

TOMO XX, Vol. 3.º

ÍNDICE

Páginas

TÍTULO VII
De los censos

SUMARIO: I. Precedente romano: 1. Enfitesis. 2. Derecho de superficie. 3. Censo reservativo.—II. Época medieval: 1. Enfitesis. 2. Censo reservativo. 3. Censo consignativo. 4. Foros.—III. Derecho moderno.—IV. Opiniones críticas.—V. Visión actual y perspectivas futuras.

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1.604	17
SUMARIO: I. El concepto de censo, en general: 1. No hay un verdadero concepto unitario de censo. 2. Concepto vacío del artículo 1.604.—II. Naturaleza jurídica general.—III. Sujetos.—IV. Objeto.—V. Constitución.—VI. Caracteres.—VII. Contenido general.	
Artículo 1.605	24
SUMARIO: I. Concepto y naturaleza comunes. Caracteres.—II. Sujetos y objeto. Constitución. Registro de la propiedad.—III. Contenido: derechos y obligaciones de censalista y censatario.—IV. Remisión a la normativa específica.	
Artículos 1.608 a 1.612	39
SUMARIO: I. Observación previa.—II. Caracteres perpetuo o indefinido del censo y la enfitesis, como principio.—III. La redimibilidad como carácter esencial.—IV. Pacto de irredimibilidad.—V. Procedimiento de redención: 1. Preaviso. 2. Requisito previo. 3. Redención total. 4. Forma de redimir. 5. Gastos de la redención.—VI. Ejecución o materialización de la redención: 1. Concepto. 2. Abono de la cantidad adecuada para la redención. 3. Tiempo.—VII. Efectos de la redención.—VIII. Referencia a casos semejantes y al Derecho Foral.	
Artículos 1.613 a 1.615	55
SUMARIO: I. Concepto y naturaleza del canon o pensión.—II. Objeto del canon.—III. Cuantía.—IV. Sujetos.—V. Lugar del pago del canon.—VI. Tiempo de pago del canon.—VII. Cumplimiento e incumplimiento.	

	<u>Páginas</u>
Artículo 1.616	64
SUMARIO: I. Razón de ser.—II. El recibo.—III. El resguardo.	
Artículo 1.617	68
SUMARIO: I. El poder de disposición: distinciones conceptuales: 1. Disposición del derecho de censo. 2. Disposición de la enfiteusis. 3. Disposición de la finca gravada con censo. 4. Disposición de la finca objeto de enfiteusis.—II. La disposición en relación con la naturaleza del censo y enfiteusis.—III. Clases de disposición: 1. A título oneroso y gratuito. 2. Inter vivos y mortis causa.—IV. Disposición total y parcial.—V. Renuncia.	
Artículos 1.618 y 1.619	75
SUMARIO: I. Indivisibilidad de la finca censada o enfiteútica.—II. La indivisibilidad en relación con la división de la finca y en relación con la disposición de la misma <i>inter vivos o mortis causa</i> .—III. Divisibilidad con consentimiento del censalista.—IV. División sin consentimiento del censalista. V. Censo o enfiteusis anteriores al Código civil.	
Artículo 1.620	83
SUMARIO: I. Proemio.—II. Prescripción de las pensiones.—III. Prescripción del derecho de censo.—IV. Prescripción del derecho del censatario.—V. La prescripción de la enfiteusis.—VI. La prescripción y el Registro de la Propiedad.	
Artículo 1.621	88
SUMARIO: I. Referencia al artículo 1.110 del Código civil y sentido de éste.—II. Especialidad en el pago del canon del censo y la enfiteusis.	
Artículo 1.622	90
SUMARIO: I. Impuestos sobre la finca.—II. Impuestos sobre el canon.—III. Impuesto general sobre la renta.—IV. Otros impuestos.	
Artículo 1.623	92
SUMARIO: I. Concepto previo sobre la acción procesal.—II. Reclamación personal del canon.—III. La llamada acción real: la finca como objeto de realización de valor.—IV. Objeto de las reclamaciones.	
Artículos 1.624 a 1.626	99
SUMARIO: I. Pérdida o inutilidad total o parcial de la finca.—II. Pérdida o inutilidad total y definitiva de la finca: 1. Concepto. 2. No culpa del censatario o enfiteuta. 3. Culpa del censatario o enfiteuta. 4. Dolo. 5. Efectos. 6. Efectos en caso de que la finca estuviera asegurada.—III. Pérdida o inutilidad parcial y definitiva de la finca: 1. Concepto. 2. Efectos: solución alternativa para el censatario o enfiteuta. 3. No culpa: dolo: culpa. 4. Finca asegurada. IV. Inutilización temporal de la finca.	
Artículo 1.627	109
SUMARIO: I. Expropiación forzosa de toda finca censada.—II. Expropiación forzosa de parte de la finca censada: primer supuesto.—III. Expropiación forzosa de parte de la finca censada: segundo supuesto: soluciones alternativas.—IV. Regulación especial para la enfiteusis: remisión al artículo 1.631.	

CAPÍTULO SEGUNDO

Del censo enfiteutico

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones relativas a la enfiteusis

- Artículos 1.628 y 1.629 117
 SUMARIO: I. Objeto de la enfiteusis.—II. Constitución de la enfiteusis.—III. Constitución por negocio jurídico: forma: 1. Enfiteusis constituida por negocio jurídico. 2. La escritura pública como forma ad solemnitatem del negocio jurídico. 3. La escritura pública como modo. 4. Contenido de la escritura pública: valor de la finca y canon. 5. Sanción por incumplimiento del elemento formal. 6. Inscripción de la enfiteusis en el Registro de la Propiedad.
- Artículo 1.630 125
 SUMARIO: I. Primer párrafo: contenido de la escritura pública si el canon consiste en frutos.—II. Segundo párrafo: canon consistente en parte alícuota de los frutos. 1. Los frutos: parte alícuota. 2. Contraposición con la prohibición en el derecho de censo. 3. Intervención del censalista en la percepción del canon.—III. Inutilización temporal de la finca enfiteutica.—IV. Consecuencias en orden al poder de disposición.
- Artículo 1.631 134
 SUMARIO: I. Expropiación de toda la finca enfiteutica: remisión al artículo 1.627.—II. Expropiación de parte de la finca enfiteutica: 1. Destino de la indemnización. 2. El laudemio. 3. Parte de la finca no expropiada: soluciones alternativas.
- Artículo 1.632 140
 SUMARIO: I. Dominio útil del enfiteuta: 1. El enfiteuta es propietario en situación de condominio. 2. Las facultades del enfiteuta como propietario.—II. Las facultades materiales del enfiteuta: 1. El goce. 2. Disfrute. 3. Acciones protectoras. 4. Las accesiones.—III. Referencia al tesoro y minas: 1. La especial referencia al párrafo 2.º. 2. Tesoro. 3. Minas.
- Artículos 1.633 a 1.635 147
 SUMARIO: I. Poder de disposición del dominio útil por el enfiteuta y del dominio directo por el censalista: 1. El poder de disposición. 2. Poder de disposición del censalista o dueño directo. 3. Poder de disposición del enfiteuta o dueño útil.—II. Disposición por el enfiteuta: total o parcial.—III. Disposición por el enfiteuta: inter vivos o mortis causa.—IV. Disposición por el enfiteuta: onerosa o gratuita.
- Artículos 1.636 a 1.642 155
 SUMARIO: I. El derecho de tanteo y de retracto en la enfiteusis.—II. Supuestos de aplicación, de no aplicación y de aplicación especial.—III. Sujetos: 1. Sujeto activo. 2. Objeto y sujeto pasivo. 3. Caso especial de coritularidad del artículo 1.642.—IV. El derecho de tanteo: 1. Ideas generales. 2. El aviso por el sujeto pasivo. 3. Ejercicio del derecho de tanteo: plazo. 4. Síntesis del derecho de tanteo en venta judicial.—V. El derecho de retracto: 1. Concepto general y supuestos. 2. Plazo de ejercicio. 3. Ejercicio del derecho de retracto: el proceso de retracto.—VI. Efectos de los derechos de tanteo y de retracto.



	<u>Páginas</u>
Artículo 1.643	175
SUMARIO: I. Saneamiento en caso de evicción: concepto y referencia a su regulación general.—II. Presupuesto de aplicación.—III. Legitimación activa y pasiva.—IV. Supuesto de aplicación.—V. Efectos: Indemnización.—VI. Requisito previo: notificación al transmitente.—VII. Requisitos.—VIII. Saneamiento por vicios ocultos.	
Artículos 1.644 a 1.646	183
SUMARIO: I. Concepto del laudemio.—II. Enfitesis anteriores al Código civil.—III. Enfitesis posteriores al Código civil.—IV. Quién debe pagar el laudemio.—V. Plazo de prescripción y caducidad de exigir el laudemio: 1. Plazo de caducidad. 2. Plazo de prescripción.	
Artículo 1.647	190
SUMARIO: I. El reconocimiento: concepto.—II. Fundamento.—III. Procedimiento.—IV. Gastos.	
Artículos 1.648 a 1.650	194
SUMARIO: I. Concepto, precedentes y fundamento del comiso. Naturaleza.—II. Supuestos de comiso: 1. Idea general. 2. Primer supuesto: falta de pago del canon durante tres años consecutivos. 3. Segundo supuesto: incumplimiento de obligaciones. 4. Tercer supuesto: deterioro grave de la finca.—III. Modo de actuar el comiso. Prescripción. Renuncia.—IV. Sistemas de evitar el comiso: 1. Por el propio enfiteuta. 2. Por los acreedores del enfiteuta.—V. Efectos del comiso.	
Artículo 1.651	209
SUMARIO: I. La redención de la enfitesis.—II. Ejecución de la redención: pago del valor: 1. Pago del valor de la finca. 2. Redención total. 3. Pago en metálico. 4. Otras prestaciones.—III. Efectos.	
Artículo 1.652	213
SUMARIO: I. Efectos del comiso y de cualquier otra causa de resolución.—II. Mejoras.—III. Deterioros.—IV. Compensación de deterioros con mejoras.—V. Pago de pensiones.	
Artículo 1.653	218
SUMARIO: I. El derecho de reversión.—II. Supuesto de aplicación.—III. Naturaleza.—IV. Fundamento.—V. Efectos.	
Artículo 1.654	225
SUMARIO: I. La subenfitesis. Construcción.—II. Prohibición de la subenfitesis.—III. Sanción legal.	
Artículo 1.655	229
SUMARIO: I. Instituciones análogas a la enfitesis: 1. A qué instituciones se refiere la norma. 2. Constituidas antes de la vigencia del Código civil. 3. Constituidas vigente el Código civil.—II. Los foros: 1. Idea general. Remisión a otro comentario. 2. Foros constituidos antes del Código civil. 3. Foros constituidos vigente el Código civil.—III. El subforo: 1. Concepto. 2. Validez.—IV. Referencia al derecho de superficie: 1. El derecho de superficie en el Código civil. 2. El derecho de superficie en la ley del Suelo.	

Artículo 1.656	243
----------------------	-----

SUMARIO: I. Concepto y naturaleza del llamado censo de primeras cepas.—II. Regulación legal. Inaplicabilidad del artículo 1.655.—III. Constitución.—IV. Objeto: finca y canon.—V. Contenido: 1. Derechos esenciales de censatario y censalista. 2. Derechos secundarios del censatario. 3. Derechos comunes a censalista y censatario.—VI. Extinción: 1. Causas de extinción: A) Mutuo disenso y cumplimiento de la condición resolutoria. B) Término. C) Muerte de las primeras cepas o quedar infructíferas sus dos terceras partes. D) Transcurso de 50 años. E) Expropiación forzosa. F) Renuncia. G) Consolidación. H) No redención. 2. Efectos de la extinción. 3. Tácita reconducción.

CAPÍTULO TERCERO

Del censo consignativo

Artículos 1.657 a 1.660	257
-------------------------------	-----

SUMARIO: I. El censo consignativo: Concepto y normativa: 1. Concepto y naturaleza jurídica. 2. Origen histórico. 3. Normas aplicables: generales y específicas. 4. Caracteres. 5. Constitución. 6. Contenido.—II. Objeto del censo consignativo: 1. La finca. 2. El capital. 3. El canon o pensión.—III. Extinción: 1. Causas de extinción del censo consignativo. 2. La redención.—IV. La finca como garantía del pago del canon: disminución de su valor: 1. Conceptos generales. 2. Supuestos de aplicación. 3. Derecho del censalista.

CAPÍTULO CUARTO

El censo reservativo

Artículos 1.661 a 1.664	279
-------------------------------	-----

SUMARIO: I. El censo reservativo: concepto, remisiones, normativa: 1. Concepto y remisión a las normas generales y al censo consignativo. 2. Caracteres.—II. Constitución.—III. Objeto: 1. La finca. 2. El canon o pensión.—IV. Contenido.—V. Extinción: 1. Causas de extinción comunes a los derechos reales y a los censos. 2. La redención.—VI. La finca como garantía del pago del canon: 1. Idea general. 2. Supuestos de aplicación. 3. Derecho del censalista.