

LECCIÓN VIGÉSIMA CUARTA.

DE LOS CENSOS.

I

PRINCIPIOS GENERALES.

La palabra *censo* tiene diversas acepciones, pues tanto significa la lista ó padrón de los habitantes de un pueblo ó de una localidad, de la riqueza de ellos, ó el tributo ó contribución que se impone para atender á las necesidades públicas, como la pensión anual que paga el dueño de una finca gravada con esta carga, el derecho de exigir esa pensión, ó el contrato en virtud del cual se adquiere ese derecho.

En esta última acepción la tomamos, es decir, como un contrato, y bajo ella vamos á hacer su estudio en esta lección.

El artículo 3,206 del Código Civil define el contrato de censo, diciendo que es el derecho que una persona adquiere de percibir cierta pensión anual por la entrega que hace á otra de una cantidad determinada de dinero ó de una cosa inmueble.¹

No creemos que esta definición sea correcta y que nos dé una idea exacta del contrato, porque no se refiere á és-

¹ Artículo 3,066, Cód. Civ. de 1884.

te, sino al derecho adquirido en virtud de la celebración de él.

Completando lo que falta á esa definición, podremos decir que, censo es el contrato en virtud del cual una persona adquiere el derecho de percibir cierta pensión anual por la entrega de una cantidad determinada de dinero ó de una cosa inmueble.

De la definición de este contrato se infiere, que es bilateral ó sinalagmático, porque produce obligaciones recíprocas para ambos contratantes, de las cuales la una es la causa de la otra; pues en tanto adquiere el uno el derecho de percibir la pensión anual, en cuanto entrega determinada cantidad de dinero ó una cosa inmueble al otro; y éste adquiere el derecho de recibir esa cantidad ó esa cosa en virtud de la obligación que contrae de pagar la pensión anual.

El censo es también un contrato oneroso, conmutativo y solemne, porque produce gravámenes y provechos recíprocos para ambos contratantes, y porque, según declaración expresa del artículo 3,223 del Código Civil, todo censo debe constar en escritura pública, bajo la pena de nulidad.¹

Esta exigencia de la ley es fácilmente comprensible, si se tiene en cuenta que el censo constituye un gravamen que afecta á la propiedad inmueble, que para que produzca efecto contra tercero es indispensable que se inscriba en el Registro público, y que sólo pueden inscribirse los actos ó contratos que constan en escritura pública.

Los autores hacen comunmente grandes desquisiciones acerca del origen y moralidad de los censos, queriéndolos justificar del cargo de usurarios que alguna vez se les ha hecho. Pero nosotros no los seguiremos en esa inútil tarea, ya porque no es compatible con la naturaleza de estas lec-

¹ Artículo 3,083, Cód. Civ. de 1884.

ciones, ya porque, estando permitida por nuestras leyes la libertad de la tasa de los intereses, como una consecuencia necesaria de la del comercio, no puede decirse que sea inmoral el contrato que tiene por objeto hacer que los capitales sean productivos de intereses.

Los autores se han dividido disputando acerca de la naturaleza de los derechos que nacen por la constitución de los censos, pues unos los han considerado como verdaderas hipotecas, y otros como servidumbres.

Pero una y otra opinión son erróneas, porque el censo es un contrato principal y no de garantía y accesorio como la hipoteca, ni reviste las cualidades características de la servidumbre, determinadas por la definición que de ella da el artículo 1,043 del Código Civil, diciendo que es un gravamen impuesto sobre una finca ó heredad en provecho ó para servicio de otra perteneciente á distinto dueño.¹

Según el sistema adoptado por nuestra legislación actual, la constitución del censo da origen á un derecho real á favor del censualista, y por tanto, respecto del censatario importa un gravamen, ó lo que es lo mismo, una limitación del derecho de dominio.

En apoyo de esta tesis podemos invocar el artículo 3,225 del Código Civil que declara, que los censos garantidos con hipoteca, disfrutan de todos los privilegios de ésta, y que los que carecen de esa garantía, aunque dan *acción real*, no tienen más privilegio que el que les concede el artículo 2,094; y el artículo 3º del Código de Procedimientos enumera entre las acciones reales las que nacen de los censos consignativo y enfiteútico.²

En consecuencia, debemos establecer que el censo es, respecto del dueño de la cosa acensuada, un gravamen, una limitación del derecho de dominio.

¹ Artículo 942, Cód. Civ. de 1884.

² Artículos 3,085 y 1,960, Cód. Civ. de 1884.

Antiguamente se dividían los censos en las siguientes especies:

- I. Reales, personales y mixtos:
- II. Perpetuos y temporales:
- III. Redimibles é irredimibles:
- IV. Consignativo:
- V. Reservativo:
- VI. Enfitéutico:
- VII. Depósito irregular.

Pero según el sistema adoptado por el Código Civil, sólo se distinguen los censos en consignativo y enfitéutico, pues en los artículos 3,214 y 3,215 declara expresamente que todos los censos que se constituyan en lo venidero, serán redimibles, que cualquier pacto que se celebre en contrario será nulo, y que los censos existentes con el carácter de irredimibles, podrán redimirse.¹

Estos preceptos se fundan en un principio económico, cuya justicia resalta á primera vista; pues como dice la Exposición de motivos, “es necesario para el progreso y desarrollo de la riqueza pública, que los capitales no queden estancados para siempre, como sucedía cuando las corporaciones, que con justa razón se llamaban de *manos muertas*, convertían en censos seculares el dinero que no podían hacer productivo por otros medios.”

Ocupándose Laurent del artículo 1,911 del Código Francés, que sanciona el mismo principio respecto del censo consignativo, llamado por aquél *renta perpetua*, dice: que la redención es una consecuencia natural del contrato, que es un préstamo, que otorga al deudor el derecho de reembolsar el capital; y si en el contrato se fija la fecha del reembolso, tal derecho se convierte en una obligación.

Tampoco existe la distinción de los censos en reales y

¹ Artículos 3,074 y 3,075 Cód. Civ. de 1884.

personales y mixtos; pues todos son reales, en virtud de que el censo que se conocía antes con el nombre de personal, constituye ahora un contrato aleatorio que lleva el nombre de renta vitalicia, regido por las reglas generales que dominan á todos los contratos aleatorios y por las especiales que respecto de él establece la ley.

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 3,211 del Código Civil, que si el censo se constituye por la vida de una ó más personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia.¹

El censo reservativo fué también proscrito de nuestra legislación por el artículo 3,212 del Código Civil que declara, que si uno diere á otro en pleno dominio una cosa inmueble, reservándose sólo una pensión, el contrato se considerará como una venta á plazo, que no podrá pasar de diez años, y se regirá por las disposiciones del contrato de compra-venta.²

Proscribiendo el Código Civil al censo reservativo de nuestras instituciones, se ha separado de los principios adoptados por nuestra antigua legislación y por muchos de los Códigos modernos, á nuestro juicio, con razón; pues como aparece por la Exposición de motivos “además de ser dicho censo inusitado entre nosotros, es más bien una venta, supuesto que el antiguo dueño pierde el dominio de la cosa y sólo conserva el derecho de percibir una pensión. No había, pues, motivo por el cual conservar un contrato que no tiene aplicación práctica, y que cuando llegue á celebrarse puede ser regido por los preceptos dictados para otro de uso constante.”

En cuanto al plazo durante el cual se deben pagar las pensiones que hacen las veces de precio, se limitó á diez

1 Artículo 3,071, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,072, Cód. Civ. de 1884.

años, porque se supuso por los codificadores que en ese tiempo quedaría totalmente satisfecho el convenido.

Esta última razón no nos parece convincente ni jurídica, porque si el censo que se llamaba reservativo se considera por nuestras leyes como una venta á plazo, regida por las reglas que éstas establecen para el contrato de compra-venta, entre las cuales no existe alguna que limite la facultad de los contratantes de estipular el pago del precio al plazo que mejor les parezca; no hay razón alguna para que el precepto que motiva estas observaciones coarte esa facultad, mediante el señalamiento de diez años para el pago del precio convenido.

La verdad es que en la mencionada regla se hace una transacción con el pasado, y que no obstante que en ella se equipara el censo reservativo con la venta á plazo, se le iguala al censo consignativo en cuanto á la duración.¹

Parece que sería más lógico y jurídico establecer que, fijado el precio del inmueble, pudieran los interesados convenir libremente el número de anualidades en que deba ser pagado.

Podría objetarse contra nuestra opinión que el límite á que nos referimos tiene por objeto el interés público, porque es antieconómico que los bienes raíces permanezcan gravados por mucho tiempo, porque á causa del gravamen quedan sustraídos del comercio.

Pero á esta objeción contestaremos, que, á ser tomada en consideración, tenemos que llegar á una de estas consecuencias:

1.^a Que no se pueden vender bienes inmuebles á plazo que exceda de diez años, ya sea sin constituir una garantía real para asegurar el pago del precio, ya constituyendo hipoteca con el mismo fin sobre los inmuebles vendidos:

¹ Exposición de motivos.

2^a Que hay inconsecuencia y aun contradicción entre la regla establecida por el artículo 3,212 y los principios generales que el Código Civil sanciona respecto de la compra-venta y de la hipoteca.

Si aceptamos la primera consecuencia, tendremos que el fundamento sobre que reposa la regla mencionada no puede ser aplicable en el caso de que el precio no esté garantizado con el inmueble vendido; porque la obligación del vendedor es puramente personal y no importa un gravámen para aquél.

Si suponemos que el pago del precio está garantizado con hipoteca constituída sobre el inmueble vendido, resulta una limitación á la duración de la hipoteca que no se halla sancionada por ninguna de las reglas que rigen á este contrato, y por lo mismo, que tal principio no es aplicable al caso supuesto.

En efecto: en ninguno de los preceptos relativos al contrato de hipoteca existe uno solo que exprese ó implícitamente prohíba que las hipotecas duren más de diez años, y antes por el contrario, la ley ha dejado á este respecto la más completa libertad á los contratantes en beneficio de la libre circulación del comercio.

La segunda consecuencia es incontrovertible; porque si se acepta la teoría que repugnamos, resulta una palmaria contradicción entre el precepto del artículo 3,212 y las que el Código Civil sanciona respecto de la compra-venta y de la hipoteca; porque éstas otorgan á los contratantes la más amplia libertad para estipular que el pago del precio ó de la cantidad garantizada por la hipoteca se verifique por el comprador ó el deudor en el plazo que más convenga á sus intereses, aunque exceda de diez años, en tanto que el precepto limita el plazo á este tiempo.

Contradicción tan notoria como imposible de conciliar y los resultados absurdos á que nos conduce la objeción pro-

puesta, nos demuestran cuán destituida está de valor y eficacia para destruir los razonamientos que fundan nuestra opinión, y que, á ser general, se hallaría fuera de su lugar, porque tendría por objeto regir el contrato de compra-venta.

Finalmente, nuestro Código proscribió también el contrato de depósito irregular que, como hemos dicho antes, se estimaba como una especie de censo, y consistía en entregar á alguna persona una cantidad de dinero por plazo determinado, durante el cual pagaba el depositario el interés permitido por la ley y se garantizaba con hipoteca ó fianza. En el primer caso afectaba la naturaleza del censo consignativo, y en los demás se confundía con el mutuo con interés.

Esta circunstancia hacía que careciera de una naturaleza perfectamente definida, y dió lugar á que el artículo 2,673 del Código hiciera declaración expresa de que el depósito irregular no se rige por las disposiciones relativas al depósito, sino por las que arreglan el censo consignativo cuando el dinero se impone sobre los bienes inmuebles, ó por las del mutuo con interés si no existe esta circunstancia, ya sea que en uno ó en otro caso se constituya ó no hipoteca.¹

Pues bien, el artículo 3,213 del Código Civil ha reproducido el precepto contenido en el artículo 2,673, declarando que el contrato 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 á los censos.²

La razón fundamental de estos preceptos consiste en la conveniencia de suprimir un pacto, que debiendo tener reglas fijas, se ha considerado irregular, sin que haya nece-

¹ Artículo 2,555, Cód. Civ. de 1884.

² Artículos 3,073 y 2,555, Cód. Civ. de 1884.

sidad de sujetarlo á reglas especiales, estando comprendido en otros, según sus especies diferentes. ¹

Se llama consignativo el censo, dice el artículo 3,207 del Código Civil, cuando el que recibe el dinero consigna al pago de la pensión la finca, cuyo dominio pleno conserva; y el artículo 3,209 dice á su vez, que en tal caso el que recibe la pensión se llama censalista, y el que la paga censatario. ²

Se llama enfiteútico el censo, cuando la persona que recibe la finca, adquiere sólo el dominio útil de ella, conservando el directo la que recibe la pensión; y en tal caso el que recibe ésta se llama dueño, y el que la paga enfiteuta (arts. 3,208 y 3,210, Cód. Civ.). ³

Dijimos antes que, según el sistema adoptado por nuestro Código, todos los censos son redimibles, y que los constituidos con anterioridad con el carácter de irredimibles, pueden redimirse por convenio de los interesados, porque así conviene al interés público, que demanda la libre circulación de los inmuebles en el comercio, de la cual quedan en cierto modo sustraídos por la constitución de los censos.

Pues bien, completando ese sistema, declara el artículo 3,216 del Código, que los censos no pueden redimirse parcialmente, sino en virtud de pacto expreso. ⁴

Esta declaración es, á nuestro juicio, innecesaria, porque de que el Código Civil declare redimibles los censos y de que otorgue la facultad de redimir por convenio de los interesados los constituidos anteriormente con la calidad de irredimibles, no se infiere ni lógicamente ni legalmente que pueda hacerse la redención pagando el capital impuesto en porciones parciales con detrimento del censalista.

¹ Exposición de motivos.

² Artículos 3,067 y 3,069, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículos 3,068 y 3,070, Cód. Civ. de 1884.

⁴ Artículo 3,076, Cód. Civ. de 1884.

Creemos que tal declaración es innecesaria, porque no siendo en realidad la redención del censo otra cosa que el pago del capital impuesto sobre la finca acensuada, está regida necesariamente por las reglas generales que sobre el pago establece el Código Civil, según las cuales debe hacerse del modo que se hubiere pactado; y nunca puede hacerse parcialmente, sino en virtud de convenio expreso ó de disposición de la ley (art. 1,639, Cód. Civ.).¹

Sin embargo, no la creemos digna de reproche, porque previene y evita toda interpretación violenta que pudiera hacerse de las disposiciones legales antes citadas, y las contiendas que pudieran surgir de ella.

Todos los autores que se han ocupado del estudio de nuestras antiguas leyes sobre la materia que es el objeto de esta lección, sostienen que son tres los elementos que deben concurrir en la constitución de un censo, ya sea que éste se imponga en virtud de un contrato, ya sea por testamento ó por donación entre vivos, pues de las tres maneras puede constituirse.

Tales elementos son:

- 1º El capital ó cantidad de dinero que se impone:
- 2º La cosa sobre que se impone:
- 3º La pensión que debe pagar el censatario.

En cuanto al primer requisito, ha prevalecido la opinión de los jurisconsultos que sostienen que el capital debe consistir precisamente en dinero efectivo y debe entregarse al censatario, menos en los casos en que el censo se constituye por testamento ó por donación, en los cuales el censalista cobra la pensión sin haber entregado el capital.

Antes se estimaba también como un requisito indispensable que el capital se hallara en la debida proporción con la pensión, á fin de que el censo no tuviera el vicio de usu-

¹ Artículo 1,525, Cód. Civ. de 1884.

rario; pero actualmente no es necesaria la proporcionalidad entre el capital y la pensión, supuesto que los contratantes son libres por la ley para señalar la tasa de los intereses que deben producir los capitales, porque así lo exige la libertad del comercio.

Respecto de la cosa sobre la cual se impone el censo, debe ser inmueble ó raíz, porque sirviendo, como en la hipoteca, para garantir el pago del capital y de las pensiones, era preciso que, como ésta, sólo pueda constituirse sobre bienes raíces;¹ y fructífera, porque teniendo por objeto el censo la adquisición del derecho de cobrar una pensión anual, malamente podría pagarse de una finca que no fuera fructífera.²

Nuestro Código nada establece expresamente con respecto á la naturaleza de las cosas sobre las cuales se puede constituir el censo; pero de las definiciones que da del censo consignativo y del enfiteútico, diciendo que el primero se constituye cuando el que recibe el dinero, consigna al pago la *finca*, cuyo dominio pleno conserva, y el segundo cuando la persona que recibe la *finca*, adquiere el dominio útil de ella, se infiere lógicamente y necesariamente, que tales censos, los únicos que admite y reglamenta aquel ordenamiento, sólo pueden constituirse sobre cosas raíces (arts. 3,207 y 3,208, Código Civ.).³

Otro tanto debemos de decir respecto de la circunstancia de que la cosa sobre la cual se impone el censo debe ser fructífera, pues nuestro Código nada establece expresamente; pero sanciona preceptos de los cuales se infiere la necesidad de ese requisito.

En efecto: el artículo 3,232 declara, refiriéndose al censo

¹ Viso, tomo III, pág. 436.

² Gutiérrez Fernández, tomo II, pág. 720; Viso, tomo III, pág. 435; Avendaño, cap. 53, núms. 2 y 3.

³ Artículos 3,066 y 3,067, Cód. Civ. de 1884.

consignativo, que si la cosa acensuada se destruye en parte sin dolo ó culpa del censatario, podrá pedir éste la reducción de las pensiones en proporción á lo que queda de ella; el artículo 3,234 declara también, que por la destrucción ó esterilidad completa de la cosa se extingue el censo; y por último, el artículo 3,235 establece, que restaurada ó fertilizada la finca, revive el censo, si la restauración se hace por el censatario. ¹

Respecto del censo enfiteútico, declara el artículo 3,266 que el enfiteuta tiene el derecho de usufructuar el predio; y el artículo 3,287 declara á su vez, que en caso de esterilidad extraordinaria ó 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 gasto de cultivo, no está obligado el enfiteuta á pagar lo que falte, con tal de que dé aviso al dueño antes de levantar la cosecha. ²

Todos estos preceptos que relevan al censatario y al enfiteuta del pago de la pensión ó le permiten reducirla, según que la cosa acensuada se esterilice ó destruya total ó parcialmente, demuestran la necesidad de que tal cosa sea fructífera.

En cuanto al tercer requisito, establece el artículo 3,217 del Código, la libertad absoluta de los contrayentes para determinar el rédito que debe pagar el censatario al tiempo de celebrar el contrato; pero previendo el caso en que sean omisos sobre ese punto tan importante, declara, que á falta de convenio, el rédito debe ser el de un seis por ciento anual. ³

Como ya hemos expuesto en otra parte, los fundamentos sobre los cuales reposa la prescripción que determina la tasa legal de los intereses, nos limitamos á manifestar que los

¹ Artículos 3,092 3,093, 3,095 y Cód. Civ. de 1884.

² Artículos 3,126 y 3,250, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 3,077, Cód. Civ. de 1884.

debidos por causa del censo, esto es, las pensiones, se han de pagar en los plazos convenidos por los contratantes, y á falta de convenio, por tercios vencidos (art. 3,219, Cód. Civ.).¹

Con el objeto de impedir que el censatario, negando ú ocultando los recibos intente eludir el pago de las pensiones y alegar la prescripción, el artículo 3,220 del Código Civil faculta al censalista para obligar á aquél al tiempo de entregar el recibo de cualquiera pensión ó rédito, á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago.²

Respecto del cobro de las pensiones, establece el artículo 3,223 del Código, que la acción dirigida á ese fin en toda clase de censos, se debe entablar en juicio verbal, conforme á las prescripciones del Código de Procedimientos, y sin consideración á la cantidad que aquéllas importen.³

La Exposición de motivos nos explica los fundamentos de este precepto, diciendo que tiene por objeto hacer efectivo el cobro de las pensiones y dar más precio al contrato de censo, que como casi siempre ha de ser garantido con hipoteca, hará que ésta sea más digna de estimación.

Ciertamente que no es satisfactoria la explicación á que acabamos de hacer referencia, ya porque jamás podrá justificar la usurpación cometida por el Código Civil, incrustando entre sus preceptos, uno que es materia exclusiva del de Procedimientos, ya porque la forma del juicio verbal no es á la verdad más breve y rápida que el juicio sumario escrito.

Además, el artículo 3,223 del Código Civil sanciona una regla enteramente inútil, porque siempre se constituye el censo garantido con hipoteca; y tal circunstancia da motivo para que los censualistas cobren las pensiones mediante

¹ Tomo III, pág. 204; artículo 3,079, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,080, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 3,083, Cód. Civ. de 1884.

el juicio hipotecario, que es sumario y ofrece la garantía de traer consigo el secuestro de la finca acensuada, cuya posesión adquiere el acreedor.

Como acabamos de indicar, los censos se pueden constituir garantizando el pago de capital y de las pensiones con hipoteca de la cosa acensuada, ó sin ella. Pues bien, en el primer caso, dice el artículo 3,225, disfrutan de todos los privilegios de la hipoteca; y en el segundo, aunque dan acción real, no tienen más privilegio que el que les concede el artículo 2,094.¹

En otros términos: el precepto á que nos referimos supone el caso de un concurso, y determina cuál es el orden de pago de los censos, según que estén garantizados ó no con hipoteca; y establece que en el primer caso es el crédito singularmente privilegiado, toda vez que el Código Civil ha sido, como dijimos en otra parte, generoso en concesiones con el acreedor hipotecario, librándolo de la obligación de entrar en concurso como los demás acreedores, otorgándole la facultad de enajenar los bienes hipotecados en lo privado, y sin las solemnidades judiciales, y el derecho de preferencia sobre los acreedores personales por la parte que hubiere quedado insoluta de su crédito, después de vendidos aquellos bienes.²

En el segundo caso, cuando el censo no está garantido con hipoteca, no goza de ninguno de esos privilegios tan ventajosos, y aunque otorga al censualista un derecho real sobre la cosa acensuada, lo pospone en el caso de concurso, al crédito hipotecario, y lo coloca en la categoría de los de cuarta clase, esto es, entre los personales que constan en escritura pública.

La razón de la diferencia entre el censo garantido con hipoteca y el que carece de esa garantía, no es otra que el

¹ Artículos 3,085 y 1,960, Cód. Civ. de 1881

² Tomo IV, pág. 137

deseo que tuvieron los codificadores de hacer singularmente privilegiados los créditos hipotecarios, á fin de darle prestigio á la hipoteca y robustecerla para que fuera un elemento de verdadera seguridad para los capitales y facilitar su circulación.¹

El capital del censo sólo es exigible al vencimiento del plazo estipulado por los contrayentes; sin embargo, puede exigirse antes en los casos de quiebra ó insolvencia del deudor, ó por falta de pago de una sola de las pensiones, según lo declara el artículo 3,218 del Código Civil.²

La regla contenida en este precepto no es en realidad más que la reproducción de la sancionada por el artículo 1,477 del Código, según la cual, se puede exigir el cumplimiento de la obligación, aun cuando no se haya vencido el plazo estipulado, al deudor constituido en quiebra, al que se hallare en notoria insolvencia y al que hubiere disminuído por actos propios las seguridades otorgadas al acreedor.³

En consecuencia, el precepto primeramente citado reposa sobre los mismos fundamentos que el segundo: esto es, la consideración de que el plazo se otorgó al deudor porque se le estimaba solvente, pues de otra manera no se le habría concedido ni aun se habría celebrado el contrato con él; y porque habiendo cedido todos sus bienes á sus acreedores, no le queda con que pagarles á aquellos cuyos créditos no han vencido, ni es posible esperar á su vencimiento con perjuicio de los demás, cuyo interés exige la pronta liquidación del activo y del pasivo del deudor, á fin de ser pagados en la porción que fuere posible.⁴

Nuestro Código se ha separado del Francés estableciendo la caducidad del plazo convenido, por el solo hecho de

1 Exposición de motivos.

2 Artículo 3,078, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 1,361, Cód. Civ. de 1884.

4 Tomo III, pág. 113 y siguientes.

no pagar el censatario en su oportunidad una sola de las pensiones, aceptando así un sistema de rigor que, si bien puede justificarse diciendo que la falta de pago demuestra la insolvencia del deudor, también puede dar origen á la comisión de abusos, con detrimento de la justicia, en muchos casos en que la falta de pago de la pensión no provenga de la insolvencia, sino de circunstancias anormales y no imputables al deudor.

Larga y debatida discusión se ha sostenido entre los jurisconsultos, acerca de si los capitales de los censos eran ó no prescriptibles, dando lugar á laboriosas é interminables contiendas judiciales; pero el artículo 3,221 de nuestro Código ha venido á poner fin á esa discusión y sus consecuencias, declarando que el capital del censo prescribe á los veinte años, y los réditos ó pensiones en el plazo señalado por el artículo 1,212, es decir, en cinco años.¹

Como es de suponerse, la prescripción en los censos, así como en las demás obligaciones de prestaciones periódicas, comienza á correr, según los principios elementales del derecho, desde la fecha en que dejan de pagarse aquéllas.

Por lo demás, el precepto á que nos referimos no es más que la inútil repetición del contenido en el artículo 1,216 del Código, que declara que la obligación de devolver el capital en el censo consignativo, prescribe en veinte años contados desde el día en que haya sido legalmente exigible.²

Para concluir este capítulo debemos de notar que el artículo 3,224 del Código declara, que en todo lo que no esté determinado especialmente por el mismo ordenamiento respecto de los censos, se debe regir por lo dispuesto en los títulos 8º y 9º, del libro tercero.³

1 Artículos 3,080 y 1,103, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 3ª, pág. 365, tomo II.

2 Artículo 1,106, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,084, Cód. Civ. de 1884.

En otros términos, ese precepto ordena que, si para resolver las dificultades que pudieran presentarse fueren insuficientes las reglas establecidas en el título de los censos, deberá recurrirse, como supletorias, á las contenidas en los títulos 8º y 9º del libro tercero del Código Civil, que tratan de la hipoteca y de la graduación de acreedores. •

II

DEL CENSO CONSIGNATIVO.

Se llama consignativo el censo, según dijimos antes, cuando el que recibe el dinero, consigna al pago de la pensión la finca, cuyo dominio pleno conserva (art. 3,207, Cód. Civ.).¹

Mucho han discutido antes de ahora los jurisconsultos acerca de la naturaleza del censo consignativo para defenderlo del carácter de usurario, sosteniendo que es, ya una hipoteca, ya una servidumbre, ya por fin, una compra-venta, mediante la cual adquiere el censualista el derecho de percibir una pensión anual en dinero, que debe ser necesariamente proporcionada al capital, toda vez que éste es el precio, y que debe tener la cualidad de justo.

Pero tal discusión es en la actualidad enteramente inútil, porque ha desaparecido con los adelantos de la ciencia económica el horror que se les tenía á los contratos mediante los cuales se hacía el dinero productivo de intereses, y no hay necesidad de inventar teorías y de hacer violencia á los principios de la ciencia para mal encubrir la naturaleza de tales contratos y defenderlos del cargo de usurarios.

¹ Artículo 3,067, Cod. Civ. de 1884.

El censo consignativo es un contrato que afecta una naturaleza especial, distinta de la del contrato de compra-venta, porque importa, como hemos dicho antes, un gravamen para la finca consignada al pago del capital, una limitación del dominio, que da al censualista un derecho real sobre aquélla, y que, por lo mismo, puede ejercitarlo contra cualquier poseedor.

Los contratantes son árbitros absolutos para determinar el plazo á cuyo vencimiento deba hacerse la redención del censo, pero nunca pueden señalar uno mayor de diez años; porque la ley no puede permitir que los capitales se vayan estancando por medio de imposiciones que los ponen fuera de la circulación del comercio, con perjuicio de la riqueza pública (art. 3,227, Cód. Civ.).¹

Difícilmente se puede decir la razón que tuvieron nuestros codificadores para señalar el plazo de diez años como máximun de la duración del censo consignativo, porque no existe alguna conocida y menos que pueda justificarse.

El Código equipara los censos á la hipoteca y los subordina en los casos no previstos especialmente en el título en que se ocupa de ellos, á las reglas relativas á aquéllas, las cuales se hallan en oposición con el precepto que señala el plazo de diez años á la existencia de ellos; porque permite y no prohíbe que los capitales garantizados con hipotecas, sean reembolsables en el plazo que convengan los contratantes sin límite de ninguna especie.

Se dice en apoyo del precepto que nos ocupa, que es necesario para el progreso y desarrollo de la riqueza pública que los capitales no queden estancados para siempre, como sucedía cuando las corporaciones que, con justa razón se llamaban *manos muertas*, convertían en censos seculares el dinero que no podían hacer producir por otros medios.²

¹ Artículo 3,087, Cód. Civ. de 1884.

² Exposición de motivos.

Pero esta misma razón puede alegarse respecto de la hipoteca, y sin embargo, los codificadores no le impusieron el mismo límite que al censo consignativo.

Algunos creen encontrar grandes afinidades entre el mutuo con interés y el censo consignativo. Y si aceptamos que así sea en efecto, encontraremos siempre la falta de razón en nuestros codificadores al señalar diez años para la duración del censo consignativo.

Los términos en que está concebido el precepto que establece la prohibición á que nos referimos, nos hacen comprender que la transgresión de ella produce la nulidad de los derechos y obligaciones que adquieran ó se impongan los contratantes; pero tal nulidad no es absoluta, de manera que produzca la ineficacia del censo y dé derecho á cada uno de aquéllos para reclamar lo que por su parte hubiere entregado y le imponga el deber de restituir lo que hubiere recibido, sino circunscrita dentro de ciertos límites.

En efecto: el mismo precepto declara, que si el término de la redención excediere de diez años, subsistirá el censo sólo como obligación personal; y que si estuviere garantido con hipoteca, se debe observar lo que disponen los artículos 1,991 y 1,992 del Código Civil.¹

A primera vista no se comprende bien cuál ha sido la mente de los codificadores al hacer esta declaración, y por tal motivo, hay necesidad de precisar bien su sentido.

La mente de los codificadores no ha sido otra sino declarar la nulidad de las obligaciones contraídas por los contratantes con el carácter de censo, pero dejándolas subsistir con el de puramente personales; y en el caso de que estuviere éste garantido con hipoteca, estimar el exceso de los diez años como una prórroga de ésta, circunstancia que le conserva la prelación que le correspondía desde su origen,

¹ Artículos 1,867 y 1,868, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 2ª, pág. 68, tomo IV.

pero que la pierde si el exceso corresponde á una segunda ó tercera prórroga, pues entonces sólo tiene la preferencia que le corresponde por la fecha de su última inscripción.

En otros términos: el censo conserva su carácter con todas sus consecuencias jurídicas durante los diez primeros años, y vencidos éstos, pierde el carácter de censo, no da ya origen á un derecho real, sino personal, que sólo se puede ejercitar contra el deudor del capital y no contra el poseedor de la finca sobre la que se constituyó el censo.

Pero si éste se hubiere garantizado con hipoteca, vencido el plazo de los diez años permitidos por la ley, se tendrá por prorrogado el plazo, no como censo, sino como una obligación hipotecaria, la cual guarda la prelación que le corresponde desde su origen. Pero la pierde si el exceso corresponde á una segunda ó tercera prórroga.

Ciertamente que no es digno de alabanza el precepto contenido en el artículo 3,227 del Código Civil que sanciona la regla á que nos referimos, porque además de ser obscura y no fácil de comprender á primera vista, establece un sistema de difícil, si no de imposible aplicación en la práctica, mediante una distinción entre los censos garantidos con hipoteca y los que carecen de esa garantía.

Y decimos que tal regla es de difícil aplicación, porque si el plazo señalado para el reembolso del capital excede de diez años, deja de existir el censo, pero subsiste la obligación hipotecaria, como si se hubiera prorrogado, conservando la prelación que le correspondía desde su origen; pero si excede de veinte años, se debe entender prorrogada por segunda vez, y entonces, según el artículo 1,992 del Código, citado por el 3,227, pierde esa prelación la obligación y sólo tiene la preferencia que le corresponde por la fecha de su última inscripción, de la cual carece, porque no habiéndose concertado en realidad tal prórroga, no se ha otorgado una nueva escritura ni se ha inscrito en el registro público.

A nuestro juicio, el sistema adoptado por el Código Civil no es bueno, porque se presta á complicaciones y dificultades, y puede dar origen á reñidas contiendas judiciales. Habría sido preferible que, á semejanza de otras legislaciones, se hubiera declarado por ese ordenamiento la nulidad del censo, á contar desde el vencimiento de los diez años señalados para su duración, estuviera garantido ó no con hipoteca el pago del capital, pues así se habrían evitado confusiones y dificultades.

Los contratantes gozan de la más plena libertad para estipular las condiciones que estimen convenientes á sus intereses respecto de la constitución del censo consignativo y el plazo á cuyo vencimiento se debe redimir, y por consiguiente, pueden pactar que no se haga la redención sin dar aviso anticipado; pero si nada se hubiere convenido acerca del aviso, entonces se debe observar la regla sancionada por el artículo 3,227 del Código, esto es, se hará la redención al vencimiento del plazo estipulado, el cual no puede exceder de diez años (arts. 3,228 y 3,229, Cód. Civ.).¹

Es condición precisa en el censo consignativo que el rédito ó pensión se pague siempre en dinero y en la clase de moneda convenida, á fin de evitar los abusos y prevenir las cuestiones sobre la estimación de otros objetos que no fueren dinero (art. 3,226, Cód. Civ.).²

La pensión ó el importe del interés estipulado puede sufrir alteraciones, como después veremos, si se destruye parcialmente la finca acensuada y de una manera proporcional al valor de la parte destruída.

Respecto del capital, declara el artículo 3,230 del Código Civil, que si la finca consignada perece del todo ó se destruye en parte, se deben observar en cuanto al cobro del capital, ó su nueva imposición y á la subrogación de la hi-

¹ Artículos 3,088 y 3,089, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,086, Cód. Civ. de 1884.

poteca, las reglas establecidas en los artículos 1,960 y 1,963.

Tales reglas son las siguientes:

1.^a Si la finca estuviere asegurada y se destruyere por incendio ó caso fortuito, no sólo subsiste el censo en los restos de la finca, sino que el valor del seguro queda afecto al pago:

2.^a Si el censo fuere de plazo cumplido, puede pedir el acreedor la retención del seguro; y si no lo fuere, puede pedir que se imponga dicho valor á su satisfacción para que se verifique el pago al vencimiento del plazo:

3.^a Esto mismo debe observarse con el precio que se obtuviere en el caso de ocupación por causa de utilidad pública:

4.^a Cuando la finca acensuada se hace insuficiente por culpa del censatario, para la seguridad del capital, puede el censalista exigir anticipadamente el pago ó que se mejore tal seguridad:

5.^a Cuando la disminución del valor de la finca se verifique sin culpa del deudor, no está obligado á anticipar el pago, si ofrece otra finca.

Ya hemos expresado antes cuáles son los fundamentos, inteligencia y extensión de estas reglas al hacer el estudio de la hipoteca.²

En el caso de que el censalista pretenda que se mejore la seguridad, 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; y si carece de otros bienes con que hacer el reembolso del capital ó la subrogación de esa cosa, y existe parte de ella, puede pedir, si no tiene la culpa de la destrucción ó insuficiencia de la cosa, la reducción de las pensiones en proporción á lo que queda de la finca, á juicio de peritos nombrados uno por cada

1 Artículos 3,090 y 1,845, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 1.^a, pág. 30, tomo IV.

2 Tomo IV, págs. 30, 42 y 43.

parte; ó librarse del pago de las pensiones, haciendo dimisión de la cosa á favor del censalista, según lo establecen expresamente los artículos 3,231 y 3,232 del Código Civil.¹

En estos preceptos y en los artículos 3,233 y 3,234, no ha hecho el Código más que reproducir el sistema que aceptó respecto de la hipoteca, sancionado por los artículos 1,960 á 1,963, distinguiendo el caso en que la cosa acensuada se destruye por culpa del censatario, de aquel en que no existe ésta, y establece las reglas siguientes, que expresamos en términos concisos:²

1.^a Si se destruye en todo ó en parte la cosa acensuada por culpa del censatario, el censalista tiene derecho para exigir el pago del capital, ó que se constituya el censo en otros bienes de aquél ó en la parte que no cubran los restos de la cosa acensuada:

2.^a Si no ha tenido la culpa el censatario, no está obligado á anticipar el pago, si tiene otros bienes en que constituir la totalidad del censo ó la parte que no cubran los restos de la cosa acensuada:

3.^a Si carece de otros bienes para pagar el capital ó para constituir en todo ó parte el censo, y existe parte de la cosa acensuada, tiene derecho de pedir, si no es culpable de la destrucción ó insuficiencia de la cosa, la reducción de las pensiones proporcionalmente á lo que queda de la finca; ó librarse del pago de ella haciendo dimisión de la finca á favor del censalista:

4.^a En el caso de destrucción ó esterilidad parcial de la cosa por su culpa ó dolo, no tiene el censatario derecho para pedir la reducción de las pensiones, ni hacer dimisión de la cosa, sino por consentimiento expreso del censalista (art. 3,233, Cód. Civ.).³

1 Artículos 3,091 y 3,092, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículos 3,093 y 3,094, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,093, Cód. Civ. de 1884.

5.^a En el caso de que, por destrucción ó esterilidad completa y por insolvencia del censatario, no pueda constituirse el censo en otros bienes, se extingue éste como gravamen real; pero el censalista conserva siempre su acción personal contra su deudor, salvo pacto en contrario (art. 3,234, Cód. Civ.)¹

Como las dos primeras reglas no son más que la reproducción de las establecidas respecto de la hipoteca, que ya han sido explicadas, nada nuevo tenemos que decir acerca de ellas, y en cuanto á las demás nos limitaremos á hacer breves explicaciones.

Cuando el deterioro de la cosa no es motivado por dolo ó culpa del censatario, sino que es debido á un caso fortuito ó de fuerza mayor, nada más justo que se disminuya el importe de las pensiones, que de otra manera no podrían ser pagadas por aquél, si no es quedando reducido á la mayor miseria, ó permitirle que abandone la cosa acensuada en favor del censalista, quedando exonerado del pago de las pensiones, supuesto que no se le puede exigir más que el abandono absoluto de su propiedad para satisfacer sus obligaciones.

La cuarta regla es igualmente justa, negando al censatario culpable de la destrucción parcial de la finca acensuada el derecho de obtener la disminución de las pensiones ó de libertarse de ellas por el abandono de aquélla á favor del censalista; pues si se le concedieran tales derechos se recompensaría su conducta dolosa y culpable, alentándole para reincidir, lo cual sería inmoral é injusto.

Finalmente, la última regla reposa sobre fundamentos igualmente justos; pues si el censo otorga al censalista un derecho real sobre la finca acensuada, porque se consigna ésta al pago de la pensión, lógico y natural es que se ex-

¹ Artículo 3,094, Cód. Civ. de 1884.

tinga el censo como un gravamen real cuando se destruye ó se hace totalmente estéril la finca, y el censatario carece de otros bienes en que constituir de nuevo el censo, porque no hay inmueble sobre el cual pueda existir, de la misma manera que se extingue la hipoteca por la destrucción total de la finca hipotecada.

Pero si el censo no puede existir como un gravamen real, sí subsiste como una obligación personal, que impone al deudor el deber de pagar el importe del capital que recibió, porque la destrucción de la finca sólo importa la extinción del censo, del gravamen, pero no la de la deuda, á no ser que así lo hayan pactado expresamente los interesados.

Pero restaurada ó fertilizada de nuevo la finca por el censatario, revive el censo, y el censalista tiene derecho de cobrar las pensiones á contar desde la restauración, si la pérdida ó esterilidad de la finca hubieran acontecido sin culpa ó dolo del censatario, pues si los hubo, el censalista puede cobrar también las pensiones vencidas (arts. 3,235 y 3,236, Cód. Civ.).¹

La razón es obvia: porque así como se disminuyen las pensiones del censo cuando por circunstancias no imputables al censatario se destruye parcialmente la finca acensuada, favoreciendo á aquél, por equidad, es justo también y equitativo aumentarlas cuando se restaura ó fertiliza la finca, hecho que acredita el aumento de recursos del deudor y la posibilidad de que satisfaga las obligaciones que contrajo.

Pero la regla á que nos referimos no tiene aplicación, esto es, no revive el censo, cuando la finca es restaurada ó fertilizada por un tercero, pues sólo queda subsistente la acción personal del censalista contra el censatario; porque sería injusto que el tercero fuera responsable de las accio-

¹ Artículos 3,095 y 3,096, Cód. Civ. de 1884.

nes de éste por el solo hecho de restaurar ó fertilizar la finca á expensas de su capital ó de su industria, lo que equivaldría á imponerle una pena en recompensa de sus afanes y de su trabajo (art. 3,237, Cód. Civ.).¹

Finalmente: si se ha enajenado el resto de la cosa acensuada, revive el censo en una parte proporcional al precio de la enajenación; porque al verificarse ésta se obtuvo un valor en dinero que puede imponerse de nuevo para cubrir con sus productos proporcionalmente el importe de las pensiones (art. 3,238, Cód. Civ.).²

III

DEL CENSO ENFITÉUTICO.

“La enfiteusis, dice Gutiérrez Fernández, va unida á la historia de las grandes propiedades; cuando los emperadores instituyeron su tesoro imperial y por varios medios sin excluir el de las confiscaciones, llegaron á ser dueños de la fortuna pública; y cuando algunos particulares consiguieron acumular en sus manos vastos territorios que componían toda una provincia, nació la enfiteusis, última y necesaria forma de cultivo para un pueblo que había ensayado todos los grados conocidos, el sistema patriarcal, la servidumbre y el colonato.”³

Gutiérrez Fernández se refiere en el pasaje transcrito al pueblo romano en cuya legislación tuvo origen la enfiteusis, satisfaciendo á las necesidades creadas por la posesión de grandes extensiones de terrenos debidas á la conquista.

¹ Artículo 3,097, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,098; Cód. Civ. de 1884.

³ Tomo II, pág. 662.

No entra en nuestro propósito, por no permitirlo la índole de estas lecciones, hacer el estudio histórico de la enfiteusis y de las evoluciones que sufrió. Bástenos decir que durante algún tiempo se la estimó, ya como una compra-venta, ya como un arrendamiento, y que tal circunstancia dió motivo á serias discusiones entre los jurisconsultos acerca de su naturaleza y de sus efectos jurídicos, á los cuales puso término el Emperador Zenón, declarando que la enfiteusis es un contrato de un carácter especial, y consiguientemente con efectos jurídicos peculiares.

Las legislaciones antiguas, que se inspiraban en la romana, conservaron la enfiteusis, pero la francesa la proscribió de sus preceptos con motivo de su grandiosa revolución, que abolió todos los derechos de dominio directo, transfiriéndolos, con ó sin indemnización, á los detentadores que hasta entonces sólo habían estado investidos del dominio útil.¹

Muchas de las legislaciones modernas, á ejemplo de la francesa, han proscrito la institución de la enfiteusis; pero en nuestro Código se ha conservado por las razones siguientes, que tomamos de la Exposición de motivos:

“Habría deseado la comisión suprimir también este censo, á fin de simplificar completamente esta especie de contratos; pero durante mucho tiempo es inevitable y hasta cierto punto conveniente entre nosotros la constitución de la enfiteusis, atendida la falta de población y los escasos elementos con que una gran parte de ella cuenta para adquirir una propiedad que más tarde forme la ventura de su familia.”

Sin embargo, conservando nuestro Código la institución de la enfiteusis, le ha hecho importantes variaciones, las cuales haremos conocer en el curso de este estudio.

Después de definir el Código Civil el censo en general,

¹ Aubry y Rau, tomo II. § 224, pág. 449

diciendo que es el derecho que una persona adquiere de percibir cierta pensión anual por la entrega que hace á otra de una cantidad determinada de dinero ó de una cosa inmueble, agrega: se llama enfiteútico el censo cuando la persona que recibe la finca, adquiere sólo el dominio útil de ella, conservando el directo la que recibe la pensión (arts. 3,206 y 3,208, Cód. Civ.).¹

De estas dos definiciones podemos hacer una más clara y precisa del censo enfiteútico, diciendo que es el derecho que una persona adquiere de percibir una pensión anual por la entrega que hace de una cosa inmueble á otra que adquiere sólo el dominio útil de ella, conservando el directo la que recibe la pensión.

En este censo, el que recibe la pensión se llama dueño, y el que la paga enfiteuta, como hemos dicho antes.

Antiguamente se dividía el censo enfiteútico en eclesiástico, laical, temporal y perpetuo; pero tales distinciones ya no tienen aplicación en la actualidad, porque las corporaciones eclesiásticas no pueden poseer bienes inmuebles en los cuales se constituya el censo, ni la ley permite otra especie de éste que la que ella misma sanciona y reglamenta.

Hablando del censo en general, dijimos en el capítulo I de esta lección, que es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo y solemne. Pues bien, estas condiciones, que constituyen la naturaleza de los censos, concurren especialmente en el censo enfiteútico, para cuya validez y eficacia es esencial que se haga constar su constitución en escritura pública.²

La razón es obvia, porque la constitución del censo enfiteútico importa un desmembramiento del derecho de propiedad, supuesto que en virtud de ella adquiere el enfiteuta el dominio útil de la cosa acensuada, y el dueño conserva el directo, circunstancia que impone la necesidad de la inscrip-

¹ Artículos 3,066 y 3,068, Cód. Civ. de 1884.

² Página 445.

ción respectiva en el Registro público, la cual no se puede hacer si no consta en escritura pública el contrato (arts. 3,333 y 3,330, Cód. Civ.).¹

Sólo pueden ser dados en enfiteusis los bienes raíces enajenables, ó lo que es lo mismo, la enfiteusis sólo se puede constituir sobre bienes inmuebles, que se hallen en el comercio y con las limitaciones que establece la ley en cuanto á la capacidad de los contratantes (art. 3,257, Cód. Civ.).²

Pueden conceder en enfiteusis todos los que pueden contratar ó enajenar sus bienes; esto es, todos los que tienen la libre administración de sus bienes, y por lo mismo capacidad legal para contratar; y como esta es la regla y la incapacidad la excepción, podemos establecer que pueden conceder en enfiteusis todos aquellos á quienes no se los prohíbe la ley (art. 3,259, Cód. Civ.).³

Por tal motivo, los menores y los incapaces no pueden dar sus predios en enfiteusis, ni aun con intervención de sus tutores, porque la autoridad de éstos sobre los bienes de ellos es de mera administración á cuya categoría no pertenece aquél acto que es de enajenación. Tal es el motivo por el cual es indispensable para la constitución de la enfiteusis en bienes de menores é incapacitados, según el sistema adoptado por el Código Civil en los artículos 613 y siguientes, reproducido por el 3,258, la autorización judicial solicitada por el tutor de acuerdo con el curador y con audiencia del Ministerio público.⁴

Por la misma razón, los casados no pueden dar en enfiteusis sus bienes, sino en los casos y con las condiciones que para enajenarlos establece la ley: esto es, la mujer no puede constituir el censo enfiteútico sin el consentimiento

¹ Artículos 3,194 y 3,191, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,117, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 3,119, Cód. Civ. de 1884.

⁴ Artículo 516 y siguientes, y 3,118, Cód. Civ. de 1884.

del marido, supuesto que sin este requisito es inhábil para contratar, ni el marido sin el consentimiento de la mujer (art. 3,260, Cód. Civ.).'

Esta regla, no es más que la reproducción de las contenidas en los artículos 2,280 y 2,968 del Código Civil, que prohíben al marido obligar ó enajenar de algún modo los bienes raíces pertenecientes á la sociedad conyugal, sin consentimiento de la mujer; que aquél y ésta, juntos ó separados enajenen, hipotequen ó graven de cualquier otro modo los bienes dotales inmuebles, fuera de los casos de excepción que establece la ley; y que los consortes celebren entre sí el contrato de compra-venta, si no están separados legalmente en cuanto á sus bienes.'

Somos de opinión que la regla mencionada no es de necesaria sanción, ya porque se refiere á las reglas generales sobre la capacidad de los contratantes, ya porque es la reproducción de los artículos citados, que son aplicables á la enfiteusis, por ser generales sus términos, y porque ésta no es en realidad más que la enajenación del dominio útil del inmueble.

Pueden recibir en enfiteusis, según el artículo 3,261 del Código Civil, todos los que pueden contratar; exceptuándose:³

1º Las corporaciones y cualesquiera establecimientos públicos; porque según el artículo 27 de la Constitución Federal, son inhábiles para poseer bienes raíces, fuera de los necesarios para el objeto de su institución:

2º Los que no pueden comprar, según lo dispuesto en los artículos 2,968, 2,972 y 2,975:⁴

Esto es: no pueden constituir la enfiteusis las personas siguientes:

1 Artículo 3,120, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículos 2,025, 2,148 y 2,840, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,121, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículos 2,840, 2,845, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 2ª, pág. 311.

