**TEMA 49. EL DERECHO DE SUPERFICIE: CONCEPTO, NATURALEZA Y CLASES. SUPERFICIE URBANISTICA: CONSTITUCION, CONTENIDO Y EXTINCION. EL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE FINCAS RÚSTICAS. DERECHOS DE VUELO Y SUBEDIFICACIÓN. IDEA DEL DERECHO REAL DE CENSO: CONCEPTO, CARACTERES Y CLASES.**

**EL DERECHO DE SUPERFICIE: CONCEPTO**

No define el Cc el dº de superficie, aunque si lo menciona en alguna ocasión. La doctrina lo define como “aquel dº real que confiere a su titular el poder de edificar o plantar en suelo ajeno, haciendo suyo ***temporalmente*** la propiedad de lo edificado o plantado”.

De donde se desprende que existen 2 variedades:

* La URBANA (*dº a edificar* en suelo ajeno).
* Y la RUSTICA (*dº a plantar* en suelo ajeno).

HISTORIA

* En el **derecho romano**, la superficie surgió primero en el Derecho público (concesiones para edificar en el ager publicus). De ahí pasó al Dº Privado.

El dº superficie era (es) **una excepción al principio “superficies solo cedit”**, pero sólo **relativa** *(lo edificado, plantado o sembrado pasa normalmente a la propiedad del dueño del suelo, después de cierto tiempo)*. Si bien en un principio la fuerza de dicho principio era absoluta (impidiendo separar la propiedad del suelo y del vuelo) y únicamente se admitían derechos personales –arrendamientos- sobre suelo ajeno, el Pretor mitigó tal rigor, concediendo a **los superficiarios interdictos y acciones in rem**.

* **Hoy en día**, la mayoría de los ordenamientos jurídicos consagra esta figura, muy utilizada en el siglo XX para facilitar a las personas con escasos recursos un terreno donde edificar o plantar.

**Compite con** los préstamos hipotecarios, el arrendamiento de larga duración o el usufructo (el censo apenas es utilizado).

**NATURALEZA Y CLASES**

La DOCTRINA TRADICIONAL le atribuía una **naturaleza censuaria**, por su analogía con la enfiteusis. Pero la DOCTRINA MODERNA lo considera como un auténtico **dº real**, que presenta una doble fase:

* En una 1ª fase, hay un dº real de goce sobre cosa ajena (que permite edificar o plantar).
* Y la 2ª fase, una vez llevada a cabo la edificación o la plantación, el superficiario adquiere “temporalmente” la propiedad de lo edificado o plantado (es la llamada “propiedad superficiaria”).

GRUPO NORMATIVO

* **Dentro del Cc se refieren al dº de superficie:**

El **pfo 3º del art 1.611**, en sede de censos establecía que una Ley Especial habría de regular la redención del dominio en los foros, subforos, derechos de superficie y cualesquiera otros gravámenes análogos. Tal Ley Especial para la redención del dº superficie nunca se llegó a dictar.

Y el **art 1.655**

Los foros y cualesquiera otros gravámenes de naturaleza análoga que se establezcan desde la promulgación de este Código, cuando sean por tiempo indefinido, se regirán por las disposiciones establecidas para el CENSO enfitéutico en la sección que precede.

Si fueren temporales o por tiempo limitado, se estimarán como ARRENDAMIENTOS y se regirán por las disposiciones relativas a este contrato.

Todo ello, como señaló JERONIMO GONZALEZ parecía un epitafio del derecho de superficie. Pero la Ley del Suelo de 1956 lo hizo revivir.

* La **legislación urbanística estatal** ha venido regulando el dº de superficie desde la Ley del Suelo de 1.956. Actualmente el **nuevo TRLSRU 2015** lo regula en sus arts 53 **y 54.**
* **La legislación hipotecaria** también se refiere al dº de superficie de forma escueta:
* A**rt 107.5 LH**, que declara hipotecable el dº de superficie.
* A**rts 16.1 y 30.3 RH,** al regular que circunstancias deben expresarse en la inscripción de la superficie urbana y rústica, respectivamente.
* El pfo 1º del art 16 (en la redacción dada por el RD 4 septiembre 1998) fue anulado por la STS de 31 enero 2001, por entender que suponía un exceso reglamentario darle carácter “constitutivo” a la inscripción del dº de superficie en el RP.
* Como consecuencia de ello se discute si recobró o no vigencia la anterior redacción (a favor, GARCIA GARCIA; en contra, LORA TAMAYO).
* **La Ley de Montes Vecinales en Mano Común de 11 nov 1980** también regula el dº de superficie sobre los Montes Vecinales en Mano Común.

Plazo máximo de 30 años. Su constitución requiere EP e inscripción en el Registro de la Propiedad

* **en el ámbito foral,** también regulan el dº de superficie:
  + **La Compilación Navarra** que lo regula en sus Leyes 427-434.
  + Y **el Código Civil de Cataluña,** en su Libro V.

En Cataluña el art 564 Cc establece una duración máxima de 99 años y el deber de constituirlo en EP. En la C. Navarra se permite y presume la perpetuidad del derecho (ley 428).

**MODALIDADES CIVIL Y URBANÍSTICA**. A la vista de toda esta normativa, la doctrina se pregunta si cabe hablar de un ÚNICO dº de superficie urbana ó es preciso distinguir entre una modalidad civil y una modalidad urbanística:

* Para un sector doctrinal (LASO) **– tesis unitaria-** solamente existe un *único dº de superficie* que, ante el vacío del Cc, se regiría por lo establecido en la legislación urbanística y RH (ambos se limitarían a establecer un mínimo inderogable para garantizar los principios de libertad y seguridad de tráfico, ambos de orden público) y por los Principios Generales en materia de dº reales

Art. 53.4 TRLSRU El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

* Pero otro sector doctrinal **–tesis dualista–** opina que deben distinguirse:
* Una modalidad urbanística, donde el dº de superficie es un INSTRUMENTO del que se vale la Administración para intervenir en el mercado del suelo y en la construcción de viviendas.
* Y una modalidad civil, que encontraría su apoyo legal en la mención del art 1611 Cc y de la teoría del “*numerus apertus*” en sede de derechos reales. Esta es la postura seguida recientemente por nuestro **TS** en la **S. de 26 de dic de 2002**

**SUPERFICIE URBANISTICA**

La exposición del régimen jurídico del dº de superficie la haremos de forma unitaria, si bien iremos señalando las especialidades para la modalidad urbanística.

**CONSTITUCION**

Puede constituirse por acto “inter vivos” y “mortis causa” y en el primer caso, tanto a título oneroso como gratuito.

**Elementos personales.** Son 2, el propietario del suelo y el superficiario:

EL PROPIETARIO DEL SUELO para constituir un dº de superficie sobre su finca precisa tener capacidad para disponer.

* Si hay comunidad romana, han de consentir todos los copropietarios.
* Y según el art 53 TRLS

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

EL SUPERFICIARIO solamente precisa capacidad general para contratar u obligarse.

**Elementos Reales.** El dº de superficie debe recaer sobre una FINCA URBANA en cuyo suelo puedan levantarse construcciones. Pero la doctrina admite que también puede constituirse un dº de superficie sobre un edificio ya existente ó bajo el suelo.

Art. 53.1 TRLSRU El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

**Elementos formales.**

* Para la modalidad “urbanística” rige el art 53.2 TRLSRU: escritura ad solemnitatem e inscripción constitutiva.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

* Respecto a la modalidad “civil”, la doctrina se encuentra divida:

* Los partidarios de la tesis dualista, entienden que para la modalidad civil del dº de superficie civil rige el principio de libertad de forma y que la inscripción es meramente declarativa. Y citan como argumento la STS de 31 de enero de 2001 que anuló el pfo 1º del art 16 del RH precisamente porque le dio carácter constitutivo a la inscripción del dº de superficie en el RP.
* Pero los partidarios de la tesis unitaria consideran que para que el dº de superficie queda válidamente constituido es necesario la escritura pública con valor “ad solemnitatem” y la inscripción en el RP con carácter constitutivo.

**Elemento temporal.** Abordamos 3 cuestiones:

**DURACIÓN** del dº de superficie

* La modalidad urbanística es siempre temporal, ya que según el **art 53.2 TRLSRU**: “no podrá exceder de 99 años”.

* **Para** la modalidad civil existen las siguientes posturas:
  + GARRIDO PALMA admite que el dº de superficie pueda constituirse con carácter perpetuo, dada su analogía con el dº de censo.
  + Otro sector doctrinal solamente admite su configuración temporal: Utilizando como argumento que el principio “superficies solo cedit” admite aplazamientos, pero no su exclusión indefinida. Este parece ser el criterio de la **RDGRN 5/2/86.**
  + Más matizadamente, DIEZ PICAZO y PUIG BRUTAU creen que si el dº de superficie se constituye indefinidamente (lo cual es teóricamente posible), estaríamos ante una enfiteusis, con la permanente división o desmembración del dominio. Si se constituye con carácter temporal, estaríamos ante un auténtico dº de superficie propiamente dicho.

**PRÓRROGA DE LA DURACIÓN** del dº de superficie

Ante el silencio legal se discute. La doctrina entiende:

* Si se pactó una duración inferior al máximo legalmente permitido, las partes pueden de mutuo acuerdo prorrogar el plazo, siempre que sumados ambos plazos no exceda del máximo legal.
* Si ya se agotó la duración máxima en lo pactado inicialmente, ya no caben prórrogas.

**PLAZO PARA REALIZAR LA EDIFICACIÓN**

* El antiguo **art 16.1 RH** (en su redacción anterior a 1998, hoy anulada) imponía que en la inscripción del dº de superficie se hiciera constar “c) el plazo señalado (al superficiario) para realizar la edificación, que no podrá exceder de 5 años”.
* Pero el art 54.5 TRLSRU prescinde de dichos 5 años, sin perjuicio de exigir la constancia de un plazo previsto en el título de constitución:

5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

**CONTENIDO**

**PROPIETARIO DEL SUELO**

**DERECHOS**

* **Dº a percibir la CONTRAPRESTACIÓN pactada**, si el dº de superficie se constituyó a título oneroso.
* El art. 16.1 RH exigía como circunstancia de la inscripción que se hiciera constar el *canon o precio* que haya de satisfacer el superficiario.
* En la modalidad urbanística, el **art 53.3 TRLS** dice quela contraprestación podrá consistir:
* **en el pago de una suma alzada o de un canon periódico,**
* **o en la adjudicación de viviendas o locales,**
* **o derechos de arrendamiento de las viviendas o locales,**
* **o en varias de estas modalidades a la vez**

***sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo*** que se hubiere pactado al constituir el dº de superficie.

La contraprestación plantea varias cuestiones:

* Según ROCA SASTRE, el dº a percibir un canon periódico es un simple Dº DE CREDITO, y en modo alguno puede ser considerado como una CARGA REAL. Lo que sí cabe es garantizar el pago del canon mediante la hipoteca del art 157 LH (hipoteca de rentas o prestaciones periódicas)
* Otra cuestión interesante es si la falta de pago de los cánones vencidos implicaría la posibilidad de acudir a la vía del art 1.124 del Cc, es decir instar la resolución del contrato. Lo admite la mayoría de la doctrina.
* ¿Es posible garantizar el pago de los cánones periódicos con condición resolutoria explicita? Dado que existen obligaciones para ambas partes y que estas obligaciones son sinalagmáticas, la opinión mayoritaria es que si cabe dicha posibilidad.

En general sería admisible asegurar el cumplimiento de los pactos del contrato mediante cualesquiera “**garantías de trascendencia real**”, pero no mediante comiso (antiguo art. 16.1 RH).

* El propietario de suelo puede ENAJENAR Y GRAVAR SU DERECHO *(el SUELO)* con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste (art. 54.4).

Además, según el art 54 TRLSRU:

* División Horizontal. El superficiario podrá ***constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal*** con separación del terreno correspondiente al propietario.

Y transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales  y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

* Dº de tanteo, retracto y pacto de retroventa. En el “título constitutivo del dº de superficie” podrán incluirse ***cláusulas y pactos relativos a dº de tanteo, retracto y pacto de retroventa a favor del propietario del suelo***, en el caso de que el superficiario enajene dichas viviendas o locales.
* Subsuelo. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.
* **Dº DE REVERSIÓN** de lo edificado. Extinguido el dº de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, ***sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el dº*** de superficie.
* No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del dº de superficie.
* Y todos los dº reales y personales constituidos por el superficiario se extinguirán.

**OBLIGACIONES**

Permitir la construcción; y satisfacer los impuestos y contribuciones que afecten al suelo.

**SUPERFICIARIO**

**DERECHOS**

* Dº a edificar en el suelo ajeno dentro del plazo concedido. El art 16.1.C RH exigía consignar en la inscripción las características generales de la edificación a construir, su destino y coste.

Este derecho incluye el de reconstruir (si la edificación perece antes de transcurrir el plazo pactado).

* Dº a la propiedad temporal de lo edificado (mientras dure el dº de superficie).
* Facultades dispositivas:

Art. 54 TRLSRU El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

Y el art 107.5 LH admite la *hipotecabilidad* del dº de superficie.

**Obligaciones**

* Pagar las contribuciones e impuestos relativos a la construcción.
* Pagar la contraprestación convenida.
* Construir en el plazo pactado, pues de no hacerlo en dicho plazo se extingue su derecho.

**Y EXTINCIÓN**

El dº de superficie se extinguirá (art. 54 TRLSRU):

* Por las causas “comunes” a todos los dº reales: Es decir, por Consolidación, Renuncia del superficiario ó muto Disenso.

Art 54 in fine Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie

* Y como causas “específicas”: El derecho de superficie se extingue

si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística

EN el PLAZO previsto en el título de constitución

y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

**EL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE FINCAS RÚSTICAS**

Es el dº real que permite a su titular sembrar o plantar sobre predio rústico ajeno, adquiriendo la propiedad de lo plantado o sembrado.

**Régimen legal vigente.-** El **Cc** no contiene regulación alguna de este dº real. Pero si el art **30.3 RH**

Art. 30.3 RH El derecho real de vuelo sobre fincas rústicas ajenas se inscribirá en el folio de aquella sobre la que se constituya; en la inscripción se harán constar: SU DURACIÓN, la plantación o siembra en que consista, así como el destino de éstas y de las mejoras en el momento de la extinción del derecho, los convenios y prestaciones estipulados, y, si las hubiere, las garantías pactadas con carácter real.

Iguales circunstancias deberán constar en las inscripciones de consorcios a favor de la Administración Forestal o de los particulares.

Los títulos a que se refiere este artículo se inscribirán con forme a los preceptos de este Reglamento, en relación con las disposiciones vigentes sobre la materia.

**Naturaleza jurídica.-** Hay 2 posturas:

* Es un auténtico dº de superficie .
* Es un dº real limitativo del dominio, pero no propiamente un dº de superficie, ya que atribuye un goce o USO PARCIAL de la finca, compatible con otros usos (pastos, caza) del propietario. El dº de superficie exige un USO TOTAL de la finca.

**Régimen jurídico.-** En cuanto a su régimen jurídico no existe especialidad alguna con lo expuesto hasta ahora. Tan solo se discute en cuanto al **elemento temporal:**

* Algunos autores sostienen su duración temporal, con fundamento legal en el art 30 RH.
* Otros, como ALBALADEJO o CABELLO DE LOS COBOS, mantienen que puede tener una duración tanto perpetua como temporal, con fundamento legal en el art 1655 del Cc antes examinado.

|  |
| --- |
| **Otras regulaciones** |

* La Ley Montes Vecinales en Mano Común de 11 noviembre 1980, estableciendo que las comunidades titulares de estos montes podrán establecer dº de superficie por plazo máximo de 30 años; y su constitución requiere escritura pública e inscripción en el RP.
* DERECHO FORAL. La Compilación de Navarra regula la superficie rústica (“derecho de plantaciones en suelo ajeno”) en sus Leyes 443 y 444.

También la Ley de Montes del Principado de Asturias de 2004.

El art. 1656 CC recoge el denominado censo a primeras cepas o "rabassa morta catalana" que tiene lugar cuando el dueño del suelo cede su uso para plantar viñas por el tiempo que vivieran las primeras cepas, a cambio de una renta anual en frutos o en dinero.

**DERECHOS DE VUELO Y SUBEDIFICACIÓN**

Se trata de un dº real sobre cosa ajena, con vocación de dominio, por el que su titular adquiere la facultad de elevar 1 ó varias plantas sobre un edificio ya existente ó de realizar construcciones bajo el suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes.

Art. 16.2 RH El derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes, que, sin constituir derecho de superficie, SE RESERVE el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca O TRANSMITA A UN TERCERO, será inscribible conforme a las normas del apartado 3º. del artículo 8 de la Ley y sus concordantes. En la inscripción se hará constar:

a) Las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento.

b) (Anulada)

c) (Anulada)

d) Las normas de régimen de comunidad, si se señalaren, para el caso de hacer la construcción.

El Cc no regula estos dchos. Y el **art 16.2 RH** regula su inscripción en el RP, permitiendo que estos dº puedan constituirse de una doble forma:

* De forma DIRECTA, cuando el propietario ó propietarios del edificio ceden este dº a una 3º persona.
* De forma INDIRECTA, cuando el propietario del edificio transmite el edificio a un 3º, pero se reserva para si la posibilidad de levantar ó profundizar nuevas plantas.

**NATURALEZA JURÍDICA** Tres posturas doctrinales:

* Se trata de un dº real limitativo del dominio, según unos equiparado al dº de superficie, según otros de carácter “*sui generis*” (autónomo, que presenta diferencias con el derecho de superficie, pues este último es temporal y no participa de la propiedad del suelo, mientras que el dº de vuelo tiene una duración indefinida, ya que al ejercitarse el titular adquiere la propiedad de lo construido y además una cuota de participación en la propiedad del suelo)
* Para SOTO BISQUERT, es un verdadero dº de propiedad, que recae sobre el espacio aéreo o subterráneo de una finca (si bien el art 16 RH habla de “derecho” y no de “propiedad”).
* Otros, combinando ambas ideas, hablan de un dº real con vocación de dominio, en el que cabe diferenciar 2 fases:
* En una 1ª fase, el dº de vuelo y de subedificación es un dº real sobre cosa ajena.
* En su 2ª fase, y como consecuencia de ejercitarse dicho dº, surge un dº de propiedad sobre lo construido. A diferencia con el dº de superficie, no estamos ante una propiedad temporal sino ante una propiedad definitiva.

**ELEMENTOS**

PERSONALES. La única especialidad radica en que si el edificio se halla ya constituido en régimen de propiedad horizontal, la concesión del dº de vuelo o subedificación exige unanimidad de la Junta de Propietarios de acuerdo con el art. 17 LPH, salvo en el especialísimo supuesto del art. 10 LPH.

REALES**.** Destacar:

La hipótesis ordinaria, contemplada por el RH, es que el dº de vuelo se constituya sobre un edificio ya existente.

Pero también cabe constituirlo sobre un edificios meramente proyectado (**RDGRN 5 febrero 1986)**, quedando entonces condicionado suspensivamente el dº vuelo a la efectiva construcción del edificio.

FORMALRige el Principio de Libertad de forma y la inscripción es declarativa. Si se pretende el acceso al RP deberá constituirse en escritura pública que necesariamente contendrá las ss circunstancias según el **art 16.2 RH** DILO:

***a)******Las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos comunes o las normas que se establezcan para su determinación.***

***b)*** *…* ***(Nº máximo de plantas a construir)***

***c) … (Plazo máximo para el ejercicio del dº de vuelo)***

***d) Las normas del régimen de comunidad, si se establecieran, para el caso de hacerse la construcción****.*

La STS 31 enero 2001 declaró nulos la letra b y c de dicho apartado 2, introducidos en la reforma de 1998, que exigían que en la inscripción constara:

* el **plazo máximo de ejercicio de derecho** (que no podría exceder de 10 años), pues este circunstancia ha de establecerla un precepto con rango de ley (esto significa que ahora su plazo puede exceder los 10 años, pero en todo caso ha de constar –por exigencia del principio de especialidad);
* y la determinación concreta del **nº de plantas a construir**, pues tal requisito sólo puede establecerlo el ordenamiento urbanístico en vigor

**Elemento temporal**

Lo que se discute es si el titular tiene ó no la obligación de sobreelevar ó subedificar en un cierto plazo, bajo pena de caducidad de su dº:

* ROCA así lo entiende porque en su primera fase hay un gravamen sobre el dominio que necesariamente debe estar limitado temporalmente. Así, la RDDRN 29 abril 1999 no admite como real la **reserva** del propietario del derecho de vuelo sobre el edificio hasta la vertical máxima que permita en cada momento la normativa urbanística, **sin fijación de plazo**.
* Otros opinan que no, sin perjuicio de que jugará el art 1963 Cc (30 años) en cuanto a la prescripción extintiva.

**NAVARRA y CATALUÑA**

La Compilación de Navarra contiene una amplia regulación de estos dº de sobreedificación y subedificación en sus **Leyes 435 a 442**, destacando:

* Que el ejercicio de estos dº requiere siempre la correspondiente aprobación admva.
* Que los propietarios, arrendatarios y otros usuarios tienen dº a ser indemnizados de los daños y perjuicios que ocasiones el ejercicio de este dº.
* La concesión de estos dº a un 3º requerirá el consentimiento de todos los copropietarios.

Finalmente, ha de hacerse referencia a la posible (**SUB) EDIFICACIÓN bajo SUELO PÚBLICO**. El tema alude a la denominada propiedad volumétrica y al art. 26.5 TRLSRU 2015, REMISION tema 41.

**IDEA DEL DERECHO REAL DE CENSO: CONCEPTO, CARACTERES Y CLASES**

CONCEPTO

(art. 1604) **Se constituye el censo cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, o del dominio pleno o menos pleno que se transmite de los mismos bienes.**

CARACTERES

· Es un DERECHO REAL INMOBILIARIO limitativo del dominio (una REALLAST, carga real, remisión Tema 28).

Artículo 1623. Los censos producen acción real sobre la finca gravada. Además de la acción real podrá el censualista ejercitar la personal para el pago de las pensiones atrasadas, y de los daños e intereses cuando hubiere lugar a ello.

· PERPETUO o por tiempo indefinido, aunque redimible a voluntad del censatario.

Artículo 1608.

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 censualista 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 enfitéutico.

· TRANSMISIBLE, ex art. 1617, que también admite la transmisión de la finca gravada.

Artículo 1617. Pueden transmitirse a título oneroso o lucrativo las fincas gravadas con censos, y lo mismo el derecho a percibir la pensión.

· En principio INDIVISIBLE.

Artículo 1618.

No pueden dividirse entre dos o más personas las fincas gravadas con censo sin el consentimiento expreso del censualista, aunque se adquieran a título de herencia.

Cuando el censualista 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.

· PRESCRIPTIBLE

Artículo 1620. Son prescriptibles tanto el capital como las pensiones de los censos, conforme a lo que se dispone en el art. 1930 y ss

· Siempre es necesaria EP (no sólo para la enfiteusis, art. 1280.1 Cc)

Artículo 1628. El censo enfitéutico sólo puede establecerse sobre bienes inmuebles y en escritura pública.

· Es requisito esencial del contrato de censo la determinación de PENSIÓN o canon (art. 1613). Y también en el enfitéutico la determinación de la aportación del capital por el censualista (esencial para la redención del censo, 1629).

Artículo 1613.

La pensión o canon de los censos se determinará por las partes al otorgar el contrato.

Podrá consistir en dinero o frutos.

Artículo 1629. Al constituirse el censo enfitéutico se fijará en el contrato, bajo pena de nulidad, el valor de la finca y la pensión anual que haya de satisfacerse.

· EXTINCIÓN del censo.

* Redención del censatario
* Renuncia del censualista
* Pérdida o destrucción de la finca Art. 1624 y ss. Veamos.

Artículo 1624. El censatario no podrá pedir el perdón o reducción de la pensión por esterilidad accidental de la finca, ni por la pérdida de sus frutos.

Artículo 1625. Si por fuerza mayor o caso fortuito se pierde o inutiliza totalmente la finca gravada con censo, quedará éste extinguido, cesando el pago de la pensión.

Si se pierde sólo en parte, no se eximirá el censatario de pagar la pensión, a no ser que prefiera abandonar la finca al censualista.

Interviniendo culpa del censatario, quedará sujeto, en ambos casos, al resarcimiento de daños y perjuicios.

Artículo 1626. En el caso del párrafo primero del artículo anterior, si estuviere asegurada la finca, el valor del seguro quedará afecto al pago del capital del censo y de las pensiones vencidas, a no ser que el censatario prefiera invertirlo en reedificar la finca, en cuyo caso revivirá el censo con todos sus efectos, incluso el pago de las pensiones no satisfechas. El censualista podrá exigir del censatario que asegure la inversión del valor del seguro en la reedificación de la finca.

Artículo 1627.

Si la finca gravada con censo fuere expropiada por causa de utilidad pública, su precio estará afecto al pago del capital del censo y de las pensiones vencidas, quedando éste extinguido.

La precedente disposición es también aplicable al caso en que la expropiación forzosa sea solamente de parte de la finca, cuando su precio baste para cubrir el capital del censo.

Si no bastare, continuará gravando el censo sobre el resto de la finca, siempre que su precio sea suficiente para cubrir el capital censual y un 25 por 100 más del mismo. En otro caso estará obligado el censatario a sustituir con otra garantía la parte expropiada, o a redimir el censo, a su elección, salvo lo dispuesto para el enfitéutico en el artículo 1.631.

CLASES

El CC diferencia, por razón de la causa que motiva el pago de la pensión, entre el censo enfitéutico, consignativo o reservativo, si bien PUIG BRUTAU considera la enfiteusis una institución independiente.

Art. 1605 **Es enfitéutico el censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio.**

Art. 1606 **Es consignativo el censo, cuando el censatario impone sobre un inmueble de su propiedad el gravamen del canon o pensión que se obliga a pagar al censualista por el capital que de éste recibe en dinero.**

Art. 1607 **Es reservativo el censo, cuando una persona cede a otra el pleno dominio de un inmueble, reservándose el derecho a percibir sobre el mismo inmueble una pensión anual que deba pagar el censatario.**