

Los censos: concepto y naturaleza

ADOLFO BALLESTER MARTÍNEZ
UNED, Tortosa

The Leaseholds: concept and nature

RESUMEN

El contrato de censo otorga un marco legal a una actividad económica que puede consistir en el traspaso del derecho de uso, en el enfitéutico; la venta de una propiedad, en el consignativo impropio y el reservativo; la concesión de un préstamo de dinero con interés en el consignativo propio. El marco legal creado por este tipo de contrato se caracteriza por la existencia de unas cargas reales sobre las propiedades vinculadas, generando derechos y obligaciones de larga duración a las partes.

El censalista tiene garantizados sus derechos de propiedad, sobre bienes raíces, inmuebles o capital, por medio del cobro anual de la pensión fijada en el momento de la formalización del contrato, la posibilidad del tanteo ante la posible enajenación de la finca por parte del censatario y la ejecución de las hipotecas ofrecidas como garantía del pago de la pensión por parte del censatario, en los contratos consignativos, o la consolidación de los dominios, en los enfitéuticos, en caso de impago de la renta durante tres años consecutivos.

El censatario, por su parte, tiene garantizado el derecho al uso y disfrute de la propiedad y sus rendimientos,

ABSTRACT

The leasehold contract («censo») creates a legal boundary that consists of the right of use, in the contract called «enfitéutico», the sale of a property in the «consignativo impropio» and the «reservativo»; the concession of a loan with interests in the «consignativo propio». The legal boundaries created by this type of contract is characterized by the existence of duties over the mortgaged properties, generating both rights and obligations to the tenants over a long period.

The landlord («censalista») has guaranteed property rights on land, property and capital, by means of an annual payment of the fixed pension at the moment of formalizing the contract. The possibility of equalling the possible sale price of the property by a third party, the use of mortgages as guarantees of payment on behalf of the landlord in the contracts called «consignativos» or the consolidation of the properties («dominios») in the «enfitéuticos», in the case of non-payment of the rent for three consecutive years.

On the part of the tenant («censatario»), he has right to the use the property and to its profits, including the sale and transfer by inheritance. And what is more

incluyendo la venta y su transmisión por herencia; y, lo que es más importante, la capacidad de decidir la duración del contrato al no poder ser obligado por el censalista a redimirlo en un plazo concreto.

PALABRAS CLAVE:
Censos / España / Edad Moderna.

important, the capacity to decide the duration of the contract, as he is not obliged by the landlord to cancel the contract at any given time.

KEYWORDS:
Leaseholds / Spain / Early Modern Age.

1. CONCEPTO Y NATURALEZA

El censo¹ es un contrato por el que una persona adquiere el derecho a percibir una pensión anual por la entrega que hace a otra de una prestación fundamental² a perpetuidad o por un período muy largo de tiempo, quedando el pago de la pensión asegurado por la vinculación de unos bienes inmuebles o raíces del censatario.

La primera parte de la definición destaca el derecho a percibir una pensión, lo que confiere al censo el carácter de *derecho real* al convertirse en una carga o acción real sobre los bienes que quedan sujetos como garantía de pago de la pensión, consistente en la consolidación de los dominios o la ejecución de las propiedades vinculadas en el caso del incumplimiento de algunas de las condiciones naturales³ o convenidas en el contrato. El carácter real del censo consiste, según indican Luís Díez Picazo y Antonio Gullón⁴, en el poder jurídico que tiene el titular del censo a exigir una prestación periódica al propietario del bien sujeto a gravámen, convirtiéndose por ello en el prototipo de los derechos reales *in faciendo* al imponer a un sujeto el deber de realizar una prestación para la satisfacción del interés del titular del derecho real⁵. Mariano Peset⁶ les otorga el mismo carácter al

¹ La importancia de los censos resulta fundamental para comprender la evolución del crédito durante la Edad Moderna, lo cual se pone de manifiesto al ver la bibliografía surgida a partir de la segunda mitad de los años setenta.

² LÓPEZ SANZ, S.: *Curso Elemental de Derecho Civil. Contratos de estructura asociativa*. Sección 3: «El contrato de censo», ed. Bello, Valencia, 1983, p. 271.

³ Respecto a la acción real que corresponde al dueño directo en la enfiteusis ver COVIÁN Y JUNCO, V: *Enciclopedia Jurídica Española*, tomo XIII, Barcelona, 1910 y para el censo consignativo o censal ver CORBELLÀ, A.: *Enciclopedia ...*, tomo V, pp. 542 y 543. También hacen referencia a la acción real del censo los artículos 1623 y 1876 del *Código Civil*, Madrid, Trivium, 1983.

⁴ Díez PICAZO, L. y GULLÓN, A.: *Sistema de derecho civil*. Vol. III: *Derecho de cosas*, Madrid, 1981.

⁵ Otros autores indican que el censo es la máxima expresión de las obligaciones *Propter Rem*. En tal sentido el censo no sería más que la denominación adoptada para designar la situación jurídica en la que una persona tiene el deber de realizar una prestación a favor de otra por razón de la titularidad que ostenta sobre un bien inmueble.

⁶ PESET, M.: *Dos ensayos sobre la propiedad de la tierra*, Madrid, Editoriales de Derecho Reunidas, 1982.

definirlos como una «carga real, perpetua o de larga duración sobre las tierras en forma de pensión dineraria o en frutos, casas o inmuebles, rentas o ingresos». S. López Sanz también afirma el carácter real del censo al definirlo como «el contrato que convienen dos partes, una de las cuales recibe una prestación fundamental y se compromete a satisfacer periódicamente un cánón anual y sujeta unos bienes (que pueden ser los recibidos como prestación fundamental) como garantía de pago del cánón»⁷. Arturo Corbella⁸ le otorga el mismo carácter porque el derecho del censalista a cobrar la pensión «recae sobre una finca, como lo declara el artículo 1623 del Código Civil, lo cual es evidente respecto al censo enfiteutico y del reservativo y aún puede darse por sentado respecto al censo consignativo».

Como ocurre con todo derecho, el real es recíproco y el censatario también dispone de una acción real sobre los bienes. Respecto al censo enfiteutico el Derecho Romano concede al enfiteuta acciones de naturaleza real definidas como *competere ei rem actionem adversus quemvis possessorem*⁹, aunque eran calificadas como útiles para diferenciarlas de las que poseía el propietario. En el derecho de Justiniano¹⁰ el enfiteuta poseía la acción real de uso del fundo y los derechos inherentes a éste; de disfrute del inmueble y la propiedad de sus rendimientos; de facultad para constituir servidumbres¹¹, hipotecas, usufructos, disponer *inter vivos* y transmitirlo *mortis causa*¹² y establecer subenfitéusis. Víctor Covián¹³ indica que las garantías concedidas al enfiteuta para proteger su derecho eran tan eficaces como las del propietario. En primer lugar poseía la *utilio rei petitio*, llamada también *actio vectigalis*, contra quien quisiera privarle de la posesión de la cosa; la *actio negatoria utilis* contra el que estableciera alguna servidumbre u otros derechos reales sobre la cosa y la *actio confessoria* para hacer valer las servidumbres que en concepto de predio dominante tuviera el fundo enfiteutico. Respecto al censo consig-

⁷ LÓPEZ SANZ, S.: «El contrato...», p. 280.

⁸ CORBELLA, A.: «Censo», en *Enciclopedia ...*, p. 547.

⁹ Párrafo I de la Ley I, Título III, Libro VII del *Digesto*.

¹⁰ GARCÍA DEL CORRAL, I.: *Cuerpo del Derecho Civil Romano: Instituta y Digesto*, Barcelona, 1982; y ORTOLÁN, M.: *Explicación histórica de las Instituciones de Justiniano*, Leocadio López editor, Buenos Aires, 1884.

¹¹ SCHULZ, F.: *Derecho romano clásico*, Barcelona, 1960, p. 380. El autor define *servidumbre* como el derecho que «vacía la propiedad exhaustivamente de su contenido y asimila el derecho del titular de la servidumbre a un verdadero dominio».

¹² La disposición puede ser onerosa o gratuita. En caso de disposición *inter vivos* y a título oneroso el enfiteuta tiene el deber de notificar al propietario su propósito de enajenar y éste puede hacer uso de su derecho de preferencia (*ius praelationes*). Si no hace uso de tal derecho percibirá la quincuagésima parte, el dos por ciento del precio. Si la disposición fuera a título gratuito esta parte sería sobre el valor de la finca. El *Ius Praelationes* romano o Derecho de Tanteo medieval y moderno se hizo extensivo al enfiteuta en el siglo XVIII cuando Carlos III por la Consulta y Auto Acordado del Consejo de 5 de abril de 1770 declaró que «no sólo al dueño directo compete el derecho de tanteo dentro de dos meses desde que se le requiere por el útil, sino que también a éste, en calidad de comunero, le pertenece expresamente igual derecho cuando el dueño venda su directo dominio, estando igualmente obligado a requerir al útil para que dentro de dos meses use, si quiere, de ese derecho». (Ley XII, Título XV, Libro X de la *Novísima Recopilación*).

¹³ COVIÁN Y JUNCO, V.: «Enfitéusis», *Enciclopedia ...*, t. XIII, pp. 675-678.

nativo la Bula de Martín V de 1420 indica los derechos del censatario en la redención del contrato¹⁴:

«Art.3.º: Que el vendedor o censatario tuviera la facultad de redimir el censo en todo o en parte y cuando quisiese, devolviendo la misma suma de dinero que recibió del comprador o censalista.

Art.4.º: Que el vendedor no pudiera ser obligado por el comprador a redimir el censo contra su voluntad, aun cuando se vendiesen o destruyesen los bienes obligados.»

La Constitución de Pío V de 1568¹⁵ establece el derecho del censalista sobre la enajenación de las propiedades hipotecadas al censo, con la limitación del derecho de tanteo concedido al censalista:

«Art.5.º: Que no se quite o restrinja por pacto la facultad de enajenar la cosa obligada al censo, antes bien que ésta pueda siempre enajenarse libremente, tanto inter vivos como en última voluntad, sin pago de laudemio o quincuagésima, u otra cantidad o cosa.

Art.6.º: Que cuando haya de venderse la cosa obligada, el dueño del censo sea preferido a los demás, a cuyo efecto se le hagan saber las condiciones con que se vende, y se espere durante un mes su resolución.»

2. ELEMENTOS QUE CONVIERTEN AL CENSO EN DERECHO REAL

2.1. La pensión

Se trata de un elemento esencial puesto que habilita las acciones del censalista y del censatario. La forma de pago (en frutos o dinero), la cuantía, el tiempo y lugar eran pactados por los contratantes en el momento de la formalización del censo. En el consignativo la forma de pago podía establecerse hasta 1534 en frutos o en dinero pese a la legislación eclesiástica que establecía la obligación de realizar el pago en dinero¹⁶. El pago en frutos era causa de frecuentes abusos por parte de los censalistas, lo que provocó «*que las Cortes de Castilla de 1528 impugnaran el elevado pago en especie de una fanega de trigo como rédito*»¹⁷ y en las de 1534 «*se redujeran los censos tan sólo a metálico*»¹⁸.

En Castilla la cuantía de la pensión era fijada por el censalista hasta 1534 y se situaba entre los diez mil y los seis mil maravedís el millar, entre el 10 y el 16'6 por

¹⁴ Capítulo I, Título V, Libro III de la *Bula Extrav.Com.* La Bula se publicó para legalizar un tipo de contrato utilizado en la ciudad alemana de Breslau desde hacía al menos cien años.

¹⁵ Capítulo único, Título XII, Libro II, Septim. Decret. de la *Constitución Cum onus Apostólica.*

¹⁶ Capítulo I, Título V, Libro III, *Extrav.Com.* En el capítulo primero de esta Bula concedida por Martín V en 1420 se establece que «*el capital y el censo consistirán en dinero*».

¹⁷ CREMADES, C. M.: «Metodología aplicada a las fuentes notariales: diversos sistemas de financiación en la Edad Moderna», en *Cuadernos del Seminario de Floridablanca*, n.º 1 (1985), pp. 77-89, p. 78.

¹⁸ CREMADES, C.M.: *Ibidem*

ciento. En las Cortes de ese año se legisló que las pensiones de los censos al quitar se pagasen sólo en dinero y a razón de catorce mil el millar, el 7'14 por ciento¹⁹.

En 1608 el rey Felipe III redactó una pragmática²⁰ por la que se prohibía la formación de nuevos contratos de censos y juros al quitar a menos precio de veinte mil el millar, lo que situaba su pensión en el 5 por ciento. La ley tenía efectos retroactivos pues afectaba a todos los contratos creados con anterioridad y su incumplimiento daba lugar a la nulidad del mismo. La última disposición legal castellana de la edad moderna sobre los réditos de los censos se realiza en 1705 cuando Felipe V los sitúa en el 3 por ciento²¹.

El Código Civil vuelve a permitir el pago de las pensiones en frutos²² para todas las especies de censos. Respecto al consignativo se establece que si el pago se pacta en frutos se especifique la especie, calidad y cantidad de los mismos, quedando expresamente prohibido que pueda consistir en una parte alícuota de la cosecha²³.

En el censo enfitéutico la pensión puede pactarse en dinero o en frutos obtenidos en la misma finca objeto del censo, lo cual queda establecido desde su origen²⁴. Si el pago se realiza en frutos, la legislación permite que sea una parte alícuota o proporcional de la cosecha, estableciéndose la proporción que corresponde a cada parte mediante el pacto realizado en el momento de constituirse el contrato²⁵.

El censo reservativo carece de la tradición legal de los dos anteriores y en las disposiciones en las que aparece está vinculado a ellos, como ocurre en la ley de 1705 que rebajaba el interés de los censos del 5 al 3 por ciento y en el actual Código Civil que lo asocia al consignativo²⁶.

Respecto al tiempo y lugar del pago de la pensión, la legislación anterior al Código Civil no indica nada ya que se dejaba al acuerdo entre las partes en el mo-

¹⁹ Ley III, Título XV, Libro X de la *Novísima Recopilación*. El incumplimiento de la ley hizo necesarias sus actualizaciones en 1548 (Ley IV, Título XV, Libro X de la *Novísima Recopilación*), 1563 (Ley VI, Título XV, Libro V de la *Recopilación*) y 1573 (Ley V, Título XV, Libro X de la *Novísima Recopilación*).

²⁰ Ley XII, Título XV, Libro V de la *Recopilación*. Su incumplimiento hizo necesaria una nueva Pragmática (Ley XIII, Título XV, Libro V de la *Recopilación*) en 1621.

²¹ Ley VIII, Título XV, Libro X de la *Novísima Recopilación*.

²² Título VII, Capítulo I, Artículo 1613 del *Código Civil*.

²³ Título VII, Capítulo III, Artículo 1657 del *Código Civil*.

²⁴ El pacto de la pensión en frutos o en dinero ya está presente en los *Agri Vectigalis* romanos, también llamados *Stipendiarii*, en los que el estado concedía a un *publicani* un fundo a cambio de una renta llamada *vectigal* que podía ser en dinero o especie como se indica en la Ley XVII (Ulpiano, Libro X ad. ed.) del *Digesto* 50,16 y en la Ley XXVII (Ulpiano, Libro VII dec. ad. ed.) del *Digesto*, *De Verb. Sign.* 50,16.

²⁵ Título VII, Capítulo II, Sección I, Artículo 1630 del *Código Civil*.

²⁶ Título VII, Capítulo IV, Artículo 1663 del *Código Civil*: «La disposición del artículo 1657 es aplicable al censo reservativo», dice el citado artículo: «Cuando se pacte el pago en frutos de la pensión del censo consignativo, deberá fijarse la especie, cantidad y calidad de los mismos, sin que pueda consistir en una parte alícuota de los que produzca la finca acensuada» (Título VII, Capítulo III, Artículo 1657 del *Código Civil*)

mento de la formalización del contrato o, a falta de pacto, a la costumbre. En el censo enfiteútico²⁷ la fecha de pago dependía de si la pensión se había pactado en frutos o en dinero, si lo había sido en frutos éstos estaban a disposición del censalista desde el mismo momento de la recolección y el abono se realizaba en el mes de la cosecha²⁸; si estaba pactada en dinero, el dueño directo debía esperar a que el enfiteuta hiciera una venta provechosa.

Cuando la pensión se paga en frutos el censalista los recibe limpios, lo que significa que los impuestos recaen por pacto o costumbre en el enfiteuta. Según Covián²⁹ en la enfiteúsis una de las obligaciones del censatario es el pago de las contribuciones y demás impuestos territoriales o personales que graven la finca, aunque no figure tal condición en la escritura del contrato. Si el pacto es expreso pueden presentarse dos modalidades, aunque en ambas el resultado es el mismo. En la primera el enfiteuta se obliga a pagar las cargas y contribuciones que recaen sobre los bienes acensuados, en la segunda se compromete a que el dueño de la propiedad reciba las pensiones de forma íntegra, libres de todo pecho o tributo³⁰.

La legislación actual también establece que las contribuciones de los bienes sometidos a censo ha de pagarlas el censatario, aunque le concede el derecho de poder deducirlas en el momento del pago de la pensión al censalista:

«El censatario está obligado a pagar las contribuciones y demás impuestos que afectan a la finca acensuada. Al verificar el pago de la pensión podrá descontar de ella la parte de los impuestos que corresponda al censalista.»³¹

Respecto al censo consignativo ocurre lo mismo que para la enfiteúsis, el pacto entre las partes o la costumbre cubren el vacío legal. Por regla general el abono de la pensión es a años vencidos a partir de la fecha de la firma del contrato, aunque en algunas ocasiones el censatario, previa autorización del censalista, la modifica.

En la legislación actual hay un artículo referido al abono de las pensiones que incluye a todas las especies de censo y que respeta todas las normas referidas a los pactos entre las partes y la costumbre:

²⁷ COVIÁN Y JUNCO, V.: «Enfiteúsis» ..., pp. 678 y 679.

²⁸ Hay algunos casos particulares en **el tiempo del pago** como cuando la finca acensuada se deja en barbecho y, a falta de pacto expreso de pago anual de la pensión, ésta se abona al final del año de la cosecha. También hay excepciones en **la forma de pago** cuando la finca produce varias cosechas en el año y la pensión se va deduciendo de cada una de ellas.

²⁹ COVIÁN Y JUNCO, V.: «Enfiteúsis» ..., p. 680.

³⁰ Citaremos como ejemplo un caso que explica GARCÍA SANZ, A.: *Desarrollo y crisis del Antiguo Régimen en Castilla la Vieja. Economía y sociedad en tierras de Segovia, 1500-1814*, Madrid, 1977. El censo enfiteútico se escritura en Segovia el 2 de noviembre de 1504, siendo el censalista Juan de Segovia y los censatarios los hermanos Alonso Martín y Martín Sánchez. En la escritura de la constitución del censo destaca entre otras condiciones la de pagar, por la cesión del dominio útil de unas casas y tierras, «una pensión anual perpetua en especie de dos fanegas de trigo libres de diezmo» que más adelante se denomina «trigo limpio».

³¹ Título VII, Capítulo I, Artículo 1622 del *Código Civil*.

«Las pensiones se pagarán en los plazos convenidos; y, a falta de convenio, si consisten en dinero, por años vencidos a contar desde la fecha del contrato; y, si en frutos, al fin de la respectiva recolección»³²

El lugar de pago de la pensión tampoco está legislado con anterioridad al Código Civil ya que se dejaba al pacto entre los contratantes, siendo lo más frecuente que el abono se realizase en el domicilio del censalista. La legislación actual tan sólo dedica un artículo a esta cuestión y su aplicación tan sólo se realiza por la ausencia de pacto:

«Si no se hubiere designado en el contrato el lugar en el que hayan de pagarse las pensiones, se cumplirá esta obligación en el que radique la finca gravada con el censo, siempre que el censalista o su apoderado tuvieren su domicilio en el término municipal del mismo pueblo. No teniéndolo, y sí el censatario, en el domicilio de éste se hará el pago»³³

Cuando el censatario deja de pagar la pensión durante un período de tiempo determinado el censalista puede, en defensa de su acción real sobre la finca acensuada o hipotecada, demandar el comiso³⁴ o la ejecución de las hipotecas³⁵.

El comiso³⁶ es la extinción del contrato y su consecuencia es la consolidación de los dos dominios en el censalista. La causa más frecuente es el impago de las pensiones durante dos años consecutivos en la enfitéusis eclesiástica y tres en la laica³⁷. No obstante, en la legislación española se permite el pacto de los años que dan lugar al comiso según se establece en la ley de Toro que lleva el título de «*Cumplimiento de las condiciones y pena de comiso puestas en los contratos de censo*»³⁸:

«Si alguno pusiere sobre su heredad algun censo, con condición que si no pagare a ciertos plazos, que caya la heredad en comiso, que se guarde el contrato, y se juzgue por él, puesto que la pena sea grande, y mas de la mitad»

La aplicación del comiso ha experimentado variaciones legales que han favorecido al censatario o enfiteuta. En el derecho antiguo³⁹ una vez transcurrido el plazo pactado para aplicar la pena de comiso y el censalista hubiese reclamado las pensiones debidas⁴⁰, el enfiteuta disponía de diez días para abonarlas, estando el

³² Título VII, Capítulo I, Artículo 1614 del *Código Civil*.

³³ Título VII, Capítulo I, Artículo 1615 del *Código Civil*.

³⁴ Para los censos enfitéutico y reservativo.

³⁵ Para el censo consignativo.

³⁶ También llamado **lanzamiento**.

³⁷ Tal como se establece en las leyes siguientes: Ley II, Título XVI, Libro IV del *Código de Justiniano*; Ley XXVIII, Título VIII de la *Partida Quinta* y Título VII, Capítulo I, Artículo 1648 del *Código Civil*.

³⁸ Ley I, Título XV, Libro X de la *Novísima Recopilación*.

³⁹ Ley XXII, Título VIII de la *Partida Quinta*.

⁴⁰ Según la Ley VII, Título III, Libro XVIII del *Digesto* era necesario que el señor directo reclamase el pago de las pensiones debidas ya que, de no hacerlo, se entendía que renunciaba al derecho que había adquirido de provocar el comiso.

censualista obligado a tomarlas. Una vez transcurrido el plazo, si el enfiteuta no se había puesto al corriente de pago, el señor directo podía tomar posesión de la finca acensuada, lo cual daba por concluido el contrato. En el derecho actual el censalista, como paso previo a la petición de comiso, ha de reclamar al enfiteuta por vía judicial o notarial las pensiones debidas y el plazo que se le concede al censatario para abonarlas es de treinta días⁴¹.

En los contratos de los censos consignativos se encuentra la fórmula «*el censo lo consignan sobre todos sus bienes en general y en particular sobre[...]*» que sigue con la descripción pormenorizada de las propiedades que servían como garantía del cumplimiento del pago de la pensión. Sobre esta garantía hipotecaria no hay legislación anterior al Código Civil y se dejaban a la costumbre o al pacto los requisitos que tenían que cumplir las propiedades para poder ser aceptadas como garantía por parte del censalista, siendo las más frecuentes que fueran propiedad del censatario y que estuvieran libres de censos y servidumbres⁴².

En caso de impago de las pensiones durante tres años consecutivos el censalista podía, en función de su acción real sobre las propiedades dadas como garantía, ejecutar las hipotecas. Ésta comenzaba cuando el censalista reclamaba por vía judicial el pago de las pensiones debidas contra las propiedades hipotecadas. Una vez formulada la reclamación el censatario disponía de diez días para cancelar la deuda⁴³. Una vez transcurrido ese plazo y no habiendo el censatario pagado las pensiones, el Tribunal adjudicaba las propiedades al censalista.

2.2. La perpetuidad

Significa que el censatario no está obligado a entregar el capital o precio de la finca en un tiempo concreto. El carácter perpetuo de la enfiteusis queda demostrado desde la época romana en las concesiones que hacía el estado del *ager publicus*, así como en los contratos de cesión de tierras entre particulares. En los primeros el estado conservaba la propiedad y los ciudadanos a cambio de pagar el *vectigal* o *stipendium*, tenían la *possessio perpetua* transmisible por herencia y enajenable⁴⁴. Con respecto a los segundos, una sentencia del Senado⁴⁵ demuestra que la enfiteusis era utilizada entre los partitulares como contrato perpetuo:

⁴¹ Título VII, Capítulo II, Artículo 1649 del *Código Civil*.

⁴² Estos requisitos fueron respetados por los legisladores del actual *Código* y conforman el Artículo 1857 (Título XV, Capítulo I)

⁴³ En algunas ocasiones y por voluntad del censalista, el plazo podía prorrogarse.

⁴⁴ Durante la República una ley de Tiberio Sempronio Graco prohibió poseer a cada ciudadano más de quinientas yugadas del *ager publicus* y fueron privados del exceso los poseedores para redistribuirlo entre los pobres, lo cual pareció a aquellos una expoliación injusta ya que muchas familias llevaban dos o tres siglos poseyendo la tierra por herencia, lo que también fue aplicado en las provincias. (Párr. 7, Libro II de *Las Inst. de Gayo*)

⁴⁵ Del año 637 a partir de la fundación de Roma.

«Vectigales vocantur qui in perpetuum locantur, id est hac lege ut in tam diu pro his vectigal quamdiu neque ipsis qui conduxerint neque his liceat»⁴⁶

Cuando los municipios comenzaron a conceder predios a cambio de un vectigal se planteó el problema legal de la duración de la cesión, por lo que se estableció la división de los predios de las ciudades en vectigales o perpetuos y no vectigales que se cedían por un período de cinco años⁴⁷. Desde ese momento el término de vectigal se aplicó tan sólo a los arriendos a perpetuidad en contraposición a los demás y al arrendatario se le concedió una acción real sobre las tierras⁴⁸. La legislación posterior respetó e incluso copió a los republicanos⁴⁹, limitándose a ampliar algunos aspectos de la misma⁵⁰.

En la Edad Media no hay en Castilla ninguna ley que indique la perpetuidad de la enfitéusis, tan sólo hay referencia a la duración de los contratos enfitéuticos en dos leyes de las *Partidas*. En la primera⁵¹ se indica que la cesión de la propiedad es efectiva durante la vida del censatario y la de sus herederos hasta la tercera generación; en la segunda⁵², en la que se define el contrato enfitéutico y qué ocurre si la propiedad sufre deterioro y cómo ha de pagarse la pensión, la duración no está tan delimitada como en la primera puesto que se indica que la cesión de la propiedad se realiza para toda la vida del censatario y de sus herederos mientras se aciensen⁵³ cada año.

En la legislación catalana hay algunas disposiciones sobre el censo enfitéutico que, en líneas generales, siguen la tradición romana. El nombre que recibe es el de Derecho Enfitéutico o Acapte, reconociéndose su carácter perpetuo en las *Costumbres* II y XVIII⁵⁴. En ésta se indica la posibilidad de dar una parte del feudo⁵⁵ a *perpetuo acapte* o censo enfitéutico con la finalidad de mejorarlo, pudiendo ser enajenado con el permiso del señor.

Durante la Edad Moderna la perpetuidad de la enfitéusis se mantiene al estar vigente toda la legislación medieval que queda recogida en las sucesivas recopilaciones jurídicas que se hacen durante este período.

⁴⁶ Ley I, Título III, Libro IV del *Digesto*.

⁴⁷ Libro VI, Título III del *Digesto* que corresponde a los textos de Paulo y Ulpiano.

⁴⁸ Esta acción real que posee el arrendatario diferencia el contrato de vectigal de los arriendos y sirve para individualizar, con la perpetuidad y la cesión del uso de la propiedad, a la enfitéusis de los otros contratos. Las leyes que concedieron la acción real al enfitéuta son las siguientes: Ley XXV (Pomp. lib. vic. tert. ad Q. Muc) I del *Digesto*, d. adq. Vel amitt. poss. 41,2; Ley VI (Ulp., lib. sreptu. prim. ad edic) II del *Digesto*, de precario, 43, 26.

⁴⁹ Un ejemplo de ello lo encontramos en la definición que da Gayo sobre los *agri vectigales* en *Inst. de Gay*, párr. 145 del Libro III que fue copiada por Justiniano en *Instituta* párr. 3.º, Título XXIV, Libro III.

⁵⁰ Zenón sobre la pensión o cánón y Justiniano sobre el comiso, entre otros.

⁵¹ Título XVIII, Ley LXIX de la *Tercera Partida*.

⁵² Título VIII, Ley XXVIII de la *Quinta Partida*.

⁵³ Significa que los censatarios han de reconocer al señor directo anualmente.

⁵⁴ *U. Statuimos, quod a liquis clericus*, 2, Título XIX, vol. 1.º Const. y *Costumbre* XVIII.

⁵⁵ En esta *Costumbre* se relacionan el feudo y el derecho enfitéutico pero como elementos independientes.

En el actual Código Civil tan sólo hay dos artículos que hagan referencia a la perpetuidad de los censos, el primero⁵⁶ incluye a todos los contratos; el segundo⁵⁷, tan sólo a los foros de Galicia cuando se han pactado por tiempo indefinido.

La perpetuidad del censo enfiteutico da lugar a que el censalista tenga derecho a reclamar del censatario el *reconocimiento del señorío directo*⁵⁸ cada veintinueve años, previa presentación del contrato o título que confirme su derecho a hacerlo. Si éste se hubiera perdido será suficiente haber cobrado las pensiones durante treinta años⁵⁹. El plazo en el que se exige el reconocimiento no es arbitrario sino que está en función de la pérdida de efectividad de la doble acción, una real y otra hipotecaria⁶⁰ que posee el señor directo sobre la propiedad acensuada si no hace uso de ella a los treinta años de la formación del censo⁶¹. El Código Civil dedica un artículo al reconocimiento⁶² pero sin indicar lo que ha de hacerse después, al contrario que en la legislación catalana en la que se establece la obligación del censalista a conceder al censatario un nuevo contrato una vez realizado el reconocimiento⁶³:

«El dueño directo estará obligado a otorgar “carta precaria”, o sea nuevo título a favor del poseedor de la finca enfiteutica que justifique haberla poseído por sí y sus antecesores pacíficamente y sin interrupción por espacio de treinta años, habiendo pagado durante este tiempo las pensiones devengadas. Si el dueño directo lo

⁵⁶ Título VII, Capítulo I, Artículo 1608 del *Código Civil*: «Es de la naturaleza del censo que la cesión del capital o de la cosa inmueble sea perpetua o por tiempo indefinido; sin embargo, el censatario podrá redimir el censo a su voluntad aunque se pacte lo contrario; siendo esta disposición aplicable a los censos que hoy existen. Puede, no obstante, pactarse que la redención del censo no tenga lugar durante la vida del censalista o de una persona determinada, o que no pueda redimirse en cierto número de años, que no excederá de veinte en el consignativo, ni de sesenta en el reservativo y enfiteutico».

⁵⁷ Título VII, Capítulo II, Sección II, Artículo 1655 del *Código Civil*.

⁵⁸ En el derecho catalán el reconocimiento del señorío directo recibe el nombre de **cabrevación**. Así se le denomina en el Título IV, Capítulo II, Artículo 316 de la *Compilación del Derecho Civil de Cataluña*: «El dueño directo tendrá también el derecho llamado de cabrevación, o sea de hacerse reconocer como tal, a su costa, por el enfiteuta y en escritura pública[...]». El Artículo 1647 del *Código Civil* (Título VII, Capítulo II) indica que los gastos del reconocimiento corresponden, a diferencia de lo que ocurría en Cataluña, al censatario: «[...]Los gastos del reconocimiento serán de cuenta del enfiteuta, sin que pueda exigírsele ninguna otra prestación por este concepto»

⁵⁹ Artículo 316 de la *Compilación del Derecho Civil de Cataluña*: «[...] Cuando el dueño directo pida ser reconocido por el enfiteuta, deberá exhibir los títulos de su derecho y demostrar que éste posee la finca censada. La cuasi posesión del censo por espacio de treinta años equivaldrá al título, si se han percibido las pensiones durante este tiempo».

⁶⁰ COVIÁN Y JUNCO, V.: «Enfiteúsis», *Enciclopedia ...*, p. 670, indica que la acción real consiste en «la facultad de poder exigir del enfiteuta que se hagan en el predio cuantas mejoras y reparaciones requiera su naturaleza, de modo que su valor vaya en aumento y no en disminución. Además gestiona en concepto de dueño mientras no impida al enfiteuta el ejercicio de sus derechos.

Sobre la acción hipotecaria indica lo siguiente: «Así, dispone libremente de su participación en la cosa, y, en consecuencia, está facultado para hipotecar, ceder, vender o transmitir a otros el dominio eminus, que retiene, salvo el de tanteo y retracto que corresponden al enfiteuta, y hasta puede reivindicarla de quien asuma indebidamente la calidad de propietario.

Se discutió ampliamente si podía o no ser hipotecada la pensión; pero como en el derecho moderno todas estas prestaciones tienen la condición de muebles, de ahí que actualmente no sea punto objeto de duda»

⁶¹ Ley LXIII de Toro que forma la Ley V, Título VIII, Libro XI de la *Novísima Recopilación*.

⁶² Título VII, Capítulo II, Artículo 1647 del *Código Civil*.

⁶³ Título IV, Capítulo II, Artículo 317 de la *Compilación del Derecho Civil de Cataluña*.

exige, deberá satisfacer igualmente los laudemios exigibles y no satisfechos desde la última “cabrevación” o firma por razón de dominio y aprobación de la transmisión realizada sin protesta ni reserva. Serán a cargo del enfiteuta los gastos de la nueva escritura»

Por lo que respecta al censo consignativo, la legislación medieval confirma su perpetuidad. La legislación civil catalana es pionera puesto que ya en 1359 el rey Pedro III diferencia el *censal mort* o censo consignativo perpetuo del *violari* o censo vitalicio:

«Si empero per algún dels dits títols alienat (lo Feu) no será, mas per censal mort, ó violari, ó per qualque altra causa á algún será specialment enpenyorat, obligat, ó liurat, lavors per aytal ypothecaria obligatio, ó Real impignoratió, al Senyor del Feu la vintena part de la quantitat de la pecunia, per la qual será obligat, sie pagada»⁶⁴

En 1413 Fernando I estableció una ley en defensa de los censualistas frente a los censatarios que se negaban a pagar las pensiones perpetuas de los *censals morts* y de los violarios, calificándola de «*violento despojo*» e indicando que, en tales casos, los censualistas tenían el derecho de clamor de Paz y Tregua y que los jueces admitieran estas denuncias⁶⁵.

La legislación eclesiástica también reconoce la perpetuidad del censo consignativo. El primero en hacerlo fue el papa Martín V⁶⁶ que establece la perpetuidad de las hipotecas, el derecho del censatario a redimir el censo cuando quisiese y la imposibilidad del censualista a obligarle a redimir el contrato contra su voluntad:

«Que se obligasen expresamente y á perpetuidad ciertos bienes al pago del censo anuo»⁶⁷

«Que el vendedor ó censatario tuviera la facultad de redimir el censo en todo ó en parte y cuando quisiese, devolviendo la misma suma de dinero que recibió del comprador o censualista»⁶⁸

«Que el vendedor no pudiera ser obligado por el comprador á redimir el censo contra su voluntad, aun cuando se vendiesen ó destruyeran los bienes obligados»⁶⁹

En 1568 Pío V vuelve a referirse a su perpetuidad al concederle al censatario la posibilidad de enajenar las propiedades acensuadas⁷⁰ tanto *inter vivos* como por testamento:

⁶⁴ Ley II, Título XXXI, Libro IV, v. I *Const.*

⁶⁵ Ley III, Título III, Libro X, v. III *Const.*

⁶⁶ Capítulo I, Título V, Libro III, *Extrav. Com.* Esta Bula de 1420 es muy importante porque legaliza esta especie de censo que se utilizaba en la ciudad alemana de Breslau y su comarca desde hacía más de un siglo.

⁶⁷ Cap. I, Art. I, Título V, Libro III, *Extrav. Com.*

⁶⁸ Cap. I, Art. III, Título V, Libro III, *Extrav. Com.*

⁶⁹ Cap I, Art. IV, Título V, Libro III, *Extrav. Com.*

⁷⁰ Se refiere a las propiedades compradas mediante el censo consignativo impropio.

«Que no se quite o restrinja por pacto la facultad de enajenar la cosa obligada al censo, antes bien que ésta pueda siempre enajenarse libremente, tanto inter vivos como en última voluntad, sin pago de laudemio o quincuagésima, u otra cantidad o cosa»⁷¹

En la legislación castellana no hay referencia al carácter perpetuo de los censos consignativos, por lo que puede concluirse que siguió la legislación eclesiástica en especial la primera ya que la segunda, conocida como *Proprio Motu*, no se aplicó en Castilla⁷².

El Código Civil tampoco dedica ningún artículo específico a la perpetuidad de este censo por lo que ha de acudir a la opinión de los especialistas. Bartolomé Clavero⁷³ indica que su duración es indefinida mientras que el censatario no redimiese su tierra⁷⁴ devolviendo el capital al censalista. La perpetuidad queda reforzada porque el censalista no puede establecer plazo ni instar al censatario a la devolución del capital. Mariano Peset⁷⁵ afirma que puede ser perpetuo y al quitar o vitalicio cuando se pacta su redención en un plazo de tiempo concreto⁷⁶. Alfredo Floristán⁷⁷ matiza la clasificación de Peset y habla de censo consignativo al quitar que define como perpetuo y al quitar o redimible a voluntad del censatario. López Sanz⁷⁸ indica que la naturaleza de todo censo es que la prestación fundamental sea perpetua o por tiempo indefinido, aunque en circunstancias especiales pueda pactarse otra cosa. Estos pactos especiales, según Luis Díez Picazo y Antonio Gullón⁷⁹, consisten en que la redención no tendrá lugar durante la vida del censalista, de una persona determinada o en cierto número de años que «no excederá de veinte en el consignativo, ni de sesenta en el reservativo y enfiteúutico»⁸⁰. Ferreiro⁸¹ denomina al censo consignativo como redimible al quitar y lo define como un préstamo con interés de naturaleza perpetua al dejarse a voluntad del deudor o censatario la redención o vencimiento.

Una cuestión relacionada con la perpetuidad de los censos es la redención o enfranqueamiento, es decir, la resolución del contrato por parte del censatario al

⁷¹ Capítulo único, Título XII, Libro II, *Septim. Decret*, Art.V.

⁷² Ley VII, Título XV, Libro X de la *Novísima Recopilación*: «Declaramos, que el *Proprio motu* sobre que los censos se impongan y sienten con dineros de presente, no está recibido en estos reynos, antes se ha suplicado de él por el Fiscal del Consejo, donde se ha hecho justicia en los casos que se han ofrecido, y se hará adelante, y con su Santidad la instancia que pareciere necesaria».

⁷³ CLAVERO, B.: *El Código y el Fuero. De la cuestión regional en la España contemporánea*, Madrid, 1982.

⁷⁴ Referido esto a las propiedades hipotecadas como garantía de pago de la pensión.

⁷⁵ PESET, M.: *Dos ensayos ...*, pp. 47 y 48.

⁷⁶ Veinte, treinta o cuarenta años; mientras viva el comprador, el vendedor o una tercera persona.

⁷⁷ FLORISTÁN, A.: «Crédito rural en Navarra. Los censos 'al quitar'», en *Actas del II Coloquio de Metodología Histórica Aplicada*, Santiago de Compostela, 1984, p. 401.

⁷⁸ LÓPEZ SANZ, S.: «Contratos de estructura asociativa», *Curso elemental...*, p. 285.

⁷⁹ DÍEZ PICAZO, L. y GULLÓN, A.: *Sistema de derecho ...*

⁸⁰ Título VII, Capítulo I, Artículo 1608 del *Código Civil*.

⁸¹ FERREIRO, J.: «Fuentes para el estudio de las formas de crédito popular en el Antiguo Régimen: Obligaciones, préstamo, ventas de renta y ventas de censo», en *Actas de las I Jornadas de Metodología Aplicada a las Ciencias Históricas*, Santiago de Compostela, 1975, pp. 763-793.

abonar el valor de la finca recibida o la devolución del capital recibido como principal del mismo. Según Bartolomé Clavero⁸², los censos pueden ser redimibles o irredimibles. Los primeros son el reservativo y el consignativo ya que en ambos el censalista está obligado a aceptar el precio capitalizado que, para liberar su tierra, le ofrece el censatario. El elemento diferenciador respecto al censo enfitéutico y la causa que convierte al reservativo y al consignativo en redimibles es que el propietario de la tierra es el censatario. En el reservativo la finca recibida en censo queda de su propiedad sin más limitación que el pago del cánon anual. En el consignativo, si se trata del propio, las propiedades hipotecadas pertenecen a quien recibe el principal; si es el impropio, la venta se realiza antes de crear el censo ya que éste es la consecuencia de aquella. La importancia de la propiedad para establecer la redimibilidad de un censo es que el censalista no puede obligar al censatario-propietario a liberar sus fincas de las cargas que pesan sobre ellas.

Respecto al censo enfitéutico, el censalista no se desprende de todo el dominio ya que conserva para sí el directo que está garantizado mediante la pensión y otros derechos como el tanteo y el luismo. Esto lo convierte en irredimible puesto que el poseedor del dominio directo no está obligado a aceptar la capitalización de su renta por parte del titular del dominio útil y la consiguiente liberalización de la tierra puesto que ello supondría la pérdida de la propiedad.

El carácter irredimible de los censos enfitéuticos fue modificado el 6 de noviembre de 1799⁸³ por Real Decreto de Carlos IV por el que se concede permiso para redimir con vales los censos perpetuos y al quitar⁸⁴. La forma por la cual se redimirían los censos enfitéuticos fue reglamentada el 17 de abril de 1801⁸⁵, aunque estas disposiciones fueron derogadas y sustituidas por el *Nuevo Reglamento para la redención de censos perpetuos y al quitar, y otras cargas enfitéuticas, formación de sus capitales, y su imposición en la Real Caja de Extinción de Vales*⁸⁶ que establecía la redimibilidad de todos los censos. Esta disposición estuvo vigente hasta la aparición del moderno Código Civil, salvo los períodos 1818-22 y 1824-37.

El Código Civil dedica ocho artículos a la redención de los censos. En cinco de ellos⁸⁷ se refiere a aspectos comunes a todos los contratos como el derecho del censatario a redimir el censo a su voluntad, salvo pacto expreso de imponer unos

⁸² CLAVERO, B.: *El Código y el Fuero...*

⁸³ Desde el siglo XVI abundan las disposiciones para convertir en redimibles los censos perpetuos y reducir a metálico aquellos cuya pensión se pagaba en frutos pero nunca fueron aplicadas a la enfitéusis puesto que si el enfitentea no entrega al censalista capital alguno por los privilegios que recibe, siempre resultará que quien carga su propiedad es el poseedor del dominio directo y sólo a él debería de concedérsele la facultad de redención.

⁸⁴ Título XV, Libro X, Ley XXI de la *Novísima Recopilación*.

⁸⁵ Título XV, Libro X, Ley XXII de la *Novísima Recopilación*.

⁸⁶ Título XV, Libro X, Ley XXIV de la *Novísima Recopilación*.

⁸⁷ Título VII, Capítulo I, Artículos 1608, 1609, 1610, 1611 y 1612 del *Código Civil*.

plazos mínimos⁸⁸; las condiciones que ha de cumplir el censatario respecto al censalista para realizar la redención⁸⁹, sus plazos y cuándo no puede realizarse⁹⁰; la estimación del precio de la redención si no se conociese el principal del censo⁹¹; y, finalmente de los gastos que ocasione⁹². Cada uno de los tres artículos restantes se dedica a la redención de una especie de censo⁹³.

Otra cuestión relacionada con la perpetuidad es la prescripción⁹⁴ de los derechos del censalista como consecuencia de la posesión por parte del censatario del bien sujeto a censo como libre de carga durante un período de treinta años⁹⁵. La caducidad de la acción real no plantea dudas en el censo consignativo⁹⁶ ya que desde muy pronto se encuentra en la legislación catalana⁹⁷ en la que se establece que la falta de pago de las pensiones durante treinta años da lugar a su prescripción y al del capital del censo⁹⁸ por lo que el contrato queda extinguido a favor del censatario. En Castilla la legislación es posterior y la primera referencia que hay sobre su prescripción es la Ley 63 de Toro:

«[...] pero donde en la obligación es mixta, personal y real, la deuda se prescriba por treinta años y no menos»⁹⁹

En el censo enfiteútico la prescripción presenta mayor complejidad y hasta la segunda mitad del siglo XIX, cuando la caducidad de la acción real del censalista fue definitivamente resuelta¹⁰⁰, hay tres interpretaciones legales. En la primera la enfiteúsis era imprescriptible en beneficio del enfiteuta ya que pese a disfrutar de un *ius in re*, su posesión era en precario o en representación del dueño directo que era el verdadero propietario y la propiedad no prescribe¹⁰¹; pero si incluso se le

⁸⁸ Título VII, Capítulo I, Artículo 1608 del *Código Civil*.

⁸⁹ Título VII, Capítulo I, Artículo 1609 del *Código Civil*.

⁹⁰ Título VII, Capítulo I, Artículo 1610 del *Código Civil*.

⁹¹ Título VII, Capítulo I, Artículo 1611 del *Código Civil*.

⁹² Título VII, Capítulo I, Artículo 1612 del *Código Civil*.

⁹³ Título VII, Capítulo II, Sección I, Artículo 1651 del *Código Civil*: al censo enfiteútico.

Título VII, Capítulo III, Artículo 1658 del *Código Civil*: al censo consignativo.

Título VII, Capítulo IV, Artículo 1662 del *Código Civil*: al censo reservativo.

⁹⁴ Consiste en la conclusión o extinción de una carga, obligación o deuda por el transcurso del tiempo.

⁹⁵ Durante los cuales el censalista no haya ejecutado por vía judicial su acción real.

⁹⁶ Ni en el reservativo dada la asimilación de éste a las leyes que regulan al consignativo.

⁹⁷ Ley V, Título XI, Libro VII, vol. I de las *Constituciones de Cataluña*.

⁹⁸ La prescripción del capital del censo presenta algunas excepciones locales como por ejemplo en las Islas Baleares donde es imprescriptible según la Ley 5/1961 de 19 de abril.

⁹⁹ Ley V, Título VIII, Libro XI de la *Novísima Recopilación*.

¹⁰⁰ Referido a la prescripción en beneficio del enfiteuta ya que en el caso de la enfiteúsis en beneficio de un tercero que tuviera la propiedad en concepto de dueño directo, la prescripción no plantea dudas y se resuelve tras diez años entre presentes y veinte entre ausentes, según indica la Ley XXVII, Título XXIX de la *Tercera Partida* y la Ley XXXIX, Título XIII de la *Quinta Partida*.

¹⁰¹ Esta teoría se relaciona con la Tesis Romanista o del *Ius Iure Aliena* según la cual el enfiteuta es el titular de un derecho real de explotación de cosa ajena. Este derecho tiene una gran amplitud en su contenido pero la cosa le continúa siendo ajena y el dominio sigue perteneciendo a otra persona, el concedente o sus sucesores.

concede al enfiteuta la capacidad de copropietario¹⁰², la legislación antigua no concedía al codueño la capacidad de la prescripción¹⁰³.

En la segunda interpretación se acepta la prescripción de la enfiteusis¹⁰⁴ y la causa será la posesión como cosa libre de gravámen por mucho tiempo¹⁰⁵ o los cuarenta años reconocidos por la Leyes de Partidas¹⁰⁶. No obstante, para que la prescripción se considerara lícita era indispensable la buena fe del enfiteuta ya que, de lo contrario, el tiempo no corría.

La tercera es la que prevalece en el actual Código Civil y tiene su origen en varias sentencias del Tribunal Supremo sobre la Ley 63 de Toro. En ellas se declara que la citada ley «comprendía toda clase de acciones reales, personales o mixtas, y que es irrenunciable, ni aun por medio de pacto, por razones de interés público»¹⁰⁷, «que no es doctrina admitida por la jurisprudencia de los Tribunales, la que consigna la imprescriptibilidad de los censos»¹⁰⁸, «pues aun cuando los casos primeramente resueltos no se refieren a la enfiteusis, sino al censo consignativo, en ellos se da a la doctrina legal un carácter general a todos los censos con posterioridad, y ya refiriéndose concretamente a aquella, se declara que, transcurridos más de treinta años sin que el señor del dominio directo haya reclamado la pensión, prescribe la acción real hipotecaria»¹⁰⁹. La diferencia respecto de la segunda interpretación es que en ésta la prescripción se produce por el paso del tiempo, sin necesidad de demostrar la buena fe del enfiteuta que era necesaria en aquella.

El Código Civil declara prescriptibles los capitales y las pensiones de todas las especies de censos sin excepción¹¹⁰ y remite al Título XVIII¹¹¹ en el que se define la prescripción y de lo que ella resulta¹¹²; quién está facultado para adquirir el dominio de una cosa mediante este procedimiento¹¹³; quién puede sufrirla¹¹⁴; qué cosas son susceptibles de prescripción¹¹⁵; las condiciones que han de cumplirse para poder

¹⁰² En relación a la teoría medieval del Dominio Dividido que afirma que la propiedad o dominio es compartida por dos personas. La primera poseería el dominio directo y la segunda el útil, aunque la división no se realiza idealmente o por cuotas, sino a través de las facultades que a uno y otro se le atribuyen.

¹⁰³ Ley V, Título XXX de la *Tercera Partida* y Ley II, Título XI, Libro II del *Fuero Real*.

¹⁰⁴ Esta interpretación, al igual que la tercera que se verá más adelante, se fundamenta en la teoría de la carga real según la cual en enfiteuta ha de ser considerado como propietario. El concedente de la enfiteusis y sus sucesores son simplemente titulares del derecho a percibir una prestación periódica que es la pensión. Esta teoría está reflejada en los artículos 1633 y 1635 del *Código Civil*.

¹⁰⁵ Ley VII, Título VIII, Libro XI de la *Novísima Recopilación*. Ésta se refiere al censalista pero los legisladores de los siglos XVIII y XIX la hicieron extensiva al enfiteuta.

¹⁰⁶ Ley XXVII, Título XXIX de la *Tercera Partida* y Ley XXXIX, Título XIII de la *Quinta Partida*.

¹⁰⁷ Sentencias de 17 de noviembre y 12 de diciembre de 1865 y 30 de diciembre de 1867.

¹⁰⁸ Sentencias de 24 de enero y 9 de marzo de 1863.

¹⁰⁹ Sentencias de 14 de octubre de 1864 y de 4 de julio de 1870.

¹¹⁰ Título VII, Capítulo I, Artículo 1620 del *Código Civil*.

¹¹¹ Dedicado íntegramente a la prescripción.

¹¹² Título XVIII, Capítulo I, Artículo 1930 del *Código Civil*.

¹¹³ Título XVIII, Capítulo I, Artículos 1931 y 1933 del *Código Civil*.

¹¹⁴ Título XVIII, Capítulo I, Artículo 1932 del *Código Civil*.

¹¹⁵ Título XVIII, Capítulo I, Artículo 1936 del *Código Civil*.

llevarla a efecto¹¹⁶; y, por último, el procedimiento para que sea llevada a cabo por parte del adquirente del dominio directo y del enfiteuta¹¹⁷.

2.3. La indivisibilidad de la finca

Es la tercera característica de los censos y prevalece incluso en el caso de haberla adquirido por herencia¹¹⁸, siendo la única excepción que el censalista dé su conformidad de forma expresa. En este caso ha de designarse la parte del censo con la que quedará gravada cada porción, constituyéndose tantos censos como divisiones realizadas¹¹⁹:

«No pueden dividirse entre dos o más personas las fincas gravadas con censo sin el consentimiento expreso del censalista, aunque se adquieran a título de herencia. Cuando el censalista permita la división, se designará con su consentimiento la parte del censo con que quedará gravada cada porción, constituyéndose tantos censos distintos cuantas sean las porciones en que se divida la finca»

¹¹⁶ Título XVIII, Capítulo II, Artículos 1940 y 1941 del *Código Civil*. El primero dice: «Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado por la ley»; el segundo: «La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida».

El artículo 1940 indica que las condiciones para poder llevar a efecto la prescripción por parte de un tercero que adquiera el dominio directo son la buena fe y el justo título. La primera está definida en Título XVIII, Capítulo II, Artículos 1950 y 1951 del *Código Civil*: «La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio»; en el segundo se matizan las condiciones de la buena fe respecto del poseedor: «Las condiciones de buena fe exigidas para la posesión en los artículos 433, 434, 435 y 436 de este Código, son igualmente necesarias para la determinación de aquel requisito en la prescripción del dominio y demás derechos reales».

Los artículos citados en éste último se encuentran en el Título V, Capítulo I y dicen lo siguiente:

Artículo 433: «Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir existe vicio que lo invalide. Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario».

Artículo 434: «La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba».

Artículo 435: «La posesión adquirida de buena fe no pierde este carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente».

Artículo 436: «Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario».

Por lo que respecta al título justo, queda definido en el Título XVIII, Capítulo II, Artículos 1952, 1953 y 1954 del *Código Civil*.

Artículo 1952: «Entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate».

Artículo 1953: «El título para la prescripción ha de ser verdadero y válido».

Artículo 1954: «El justo título debe probarse; no se presume nunca»

¹¹⁷ Título XVIII, Capítulo II, Artículos 1955, 1957, 1958, 1959 y 1960 del *Código Civil*.

¹¹⁸ Título VII, Capítulo I, Artículo 1619 del *Código Civil*.

¹¹⁹ Título VII, Capítulo I, Artículo 1618 del *Código Civil*.