño, y por lo mismo, la imposición de la hipoteca ó de cualquiera otro gravamen por aquél, sólo puede obligarle á él y afectar sus bienes, pero de ninguna manera los de éste, sin cuya noticia ni consentimiento, celebró el contrato, y por lo mismo, no puede producir efectos jurídicos contra él.

Ya nos hemos ocupado antes de esta limitación, y por lo mismo, y á efecto de no incurrir en inútiles repeticiones, remitimos á nuestros lectores al capítulo II, lección 8ª de este tratado, limitándonos á advertir que los gravámenes, servidumbres, hipotecas, etc., impuestos por el enfiteuta sin el consentimiento del dueño, duran tanto como dura la enfiteusis, ó lo que es lo mismo, se extinguen con ésta. 4

Puede también el enfiteuta cambiar ó donar libremente

el predio; pero el cesionario debe hacerlo saber al dueñodentro de sesenta días contados desde aquél en que se hizola cesión, según lo previene expresamente el artículo 3,272 del Código Civil.¹

La lectura de este precepto hace comprender que no contiene limitación alguna al derecho del dueño, y que sólo impone una obligación al adquirente del predio, la de dar aviso al dueño de la cesión dentro de sesenta días contados desde la fecha en que ésta tuvo lugar, la cual tiene sin duda por objeto evitar que aquél sea víctima de un fraude del enfiteuta, para eludir el pago de las pensiones.

De otra manera no podría explicarse el precepto contenido en el artículo 3,273 del Código, que establece una sanción penal para el caso en que el adquirente no cumpla el deber de avisar al dueño, constituyéndolo responsable solidariamente con el enfiteuta del pago de las pensiones.²

Creemos, por lo mismo, que entretanto no se dé el avisorespectivo, el enfiteuta no deja de ser responsable del pagode las pensiones; porque para el dueño aun conserva el predio acensuado, toda vez que no tiene conocimiento de la enajenación, y á la vez contrae la misma responsabilidad el adquirente, como actual poseedor de aquél, y como un justocastigo de su conducta.

Así, pues, el dueño puede ejercitar su acción indistintamente para el pago de las pensiones contra el enfiteuta, el adquirente, ó contra los dos á la vez.

2º El derecho del tanto, del cual disfruta en los mismos casos y en las mismas condiciones que el dueño, sobre los cuales hemos hecho las explicaciones convenientes, al enumerar los derechos de éste (arts. 3,274, 3,275 y 3,276, Cód. Civ.).³

¹ Artículo 3,135, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,126, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 3,131, Cód. Civ. de 1884.

⁴ Tomo IV, págs. 31 y 32.

¹ Artículo 3,132, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,133, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículos 3,134, 3,135 y-3,136, Cód. Civ. de 1884.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I Artículos 3,138 y 3,139, Cód. Civ. de 1884.

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

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

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

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

² Artículo 3,149, Cód. Civ. de 1884.

que no permite enriquecernos á expensas y con perjuicio de los demás.

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

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

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

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

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

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

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

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

Son obligaciones del enfiteuta:

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

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

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

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

I Artículo 3,140, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,145, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 3, 147, Cód. Civ. de 1884.

¹ Artículo 3,148, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,129 Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 3,130, Cód. Civ. de 1884.

⁴ Artículo 3,135, Cód. Civ. de 1884.

cumplir esta obligación por tres años consecutivos (arts. 3,262 y 3,263, Cód. Civ.).

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

El censo enfitéutico se extingue:

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

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

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

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

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

ó hace dimisión de la enfiteusis para librarse del pago de aquélla (art. 3,285, Cód. Civ.). ¹

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

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

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

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

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

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

¹ Artículos 3,122 y 3,123, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,127, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículos 3,138, 3,123 y 3,135, Cód. Civ. de 1884.

⁴ Artículo 3,136, Cód. Civ. de 1884.

⁵ Artículo 3,116, Cód. Civ. de 1884.

¹ Artículo 3, 145, Cód. Civ. de 1884.

² Artículos 3,074 y 3,075, Cód. Civ. de 1884.

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Artículo 3,144, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3, 143, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 1,087, Cód. Civ. de 1884.