

# TITULO VIII

## DE LOS CENSOS

### CAPITULO I

#### *Del contrato del censo enfiteutico*

1440 Censo enfiteutico se llama el derecho de exigir de otro una pension anual que tambien se llama *canon*, en virtud de haberle trasfido para siempre ó por largo tiempo el dominio útil de una cosa raiz, reservandose el censalista el directo (4)

1441 Se perfecciona este contrato con solo el consentimiento, pero no valdria si no se establece por escrito (5)

---

1 Leyes 2 y 3 allí (2) Ley 19 allí (3) Allí

5 Ley 28 allí, (5) Allí

## SECCION I

### *De los derechos del censalista*

1442 El censalista ó dueño directo, que es el que transfiere el dominio útil al enfiteuta, tendrá derecho

1º A percibir el canon ó pension anual en el tiempo y modo pactado, aunque no perciba los frutos por esterilidad u otro accidente, y si dejare de pagarla por tres años, o por dos si es iglesia, caerá en comiso la cosa, a no ser que ocurra el enfiteuta a satisfacerla dentro de diez dias (1)

2º Al tanteo, retracto o prelación, esto es, á ser preferido por el tanto si el enfiteuta vendiere la cosa en que consiste este censo, en los términos y bajo la pena que expresa el art 1319

3º Al *laudemio* ó *luismo* que es la quincuagesima parte del precio por que se vende la cosa (2)

## SECCION II

### *De los derechos del enfiteuta*

1443 Los derechos del enfiteuta, seran

1º Adquirir el dominio útil de la cosa enfiteutica, que no podrá quitarsele sino en el caso prescrito en la parte I del art ant

2º Poder imponer servidumbres sobre la cosa, gravarla ó empeñarla sin noticia del dueño directo.

3º Poder así mismo venderla, avisando al due-

---

↓ Allí (2) Ley 12 tit 15 lib 10 Nov

no directo para los fines que espresa la 2 parte del artículo anterior.

4.º Libertarse del pago de la pension, si la cosa se destruyere de manera que no quede de ella sino menos de la octava parte. (1)

5.º Poder redimir el cánon ó pension, regulando el precio á su respecto, por el valor que en cada lugar se dé comunmente á dicho cánon; y lo mismo sucederá por lo tocante á los derechos de tanteo, laudemio, comiso ó cualquiera otro, no habiendo pactos sobre la estimacion que deba darse á tales derechos. (2)

### SECCION III.

*De las causas por que acaba el censo enfiteútico.*

ART. 1444. El censo enfiteútico cesará:

1.º Por la pérdida total de la cosa, segun se previno en la seccion anterior.

2.º Por la confusion ó consolidacion del dominio directo con el útil, ó del útil con el directo.

3.º Por la prercripcion, esto es, por que el enfiteuta no pague la pension ó cánon en diez años, estando presente el dueño directo y no reconviniendolo, ó en veinte estando ausente.

4.º Por la tardanza en pagar dicha pension, segun se dispuso en la parte 1 del ant. art.

5.º Por traspasar lo dispuesto en la parte 2 del

---

1. Leyes 28 cit. y 29 alk. (2) Ley 12 tit. 15 N. R.

mismo, sobre enagenación de la finca. (1)

## CAPITULO II.

### *Del censo reservativo.*

1445. Censo reservativo ó retentivo, se llama el derecho que alguno tiene de ecsigir de otro cierta pension anual en frutos ó en dinero, por haberle transferido el dominio directo y útil de alguna cosa raiz (2)

1446. Podrá constituirse no solo por convencion como regularmente se hace, sino tambien por testamento, como si un testador legare una cosa fructífera reservando para sus herederos cierta parte de los frutos que el legatario pagá. (3)

1447. Se diferencia del censo enfiteútico:

1.º En que por el censo reservativo se transfieren los dominios útil y directo, en el censuario quedandole al censalista solo el derecho de percibir la pension ó rédito, y (cuando se haga la redencion) el capital ó precio en que se estimó la cosa al tiempo de entregarla; y en el enfiteútico solo pasa al que reciba la cosa, el dominio útil quedando el directo en el concedente.

2.º En que en el enfiteutis cae la cosa en comiso no pagando el esiteuta la pension en dos ó tres años, y vuelve por consiguiente el dominio útil al señor del directo; lo que no sucede en el cen-

---

1. Leyes 28 y 29 tit 8 P. 5. (2) Escr. en este art.

3. Sala nov tomo 2 cap. 14 desde el n. 7. (4) Plí.

350.

so reservativo aunque no se pague la pensión en muchos años, á menos que así se pacte

3.º En que en el censo enfiteútico no puede el enfiteuta vender la cosa sin avisar al señor directo y está obligado á pagar laudemio del precio de la venta, obligaciones que no hay en el censo reservativo. (1)

1448. Sin embargo, si llegare á dudarse si un censo es enfiteútico ó reservativo, aun despues de haber ecsaminado sus circunstancias é intencion de los contrayentes, se estimará mas bien reservativo que enfiteútico, sin atender á las palabras con que se constituyó, sino á la naturaleza y sustancia del contrato(2)

### CAPITULO III.

#### *Del censo consignativo*

#### SECCION I.

##### *De la naturaleza y forma de este contrato.*

ART. 1449. Censo consignativo es una compra por la cual dando uno cierto precio sobre los bienes raíces de otro, adquiere derecho de percibir una pensión anual, permaneciendo el vendedor, dueño como antes de todos sus bienes. (3)

1450 Podrá ser perpetuo ó temporal, y el primero irredimible ó redimible, esto es, con pacto de retroventa y enton se cesllama censo al quitar, y el tem-

---

1. Alli. [2] Colbarr. lib. 3 var. cap. 7. [3] Alv. t. 3 p. 163.

poral constituirse por cierto número de años ó por un número indeterminado, como por toda la vida de alguno, en cuyo caso se llama vitalicio. (1)

1451. Ha de consignarse precisamente sobre Lienes raizes y fructíferos. (2)

1452. El precio ha de ser justo, esto es, proporcionado á la pension, y consistirá precisamente en dinero al contado. Por ahora y mientras las circunstancias no hagan variar la cantidad en que de la consistir la pension, será el cinco por ciento que está señalado. (3)

1453. La constitucion de este censo, deberá considerarse como una servidumbre establecida sobre la cosa que se impone, y por consiguiente, producirá los efectos:

1.º De que quien impuso el censo en cosa suya, solo queda obligado á pagar la pension en cuanto posee la cosa ó está obligado á la eviccion.

2.º De que el poseedor de la cosa esté obligado á pagar, no solo las pensiones correspondientes al tiempo de su posesion, sino tambien las que se deban anteriormente.

3.º Que pereciendo la cosa gravada con censo consignativo, perece este tambien lo mismo que la servidumbre. (4)

---

1. Sala nov. tomo 2 pág. 265. (2) Leyes 1 y 2 tit. 15 lib. 10 Nov. (3) Fehc de censib. lib. 1 cap. 4 n. 10 y Pl. cedula de 13 de Marzo de 1786. (4) Molina de just. et jur. disp. 333 Acv. cap. 23 n. 10.-Sala cit pag. 274 y 275.

*SECCION II.*

*De las condiciones y pactos que no pueden ponerse en este contrato.*

1454. No podrá pactarse en la constitucion de este censo:

1.º Que el censatario deba pagar los réditos adelantados; y cumplirá por lo mismo, con satisfacerlos luego que estén devengados,

2.º Que el censatario se obligue directa ó indirectamente á los casos fortuitos, de suerte que aunque la cosa perezca haya de pagar el censo sin descuento de su principal y réditos.

3.º Que no se pueda enagenar la cosa sobre que se impone el censo; bien que podrá ponerse la cláusula de que no se pueda vender sin la carga del mismo censo.

4.º Que incurra en la pena de comiso vendiendo la cosa sin requerir al dueño por si la quisiere por el tanto, bien que podrá establecerse aquella condicion no añadiendose la pena. (1)

**CAPITULO IV.**

*De los modos de extinguirse los censos ó de que cese la obligacion de pagarlos.*

1455. Los censos se extinguirán:

1.º Por que se destruya la cosa en que estan constituidos, ó se vuelva del todo y perpetuamen-

---

(1) Alv. inst. tomo 3 pág. 170.

te infructífera. (1)

2.º Por la dimision ó abandono que haga de la cosa el censatario á favor del acreedor del censo(2)

3.º Por prescripcion de treinta años: cuando alguno poseyere la cosa como libre de tal carga con buena fé y sin interrupcion por dicho término. Mas en los censos al quitar el capital nunca prescribirá segun se dispuso en el art. 672 de este Código.

4.º Por la redencion ó devolucion que el deudor haga al acreedor del precio ó capital recibido al tiempo de constituirse el censo. (3)

1456. El censatario podrá hacer la devolucion de que se habla en la parte 4 del art. ant. siempre que quiera; ni está obligado á escibir todo el precio de una vez, sino que ha de admitirle el acreedor qualquiera parte de él, como no baje de la 3.ª ó otra que sea considerable al arbitrio del juez, segun las circunstancias.(4)