

I. Los consortes entre sí, á no ser que estén separados legalmente en cuanto á los bienes:

II. El padre que tiene varios hijos no puede constituir la enfiteusis á favor de uno de ellos sin el consentimiento expreso de los demás, si fueren mayores de edad, ó sin autorización judicial si fueren menores:

III. Por razón de la administración de los bienes de que se hallan encargados, no pueden recibir en enfiteusis esos bienes, los tutores y curadores, los mandatarios, los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado; los interventores nombrados por el testador ó por los herederos, los representantes, administradores é interventores en caso de ausencia, y los empleados públicos.

Como ya hemos explicado en la lección 18^a de este tratado los fundamentos sobre que reposan las anteriores incapacidades, nos abstenemos de hacer nuevas explicaciones, y nos limitamos á remitir á nuestros lectores á la mencionada lección.¹

Al constituirse el censo enfitéutico, se debe nombrar y describir en la escritura respectiva el predio, de modo que no se confundan sus límites con los de los predios circunvecinos, previo avalúo que se debe hacer con deducción del importe del dominio directo, capitalizando la pensión que por razón de él debe recibirse, al tanto por ciento convenido, y á falta de convenio al seis por ciento anual; y tanto el avalúo como el deslinde, hecho por peritos nombrados libremente por los contratantes, se deben insertar en el documento mencionado (arts. 3,242, 3,243 y 3,244, Cód. Civ.).²

Como es fácil comprender, estos requisitos tienen por objeto hacer constar la identidad de la finca sobre la cual se constituye el censo, y evitar todo género de discusiones acerca de si el gravamen recae sobre tal ó cual finca y si

¹ Páginas 307 y siguientes de este volumen.

² Artículos 3,102, 3,103 y 3,104, Cód. Civ. de 1884.

ésta tiene mayor extensión, y determinar el valor del dominio directo.

Por la absoluta libertad que tienen todos los contratantes para estipular las condiciones que crean más convenientes á sus intereses, siempre que no ofendan á la moral y al orden público, pueden regular á su arbitrio la calidad y la cantidad de la pensión. Es decir, que gozan de esa facultad, no sólo en cuanto al importe de la pensión, sino también en cuanto á su calidad; pues, á diferencia del censo consignativo, el enfiteútico admite que aquélla pueda pagarse en frutos en los predios rústicos, porque muchas veces se facilitará la constitución de él, á causa de esa facultad (art. 3,240, Cód. Civ.).¹

Pero si la enfiteusis se constituye sobre predio urbano, ó sitio para edificar, la pensión se debe pagar precisamente en dinero, como lo previene el artículo 3,241 del Código Civil.²

La razón de la diferencia proviene de que los predios urbanos sólo son susceptibles de producir rentas, que en el tecnicismo del derecho se conocen con el nombre de frutos civiles, circunstancia que ocasionaría dificultades al enfiteuta si estuviera obligado á pagar en aquellas especies que llevan propiamente el nombre de frutos, esto es, los productos de la tierra, por la imposibilidad de adquirirlos por su escasez ó por otra causa, ó por la resistencia del dueño para recibirlos, pretendiendo que se le entregaran de determinada calidad.

En cuanto al pago de la pensión, establece el Código las siguientes reglas:

1.^a La pensión se debe pagar en el tiempo y lugar convenidos (art. 3,245, Cód. Civ.).³

1 Exposición de motivos. Artículo 3,100. Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,101, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,115, Cód. Civ. de 1884.

2.^a A falta de éste, la pensión se debe pagar en la casa del dueño, si vive en el distrito de la ubicación del predio (art. 3,246, Cód. Civ.).¹

3.^a Si el dueño no reside en el distrito ó no tiene en él procurador, el pago se debe hacer en el domicilio del enfiteuta (art. 3,247, Cód. Civ.).²

4.^a Si no se hubiere señalado tiempo, y la pensión consistiere en frutos, se debe hacer el pago al fin de la cosecha respectiva, y si consistiere en dinero, al fin del año, contado desde la fecha de la celebración del contrato (art. 3,248, Cód. Civ.).³

La primera de las reglas enunciadas no es más que la reproducción de la contenida en el artículo 1,630 del Código Civil, que es general para todas las obligaciones y una consecuencia del principio fundamental de ejecución, que exige que los contratos legalmente celebrados sean puntualmente cumplidos.⁴

Las demás reglas tienen por exclusivo objeto suplir el silencio y omisión de los contrayentes sobre materia de tan grande importancia, pero inspirándose siempre en el interés y conveniencia de ellos, conciliados con la justicia y la equidad.

Resaltan de tal manera estas circunstancias en las reglas mencionadas, que toda consideración acerca de ellas es enteramente ociosa.

La enfiteusis, como la hipoteca, es susceptible de dividirse, y en caso de división está subordinada á las reglas establecidas para ésta por los artículos 1,955 y 1,956 del Código, con las adiciones que después indicaremos: esto es, en el caso de división no se puede distribuir el censo

1 Artículo 3,106, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,107, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,108, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículo 1,516, Cód. Civ. de 1884.

entre las fracciones de la finca, sino de común consentimiento del dueño y del enfiteuta; y no haciéndose la distribución en los términos indicados, podrá repetir aquél las pensiones íntegramente de cualquiera de los poseedores de las fracciones en que se hubiere dividido la finca (art. 3,249, Cód. Civ.).¹

Las adiciones á que nos hemos referido son las siguientes:

1.^a Si el dueño consintiere en la división por lotes, cada uno de éstos constituirá una enfiteusis diversa, y el dueño sólo podrá exigir la pensión respectiva de cada uno de los enfiteutas, conforme á la distribución hecha (art. 3,250, Cód. Civ.).²

La razón es, porque por el fraccionamiento en lotes entregados á otros tantos individuos, realmente no se hace más que constituir tantas enfiteusis como son los lotes, todas distintas entre sí.

2.^a En el caso de división, se deben distribuir los lotes por peritos nombrados por las partes, y no tendrá valor legal sino cuando el dictamen de aquéllos se haga constar en escritura pública, incluyéndose en ésta el consentimiento expreso del dueño; porque en el caso se trata de la constitución de tantas enfiteusis cuantos son los lotes en que se divide la finca, y hay necesidad de llenar los requisitos que exige para aquélla el artículo 3,242 del Código, esto es, se debe hacer constar el predio especificado é individualmente, de modo que no se confundan sus límites con los de los predios circunvecinos (art. 3,251, Cód. Civ.).³

3.^a En caso de división podrá aumentarse la pensión que corresponda á cada uno de los nuevos enfiteutas, con la cuota que fijarán los mismos peritos para compensar la in-

1 Artículos 1,833, 1,839 y 3,109, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 1.^a pág. 12, tomo IV.

2 Artículo 3,110, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,111, Cód. Civ. de 1884.

comodidad que resulte de la división del cobro (art. 3,252, Cód. Civ.).¹

El mismo precepto que establece esta regla expresa el fundamento que le sirve de apoyo, la incomodidad y los inconvenientes que le resultan al dueño á causa de la división, pues no es lo mismo entenderse para el cobro con una sola persona que con muchas; y no es equitativo que sufra tales molestias, cuando no le resulta ningún provecho ni utilidad de la división.

La enfiteusis es también hereditaria; y por lo mismo debe dividirse en los casos de sucesión entre los herederos del enfiteuta. En tal caso, se debe hacer la división en los términos ordenados por el artículo 3,251 del Código, es decir, por peritos nombrados por los herederos, siempre que no hubiere convenio en contrario (art. 3,253, Cód. Civ.).²

La Exposición de motivos se expresa en los términos siguientes, respecto de la calidad de hereditaria, otorgada á la enfiteusis: "Esta condición es una de las que más repugnan en este contrato; pero una vez admitido, es preciso no desnaturalizarlo. Y como la traslación del dominio útil es perfecta, debe pasar la cosa por sucesión, como cualquiera otra, á los herederos del enfiteuta. Pero este derecho no puede extenderse al fisco en falta de herederos legítimos; porque la justicia exige que se prefiera al dueño ó á sus herederos, puesto que ellos tienen el dominio directo, que debe atraer á sí el goce de la cosa cuando no exista la persona en cuyo beneficio se otorgó el contrato."

La declaración contenida en el precepto que motiva estas observaciones, se funda en la consideración de que, por la herencia se transmiten á los herederos todos los derechos, bienes y acciones que están en el patrimonio del testador, y como la enfiteusis forma parte de aquél, el cual debe di-

¹ Artículo 3,112, Cód. Civ. de 1884.

² Artículos 3,111 y 3,113, Cód. Civ. de 1884.

vidirse entre todos los partícipes, de aquí la necesidad de la división del censo.

Sin embargo, puede substraerse á ella, si así lo determinan los herederos por estimarlo conveniente á sus intereses; y en tal caso pueden elegir entre ellos al que ha de continuar en el contrato; y si no se ponen de acuerdo, se debe elegir por suerte (art. 3,254, Cód. Civ.).¹

En el caso de que ninguno de los herederos quiera continuar en el contrato, se debe vender la enfiteusis y repartirse entre ellos el precio; porque no pueden ni se les debe obligar á permanecer indefinidamente en la indivisión, origen de constantes disputas y perjuicios para los intereses de cada uno de ellos (art. 3,255, Cód. Civ.).²

La ley ha establecido en materia de sucesiones, una serie de personas llamadas sucesivamente á heredar, teniendo en consideración el afecto del autor de la herencia hacia ellas, y por lo mismo, llama á suceder en primer lugar á los descendientes y el cónyuge supérstite, en segundo á los ascendientes, después á los colaterales hasta el octavo grado, y por último, al fisco, para evitar que los bienes lleguen á manos de personas que no tienen ningún derecho á ellos y que su apoderamiento dé lugar á perturbaciones del orden público.

Sin embargo, respecto de la enfiteusis no sigue la ley ese sistema y establece una excepción á él, ordenando en el artículo 3,256 del Código Civil, que á falta de herederos testamentarios ó legítimos del último enfiteuta, se devuelva el predio al dueño.³

La razón en que se funda esa excepción, no es otra, á nuestro juicio, que la conveniencia y el interés público que exigen que la propiedad no permanezca en un estado anó-

1 Artículo 3,114, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,115, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,116, Cód. Civ. de 1884.

malo é imperfecto, radicando en una persona el dominio directo y en otra el útil, y que demandan la consolidación de esos derechos.

La enfiteusis es un contrato bilateral, y por ^{lo} mismo, produce derechos y obligaciones recíprocas para ambos contratantes, los cuales enumera y detalla la ley.

Los derechos que la enfiteusis confiere al dueño, son los siguientes:

1º La retención del dominio directo, en cuya virtud tiene facultad de exigir que el enfiteuta cultive debidamente la finca rústica á fin de que sus rendimientos no disminuyan y de que la urbana no se deteriore. En consecuencia, puede hacer, según la opinión de los autores, las gestiones que estime convenientes á ese respecto, siempre que no perjudique el ejercicio de los derechos del enfiteuta.¹

2º El derecho de percibir íntegra la pensión estipulada, en el tiempo y lugar convenidos, y á falta de convenio en los que señalan las reglas de que antes hemos hecho mérito (art. 3,262, Cód. Civ.).²

Este derecho está garantido por el privilegio que el artículo 2,077, fracción IV, otorga al dueño enumerándolo entre los acreedores de 1ª clase. Ya hemos expresado cuáles son los fundamentos de ese privilegio.³

Sin embargo, el dueño no puede exigir las prestaciones atrasadas de más de cinco años, sino por acción personal, en caso de que el crédito conste en escrito firmado por el enfiteuta con dos testigos más, ó reconocido ante un notario (art. 3,282, Cód. Civ.).⁴

Este principio sancionado por el artículo 3,282 del Código, está concebido en términos oscuros, que no permi-

1 Avendaño, cap. XI, núms. 11 y 12; Gatiérrez Fernández, tomo II, pág. 670.

2 Artículo 3,122, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 1,945, Cód. Civ. de 1884. Tomo IV, pág. 150.

4 Artículo 3,123, Cód. Civ. de 1884.

ten comprender su espíritu á primera vista, y es además, enteramente innecesario.

A primera vista es, no solamente ininteligible, sino que también parece hallarse en contradicción con el artículo 1,212 que declara, que las pensiones enfiteúticas ó censuales no cobradas á su vencimiento, quedan prescritas en cinco años, contados desde que se dejó de pagar la primera, pues que no obstante la prescripción, autoriza el cobro de ellas.

Pero tal contradicción no existe, pues lo que el mencionado precepto quiere decir no es otra cosa, sino que, no obstante el transcurso de los cinco años de la prescripción, el dueño puede cobrar las pensiones, si el enfiteuta se obliga á su pago en documento firmado por él con dos testigos, ó reconocido ante un notario.

El más ligero examen de este precepto demuestra que contiene la sanción de un principio innecesario, porque ya se halla establecido en el título de la prescripción en el artículo 1,172 del Código, que declara que es renunciable la prescripción negativa que ha comenzado á correr y la ya consumada.

En consecuencia, si según el obscuro é innecesario precepto que motiva las observaciones que preceden, el dueño puede cobrar al enfiteuta las pensiones atrasadas de más de cinco años, es en virtud de la renuncia expresa de éste, que de nuevo se ha obligado á pagarlas, y no porque no se haya extinguido su obligación por el transcurso de ese tiempo.

Todas estas explicaciones demuestran el defecto antes indicado de que adolece el mencionado precepto y su inutilidad.

3º El derecho de apoderarse de la cosa acensuada por comiso, del cual goza en los casos siguientes:

I. Cuando el enfiteuta deja de pagar la pensión por tres años consecutivos, pues entonces pierde éste el predio por

comiso, si el dueño quiere recobrarlo (art. 3, 263, Cód. Civ.).¹

Es de advertir que, para que el enfiteuta incurra en la pena de comiso, no se requiere que el dueño demande judicialmente al enfiteuta, según el artículo 3, 264 del Código Civil.²

Sancionando éste la regla que precede, ha puesto término á la larga y debatida cuestión sostenida por los comentaristas de nuestra antigua legislación, sosteniendo unos el principio establecido en la regla mencionada, y otros, que encontraron apoyo en la práctica, que era indispensable una declaración judicial, tanto más, cuanto que reputaban injusto el comiso.

Nuestro Código aceptó, á nuestro juicio, un principio perfectamente jurídico, pues la caducidad por el lapso del tiempo, es como dice Gutiérrez Fernández, siguiendo á Avendaño, condición tácita del contrato, celebrado con esa cláusula resolutoria.³

II. Cuando el enfiteuta deteriora el predio de modo que pierda una cuarta parte de su valor, pues en tal caso puede recobrarlo por comiso el dueño (art. 3, 265, Cód. Civ.).⁴

La razón es, porque se presume que el deterioro de la finca no permitirá al enfiteuta erogar los gastos que su cultivo demanda y pagar el importe de las pensiones pactadas; y sobre todo, porque los derechos del dueño quedarían sin garantía bastante.

III. Cuando el enfiteuta no da aviso al dueño, de la enajenación que intenta de la finca acensuada, para que haga uso del derecho del tanto que le concede la ley; pues en tal caso la enajenación es nula y el dueño puede recobrar aquélla por comiso (art. 3, 278, Cód. Civ.).⁵

1 Artículo 3, 123, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3, 124, Cód. Civ. de 1884.

3 Tomo II, pág. 673.

4 Artículo 3, 125, Cód. Civ. de 1884.

5 Artículo 3, 138, Cód. Civ. de 1884.

En este caso se ha establecido una sanción penal, que tiene por objeto hacer que se respete el derecho del tanto concedido al dueño, á fin de evitar los inconvenientes que trae consigo la separación de los elementos que constituyen al derecho de dominio.

Pero como también traería muy graves inconvenientes que durara indefinidamente el derecho que la ley otorga al dueño para anular la venta de la finca dada en enfiteusis, hecha sin su noticia, y para decomisar ésta en éste y en los demás casos en que procede tal pena, porque no puede permanecer incierta la propiedad por largo tiempo, ha sido preciso declararlo prescriptible, y por tanto, que se extingue por el lapso de un breve término, si el dueño no lo ejercita.

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 3,286 del Código Civil, que la acción por comiso prescribe dentro de un año, que se cuenta de la siguiente manera en los tres casos de comiso de que hemos hablado:¹

I. En el caso de deterioro de la finca, se cuenta el año desde la fecha en que se haya tenido noticia de aquél:

II. En el caso de falta de pago de las pensiones, el año se cuenta desde la fecha de la última ejecución:

III. Finalmente, en el caso de venta, el plazo corre desde la fecha en que se verifica ésta.

4º El derecho de ser pagado del fondo del concurso con absoluta preferencia y con cualesquiera bienes del importe de las porciones vencidas en los últimos cinco años, según lo determinan los artículos 3,262 y 2,077, fracción IV, del Código Civil.²

Ya hemos dicho al ocuparnos de la graduación de acreedores, que las pensiones y demás prestaciones vencidas en

1 Artículo 3,146, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículos 3,122 y 1,946, Cód. Civ. de 1884.

Reformado el segundo de estos preceptos en la forma que indica la nota 1ª, pág. 146, tomo IV.

los últimos cinco años gozan de privilegio, porque siempre se les ha considerado como alimenticias, y por lo mismo sagradas¹

5º El derecho del tanto que consiste en la facultad que la ley concede al dueño de la finca de adquirir el dominio útil de ella, cuando el enfiteuta intenta enajenarlo, y por el mismo precio que se le ofrezca (art. 3,274, Cód. Civ.).²

La concesión de este derecho tiene por objeto disminuir, ya que no evitar, los inconvenientes que lleva consigo la división del dominio, y para que la propiedad que en común es imperfecta se convierta en singular y perfecta, que es su estado normal.

Pero el derecho del tanto que otorga la ley al dueño no tiene lugar en las transmisiones hechas á título gratuito, ni en las permutas, sino en la venta y en la dación en pago; pues así lo determina expresamente el artículo 3,274 del Código Civil, declarando que el dueño y el enfiteuta, siempre que quieran vender ó dar en pago los derechos que respectivamente disfrutan sobre la cosa, tendrán el derecho del tanto.

Este derecho es excepcional, porque importa una derogación de la facultad que goza todo individuo de disponer libremente de lo que es suyo y le pertenece, y por lo mismo, su aplicación no puede extenderse más allá de los casos expresamente comprendidos en la ley que los establece.

Además, el derecho del tanto supone necesariamente un precio ofrecido por el adquirente al enfiteuta, y en las enajenaciones hechas á título gratuito no existe ni puede existir tal requisito.

Fundado en las mismas consideraciones, porque no hay diferencia alguna entre las ventas judiciales y las extrajudiciales, declara el artículo 3,277 del Código, que el derecho

¹ Tomo IV, pág. 150.

² Artículo 3,134, Cód. Civ. de 1884.

del tanto tiene lugar también en el caso de venta judicial: y que si, pregonado el predio, no se presenta postor, puede el dueño pedir la adjudicación en los términos establecidos en el Código de Procedimientos.¹

Es decir: que tiene el derecho del tanto con relación al acreedor por cuyas gestiones se saca la finca á remate, y á quien faculta el Código de Procedimientos para que en cualquiera almoneda, si no hubiere postor, pueda pedir la adjudicación de aquélla en las dos terceras partes del precio que en ella haya servido para el remate (art. 1,651 del Código de 1880.).²

De los términos del artículo 3,277 del Código Civil, parece inferirse que el dueño sólo tiene derecho del tanto en concurrencia con el acreedor y cuando pregonada la finca no hay quien le haga postura; pero un examen detenido de tal precepto demuestra que comprende dos casos: primero, aquél que se refiere á las ventas judiciales, estableciendo por regla general y sin excepción alguna, que en ellas tiene también lugar aquel derecho, ó lo que es lo mismo, que en esas ventas puede quedarse el dueño, si así lo desea, con la finca, por el precio que ofreciere el licitante que hiciere mejor postura.

El segundo caso á que se refiere dicho precepto es aquel en que no hay postores, y en el que por tal motivo pretende el acreedor, que se le adjudique la finca en las dos ter-

1 Artículo 3,137, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“Este derecho subsiste aun en el caso de venta judicial, y si pregonado el predio no se presenta postor, puede pedir el dueño la adjudicación en los términos establecidos por el Código de Procedimientos respecto de la adjudicación á favor del acreedor.”

La reforma tuvo por objeto darle mayor claridad al precepto, y la explica el Sr. Lic. Macedo en los términos siguientes: “Suprimidos en el nuevo Código de Procedimientos Civiles los pregones para los remates judiciales, es claro que el precepto de este artículo debe entenderse para el caso de que publicados los edictos y llegado el día del remate no se hubiere presentado postor.” (Notas comparativas.)

2 Artículo 849, Código de Procedimientos de 1884.

ceras partes del precio que hubiere servido de base para la almoneda; pues en tal caso tiene derecho el dueño para usar del derecho del tanto y pedir que se le adjudiquen en ese mismo precio.

No hay, pues, deficiencia alguna en el artículo 3,277 del Código, porque autoriza el ejercicio del derecho del tanto concedido al dueño en todos los casos que pueden acontecer en las ventas judiciales.

A efecto de que ese derecho pueda tener su debida ejecución, ó más bien dicho, que pueda realizarse en la práctica, ordena el artículo 3,275 del Código, que el enfiteuta dé aviso al propietario, del precio definitivo que se le ofrezca; y si dentro de treinta días contados desde que éste reciba formal aviso no hiciere uso del tanto y paga real y efectiva, podrá aquél enajenar libremente su derecho.¹

Pero ni el Código Civil, ni el de Procedimientos determinan la manera de hacerse la notificación respectiva al dueño, diligencia muy importante, á nuestro juicio, toda vez que es prescriptible en un plazo muy breve el derecho del tanto, y que es por lo mismo, indispensable fijar la fecha desde la cual comienza á correr ese plazo.

Creemos que la notificación puede hacerse por medio de un notario; pero que es preferible y más seguro hacerla judicialmente, ocurriendo al juez de primera instancia, pidiéndole que, por acto de jurisdicción voluntaria, mande hacerle saber al dueño, que el promovente intenta vender el dominio útil de que disfruta á determinada persona en tal precio, á fin de que dentro del plazo de treinta días, contados desde la fecha de la notificación, haga uso del derecho del tanto que le concede la ley y paga real y efectiva.

Si vencido el plazo no hiciere el dueño uso del derecho del tanto y paga del precio ofrecido por el comprador, que-

¹ Artículo 3,135, Cód. Civ. de 1884.

da el enfiteuta en la más plena libertad para enajenar la finca, y puede pedir que se le dé copia certificada de las diligencias relativas á la notificación hecha al dueño, para probar en cualquier tiempo que llenó á este respecto las exigencias de la ley.

Previendo ésta que sean varios los predios en que esté constituida la enfiteusis, declara, que en tal evento no puede el dueño optar por unos y rechazar otros en caso de tanteo, sino que debe verificarlo respecto de todos (art. 3, 281. Cód. Civ.).¹

Fácil es comprender la justicia de esta exigencia de la ley, pues el dueño preferiría los predios productivos abandonando los improductivos con perjuicio del enfiteuta, que difícilmente encontraría comprador para ellos.

La venta de todos es de fácil realización, pero segregados los valiosos, es difícil, si no imposible, que ella pueda realizarse; y la ley que ha establecido el derecho del tanto en beneficio del dueño, pero conciliando los legítimos intereses del enfiteuta, no puede permitir que aquél se beneficie con perjuicio de éste.

Según los principios sancionados por nuestra antigua legislación, gozaba también el dueño del derecho de cobrar el *laudemio* ó *luismo*, bajo cuyo nombre se designaba la cantidad que se le pagaba al dueño cuando se enajenaban los predios que se daban á censo perpetuo ó en enfiteusis.

Esa cantidad, que ascendía en unas partes á la quincuagésima del precio en que enajenaba el enfiteuta, y en otras á la décima, se debía de pagar por el nuevo poseedor; y se estimaba muy oneroso, porque no se sacaba del precio que tenía la finca acensuada cuando se constituyó la enfiteusis, sino del que alcanzaba cuando se hacía la enajenación, incluyendo las mejoras hechas por el enfiteuta.

¹ Artículo 3, 141, Cód. Civ. de 1884.

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 judiciales, 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.¹

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:

2.^a 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.

¹ Artículo 3,100, Cód. Civ. de 1884.

Sin embargo, no pareció que era bastante que estas obligaciones estuvieran comprendidas en los principios generales 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.¹

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 3^a de este tratado.²

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 estimare 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.

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

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.).¹

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

1º El dominio útil del predio sobre el cual se constituye 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.).²

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

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.

el predio; pero el cesionario debe hacerlo saber al dueño dentro de sesenta días contados desde aquél en que se hizo la 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 aviso respectivo, el enfiteuta no deja de ser responsable del pago de 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 justo castigo 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 3,132, 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 tanto, 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.¹

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

¹ Artículos 3,138 y 3,139, Cód. Civ. de 1884.

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

“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.

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,

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.¹

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).³

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,

1 Artículo 3,140, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,145, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,147, Cód. Civ. de 1884.

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:¹

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

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

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.).¹

4.^o 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.).²

El censo enfiteútico se extingue:

1.^o 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.).³

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

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.

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 Artículo 3,145, Cód. Civ. de 1884.

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

la redención del censo enfiteútico 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.).¹

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 constituido, 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

1 Artículo 3,144, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,143, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 1,087, Cód. Civ. de 1884.

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.

