

## **Título 7. De los censos**

### 第7章 不動産定期金支払契約

#### **Capítulo 1. Disposiciones generales**

##### 第1節：総則

**Artículo 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.**

第1604条 ある不動産が、金銭で受領されるある資本の対償として、または、その不動産から移転されるその所有権の全部もしくは一部（例えば、利用所有権）の対償として毎年の地代または年金の支払いに服するときに、不動産定期金支払契約が成立する。

(\*注：当該契約から派生する不動産定期金支払契約は不動産に課された物権である。)

**Artículo 1605. Es enfiteúatico 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.**

第1605条 不動産定期金支払契約は、(次の場合は)永小作権的である。つまり、ある者が、他人にある不動産の利用所有権を、その不動産の直接所有権（つまり、底地所有権）および利用所有権者（つまり、永小作権者）から毎年定期金を受ける権利を留保して、譲渡する場合。

**Artículo 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 censalista por el capital que de éste recibe en dinero.**

第1606条 不動産定期金支払契約は、次の場合、信託的である。つまり、(定期金)支払人が、(定期金)受取人から金銭で受領する資本に対して(支払人が)弁済義務を負う定期金の負担を、その所有不動産に課すとき。

**Artículo 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.**

第1607条 不動産定期金支払契約は、次の場合、留保的である。つまり、ある者が、他人にある不動産の完全な所有権を、(定期金)支払人（つまり、その他人）が支払うべき定期金を受領する権利をその不動産の上に留保して、譲渡するとき。

**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 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 enfiteútico.

第 1608 条 次のことは不動産定期金支払契約の性質である。つまり、資本または不動産の譲渡は永久もしくは不確定期限である。しかしながら、(定期金)支払人は、自己の意思で、別段の約定があっても、当該契約を滌除することができる。この規定は現に在存する不動産定期金支払契約に適用できる。

当該契約は、受取人またはある特定の者の生涯に亘って、滌除することができないと約定できる、または、信託的契約では 20 年、留保的契約と永小作権の契約では 60 年を超えないある確定期間は滌除できないと約定することができる。

**Artículo 1609.** Para llevar a efecto la redención, el censatario deberá avisarlo al censalista con un año de antelación o anticiparle el pago de una pensión anual.

第 1609 条 滌除を有効にするためには、(定期金)支払人は受取人に 1 年前に通知するか、(定期金)1 年分の前払いをしなければならない。

(\*注: その他に 1651 条、1658 条、1662 条に規定される金銭を支払う)

**Artículo 1610.** Los censos no pueden redimirse parcialmente sino en virtud de pacto expreso.

Tampoco podrán redimirse contra la voluntad del censalista, sin estar al corriente el pago de las pensiones.

第 1610 条 不動産定期金支払契約は明示の約定がないと部分的に滌除できない。

また、定期金の弁済が続いていないと、受取人の意思に反して滌除することはできない。

**Artículo 1611.** Para la redención de los censos constituidos antes de la promulgación de este Código, si no fuere conocido el capital, se regulará éste por la cantidad que resulte, computada la pensión al 3 por 100.

Si la pensión se paga en frutos, se estimarán éstos, para determinar el capital, por el precio medio que hubiesen tenido en el último quinquenio.

Lo dispuesto en este Artículo no será aplicable a los foros, subforos, derechos de superficie y cualesquiera otros gravámenes semejantes, en los cuales el principio de la redención de los dominios será regulado por una ley especial.

第 1611 条 本法公布以前に設定された不動産定期金支払契約の滌除のためには、資本が知れていない場合は、この資本は、定期金が(資本の)3/100で計算された結果の額になるように調整される。

定期金が果実で弁済される場合は、資本を決めるため、果実は、最後の5ヵ年間の価額の平均値で評価される。

本条の規定は、特別法で所有権の買い戻し原則が規定されている賃貸借契約、転貸借契約、地上権およびその他類似の負担には適用されない。

**Artículo 1612. Los gastos que se ocasionen para la redención y liberación del censo serán de cuenta del censatario, salvo los que se causen por oposición temeraria, a juicio de los Tribunales.**

第1612条 不動産定期金支払契約の滌除および開放について生じる費用は、無謀な異議申立てにより生じる費用を除いて、裁判所の判断で（定期金）支払人の負担である。

**Artículo 1613. La pensión o canon de los censos se determinará por las partes al otorgar el contrato.**

**Podrá consistir en dinero o frutos.**

第1613条 不動産定期金支払契約の定期金額は、その契約をなす時に、当事者が決定する。

金銭または果実に依ることができる。

**Artículo 1614. 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.**

第1614条 定期金は約定期間で弁済される。約定がないと、金銭に依る場合は、契約日から数えて満期になった年について弁済され、果実の場合は、それぞれの収穫の終わりに弁済される。

**Artículo 1615. Si no se hubiere designado en el contrato el lugar en 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.**

第1615条 契約に定期金を弁済すべき場所が指定されていない場合は、不動産定期金支払契約が課されている不動産の所在地で履行される。但し、（定期金）受取人またはその代理人が同じ市（町、村）の区画内に住所を有している場合に限られる。それらが住所をそこに有していなく、（定期金）支払人がそこに有している場合は、支払人の住所で弁済される。

**Artículo 1616. El censalista, al tiempo de entregar el recibo de cualquier pensión, puede obligar al censatario a que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago.**

第1616条 受取人は、定期金の受領書を渡す時に、弁済がなされたことを証する受領書を（受取人に）発給する義務を支払人に課することができる（???）。

**Artículo 1617. Pueden transmitirse a título oneroso o lucrativo las fincas**

**gravadas con censos, y lo mismo el derecho a percibir la pensión.**

第 1617 条 不動産定期金支払契約の負担付きで不動産を有償名義または無償名義で移転でき、また、定期金を収受する権利も同じく移転できる。

**Artículo 1618. 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.**

Quando 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.

第 1618 条 受取人の明示の同意がないと、不動産定期金支払契約の負担が付いている不動産を 2 人以上の者に、たとえ遺産名義で取得されるときでも、分割することはできない。

受取人が分割を許可するときは、不動産が分割される部分に応じて異なる当該契約が設定されて、各部分に負担となる当該契約の部分が受取人の同意で指定される。

**Artículo 1619. Cuando se intente adjudicar la finca gravada con censo a varios herederos, y el censalista no preste su consentimiento para la división, se pondrá a licitación entre ellos.**

A falta de conformidad, o no ofreciéndose por alguno de los interesados el precio de tasación, se venderá la finca con la carga, repartiéndose el precio entre los herederos.

第 1619 条 不動産定期金支払契約の負担付不動産を複数の相続人に分与しようとして、受取人が分割に同意しないときは、それらの者の中で競りに付される。

意見の一致がないとき、または、利害関係人の内のある者が評価価額を提供しないときは、不動産は負担付きで売却され、(売却) 価額は相続人間に分配される。

**Artículo 1620. Son prescriptibles tanto el capital como las pensiones de los censos, conforme a lo que se dispone en el título 18 de este libro.**

第 1620 条 不動産定期金支払契約の資本と定期金は、本編第 18 章の規定に従って、(消滅) 時効にかかる。

**Artículo 1621. A pesar de lo dispuesto en el Artículo 1.110, será necesario el pago de dos pensiones consecutivas para suponer satisfechas todas las anteriores.**

第 1621 条 第 1110 条の規定に係わらず、以前の全ての定期金の弁済を推定するには、連続した 2 回の定期金の弁済が必要である。

**Artículo 1622. El censatario está obligado a pagar las contribuciones y demás impuestos que afecten a la finca acensuada.**

Al verificar el pago de la pensión podrá descontar de ella la parte de los impuestos que corresponda al censalista.

第 1622 条 (定期金) 支払人は、当該契約設定不動産に影響する租税およびその他の税金を弁済する責任を負う。

定期金の弁済時、受取人に対応する税金の部分を控除することができる。

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

第 1623 条 不動産定期金支払契約はその(担保)負担が課された不動産上に物権的請求権を生じさせる。物権的請求権以外に受取人は、遅延した定期金の弁済に対し、また、その者に(損害賠償および利息)生じたときは、損害賠償および利息の弁済に対して、債権的請求権を行使することができる。

**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.**

第 1624 条 (定期金) 支払人は、不動産の偶然な無収益およびその果実の喪失によっては定期金の免除または減少を請求することはできない。

**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 censalista.

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

第 1625 条 不可抗力または偶然なケースで、不動産定期金支払契約負担付き不動産が完全に滅失または利用不能となる場合は、定期金の弁済を停止して、当該契約は消滅する。

部分的に滅失する場合は、(定期金)支払人は、その不動産を受取人に放棄することを選ばないと、定期金弁済から免除されない。

支払人に有責事由が存すると、両方の場合、支払人は損害賠償の責任を負う。

**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 censalista podrá exigir del censatario que asegure la inversión del valor del seguro en la reedificación de la finca.**

第 1626 条 前条 1 段目の場合で、保険が不動産に付保されていたときは、保険金は、(定期金)支払人が不動産を再建築するためにそれを投資することを望まない、不動産定期金支払契約の資本および満期となった定期金の弁済に当てられる。再建築を望む場合は、当該契約は、満足されていない定期金の弁済を含めて、その全効果を回

復する。受取人は、支払人に保険金を不動産再建築に確かに投資するよう請求できる。

**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 enfiteútico en el Artículo 1.631.

第 1627 条 不動産定期金支払契約負担付き不動産が公用収用された場合は、その代価は当該契約の資本および満期がきた定期金の弁済に当てられ、当該契約は消滅する。

この規定は、収用が不動産の一部のみの場合にも、その代価が当該契約の資本をカバーするに十分であるときは、適用される。

十分でない場合は、当該契約は不動産の残余部分上に、その価額が当該契約の資本およびその資本の 25/100 増をカバーするに十分であるときは、存続する。その他の場合は、(定期金) 支払人は、第 1631 条の永小作権的不動産定期金支払契約の規定を除いて、その選択で、収用された部分を他の保証で代替させるか、当該契約を滌除するかの義務を負う。

## Capítulo 2. Del censo enfiteútico

### 第 2 節：永小作権的不動産定期金支払契約

#### Sección 1.<sup>a</sup> Disposiciones relativas a la enfiteusis

##### 第 1 款：永小作権に関する規定

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

第 1628 条 永小作権的不動産定期金支払契約は不動産上に公正証書でのみ設定することができる。

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

第 1629 条 永小作権的不動産定期金支払契約の締結時には、(定めないと契約自体が) 無効となる罰を受ける条件で、(少なくとも) 契約で不動産の価額及び満足されるべき定期金を定める。

**Artículo 1630.** Cuando la pensión consista en una cantidad determinada de

frutos, se fijarán en el contrato su especie y calidad.

Si consiste en una parte alicuota de los que produzca la finca, a falta de pacto expreso sobre la intervención que haya de tener el dueño directo, deberá el enfiteuta darle aviso previo, o a su representante, del día en que se proponga comenzar la recolección de cada clase de frutos, a fin de que pueda, por sí mismo o por medio de su representante, presenciar todas las operaciones hasta percibir la parte que le corresponda.

Dado el aviso, el enfiteuta podrá levantar la cosecha, aunque no concurra el dueño directo ni su representante o interventor.

第 1630 条 定期金がある特定量の果実となるときは、契約中でその種類と品質が定められる。

定期金が不動産の生産物のある割合となる場合は、直接所有権者（つまり、底地所有者）が有すべき（生産物収穫）介入権について明示の約定がないと、永小作権者（つまり、利用所有権者）は、直接所有権者が自身でまたは代理人を介して自己に帰属する部分を収受するまで（収穫）作業に立会うことができるように、直接所有者またはその代理人に各種類の果実の収穫を開始する予定日を事前に通知しなければならない。

通知がされると、直接所有権者もその代理人も立会わなくとも、永小作権者は収穫することができる。

**Artículo 1631.** En el caso de expropiación forzosa se estará a lo dispuesto en el párrafo primero del Artículo 1.627, cuando sea expropiada toda la finca.

Si sólo lo fuere en parte, se distribuirá el precio de lo expropiado entre el dueño directo y el útil, recibiendo aquél la parte del capital del censo que proporcionalmente corresponda a la parte expropiada, según el valor que se dio a toda la finca al constituirse el censo o que haya servido de tipo para la redención, y el resto corresponderá al enfiteuta.

En este caso continuará el censo sobre el resto de la finca, con la correspondiente reducción en el capital y las pensiones, a no ser que el enfiteuta opte por la redención total o por el abandono a favor del dueño directo.

Cuando, conforme a lo pactado, deba pagarse laudemio, el dueño directo percibirá lo que por este concepto le corresponda sólo de la parte del precio que pertenezca al enfiteuta.

第 1631 条 強制収用の場合、不動産全部が収用されるときは、第 1627 条 1 段目の規定が適用される。

不動産の一部の（収用の）場合は、収用部分の代価は直接所有権者と永小作権者に分配される。前者は、永小作権的支払契約締結時に不動産全体に付された価額または買い戻しのための価格として使用された価額に従って、収用される部分に比例的に対応する当該契約の資本（＝不動産の価額）の部分を受領し、永小作権者には残余が対応する。

この場合、永小作権的不動産定期金支払契約は、永小作権者が全部滌除するか、直接所有権者の利益のために放棄するか選択しないと、（不動産の減少に）対応的に資本と定期金を減少させて、不動産の残余の上に存続する。

約定に従って永小作権譲渡料が（直接所有権者に）支払われるべきときは、直接

所有権者は、この譲渡により、永小作権者に帰属する（譲渡）代価の部分からのみ自己に対応するものを収受する。

**Artículo 1632. El enfiteuta hace suyos los productos de la finca y de sus accesiones.**

**Tiene los mismos derechos que corresponderían al propietario en los tesoros y minas que se descubran en la finca enfiteútica.**

第 1632 条 永小作権者は、不動産の生産物及びその付属物を自己のものとする。

永小作権者は、永小作権的不動産定期金支払契約負担付き土地で発見される埋蔵物と鉱物について所有者に帰属するものと同じ権利を有する。

**Artículo 1633. Puede el enfiteuta disponer del predio enfiteútico y de sus accesiones, tanto por actos entre vivos como de última voluntad, dejando a salvo los derechos del dueño directo, y con sujeción a lo que establecen los Artículos que siguen.**

第 1633 条 永小作権者は、生前行為および終意により、直接所有権者の権利を除いて、次条以下の規定に従い、永小作権的不動産定期金支払契約負担付き不動産およびその附合物を処分することができる。

**Artículo 1634. Cuando la pensión consista en una parte alícuota de los frutos de la finca enfiteútica, no podrá imponerse servidumbre ni otra carga que disminuya los productos sin consentimiento expreso del dueño directo.**

第 1634 条 定期金が永小作権的不動産定期金支払契約負担付き不動産の果実の割合的部分であるときは、直接所有権者の明示の同意がないと生産物を減少させる地役権も他の負担も課すことはできない。

**Artículo 1635. El enfiteuta podrá donar o permutar libremente la finca, poniéndolo en conocimiento del dueño directo.**

第 1635 条 永小作権者は、直接所有権者に通知して、不動産（利用所有権？）を自由に贈与または交換することができる。

**Artículo 1636. Corresponden recíprocamente al dueño directo y al útil el derecho de tanteo y el de retracto, siempre que vendan o den en pago su respectivo dominio sobre la finca enfiteútica.**

**Esta disposición no es aplicable a las enajenaciones forzosas por causa de utilidad pública.**

第 1636 条 直接所有権者と永小作権者（永小作権者）が永小作権的不動産定期金支払契約負担付き不動産上のそれぞれの所有権を売却または（代物）弁済に当てるときは、先買権と買戻し権が互いにそれらの者に発生する。

この規定は、公用（収用）事由による強制譲渡には適用されない。

**Artículo 1637. Para los efectos del Artículo anterior, el que trate de enajenar**



**el dominio de una finca enfitéutica deberá avisarlo al otro condueño, declarándole el precio definitivo que se le ofrezca, o en que pretenda enajenar su dominio.**

**Dentro de los veinte días siguientes al del aviso, podrá el condueño hacer uso del derecho de tanteo, pagando el precio indicado. Si no lo verifica, perderá este derecho y podrá llevarse a efecto la enajenación.**

第 1637 条 前条について、永小作権的不動産定期金支払契約負担付き不動産の（直接または利用）所有権を譲渡しようとする者は、他の所有権者に、（譲受予定者から）提示されている確定代価または自己が譲渡しようとする確定代価を表示して、通知しなければならない。

通知後 20 日以内に、他の所有権者は、表示代価を支払って先買権の行使ができる。それを実行しない場合は、この権利を失い、譲渡は効力を持つ。

**Artículo 1638. Cuando el dueño directo, o el enfitauta en su caso, no haya hecho uso del derecho de tanteo a que se refiere el Artículo anterior, podrá utilizar el de retracto para adquirir la finca por el precio de la enajenación.**

**En este caso deberá utilizarse el retracto dentro de los nueve días útiles siguientes al del otorgamiento de la escritura de venta. Si ésta se ocultare, se contará dicho término desde la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.**

**Se presume la ocultación cuando no se presenta la escritura en el Registro dentro de los nueve días siguientes al de su otorgamiento.**

**Independientemente de la presunción, la ocultación puede probarse por los demás medios legales.**

第 1638 条 直接所有権者が、または、場合によっては、永小作権者が、前条に係わる先買権を行使しなかったときは、不動産を取得するために譲渡価額により買戻し権を行使できる。

この場合、売買公正証書作成から 9 日以内に買戻し権は行使されなければならない。公正証書が隠匿された場合は、この期間はそれが所有権登記簿に登記されたときから数える。

公正証書がその作成日から 9 日以内に登記所に提出されないときは、隠匿と推定される。

推定に独立して、隠匿をその他の法的手段により証明することができる。

**Artículo 1639. Si se hubiere realizado la enajenación sin el previo aviso que ordena el Artículo 1.637, el dueño directo, y en su caso el útil, podrán ejercitar la acción de retracto en todo tiempo hasta que transcurra un año, contando desde que la enajenación se inscriba en el Registro de la Propiedad.**

第 1639 条 譲渡が、第 1637 条の規定の事前通知なしでなされた場合は、直接所有権者は、また、場合によっては、永小作権者は、その譲渡が所有権登記簿に登記されたときから数えて 1 年経過するまでいつでも買戻し権を行使することができる。

**Artículo 1640. En las ventas judiciales de fincas enfitéuticas, el dueño directo**

**y el útil, en sus casos respectivos, podrán hacer uso del derecho de tanteo, dentro del término fijado en los edictos para el remate, pagando el precio que sirva de tipo para la subasta, y del de retracto dentro de los nueve días útiles siguientes al del otorgamiento de la escritura.**

**En este caso no será necesario el aviso previo que exige el Artículo 1.637.**

第 1640 条 永小作権的不動産定期金支払契約負担付き不動産の競売では、直接所有権者および永小作権者は、各々、最低競売価格となっている代価を支払って、競売布告で定められた期間内で先買権を行使することができ、また、公正証書作成から 9 有効日以内に買戻し権を行使できる。

この場合、第 1637 条が要求する事前通知は必要ない。

**Artículo 1641. Cuando sean varias las fincas enajenadas sujetas a un mismo censo, no podrá utilizarse el derecho de tanteo ni el de retracto respecto de unas con exclusión de las otras.**

第 1641 条 同一の永小作権的不動産定期金支払契約に服する被譲渡不動産が複数のときは、他の不動産を排除してある不動産について先買権も買戻し権も行使することはできない。

**Artículo 1642. Cuando el dominio directo o el útil pertenezca pro indiviso a varias personas, cada una de ellas podrá hacer uso del derecho de retracto con sujeción a las reglas establecidas para el de comuneros, y con preferencia del dueño directo, si se hubiese enajenado parte del dominio útil; o el enfiteuta, si la enajenación hubiese sido del dominio directo.**

第 1642 条 直接所有権または利用所有権（永小作権）が分割不能で複数の者に共有されているときは、各人は、共有者の権利について設定されている規則に従って買戻し権を行使することができる。また、利用所有権の一部が譲渡される場合は、直接所有権者が優先して行使できる、または、直接所有権（の一部）が譲渡される場合は、永小作権者が優先して行使できる。

**Artículo 1643. Si el enfiteuta fuere perturbado en su derecho por un tercero que dispute el dominio directo o la validez de la enfiteusis, no podrá reclamar la correspondiente indemnización del dueño directo si no le cita de evicción conforme a lo prevenido en el Artículo 1.481.**

第 1643 条 永小作権者が直接所有権または永小作権的不動産定期金支払契約の有効性を争う第三者によりその権利を妨害された場合、第 1481 条の規定に従って直接所有権者を追奪で（訴訟に）呼び出さないときは、対応する補償を直接所有権者に請求することはできない。

**Artículo 1644. En las enajenaciones a título oneroso de fincas enfiteúticas sólo se pagará laudemio al dueño directo cuando se haya estipulado expresamente en el contrato de enfiteusis.**

**Si al pactarlo no se hubiera señalado cantidad fija, ésta consistirá en el 2 por 100 del precio de la enajenación.**

**En las enfiteusis anteriores a la promulgación de este Código, que estén sujetas al pago de laudemio, aunque no se haya pactado, seguirá esta prestación en la forma acostumbrada, pero no excederá del 2 por 100 del precio de la enajenación cuando no se haya contratado expresamente otra mayor.**

第 1644 条 永小作権的不動産定期金支払契約負担付き不動産の有償譲渡の場合、永小作契約に明示的に約定されていると、直接所有権者には永小作権譲渡料が支払われるのみである。

約定時に確定料が表示されていなかった場合は、(永小作譲渡料は)譲渡価額の 2/100 となる。

永小作譲渡料の支払いに服する本法公布前の永小作権では、約定されていなくとも、慣例による支払いは継続するが、明示的に多額で契約されていないときは、譲渡価額の 2/100 を超えない。

**Artículo 1645. La obligación de pagar el laudemio corresponde al adquirente, salvo pacto en contrario.**

第 1645 条 永小作権譲渡料の支払い義務は、別段の約定がない場合は、取得者が負う。

**Artículo 1646. Cuando el enfiteuta hubiese obtenido del dueño directo licencia para la enajenación o le hubiese dado el aviso previo que previene el Artículo 1.637, no podrá el dueño directo reclamar, en su caso, el pago de laudemio sino dentro del año siguiente al día en que se inscriba la escritura en el Registro de la Propiedad. Fuera de dichos casos, esta acción estará sujeta a la prescripción ordinaria.**

第 1646 条 永小作権者が直接所有権者から譲渡許可を得ていたとき、または、第 1637 条の規定の事前通知を直接所有権者にしていたときは、直接所有権者は、所有権登記簿に(譲渡)公正証書が登記された日から 1 年以内でないと永小作権譲渡料の支払いを請求することはできない。これらの場合以外では、この請求権は通常の消滅時効にかかる。

**Artículo 1647. Cada veintinueve años podrá el dueño directo exigir el reconocimiento de su derecho por el que se encuentre en posesión de la finca enfiteútica.**

**Los gastos del reconocimiento serán de cuenta del enfiteuta, sin que pueda exigírsele ninguna otra prestación por este concepto.**

第 1647 条 29 年毎に直接所有権者は、永小作権的不動産定期金支払契約負担付き土地を(間接)占有しているとの自己の権利の承認を請求することができる(\*注: 30 年経過で、悪意でも取得時効に掛かる)。

承認の費用は、このために他の給付を永小作権者に請求できない場合は、永小作権者の負担とする。

**Artículo 1648. Caerá en comiso la finca, y el dueño directo podrá reclamar su devolución:**

**1.º Por falta de pago de la pensión durante tres años consecutivos.**

**2.º Si el enfiteuta no cumple la condición estipulada en el contrato o deteriora gravemente la finca.**

第 1648 条 (次の場合) 不動産は没収される、また、直接所有権者はその返還を請求できる：

① 3 年連続して定期金の支払いがない場合。

② 永小作権者が契約で定めた条件を履行しない場合、または、不動産を著しく毀損する場合。

**Artículo 1649. En el caso primero del Artículo anterior, para que el dueño directo pueda pedir el comiso, deberá requerir de pago al enfiteuta judicialmente o por medio de Notario; y, si no paga dentro de los treinta días siguientes al requerimiento, quedará expedito el derecho de aquél.**

第 1649 条 前条の①の場合、直接所有権者が没収を請求するためには、永小作権者に裁判上または公証人を介して支払い請求をしなければならない。請求から 30 日以内に支払わない場合は、直接所有権者の権利は支障がないこととなる。

**Artículo 1650. Podrá el enfiteuta librarse del comiso en todo caso, redimiendo el censo y pagando las pensiones vencidas dentro de los treinta días siguientes al requerimiento de pago o al emplazamiento de la demanda.**

**Del mismo derecho podrán hacer uso los acreedores del enfiteuta hasta los treinta días siguientes al en que el dueño directo haya recobrado el pleno dominio.**

第 1650 条 永小作権者は、不動産定期金支払契約を滌除し、かつ、支払い請求または訴えの呼出しから 30 日以内に満期となっている定期金を支払って、没収から開放され得る。

永小作権者の債権者は、直接所有権者が完全な所有権を回復してから 30 日までは、(上記と) 同じ権利を行使することができる。

**Artículo 1651. La redención del censo enfiteutico consistirá en la entrega en metálico, y de una vez, al dueño directo del capital que se hubiese fijado como valor de la finca al tiempo de constituirse el censo, sin que pueda exigirse ninguna otra prestación, a menos que haya sido estipulada.**

第 1651 条 永小作権的不動産定期金支払契約の滌除は、当該契約設定時に不動産の価値として定められた資本を直接所有権者に一度に金銭で引渡すことでなされる。約定されていないとその他の給付は請求できない。

**Artículo 1652. En el caso de comiso, o en el de rescisión por cualquier causa del contrato de enfiteusis, el dueño directo deberá abonar las mejoras que hayan aumentado el valor de la finca, siempre que este aumento subsista al tiempo de devolverla.**

Si ésta tuviese deterioros por culpa o negligencia del enfiteuta, serán compensables con las mejoras, y en lo que no basten quedará el enfiteuta

**obligado personalmente a su pago, y lo mismo al de las pensiones vencidas y no prescritas.**

第 1652 条 没収の場合、または、何らかの事由による永小作権的不動産定期金支払契約の解除の場合は、直接所有権者は、(永小作権者が) 不動産価値を増加させた改良について、その増加が返還時に存続するときは、補償しなければならない。

不動産が永小作権者の過失で毀損した場合は、改良と相殺される。(相殺に) 不足する場合は、永小作権者は個人的にその支払いの責任を負う。期限がきて消滅時効にかかっていない定期金の支払いについても同様である。

**Artículo 1653. A falta de herederos testamentarios descendientes, ascendientes, cónyuge supérstite y parientes dentro del sexto grado del último enfiteuta, volverá la finca al dueño directo en el estado en que se halle, si no dispuso de ella el enfiteuta en otra forma.**

第 1653 条 永小作権者に卑属・尊属の遺言相続人、生存配偶者および 6 親等以内の親族がないときで、永小作権者が他の方式で処分しなかった場合は、不動産は直接所有権者にそのままの状態に戻る。

**Artículo 1654. Queda suprimido para lo sucesivo el contrato de subenfiteusis.**

第 1654 条 転永小作契約は、以後廃止される。

**Sección 2.<sup>a</sup> De los foros y otros contratos análogos al de enfiteusis**

第 2 款：借地契約および永小作契約に類似したその他の契約

**Artículo 1655. 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 enfiteutico 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.**

第 1655 条 本法公布後に設定される借地契約および他の同様な負担には、それらが不確定期限であるときは、前款の永小作的不動産定期金支払契約についての規定が適用される。

一時的または限定的期間の場合は、賃貸借と推定され、当該(賃貸借)契約に関連する規定が適用される。

**Artículo 1656. El contrato en cuya virtud el dueño del suelo cede su uso para plantar viñas por el tiempo que vivieren las primeras cepas, pagándole el cesionario una renta o pensión anual en frutos o en dinero, se regirá por las reglas siguientes:**

**1.<sup>a</sup> Se tendrá por extinguido a los cincuenta años de la concesión, cuando en ésta no se hubiese fijado expresamente otro plazo.**

**2.<sup>a</sup> También quedará extinguido por muerte de las primeras cepas, o por**

quedar infructíferas las dos terceras partes de las plantadas.

3.<sup>a</sup> El cesionario o colono puede hacer renuevos y mugrones durante el tiempo del contrato.

4.<sup>a</sup> No pierde su carácter este contrato por la facultad de hacer otras plantaciones en el terreno concedido, siempre que sea su principal objeto la plantación de viñas.

5.<sup>a</sup> El cesionario puede transmitir libremente su derecho a título oneroso o gratuito, pero sin que pueda dividirse el uso de la finca, a no consentirlo expresamente su dueño.

6.<sup>a</sup> En las enajenaciones a título oneroso, el cedente y el cesionario tendrán recíprocamente los derechos de tanteo y de retracto, conforme a lo prevenido para la enfiteusis y con la obligación de darse el aviso previo que se ordena en el Artículo 1.637.

7.<sup>a</sup> El colono o cesionario puede dimitir o devolver la finca al cedente cuando le convenga, abonando los deterioros causados por su culpa.

8.<sup>a</sup> El cesionario no tendrá derecho a las mejoras que existan en la finca al tiempo de la extinción del contrato, siempre que sean necesarias o hechas en cumplimiento de lo pactado.

En cuanto a las útiles y voluntarias, tampoco tendrá derecho a su abono, a no haberlas ejecutado con consentimiento por escrito del dueño del terreno, obligándose a abonarlas. En este caso se abonarán dichas mejoras por el valor que tengan al devolver la finca.

9.<sup>a</sup> El cedente podrá hacer uso de la acción de desahucio por cumplimiento del término del contrato.

10.<sup>a</sup> Cuando después de terminado el plazo de los cincuenta años o el fijado expresamente por los interesados, continuare el cesionario en el uso y aprovechamiento de la finca por consentimiento tácito del cedente, no podrá aquél ser desahuciado sin el aviso previo que éste deberá darle con un año de antelación para la conclusión del contrato.

第 1656 条 土地の所有者がその利用権を、葡萄を植えるために、(葡萄の) 最初の株が生きている間、譲渡して、譲受人が果実または金銭で年利息もしくは定期金を支払う契約は、次の規則に従う：

① この契約は、他の期間を明示的に定めなかったときは、譲渡から 50 年で消滅したとみなされる。

② また、最初の株が枯れたことにより、または植栽の 2/3 に実がつかなくなるにより消滅する

③ 譲受人または栽培者は、契約期間中は (植栽の) 更新と取り木をすることができる。

④ この契約は、その主たる目的が葡萄の栽培である場合は、その (利用権) 譲渡土地で他の栽培をする権能によっても、その性格を失わない。

⑤ 譲受人はその権利を有償または無償で自由に移転できる。但し、所有者の明示の同意がないと、土地の利用を分割することはできない。

⑥ 有償譲渡では、譲渡人と譲受人は、永小作権の規定に従い、かつ、第 1637 条で規

定される事前通知をする義務を持って、先買権と買戻し権を互いに有する。

⑦ 栽培者または譲受人は、その責任に起因する毀損を補償して、都合が良いときに、土地を譲渡者に返還することができる。

⑧ 譲受人は、契約消滅時に土地に存する改良についての権利を、その改良が必要的である場合、または、約定の履行としてなした場合は、有しない。

有益かつ任意の改良に関しても、改良についての支払義務を土地所有者に課してその者の文書での同意で実施されたのでなければ、(譲受人は) 支払を受ける権利を有しない。同意があった場合は、当該改良は土地返還時に有する価値で支払われる。

⑨ 譲渡人は、契約期間の満了により小作地返還請求権を行使することができる。

⑩ 50年の期間または当事者が明示的に定めた期間が終了した後で、譲受人が譲渡人の黙示の同意で土地の使用収益を継続しているときは、譲受人は、譲渡人が契約終了のために1年前にしなければならぬ事前通知がない場合、土地明け渡しされ得ない。

### Capítulo 3. Del censo consignativo

#### 第3節：信託的不動産定期金支払契約

**Artículo 1657. 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.**

第1657条 信託的不動産定期金支払契約の定期金支払いを果実とする約定のときは、(支払が) 当該契約設定不動産が産する果実の割合的部分に基づくことができないと、果実の種類、量および品質を定めなければならない。

**Artículo 1658. La redención del censo consignativo consistirá en la devolución al censalista, de una vez y en metálico, del capital que hubiese entregado para constituir el censo.**

第1658条 信託的不動産定期金支払契約の滌除は、契約設定のために引渡した資本を一度に金銭で(定期金) 受取人に返還することでなされる。

**Artículo 1659. Cuando se proceda por acción real contra la finca acensuada para el pago de pensiones, si lo que reste del valor de la misma no fuera suficiente para cubrir el capital del censo y un 25 por 100 más del mismo, podrá el censalista obligar al censatario a que, a su elección, redima el censo o complete la garantía, o abandone el resto de la finca a favor de aquél.**

第1659条 定期金支払契約設定不動産に対して物権的請求権が提訴されているときに、その不動産の価値の残余が不動産定期金支払契約の資本およびその25%増しをカバーするために充分でなかった場合は、(定期金) 受取人は、支払人(つまり、不動産所有者)にその選択で支払契約を滌除するか、保証を完全にするか、または、受取人のために不動産の残余を放棄するか、強制することができる。

**Artículo 1660. También podrá el censalista hacer uso del derecho establecido en el Artículo anterior en los demás casos en que el valor de la**

**finca sea insuficiente para cubrir el capital del censo y un 25 por 100 más, si concurre alguna de las circunstancias siguientes:**

**1.<sup>a</sup> Que haya disminuido el valor de la finca por culpa o negligencia del censatario.**

**En tal caso éste será además responsable de los daños y perjuicios.**

**2.<sup>a</sup> Que haya dejado de pagar la pensión por dos años consecutivos.**

**3.<sup>a</sup> Que el censatario haya sido declarado en quiebra, concurso o insolvencia.**

第 1660 条 受取人は、次の状況が一つあるときに不動産の価値が不動産定期金支払契約の資本とその 25%増しをカバーするに充分でない場合は、前条に規定する権利を行使することができる：

① 不動産の価値が支払人の過失で減少したこと。

この場合は、支払人は損害賠償の責任も負う。

② 2年間継続して年金を支払わなかったこと。

③ 支払人が破産宣告を受けたこと。

#### **Capítulo 4. Del censo reservativo**

##### **第 4 節：留保的不動産定期金支払契約**

**Artículo 1661. No puede constituirse válidamente el censo reservativo sin que preceda la valoración de la finca por estimación conforme de las partes o por justiprecio de peritos.**

第 1661 条 留保的不動産定期金支払契約は、当事者の一致する評価による、または、専門家の見積りによる不動産の価値評価が先行しないと、適法に設定することはできない。

**Artículo 1662. La redención de este censo se verificará entregando el censatario al censalista, de una vez y en metálico, el capital que se hubiese fijado conforme al Artículo anterior.**

第 1662 条 この不動産定期金支払契約の滌除は、支払人が受取人に一度に金銭で前条に従い定められた資本を引渡すことで実行される。

**Artículo 1663. La disposición del Artículo 1.657 es aplicable al censo reservativo.**

第 1663 条 第 1657 条の規定は、留保的不動産定期金支払契約に適用される。

**Artículo 1664. En los casos previstos en los Artículos 1.659 y 1.660, el deudor del censo reservativo sólo podrá ser obligado a redimir el censo, o a que abandone la finca a favor del censalista.**

第 1664 条 第 1659 条と第 1660 条で規定されている場合、留保的不動産定期金支払契約の債務者は、支払契約を滌除することを強いられるか、または、受取人のために不動産を放棄することを強いられるかのみである。