



LOS CENSOS Y EL ALODIO

AUTOR: María del Mar Buades Espinosa

TUTOR: Pedro Antonio Munar Bernat

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. CONSIDERACIONES PREVIAS.....	4
2.1. Apuntes históricos.....	4
<i>A. Referencia a la teoría del dominio dividido.....</i>	<i>5</i>
<i>B. Origen del régimen especial de Mallorca en materia de censos.....</i>	<i>6</i>
2.2. Precisiones terminológicas.....	6
3. ESTUDIO DEL ALODIO EN EL MARCO DE LA TEORÍA DE LOS CENSOS.....	7
3.1. Conceptualización.....	7
3.2. Características generales de los censos.....	8
3.3. Clases de censos.....	9
3.4. El alodio.....	9
<i>A. Definición.....</i>	<i>9</i>
<i>B. Elementos personales.....</i>	<i>10</i>
<i>C. El laudemio.....</i>	<i>10</i>
3.5. Su regulación en la Compilación de Derecho Civil de las Islas Baleares de 1990. Principales puntos conflictivos a lo largo de la historia.....	11
- <i>Introducción.....</i>	<i>11</i>
- <i>Art. 55: Remisión al Código Civil en todo lo no previsto en la Compilación.....</i>	<i>11</i>
- <i>Art. 56: El censo reservativo "d' establiment".....</i>	<i>13</i>
- <i>Art. 57: Redención por el sistema de capitalización de la pensión.....</i>	<i>13</i>
- <i>Art. 58: Obligación del censatario de dar "firma" de pago.....</i>	<i>14</i>
- <i>Art. 59: División de las fincas gravadas con censo sin consentimiento del censalista... </i>	<i>15</i>
- <i>Art. 60: La prescriptibilidad de censos y alodios.....</i>	<i>15</i>
- <i>Art. 61: Inexistencia de comiso por falta de pago de la pensión.....</i>	<i>18</i>
- <i>Art. 62: Estado posesorio respecto al pago y cobro de las pensiones.....</i>	<i>18</i>
- <i>Art. 63: La redención de los alodios.....</i>	<i>18</i>
3. PROBLEMÁTICA ACTUAL.....	21
4. VALORACIONES GENÉRICAS Y OBSERVACIONES CRÍTICAS.....	22
Bibliografía.....	26

1. INTRODUCCIÓN.

Los censos, especialmente su modalidad más notable y habitual, el censo enfitéutico, han sido objeto de un gran número de estudios, tanto de carácter histórico como jurídico. Bajo la denominación común de *censos* se encuadran, fundamentalmente, tres clases distintas: el enfitéutico, el reservativo y el consignativo. Por lo que respecta a la institución jurídica del alodio, autores como MIR DE LA FUENTE¹ afirman que hay que entroncarla con los censos. Sin embargo, en este punto, han existido dos teorías diferenciadas: *a)* la que defiende la equiparación del alodio con la enfiteusis tal como el Derecho común la configura (LALAGUNA y CASTÁN) y, *b)* la que sostiene que la figura del alodio es distinta al censo enfitéutico (doctrina mallorquina): “enfiteusis y alodio son similares pero no equivalentes”. Esta última postura es la que hay que tomar en consideración a la hora de afrontar la lectura del presente trabajo.

Sea como fuere, lo cierto es que tanto censos como alodios han gozado históricamente de una gran relevancia y de un amplio alcance –sobre todo en nuestras Islas- prácticamente hasta hoy. Dichas figuras se configuraron como instrumentos esenciales para una mejor explotación de la tierra, puesto que facilitaban la optimización de los rendimientos a la vez que hacían posible que la riqueza fuera distribuida de modo más justo: permitieron el acceso a la propiedad rústica a multitud de personas que, de otra forma, no hubieran podido llegar a ser propietarios –aunque sólo fuera del dominio útil- de las tierras.

La variedad del censo enfitéutico que subsiste actualmente en Mallorca se conoce con el nombre de alodio (“*alou*”). El alodio se presenta, pues, como una institución jurídica propia del Derecho civil balear. Las primeras referencias escritas en relación a la constitución de censos enfitéuticos en Mallorca se remontan a los inicios del siglo XIII, y ponen de manifiesto el régimen jurídico especial por el que se rigen en nuestra Isla, consecuencia del influjo del Derecho catalán. Por ello, –como veremos más adelante- la figura jurídica de la enfiteusis perdió algunas de las notas procedentes del Derecho romano que, en su origen, la configuraban.

Pues bien, el censo enfitéutico fue adoptado en Mallorca como sistema de explotación agraria a raíz de la Conquista por Jaime I, a finales del año 1229. Los primeros contratos enfitéuticos celebrados en la Isla tras la Conquista se establecieron sobre bienes alodiales, es decir, libres. De ahí que el censo enfitéutico se denomine en Mallorca censo alodial.

El objeto de este trabajo es el estudio en profundidad de una institución tan discutida como ha sido el alodio (que no es lo mismo que el censo alodial), un derecho procedente del Derecho romano (*Codex 4, 66, 1*) que fue implantado en Mallorca en el siglo XIII. Y es que, a pesar de su origen feudal, los alodios subsisten aún en pleno siglo XXI entre nosotros. La opinión dominante asegura que se trata de un anacronismo sin sentido alguno a día de hoy, a parte de ser un derecho que, aunque afecta a mucha gente, es desconocido por la mayoría.

A la importancia que ha tenido siempre el censo enfitéutico (y el alodio) en Mallorca, base de su actual riqueza agrícola, se añade el relieve que ha adquirido en los últimos años debido al “desarrollo del tráfico inmobiliario urbano de las Islas”². En este sentido, CLAR GARAU³ expresa:

¹ MIR DE LA FUENTE, T., *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, pp. 1014 y ss.

² LALAGUNA, E., *La enfiteusis en el Derecho civil de Baleares*, p. 98.

³ CLAR GARAU, R. (*El Derecho foral de Mallorca*), citado por VAQUER SALORT en “Los alodios y la imprescriptibilidad en los censos”, p. 87.

“Aunque en estos momentos está en claro retiro, hay que reconocer que ha sido una institución muy discutida y que parecía estar fosilizada. Pero con el *boom* del turismo y la construcción, los alodios fueron resucitados, y produjeron grandes beneficios a sus titulares”.

A pesar de que las sucesivas reformas legislativas han ido reduciendo esta figura a la mínima expresión, lo cierto es que la Compilación Balear sigue contemplándola, de modo que deviene obligatorio persistir en su estudio. Para ello, a lo largo de este trabajo, a parte de examinar a fondo la regulación que la legislación vigente otorga a los censos en general y a los alodios en particular, incidiré en el análisis de los problemas que se han planteado tanto históricamente como en la actualidad, haciendo especial hincapié en la reciente Ley 3/2010, de 7 de junio, de constatación de censos y alodios y de extinción de los inactivos, y en el debate que en nuestros días plantea esta materia, sobre todo, a partir de las más de doce mil firmas presentadas a finales del pasado año 2013 por una pareja mallorquina ante el *Parlament de les Illes Balears* con el objetivo de conseguir su eliminación.

Y es que el tema relativo a la abolición de los alodios es de candente actualidad.

2. CONSIDERACIONES PREVIAS.

2.1. Apuntes históricos.

Como es bien sabido, la Conquista de Mallorca emprendida por el rey de la Corona aragonesa, Jaime I, el 31 de diciembre de 1229 fue precedida de un pacto entre el monarca y los cuatro grandes magnates feudales catalanes que habían apoyado su exitosa campaña militar (el obispo de Barcelona, el conde del Rosellón, el conde de Ampurias y el vizconde de Bearn) con el objeto de definir, a grandes rasgos, el reparto de la Isla. El primer nivel de distribución se realizó entre estos cinco magnates, que detentaban el dominio directo sobre sus respectivas tierras. Así pues, en un primer momento, Mallorca quedó dividida en cinco grandes partes. Sin embargo, cada una de éstas debía, a su vez, ser repartida.

La división de cada una de las porciones en que la Isla había quedado distribuida territorialmente supuso una segunda oleada de repartimientos, dando lugar a tres modos distintos de ceder el dominio. Por una parte, el Rey y los magnates otorgaron feudos o señoríos (“caballerías”) a miembros de la pequeña nobleza que formaban parte de su séquito. Por otro lado, una parte importante de estos dominios reales fueron cedidos en “alodio franco” o pleno dominio a personas de los estamentos acomodados o a instituciones. Y, por último, se asistió a un proceso sucesivo de cesiones de tierras que quedaban improductivas en régimen enfitéutico (“establecimientos enfitéuticos”) a favor de cultivadores o campesinos que las poblaban, explotaban e, incluso, mejoraban.

En definitiva, podemos observar que todo este entramado de concesiones enfitéuticas no ponía únicamente en relación a los magnates catalanes con los diferentes grupos sociales existentes en Mallorca, sino también a los mallorquines entre sí⁴.

⁴ SUAU i PUIG, J., “Els patrimonis nobiliaris mallorquins al darrer quart del segle XVIII i primeres dècades del segle XIX”, p. 152.

La consecuencia última de todo ello era que el enfiteuta se convertía en titular del dominio útil a cambio de pagar un canon o pensión -y quedando sujeto al resto de derechos dominicales (comiso, fadiga, etc.)- al señor, el cual retenía el dominio directo. El enfiteuta podía vender la tierra pero, para ello, tenía que pagar una cantidad determinada al dueño directo. Esto es lo que se conoce como *laudemio*.

A. Referencia a la teoría del dominio dividido.

La distinción entre dueño directo y dueño útil se remonta a la época de la recepción medieval del Derecho romano. Desde el Antiguo Régimen hasta las reformas liberales del siglo XIX la propiedad de bienes inmuebles comprendía dos modalidades:

- a) El dominio directo, que otorgaba toda una serie de derechos señoriales a su titular.
- b) El dominio útil, que llevaba implícita la efectiva posesión de la tierra pero sujetándola al pago de ciertos derechos a favor del titular del dominio directo.

Con el transcurso de los años, el censo pasó a convertirse en un gravamen, en una carga real de la finca poseída por el titular del dominio útil de la que éste deseaba liberarse. El dueño útil no se contentaba ya con ser únicamente poseedor –o titular de un dominio dividido que con el paso del tiempo no comprende-, sino que su voluntad es ser propietario pleno, sin limitaciones. CLAR GARAU lo explica así: “Actualmente, se ha difuminado mucho la figura del propietario directo, que se ha convertido en el titular de un derecho real sobre una cosa ajena, ante el propietario útil, que se perfila cada vez más como el verdadero propietario”.

De este modo, pronto surgió la polémica: ¿Cuál de los dos titulares del dominio se tiene que convertir en el verdadero propietario? Los autores especializados en la materia estimaron que el dominio que debía convertirse en propiedad era el útil, esto es, el del enfiteuta⁵. En consecuencia, esta teoría de división del dominio carece hoy de sentido en virtud del auge de la propiedad urbana, en detrimento de la rústica propia de la Edad Media⁶.

En definitiva, la concepción moderna rectora en nuestros días tiende a equiparar al titular del dominio útil con el verdadero dueño.

B. Origen del régimen especial de Mallorca en materia de censos.

Las características peculiares del censo enfiteutico y de su derivado en Mallorca, el censo alodial, se deben a la formación de un Derecho consuetudinario propio fruto de la expansión del Derecho de Cataluña tras la Conquista de la Isla. Especial incidencia tuvieron los *Usatges de Barcelona*.

⁵ Lo mismo declaró el Tribunal Supremo en la Sentencia de 2 de enero de 1928, considerando el derecho del dueño directo como «constitutivo de un simple derecho real sobre la finca del enfiteuta».

⁶ NOGUERA GUZMÁN: «(...) la famosa doctrina medieval del dominio dividido entre directo y útil, tan coherente con el pensamiento y necesidades de la época, pero tan contrario a las ideas y realidades de los tiempos modernos», citado por VAQUER SALORT en “Los alodios y la imprescriptibilidad en los censos”, p. 84.

El recurso cada vez mayor al contrato de enfiteusis como forma jurídica de explotación señorial desde que los expedicionarios -en su mayoría catalanes- acompañaron al monarca en la Conquista lleva a pensar que, a falta de normas específicas en materia de enfiteusis, se aplicó el Derecho de los ocupantes. De aquí nació la distinción entre el censo alodial de Mallorca y la enfiteusis romana⁷. ¿Qué especialidades presentaba en Mallorca el censo alodial?

- a) Exención de laudemio en las transmisiones a título gratuito.
- b) Derecho de fadiga –facultad prelativa o preferente de adquisición- a favor del titular del dominio directo.
- c) Acción directa del señor directo por impago de la pensión.
- d) Inexistencia de derecho de comiso de la finca.
- e) Imprescriptibilidad del dominio directo.

De ello deriva una importante diferencia de sistema entre el régimen de censos de Mallorca -contemplado por la Compilación Balear- y el régimen de censos propio del Derecho común - regulado por el Código Civil⁸-. Sobre ello incidiré posteriormente.

2.2. Precisiones terminológicas.

El diccionario del Instituto de Estudios Catalanes define la palabra *alou* (alodio) como “propiedad territorial libre y exenta de toda carga y derecho señorial”. Según la opinión dominante, el término alodio procede de “alod” -“al” (entero) y “od” (bien)-. Significa, pues, propiedad plena, independiente, no dividida. En este sentido, la propiedad alodial es la figura contrapuesta a la propiedad feudal⁹.

Pero, a pesar de que históricamente el concepto *alodio* se ha identificado con el dominio de un fundo, en la Compilación Balear se entiende como derivación del censo enfitéutico¹⁰; aunque, más que una variedad de censo, se manifiesta como una institución jurídica independiente porque no conlleva el pago de pensión alguna.

A juicio de MONSERRAT QUINTANA, el alodio procede del censo enfitéutico, pero no puede identificarse ni con aquél ni con ninguna de sus especies. También MIR DE LA FUENTE, recogiendo las opiniones coincidentes de NOGUERA, MAROTO COLL, PASCUAL GONZÁLEZ, MELIÀ PERICÀS, VAQUER SALOR o MASOT, expone que el alodio “no sea sino una variedad o subespecie del censo enfitéutico”, basando su argumentación en lo proclamado por el Tribunal

⁷ MOREY, A., y JOVER, G., “De la enfiteusis feudal a la enfiteusis común”, p. 2: «(...) el modo cómo se repartieron las nuevas tierras conquistadas y las rentas entre los barones y los señores feudales, propició el desarrollo de regímenes agrarios diferentes y que las figuras jurídicas importadas desde Cataluña, el caso de la enfiteusis, se fueran adaptando a las nuevas necesidades y con el tiempo presentarían algunas especificidades (...)».

⁸ El Código Civil ha respetado el Derecho foral de Mallorca en los términos que resultan de su art. 13.

⁹ LUZ ZAFORTEZA DE CORRAL, en “Jurisprudencia Civil Balear”, 2, número 167, p. 1109: «Alodio y feudo son antónimos».

¹⁰ LALAGUNA, E., *La enfiteusis en el Derecho civil de Baleares*, p. 74: «En Mallorca, en los siglos XIII a XV, se utiliza el término enfiteusis alternándolo con el de establiment o alodio».

Supremo en su Sentencia de 28 de mayo de 1976: “El censo enfiteútico mallorquín, conocido con el nombre de alodio, es similar a la enfiteusis del Derecho común (...)”. Pero, aunque se haya dicho que el alodio es el “censo enfiteútico mallorquín” ello no es más que una contradicción *in terminis*, pues todo censo precisa necesariamente de una pensión o canon y, en aquél, no existe pensión ni canon alguno, sino que únicamente conlleva el pago del laudemio cada vez que se produce una transmisión onerosa de la finca sobre la que recae¹¹.

Por su parte, la palabra *laudemio* proviene de “laudare” y jurídicamente significa “compra de la aprobación”. Se trata de la aprobación que el dueño directo hacía de la cantidad a pagar por el dueño útil en la transmisión de la finca a un tercero. Es en el laudemio donde radica el rasgo más característico de la institución del alodio¹².

Resulta interesante apuntar la equiparación que el Ministerio Federal Alemán de Finanzas realiza entre el laudemio y el vigente Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Inmobiliarias, por un lado, y el canon o pensión anual y el Impuesto de Bienes Inmobiliarios, por otro.

3. ESTUDIO DEL ALODIO EN EL MARCO DE LA TEORÍA DE LOS CENSOS.

3.1. Conceptualización.

En Derecho comparado existe una enorme variedad de figuras afines a los censos¹³. Si nos centramos únicamente en el territorio español, MUCIUS SCAEVOLA¹⁴ señala que “la variedad de los censos es enorme, si se cuentan no sólo los tres tipos básicos regulados en el Código Civil (...), sino también las formas de los derechos regionales y la libertad de configuración que admite la jurisprudencia” (Sentencia de 30 de diciembre de 1930).

En la actualidad, los censos son restos fósiles en vía de desaparición; pero no hay que olvidar que tuvieron una importante función social ya que fueron los activos financieros de la

¹¹ MAS i COLOM, M.A., y PLANAS DE OLEZA, A., *L' alou i la seva reforma*, p. 32: «(...) la característica propia del alodio es que no tiene una pensión anual, a diferencia de lo que pasa con la enfiteusis (...)».

¹² ¿Cómo se llegó a que el laudemio fuera prácticamente el único contenido del alodio? CASTÁN (*Derecho civil español, común y foral*), citado por MONSERRAT QUINTANA en “Algunas consideraciones sobre los alous”, p. 104: «Es un hecho que la pensión, por ser inicialmente un mero reconocimiento del dominio, era y es muchas veces exigua y hasta meramente simbólica. Por eso, en Cataluña –también en Mallorca- tuvo siempre más importancia el laudemio, constituido con la esperanza del dueño directo de participar en el precio de las sucesivas enajenaciones, que la pensión».

¹³ MONSERRAT QUINTANA, A., “Algunas consideraciones sobre los alous”, p. 100: «[...] el *alou* o similares se encuentra, de una manera o de otra, en casi toda Europa, y aun en muchas regiones como Turquía y otras de Oriente. Aunque se diga comúnmente que el origen de los censos, y el del censo enfiteútico en particular sea romano, esto es verdadero hasta cierto punto, porque la misma palabra *emphyteusis* (o plantación), es griega. Los orígenes de esta institución son primero orientales, luego helenísticos y por fin romanos».

¹⁴ MUCIUS SCAEVOLA, *Código Civil*, p. 262.

época. Era la forma de obtener una pensión anual a cambio de dinero o de otra finca; la forma normal –además de la compra- de invertir los ahorros¹⁵.

Según el Código Civil, el censo se constituye 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 (art. 1604)¹⁶. De esta definición se puede extraer una conclusión ligada a lo enunciado al exponer la teoría del dominio dividido: el dueño directo pierde la condición de propietario y se convierte en titular de un *ius in re aliena*, pasando a pertenecer el dominio del bien al enfiteuta.

Sin embargo, la constitución de censos no es hoy un tema especialmente frecuente. Donde surgen y se plantean un mayor número de problemas es en el cálculo del laudemio y, sobre todo, en los supuestos de redención.

3.2. Características generales de los censos.

Las principales notas que el censo presenta en Derecho común son:

- a) Es un derecho real limitativo del dominio.
- b) Es un derecho inmobiliario: recae necesariamente sobre bienes inmuebles¹⁷ (arts. 1064, 1628 ó 1661 CC).
- c) Es un derecho transmisible (arts. 1617, 1636 –tanteo y retracto- ó 1644 CC –laudemio-).
- d) Es un derecho perpetuo o por tiempo indefinido¹⁸ (art. 1608 CC). No obstante, hay que tener en cuenta la posibilidad de redención por el censatario.
- e) Es un derecho indivisible¹⁹.
- f) Es un derecho prescriptible.

¹⁵ CLAR GARAU, R., *El Dret foral de Mallorca*: «Unas veces se entregaba dinero al propietario de una finca a cambio de la pensión, con la garantía de la finca misma, y este derecho se podía transmitir a terceros. Otras veces la operación era la inversa: se cedía la propiedad de la finca a cambio de una pensión. Lo primero era el censo consignativo, el segundo reservativo».

¹⁶ El legislador balear no se preocupa por la constitución de los censos ya que no introduce régimen especial alguno al respecto.

¹⁷ MAS i COLOM, M.A., y PLANAS DE OLEZA, A., *L' alou i la seva reforma*, p. 44: «(según CASTÁN) Tienen que ser: inmuebles por naturaleza; fructíferos en el sentido de que tengan la potencia de rendir alguna utilidad para su uso, aunque, de momento por circunstancias transitorias, no lo produzcan y, finalmente, tiene que ser un inmueble determinado para que puedan entrar en juego las disposiciones de la regulación hipotecaria».

¹⁸ MAS i COLOM, M.A., y PLANAS DE OLEZA, A., *L' alou i la seva reforma*, p. 38: «La diferencia que surge en relación con el arrendamiento es que el censo es perpetuo (...)».

¹⁹ El art. 1618 CC afirma que no se pueden dividir las fincas gravadas con censo sin el consentimiento expreso del censalista. La regla del Código Civil es, pues, la indivisibilidad, al contrario de lo que ocurre en la Compilación, que declara la posible división de las fincas incluso sin aquel consentimiento (art. 59).

3.3. Clases de censos.

A pesar de que el término *censo* se ha empleado generalmente para aludir a la enfiteusis – o censo enfitéutico-, a lo largo de la historia han existido otras variedades de censo, algunas de las cuales perviven en la actualidad.

El Derecho común contempla tres clases de censos, otorgando el Código Civil la definición legal correspondiente a cada una de ellas: el censo enfitéutico (art. 1605), el censo consignativo (art. 1606) y el censo reservativo (art. 1607). Pero también en Mallorca (CDCIB) han coexistido en el tiempo censos de distinta naturaleza:

- a) El censo enfitéutico –conocido en nuestra Isla como censo alodial- por el que el propietario de una finca cede a otra persona el dominio útil de la misma (que da derecho a poseer y cultivar la finca y, en su caso, mejorarla), y se reserva el directo, a cambio de cobrar una prestación anual fija –pensión- (y reteniendo otros derechos como el *laudemio*). No hay que confundirlo con el alodio propiamente dicho, en el que no existe pensión anual.
- b) El censo consignativo²⁰, que supone la entrega de un capital en metálico contra una prestación anual con la garantía de bienes inmuebles determinados.
- c) El censo reservativo, constituido cuando el titular del dominio útil de un bien inmueble la enajena, reservándose un canon o pensión anual, o también cuando la misma operación es realizada por el dueño directo pero sin hacer reserva a su favor del dominio directo.
- d) El censo vitalicio o violario, que se constituía para ceder uno o más bienes para toda la vida a cambio de una renta o pensión.
- e) El censo común o por general obligación, consistente en recibir una pensión a cambio de la totalidad del patrimonio (no de un bien concreto).

Estas dos últimas modalidades de censo no existen ya hoy día en nuestra legislación.

La Compilación Balear no dice nada respecto de los censos consignativo y reservativo de modo que, en virtud de la remisión efectuada en el art. 55, será aplicable el Código Civil. Además, es conveniente destacar que el art. 56 CDCIB establece una variedad respecto del censo reservativo del Derecho común: el censo reservativo de establecimiento –o *d' establiment*-, por el cual no se transmite el dominio pleno, sino el útil, con reserva del derecho a percibir la pensión anual que tiene que pagar el censatario.

3.4. El alodio.

A. Definición.

MONSERRAT QUINTANA²¹ define la figura del alodio en los siguientes términos: “Derecho real sobre cosa inmueble ajena que concede a su titular, entre otros derechos secundarios

²⁰ MIR DE LA FUENTE se refiere a esta tipología de censo como *censal* (MONSERRAT QUINTANA, A.: “Lección 12: Los censos y el alodio”, *Lecciones de Derecho civil balear*. M^a Pilar Ferrer Vanrell (coordinadora), p. 153).

(relaudemio -en cuya virtud se ven aumentadas las cantidades a percibir por el dueño directo en caso de enajenación onerosa de la finca alodial-, acción reivindicatoria, reversión sucesoria, etc.), el principal de percibir una parte del precio de la enajenación onerosa de la cosa gravada”.

Recordemos lo indicado anteriormente: En el censo enfitéutico y/o alodial la cesión del dominio útil de la finca tiene como contraprestación el pago de una pensión anual. En ello difiere del alodio, en el cual no hay ni canon ni pensión. En este sentido, aunque algunos autores²² e incluso el Tribunal Supremo²³ o el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares²⁴ han definido el alodio como “censo alodial”, “censo enfitéutico mallorquín” o “especie del censo enfitéutico”, se puede sostener que tal equiparación es inexacta en virtud de dos argumentos²⁵: a) La pensión o canon periódico es de esencia a los censos²⁶ -la palabra *censo* hace precisamente referencia a esta pensión o canon- y en el alodio no hay ni pensión ni canon; b) En consecuencia, la expresión *censo* alodial implica la existencia de pensión²⁷.

En resumidas cuentas: Si hay pensión no hay alodio, es decir, si hay censo no hay alodio.

B. Elementos personales.

- a) El alodiante –o propietario directo de la finca alodiada-, al que corresponde el dominio directo, con derecho a exigir el laudemio cuando proceda.
- b) El alodiarario –o dueño útil-, en quien recae la carga u obligación de pagar el laudemio.

C. El laudemio.

Ha quedado ya suficientemente sentado que en el alodio no se exige pensión (al contrario de lo que ocurre en los censos en general) y que su contenido principal (aunque no el único) es el laudemio. El laudemio es la cantidad, determinada en un porcentaje, que sobre el valor de la finca se debe pagar al propietario directo en los casos de “transmisión onerosa del dominio útil de la finca alodiada” (art. 60.2 CDCIB).

²¹ MONSERRAT QUINTANA, A., “Algunas consideraciones sobre los alous”, p. 105.

²² Por ejemplo, MASOT MIQUEL, en “El Derecho Civil de Mallorca después de la Compilación”, Palma de Mallorca, 1979, p. 530.

²³ STS de 28 de mayo de 1976.

²⁴ STSJIB de 11 de octubre de 2001: «(...) la imprescriptibilidad de los censos –y también por tanto del alodial-».

²⁵ MONSERRAT QUINTANA, A., “Algunas consideraciones sobre los alous”, p. 104.

²⁶ MUCIUS SCAEVOLA, en *Código Civil* (p. 263), le llama «requisito esencial de los censos».

²⁷ Así lo entienden nuestros autores: PASCUAL GONZÁLEZ (citado por MONSERRAT QUINTANA, A., en “Algunas consideraciones sobre los alous”, p. 104) afirma que el censo alodial “puede ser de dos clases: de pensión en metálico o en frutos...”; y NOGUERA ROIG (“Panorámica del Derecho Foral”, en Jornada de Derecho Foral, p. 27) explica que “si el titular del dominio útil se obliga además [del laudemio] a pagar una pensión anual, entonces el contrato recibe la denominación de censo alodial”.

A pesar de que tradicionalmente se ha mantenido que es el adquirente quien debe satisfacerlo²⁸, hay autores que ponen de manifiesto su desacuerdo con esta concepción atendiendo al estado actual de las cosas. MONSERRAT QUINTANA²⁹ deja sentado su parecer: “Estamos aquí ante una auténtica concepción feudal del laudemio; lo progresivo sería concebirlo como participación en el beneficio del transmitente y, por tanto, hacer deudor del laudemio al enajenante del dominio útil. Hacer deudor al adquirente no tiene justificación alguna en el momento presente, sobre todo desde el momento en que el dueño directo ya no es el verdadero dueño y no tiene por qué aprobar la transmisión, que se efectúa no ya sin su consentimiento, sino la mayoría de las veces, sin su conocimiento previo”. “Además, para el caso –no demasiado infrecuente– de que el adquirente compre la finca desconociendo que sobre ella existe el gravamen del alodio, parece muy injusto que sobre él recaiga la carga, adicional al pago del precio, de pagar el laudemio al dueño directo”.

Al analizar el articulado de la Compilación Balear me detendré en explicar más detalles sobre el laudemio (cuantía, naturaleza de la acción para su cobro, prescriptibilidad, etc.).

3.5. Su regulación en la Compilación de Derecho Civil de las Islas Baleares de 1990. Principales puntos conflictivos a lo largo de la historia.

- Introducción.

Bajo la rúbrica de *De los derechos reales* (Título III, Libro I), la Compilación dedica sus artículos 55 a 63 a los censos y alodios. En consonancia con lo prevenido en el art. 65 *in fine*, el Título III no se aplica en Menorca; tampoco existe regulación para Ibiza. Por tanto, tanto censos como alodios, subsistentes actualmente en Mallorca, tienen un ámbito de aplicabilidad exclusiva, limitado territorialmente a nuestra Isla.

Las novedades introducidas en la Compilación Balear por la Ley 8/1990, de 28 de junio, respecto a la normativa vigente hasta entonces (CDCIB de 1961), giran esencialmente en torno a dos aspectos³⁰: La introducción de la prescripción y la supresión de los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto –o fadiga-).

- Art. 55: Remisión al Código Civil en todo lo no previsto en la Compilación.

Aquí, es preciso dar respuesta a tres interrogantes:

- a) ¿Qué se entiende por *los demás derechos de naturaleza análoga*?

²⁸ La STSJ de Cataluña de 26 de octubre de 1998 sostiene que el fundamento de esta obligación del adquirente radica en que el laudemio «viene a ser una recompensa al dueño por consentir la enajenación y reconocer al nuevo enfiteuta». En el mismo sentido, la STS de 14 de junio de 1946 expone que «el pago del laudemio constituye un evidente acto de reconocimiento del censo».

²⁹ MONSERRAT QUINTANA, A., “Algunas consideraciones sobre los alous”, p. 108.

³⁰ Exposición de Motivos CDCIB de 1990.

Según MIR DE LA FUENTE, el precepto se refiere a la subenfiteusis³¹ y a los censos vitalicios o comunes que puedan subsistir. Con la Compilación Balear queda suprimido el contrato de subenfiteusis -por la remisión que efectúa al Derecho común (art. 1654 CC)-; no obstante, se tienen que respetar los subestablecimientos constituidos con anterioridad³².

b) ¿Qué consecuencias tiene el llamamiento a aplicar *supletoriamente* el Código Civil?

El art. 55 CDCIB realiza una llamada específica a la aplicación supletoria del Código Civil para completar las disposiciones sobre *censos, alodios y demás derechos de naturaleza análoga*; llamada que ya su art. 1.3 consagra con carácter general. La consecuencia de ello es que se deben aplicar los preceptos del Código Civil que en su caso corresponda atendiendo a la redacción vigente en el momento de la aprobación de la Compilación, en el año 1990. Por consiguiente, las eventuales modificaciones del articulado del Código Civil –relativas a las materias a que el art. 55 se refiere– que pudieran ser realizadas con posterioridad no afectarían al régimen de nuestras Islas (de Mallorca, en concreto).

La Sentencia de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares 724/2002, de 24 de diciembre, abordando el tema de la redención de los censos en Mallorca, resuelve la cuestión de si a aquel instituto jurídico le son aplicables supletoriamente todas las normas del Código Civil que lo regulan –a excepción de los arts. 1636 a 1642–, o si, por el contrario, los requisitos para redimir que contempla el Código Civil (arts. 1609 y 1610) no le son de aplicación al no exigir la Compilación requisito previo alguno al respecto. La conclusión a que se llega es que la remisión ex art. 55 CDCIB no significa que a los censos mallorquines les sean aplicables todas las disposiciones generales contenidas en el Código Civil ya que, en primer lugar, son de aplicación las disposiciones de la Compilación; la supletoriedad del Código Civil sirve para completar lagunas, pero sin desfigurar las normas propias, la costumbre o la tradición jurídica balear.

Dicha remisión implica entonces la entrada del Código Civil esencialmente en tres puntos:

- a) Art. 1623: Acciones. El censalista tiene acciones personales derivadas del contrato de censo y acción real para el cobro de las pensiones y el reconocimiento del censo por los compradores de la finca. Al censatario le corresponden las acciones derivadas del dominio.
- b) Art. 1615: Lugar de pago de la pensión³³.
- c) Art. 1653: Reversión *mortis causa*. Algunos autores expresan la injusticia que supone la aplicación de esta norma teniendo en cuenta que tanto la enfiteusis como el alodio juegan sobre un dominio dividido. El debate se plantea en los términos siguientes: ¿Está justificada la aplicación de la reversión en nuestro Derecho foral si partimos del hecho de

³¹ LALAGUNA, E., *La enfiteusis en el Derecho civil de Baleares*, p. 64: «Contrato de subestablecimiento o enfiteusis, por cuya virtud el enfiteuta no se desprende por entero de su derecho, sino que sobre él establece frente a un tercero una relación jurídica de estructura semejante a la que sobre a misma finca enfiteútica tiene el propietario o señor mayor».

³² Sentencia de 24 de septiembre de 1915.

³³ La doctrina ha defendido tradicionalmente que los censos deben pagarse en el domicilio del censalista, por considerar que esta posición es más justa.

que el titular del dominio directo que tiene a su favor la carga real de cobrar el laudemio realmente tiene la consideración de titular del dominio útil?^{34 35}

c) ¿Qué contemplan los *artículos 1636 a 1642, ambos inclusive*?

El art. 55 excluye expresamente, en materia de *censos, alodios y demás derechos de naturaleza análoga*, la aplicación de los arts. 1636 a 1642 CC, relativos a los derechos de tanteo y retracto. Tal como mencioné con anterioridad, históricamente al propietario directo le ha correspondido el derecho de *fadiga* (o facultad preferente de adquisición). Sin embargo, con esta disposición se eliminaron de nuestro Derecho los derechos de tanteo y retracto -que recíprocamente corresponden al dueño directo y al dueño útil en el censo enfitéutico- y que, bajo la denominación de *fadiga*, tenían amplia tradición en nuestro Derecho foral.

- Art. 56: El censo reservativo “d’ establiment”.

Esta variedad del censo reservativo ex art. 1607 CC quedó explicada ya en el apartado 3.3.

- Art. 57: Redención por el sistema de capitalización de la pensión.

En palabras de CASTÁN, la redención consiste en la *liberación de la finca mediante la devolución al censalista del capital del censo*. La redención es, pues, la vía mediante la cual el censatario puede extinguir el censo por su propia voluntad (y, en consecuencia, extinguir también la participación que en concepto de laudemio pudiera corresponder al propietario directo en futuras enajenaciones). Por ello, algunos³⁶ han sostenido que la redención puede ser vista como un modo de adquirir la propiedad por el dueño útil. NOGUERA GUZMÁN³⁷ la calificó, incluso, como “forma de expropiación”.

³⁴ Recordemos la concepción moderna de la teoría del dominio dividido expuesta en el epígrafe 2.1. A).

³⁵ La reversión no tiene a penas tradición en nuestro Derecho, de modo que se ha planteado si el art. 1653 CC tiene que aplicarse efectivamente o no. MASOT entiende que la remisión ex art. 55 al CC no deja lugar a dudas: “Es incuestionable su aplicación al alodio y al censo enfitéutico”. En su opinión, el alodio debe adoptar la consideración de censo enfitéutico en base al art. 1644 CC (en la enfitéusis se puede también exigir el laudemio; “tanto el art. 55 como el art. 63 CDCIB equiparan alodio y censo enfitéutico”). Por su parte, MIR DE LA FUENTE mantiene la postura contraria. La solución dependerá del grado de autonomía que se dé al alodio respecto del censo enfitéutico.

³⁶ LALAGUNA, E., *La enfitéusis en el Derecho civil de Baleares*, p. 106: «La redención del alodio debe ser tratada no como una simple liberación de renta sino como un modo de adquirir la propiedad. Y a este planteamiento se aproxima el art. 63».

³⁷ NOGUERA GUZMÁN, R., “De la enfitéusis a la enfitéusis”, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, 1950, p. 419.

El art. 57 CDCIB viene a ser el equivalente del art. 1611 CC³⁸, que contiene la regulación sobre redención de censos en Derecho común. La diferencia entre ambas normas estriba en la determinación del capital de la redención:

- a) El art. 1611 CC parte de la distinción entre si se conoce el capital o no. En el primer supuesto, simplemente tiene lugar la devolución del capital; en caso contrario, será preciso esclarecer si el censo fue constituido antes o después de la promulgación del Código Civil. Si la constitución del censo tuvo lugar antes de dicho momento, el capital se determina computando la pensión al 3% mientras que, si se produjo después, el contrato sería nulo al establecer el Código Civil la obligación de fijar el valor de la finca o el capital que se entrega al constituir el censo (arts. 1629, 1661, 1657 y 1658).
- b) En nuestro Derecho civil propio, si no se conoce el capital³⁹ se aplican los arts. 57 ó 63 CDCIB. Mientras que el art. 57 determina el capital computando las pensiones al 3% ó al 1,5%, el art. 63 anuncia que el precio de la redención será de un laudemio y dos tercios de laudemio. Y, ¿qué ocurre cuando el capital es conocido? En base a la remisión efectuada en el art. 55 se aplica el Derecho común, es decir, se paga el capital, pero con dos excepciones: el alodio y los censos enfitéuticos con derecho a laudemio (art. 63 CDCIB).

En definitiva, dos artículos reglamentan la materia relativa a la redención: el art. 57 y el art. 63 CDCIB. La doctrina mayoritaria entiende que ambos preceptos tienen un juego independiente: El art. 57 entra en juego en la redención de los censos consignativo, reservativo, y en el enfitéutico en el que existe pensión pero no laudemio⁴⁰, mientras que para redimir el alodio y el censo enfitéutico con derecho a laudemio hay que regirse por lo prevenido en el art. 63. Por tanto, es especialmente relevante saber ante qué figura nos encontramos a la hora de redimir ya que el régimen aplicable es distinto.

- Art. 58: Obligación del censatario de dar "firma" de pago.

Nuestra Compilación establece una norma relativa a la prueba del pago más precisa que la equivalente en Derecho común (art. 1616 CC). Según LALAGUNA⁴¹, la firma de pago sirve no sólo como medio de prueba del derecho de censo, sino también para su ejercicio sin oposición como principio fundante del "estado posesorio" y, supuesto que el estado posesorio se haya perdido por el transcurso de dos años sin cobrar la pensión (art. 62), como punto de referencia

³⁸ El art. 1611 CC no establece regímenes diferentes dependiendo de las modalidades de censos, a diferencia de lo que sucede en la Compilación Balear.

³⁹ Se entiende que la constitución de censos sin conocer el capital es posible hasta la entrada en vigor de la Compilación.

⁴⁰ RIPOLL ("Memoria", p. 39) afirma que el régimen de redención del art. 57 (3% de la pensión en los censos consignativo y reservativo, y 1,5%, en el enfitéutico –sin derecho a laudemio-) está justificada porque el censo enfitéutico representa un capital doble. De igual modo, VAQUER SALORT ("Los alodios y la imprescriptibilidad en los censos", p. 91) expresa: «El art. 57 toma la pensión como base de referencia para valorar la redención de todos los derechos del dueño directo y habida cuenta de que la enfiteusis comprende más derechos que los otros censos lo capitaliza al 1,5%, es decir, al doble de los censos consignativo y reservativo que capitaliza al 3%».

⁴¹ LALAGUNA, E., *La enfiteusis en el Derecho civil de Baleares*, p. 94.

temporal para la reclamación de las pensiones ex art. 60. La finalidad del precepto es, pues, proveer al censalista –o al dueño directo en el caso del alodio- de una prueba de su derecho, para así evitar que el censatario –o el dueño útil- se niegue al pago de la pensión o del laudemio por falta de título del primero.

Actualmente se entiende que no es necesario consignar dicho resguardo en escritura pública, sino que es suficiente el otorgamiento en documento privado.

- Art. 59: División de las fincas gravadas con censo sin consentimiento del censalista.

Esta disposición está en frontal discrepancia con la regla contenida en el art. 1618 CC⁴². LALAGUNA⁴³ opina que, dado que el art. 1618 CC es aplicable a toda clase de censos, habría que concluir que el art. 59 CDCIB es igualmente aplicable a todos los censos subsistentes en Mallorca. Sin embargo, otros autores consideran dudoso el hecho de que la referida norma sea efectivamente aplicable a todas las variedades de censo. La polémica radica entorno a su aplicabilidad o no al censo enfitéutico (y a su derivado el alodio). Y es que: si la enajenación onerosa de la finca sobre la que recae el censo o alodio conlleva la obligación de satisfacer el laudemio a favor del propietario directo y teniendo en cuenta que la división de aquella presupone un acto de disposición por parte del dueño útil, ¿no debería requerir necesariamente el consentimiento de su propietario? Siendo así, parece que la aplicabilidad del art. 59 debería limitarse a los censos consignativo y reservativo.

Por otra parte, se entiende que, dado que el art. 59 nada señala respecto de los efectos de la división, es de aplicación el segundo párrafo del art. 1618 CC, para los casos en que la división de las fincas gravadas con censo hubiera sido autorizada por el censalista.

- Art. 60: La prescriptibilidad de censos y alodios.

Tradicionalmente⁴⁴, el Derecho balear consagraba la imprescriptibilidad de censos y alodios, favoreciendo así a los censualistas⁴⁵. Ello se manifestaba contrario al principio hipotecario de especialidad, en virtud del cual se exige la exacta determinación de la finca, de los derechos inscritos, y también de su titular.

⁴² Remisión al epígrafe 3.2 (referencia a pie de página nº 21): En Derecho común rige la regla de la indivisibilidad.

⁴³ LALAGUNA, E., *La enfiteusis en el Derecho civil de Baleares*, pp. 90-91.

⁴⁴ VAQUER SALORT, M., “Los alodios y la imprescriptibilidad en los censos”, p. 76: «(...) la imprescriptibilidad resulta de documentos de Derecho escrito (*Stils de Arnaldo de Erill*) y de la costumbre. Su fundamento se ligó a la falta de comiso en la enfiteusis (...)».

⁴⁵ VAQUER SALORT, M., “Los alodios y la imprescriptibilidad en los censos”, pp. 75-76: «[la doctrina de Don Miguel Singala Cerdá (favorable a la imprescriptibilidad)] favorecía a los censualistas, a los señores, como si estos no hubieran sido buenos para defenderse a sí mismos. Porque si se examinan contratos de constitución de censos no parece que la parte más necesitada de protección fuera precisamente la del señor»; p. 77: «[la imprescriptibilidad] hace a nuestros censos perpetuos, inmortales, únicos en el país, para mal de los que los sufren».

CASTÁN exponía que “los fundamentos de la prescripción tienen no sólo carácter subjetivo (presunción de abandono de un derecho) sino que descansan en razones de necesidad y utilidad social y económica”⁴⁶. Así pues, como he apuntado con anterioridad, una de las novedades introducidas por la Ley 8/1990, de 28 de junio, fue precisamente la admisión de la posibilidad de prescripción extintiva de censos y alodios. Por tanto, la nueva redacción que el legislador otorga al art. 60 supone la desaparición de una de las principales características de nuestros censos.

Sea como fuere, el vigente art. 60 anuncia la prescriptibilidad, fijándola en un plazo de *cinco años* para los censos –a contar *desde el pago de la última pensión*- y también para los alodios –a contar *desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la última transmisión onerosa del dominio útil de la finca*-. Además, la prescripción afecta también a las pensiones, *que sólo podrán reclamarse respecto de los últimos tres años*. Y, de su segundo párrafo se desprende que el laudemio se devenga *por la transmisión onerosa del dominio útil de la finca alodiada*, en lo que está de acuerdo toda la doctrina en base a los antecedentes históricos.

A pesar de todo, la previsión contenida en este artículo ha dado lugar a polémicas, en particular por lo que atañe a sus efectos retroactivos o no ya que, de tenerlos, habría censos que ya habrían prescrito o que estarían a punto de hacerlo. Esta cuestión fue abordada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares 2/2001, de 11 de octubre⁴⁷, en el sentido de que, al no determinar la Compilación Balear vigente nada en punto a la eficacia en el tiempo del art. 60, y partiendo de que el principio de irretroactividad es la regla general (art. 2.3 y Disposiciones Transitorias 1ª a 4ª CC), resulta que “la nueva norma, salvo que expresamente disponga otra cosa o se infiera de su sentido y naturaleza, no deviene aplicable a las situaciones jurídicas surgidas antes de adquirir vigor”. Por tanto, “es fuerza concluir que la misma carece de efectos retroactivos en el sentido más propio del concepto”. Y es que aceptar la posibilidad de atribuir virtualidad prescriptiva a hechos pasados que no la tenían cuando se produjeron llevaría a la desaparición de un número considerable de alodios con gravísimo daño a la exigencia constitucional de seguridad jurídica.

Sin embargo, esto no implica que los alodios constituidos antes del 6 de agosto de 1990 (fecha en que la reforma de la Compilación entró en vigor) sigan siendo imprescriptibles o que sólo los creados después puedan prescribir: “Todos los alodios pueden, pues, extinguirse por prescripción hoy día. Pero para ello se requiere que el supuesto normativo base de la prescripción haya acaecido del 6 de agosto de 1990 en adelante. En otras palabras: es menester que la última transmisión onerosa de la finca alodial sea posterior al momento en que la prescripción del alodio ha devenido legalmente posible, a no ser que se trate de alodios que, a raíz de enajenación realizada antes de la referida fecha, hayan generado un derecho de laudemio en curso de prescripción al tiempo de entrar en vigor la nueva norma y al que le

⁴⁶ Enseña este autor que «por la prescripción se asegura la estabilidad de la propiedad y la certidumbre de los derechos». «La economía y la vida jurídica sufrirían grave quebranto si el estado de hecho representado por el ejercicio o no ejercicio de un derecho no viniera a convertirse, por el transcurso del tiempo, en un estado de derecho inatacable».

⁴⁷ También en otras: Sentencia de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares 1013/1998, de 15 de diciembre; Sentencia de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares 249/2001, de 30 de abril; etc.

falten en ese preciso instante cinco o más años para agotar la totalidad de su plazo prescriptivo inicial”⁴⁸.

No obstante, autores como FERRER PONS⁴⁹, MASOT, QUINTANA PETRUS o DELGADO, han criticado en este punto la mencionada resolución, pues apuestan por una mayor amplitud a favor de la prescripción de los alodios y abogan por que el plazo de prescripción se cuente “desde la entrada en vigor de la Ley”, sin distinguir cuándo se produjo la transmisión, antes o después de dicha vigencia, en aplicación del principio *ubi lex non distinguit*⁵⁰.

Por otro lado, la misma Sentencia aborda la importante cuestión del plazo de prescripción del laudemio. En este sentido, el propio CASTÁN se planteaba, antes de la reforma de la Compilación por la Ley 8/1990, el siguiente interrogante: ¿Cuál debe ser el plazo ordinario de prescripción de la acción para el cobro del laudemio? La normativa vigente entonces nada determinaba en punto al plazo de prescripción del derecho de laudemio de modo que se entendía que ello dependía de la naturaleza que a dicha acción se atribuyera. Es decir, el plazo era, bien de quince años si se ejercitaba acción personal⁵¹ (art. 1964 CC), bien de treinta años si se ejercitaba acción real⁵² (art. 1963 en relación con el art. 1623 CC). Actualmente, se afirma que el plazo es de cinco años tomando como punto de partida lo prescrito en el segundo apartado del art. 60 CDCIB: Si el alodio prescribe en cinco años parece lógico que también lo haga la acción para el cobro del laudemio. Sin embargo, según MONSERRAT QUINTANA, sería también defendible que, a pesar de que el alodio prescriba a los cinco años, no tiene por qué prescribir en igual plazo la acción para el cobro del laudemio, que podría seguir considerándose prescribible a los treinta años, como acción real⁵³.

En conclusión: La opinión más generalizada afirma que el alodio podría prescribir sin que tuviera que fenecer por ello la acción de cobro del laudemio que, por lo que parece, debe necesariamente tener naturaleza real, con la consiguiente prescripción a los treinta años. Con este planteamiento podría entenderse la afirmación plasmada en la Sentencia de que la prescripción de la acción para la reclamación del laudemio devengado es “*por lo menos*” de cinco años.

Por último, es de destacar que, como consecuencia de la interpretación efectuada en la reiterada Sentencia en el sentido de considerar insuficiente la regulación de la prescripción *ex*

⁴⁸ «Con arreglo a la DT 4ª CC así como las acciones y derechos nacidos y no ejercitados antes de regir la nueva ley subsisten con la extensión y en los términos en que los reconocía la legislación precedente, en recta manifestación del principio de irretroactividad, el ejercicio y duración de los mismos se regulan, en cambio, por la ley nueva, con lo que se dota a la norma nueva de una eficacia retroactiva en grado mínimo o débil».

⁴⁹ En “Noticia de una sentencia y una reflexión”, en Missèr, *II·l·lustre Col·legi d’ Advocats de Balears*, nº 56, Enero 2003, pp. 37 y ss.

⁵⁰ “Donde la ley no distingue, no debemos distinguir”.

⁵¹ “Teniendo el laudemio su causa en el contrato, pues si no se ha pactado no se devenga, la acción para reclamarlo es de naturaleza personal” (SÁNCHEZ ROMÁN, MANRESA, DE DIEGO...).

⁵² Al ser el laudemio esencial al alodio parece que la acción debe ser de naturaleza real.

⁵³ MONSERRAT QUINTANA, A., “Algunas consideraciones sobre los alous”, p. 113: «Decimos esto porque cabe perfectamente que cese el arrendamiento, por ejemplo, y no por ello cesa la acción para el cobro de las rentas no percibidas devengadas durante su vigencia».

art. 60 CDCIB, y al objeto de ir suprimiendo gradualmente esta anacrónica institución, el Parlamento Balear aprobó la Ley 3/2010, de 7 de junio, de constatación de censos y alodios y de extinción de los inactivos, Ley a que me referiré en un epígrafe posterior.

- Art. 61: Inexistencia de comiso por falta de pago de la pensión.

En Mallorca, la falta de pago de la pensión conlleva el comiso⁵⁴ de la finca gravada. Esta previsión es contraria a lo que establece el art. 1648 CC para el censo enfiteúatico⁵⁵. Así pues, el art. 61 recoge la norma de inaplicabilidad de la pena de comiso para el supuesto de impago de la pensión. De este modo, el legislador manifiesta su voluntad de proteger o favorecer al dueño útil⁵⁶.

El punto problemático consiste en averiguar si a esta prohibición de decomisar quedan exclusivamente sujetos los censos o si puede afectar también al alodio. MAS i COLOM y PLANAS DE OLEZA, en su obra *L' alou i la seva reforma*, exponen que “lo más razonable es considerar que este precepto se refiere a todos los censos en general, ya que en el alodio no hay pensión”.

- Art. 62: Estado posesorio respecto al pago y cobro de las pensiones.

Significa que quien tiene que satisfacer la pensión tiene derecho a que se le justifique la existencia del derecho en virtud del cual se le exige el pago. Este artículo está relacionado con lo comentado al abordar el análisis del art. 58 CDCIB.

- Art. 63: La redención de los alodios.

El Código Civil regula esta materia en sus arts. 1608 a 1612 y 1651; el art. 1658 para el censo consignativo, y los arts. 1662 y 1664 para el censo reservativo.

La cuestión es: ¿Por qué con este artículo se estableció una manera de determinar el capital de la redención en los alodios distinta a la general *ex art. 57*? La respuesta es simple y evidente: Al tomar el art. 57 como referencia la pensión al objeto de determinar el capital del censo a la hora de redimir, aquel precepto no deviene aplicable a los alodios, pues éstos carecen de pensión alguna que capitalizar, de manera que el sistema de redención de los alodios debe tomar necesariamente como referencia el derecho de *laudemio*⁵⁷.

⁵⁴ Hay que entenderlo como sinónimo de “incautación”. Siglos atrás en Mallorca existía el denominado derecho de arrancar puertas –*dret d’ emparar portes*-, equiparable al comiso.

⁵⁵ En Mallorca, el propietario directo, aun teniendo el mismo plazo para reclamar la pensión (cinco años), no puede decomisar, potestad de la que sí goza el propietario directo en el Derecho común.

⁵⁶ Se advierte que, si bien el legislador no quiere suprimir el derecho de alodio en su totalidad, su voluntad se dirige a limitar los derechos de los que históricamente ha gozado el propietario directo.

⁵⁷ Por ello, el precio de redención en el alodio se estima en “un *laudemio* y dos tercios de *laudemio*”.

De la redacción de este artículo se infiere que el alodio no es lo mismo que el censo enfiteútico con derecho a laudemio, ya que alude a ambas figuras por separado, aunque sí son instituciones similares, pues el art. 63 realmente las equipara.

Dicho esto, procede ahora despejar algunas cuestiones:

a) ¿Cuál es la cuantía del laudemio?

En primer lugar, será la cantidad que se haya fijado en el título de constitución o, en su caso, en otro acuerdo celebrado entre las partes. De no haber título o si nada se ha pactado al respecto, el laudemio *consistirá en el uno por ciento del valor de la finca*.

Si el laudemio ha de ser calculado sobre el *valor de la finca*, ¿cuál es el momento a que debe referirse dicho valor? Aunque la Compilación no lo diga expresamente, dicho momento no puede ser otro que aquel en que se produce el hecho que hace nacer en el dueño directo el derecho a percibir el laudemio, esto es, aquel en que tiene lugar la enajenación del dominio útil de la finca gravada, “pues en su origen la esencia y sentido del laudemio no era otro que la participación, en la proporción pactada, del dueño directo en el precio que se obtiene en cada transmisión de la finca verificada por el dueño útil”⁵⁸.

b) El precio de la redención: ¿Qué se entiende por *un laudemio y dos tercios de laudemio del valor de la finca*?

En el caso de que el laudemio consista en el 1% el precio de redención equivaldrá al 1,66% del valor de la finca.

c) La *vexata quaestio* del cómputo de *las mejoras introducidas o edificaciones realizadas* en la finca: ¿Son éstas computables a efectos de fijar el precio de redención del alodio?

En su redacción originaria, el art. 63 CDCIB venía a establecer que, a los efectos de determinar la cuantía del laudemio, para la estimación del valor de la finca “*se computará el de las mejoras introducidas o edificaciones realizadas en ella con posterioridad a la fecha del título constitutivo del alodio*”, si bien este precepto resultó modificado por la Ley 3/1985, de 11 de abril, de modificación del artículo 63 de la Compilación de Derecho Civil especial en Baleares, que ordenó excluir el cómputo de las mejoras y edificaciones para la estimación del valor de la finca. Lo cierto es que la inclusión de dichos valores a efectos de pago de laudemio era la regla tradicionalmente aceptada en Mallorca, por muy injusto que

⁵⁸ Sentencia de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares 249/2001, de 30 de abril.

algunos lo considerasen⁵⁹. MONSERRAT QUINTANA afirmaba que el argumento más utilizado para oponerse a aquella inclusión era el de *pacta sunt servanda*⁶⁰.

Sea como fuere, el caso es que la legislación vigente sólo tiene en cuenta el valor de la finca en la computación del precio de redención, sin estimar *el de las mejoras introducidas o edificaciones realizadas en ella con posterioridad a la fecha del título constitutivo*.

En resumidas cuentas y desde un punto de vista práctico: Si partimos de lo previsto en los arts. 57, 60 y 63 CDCIB, ¿cómo puede redimirse el alodio? Nos encontramos ante dos posibles vías:

- a) Interponiendo demanda de redención de alodio contra aquellos que consten como sus titulares según el Registro de la Propiedad.

El problema que frecuentemente se plantea aquí es que, dado que las inscripciones registrales relativas a los alodios no han sido actualizadas, las notificaciones acaban realizándose por edictos (es posible que las personas a quienes se haya de notificar ya hayan fallecido o tengan domicilio desconocido) y, en consecuencia, los juicios acaban celebrándose en rebeldía del demandado.

En este caso, el importe correspondiente debe ser consignado en el juzgado.

- b) Al considerar el dominio directo como una carga del útil, para el supuesto de que el derecho de alodio haya prescrito, es posible promover el expediente de liberación de gravámenes que el art. 209 de la Ley Hipotecaria contempla, para liberar con certeza -en beneficio del titular del dominio útil- la carga que consta en el Registro de la Propiedad.

La ventaja que reporta este mecanismo es que no se tiene que consignar en el juzgado el importe de redención del alodio.

A pesar de todo, actualmente se ha puesto de manifiesto que es muy discutible si vale realmente la pena redimir el alodio, esto es, eliminarlo pagando la cantidad que corresponda, teniendo en cuenta que a día de hoy la prescripción es legalmente posible (y también que los derechos de tanteo y retracto fueron ya suprimidos). Sea como fuere, la posibilidad del titular del dominio útil de optar por la redención es -junto a lo prevenido en la Ley 3/2010, de 7 de junio- un primer paso para conseguir poner fin a los alodios existentes.

⁵⁹ RIPOLL: «...y aun por la circunstancia poco lógica y a veces absurda de que el laudemio haya de satisfacerse al señor directo de la finca, no tomando por base el valor del primitivo traspaso, o sea la cantidad pactada por el establecimiento, que sería lo justo, sino el precio de cada una de las enajenaciones sucesivas, por más que el poseedor, sin acto alguno de aquél, haya aumentado paulatinamente con sus sudores la importancia de la misma finca»; MIR DE LA FUENTE: «La solución legal perjudica sensiblemente al pueblo mallorquín en favor de unos pocos agraciados por un enriquecimiento sin causa, por beneficiarse de unas obras y mejoras por valor casi siempre superior al suelo en que se efectuaron...»; etc.

⁶⁰ VAQUER SALORT, “Los alodios y la imprescriptibilidad en los censos”, en Jornada de Derecho Foral, cit., p. 90: «Lo contemplado por las partes en la época de la contratación fue una explotación agraria. Pero cuando lo agrícola se transforma en urbano y el suelo pasa a tener distinto régimen jurídico (...) ha desaparecido la base del contrato (...). Pero si, además, el alodiario ha hecho costosas edificaciones a sus expensas, parece que la justicia y la equidad excluyen de participar en tales edificaciones al alodiante».

3. PROBLEMÁTICA ACTUAL.

El hecho de que los alodios hayan subsistido hasta fechas actuales es la razón fundamental que justifica que este tema haya suscitado el interés tanto de juristas como de muchos propietarios, en especial a partir de la expansión turística y el *boom* de la construcción (1960-70), momento en que fueron revitalizados gracias al proceso de urbanización que afectó a algunas antiguas fincas cuyos dueños útiles no habían redimido los alodios que pesaban sobre ellas. Es sobradamente conocido que una de las consecuencias de este proceso de urbanización fue la revalorización del precio de las fincas, que aumentó de forma exponencial. Y ello llevó a que los descendientes de algunos propietarios directos desearan exigir el pago del laudemio de acuerdo con las nuevas valoraciones. Aquellos cayeron en la cuenta de que el derecho de alodio les podía reportar enormes beneficios y cuantiosos ingresos, de manera que no dejaron escapar la oportunidad: corrieron a reclamarlos cada vez que se producía una compraventa dentro de los antiguos territorios familiares.

La cuestión consiste en plantearse si la supervivencia de una institución jurídica a lo largo del tiempo es un argumento de legitimación suficiente al punto de sostener su mantenimiento, a pesar de que, en ciertos aspectos, pueda llegar a ser injusta. En este sentido, llama la atención que en 1811, es decir, hace más de dos siglos, el obispo de Mallorca, Bernat Nadal, solicitase ante las Cortes de Cádiz la abolición de estos privilegios señoriales, al entender que tales institutos no obedecían ya a un interés social⁶¹. Años más tarde, con ocasión de la discusión parlamentaria de la Ley de reforma de 1990, algunos grupos parlamentarios volvieron a propugnar la supresión de censos y alodios.

Aunque esta institución continúa siendo vigente en el Derecho balear, ha sido reducida a la mínima expresión por las sucesivas reformas legislativas. Y ello porque el derecho de alodio “ha provocado, y lo continúa haciendo, dispendios económicos que, en algunos casos, han llegado a ser muy importantes”⁶². Hoy, en la prensa, se dice que el alodio es “una realidad que molesta porque es un arrastre del pasado con el que no se contaba”.

Por todo ello, en 2010, durante el Gobierno de Francesc Antich, se aprobó una nueva ley con la finalidad de que, de no actualizar los titulares de censos o alodios las correspondientes inscripciones registrales, tras cinco años a contar desde su entrada en vigor queden estos extinguidos. “Se pretende liberar el tráfico inmobiliario de los obstáculos constituidos por censos o alodios inactivos o sin titular conocido, estableciendo una carga o deber sin perjuicio de su contenido real” (EM Ley 3/2010, de 7 de junio). La solución adoptada en esta Ley no supone la supresión automática o directa de tales derechos, aunque sí puede conducir a la efectiva desaparición de muchos de ellos. Sin embargo, también parece que quien se esfuerce en cuidar sus inscripciones registrales podrá seguir ejercitando el derecho de alodio y seguir cobrando el correspondiente laudemio más allá del año 2015. Hay quien considera que, debido a la crisis actual, los propietarios se apuran a actualizar las inscripciones y a declarar así la vigencia de sus derechos, de modo que se ha afirmado que si en algún momento la voluntad

⁶¹ Diario de Sesiones de las Cortes Generales y extraordinarias, 21 de junio de 1811 (folios 1296-1299): «Es notoriamente injusto que no siendo más que una la cosa vendida, se quieran exigir sucesivamente por ella multiplicados precios, lo cual se verifica subsistiendo los feudales derechos dominicales».

⁶² Diario de Mallorca, 19 de noviembre de 2013: *El debate sobre el alodio o laudemio en Mallorca. Una mirada histórica*. ANTONI MAS FORNERS.

del legislador fue la extinción paulatina del alodio, se ha conseguido el efecto contrario, resucitando alodios que ya no se reclamaban.

En cualquier caso, la figura del alodio ha vuelto a estar recientemente en el punto de mira tras la reclamación efectuada por un matrimonio mallorquín en torno a su supresión a través de la conocida plataforma de peticiones en Internet www.change.org. Éstos, demostrando que sí se puede luchar contra lo que se considera injusto, consiguieron recoger más de doce mil firmas a favor de la abolición del alodio para, posteriormente, presentarlas ante el Parlamento balear. La pareja solicitaba la derogación de este “injusto e inconstitucional impuesto feudal” por ser contrario a los artículos 14 (principio de igualdad: todos los españoles somos iguales ante la ley y no pueden discriminarse por haber nacido sin título nobiliario), 47 (derecho a la vivienda digna: no es defendible que los en su día poderosos de la nobleza y sus descendientes puedan gobernar los terrenos donde estas viviendas están construidas) y 133 (sólo el Estado puede cobrar impuestos y no un particular) de la Constitución y, además, por considerar que “es una cláusula abusiva y, por tanto, nula de pleno derecho, según la Sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013”.

La referida causa fue resuelta por el Juzgado de Primera Instancia de Palma de Mallorca en Sentencia 191/2013, de 18 de octubre, que se pronunció a su favor al acoger la excepción de prescripción ex art. 60 CDCIB alegada. No obstante, el juez declaró que a su parecer el alodio en sí no contradice la Constitución ni la legislación europea.

Sin embargo, el matrimonio no consiguió cancelar la anotación del alodio que consta en el Registro de la Propiedad, ya que ello únicamente es posible a solicitud del titular del derecho en escritura pública, o bien a partir de un mandamiento judicial donde se ordene expresamente la cancelación registral del alodio relativo a la finca de que se trate. En consecuencia, aquel derecho de alodio cuya prescripción había sido judicialmente declarada sigue vigente en el Registro de la Propiedad, lo cual significa que, si en un futuro la pareja vendiera la casa, la marquesa podría exigir el pago del laudemio a los nuevos compradores.

En conclusión, es opinión general que tanto censos como alodios no tienen hoy ningún sentido económico o social ni cumplen función alguna, salvo la de contribuir al enriquecimiento injusto de unos pocos a costa de otros. Estas figuras no responden, pues, al interés general.

4. VALORACIONES GENÉRICAS Y OBSERVACIONES CRÍTICAS.

Llegados a este punto sabemos que el derecho real mallorquín del alodio ha tenido –y tiene- una gran importancia económica en nuestra Isla, pues se trata de una institución con mucha fuerza en la “parte forana” de Mallorca, especialmente en algunos municipios.

Los censos, en especial el enfitéutico, y su derivado, el alodio, son instituciones que, consideradas en su dimensión histórica, fueron muy útiles y cumplieron una meritoria función social y económica. También sabemos que, en su origen, el censo se estipulaba entre partes separadas por un distinto nivel económico, e incluso social, dejando en un plano inclinado las relaciones entre censalista y censatario. Su regulación nació para dar respuesta y amparo jurídico a las necesidades del momento pero, en la actualidad, es innegable que “el alodio es

una institució fòsil y anacrònica, residuo de un estado social fenecido”⁶³. Además, es destacable la incongruencia que hoy día supone la división de la propiedad en dos partes: dominio útil y dominio directo. Sea como fuere, fue MUCIUS SCAEVOLA el primero –seguido de otros como PONS MARQUÉS, MASOT, etc.- en referirse a ellos como “las momias del Derecho mallorquín”, pues se entiende que son auténticos restos fósiles vivientes.

Así las cosas, aun considerando la relevante carga histórica de los alodios, se han planteado numerosas críticas respecto a la pervivencia de dichas figuras en nuestro Derecho foral, que se relacionan con lo que se ha denominado “política de compilaciones”⁶⁴. Juega, de un lado, el deseo de conciliar el respeto debido al sistema en el que históricamente germinaron y pervivieron las instituciones forales y, de otro, la necesidad de adaptarlas a las exigencias y circunstancias del presente. Para resolver este dilema deviene imprescindible dotarse de opiniones responsables e información contrastada al objeto de poder fundamentar suficientemente la cuestión de si las instituciones históricas -tal y como fueron reguladas en su origen- que nos siguen siendo propias tienen realmente vigencia y aplicabilidad de acuerdo con las necesidades presentes.

Según VAQUER SALORT⁶⁵, el Derecho debe ser una realidad dinámica, como la vida a la que trata de configurar, y necesidades de igual naturaleza que las que determinan la aparición de una norma jurídica imponen su evolución. Así lo proclamó, ya en 1872, RUDOLF VON IHERING en su obra *La lucha por el Derecho*. En la actualidad ello encuentra fundamento en el art. 3.1 CC: las normas deben ser interpretadas de acuerdo a la realidad social del tiempo en que tienen que ser aplicadas. Y es perfectamente entendible que, en la mentalidad del siglo XXI, no tiene cabida un derecho feudal. Nuestro Derecho civil demanda a voces una reforma al respecto, respondiendo a las necesidades de hoy día, y no a las existentes en la época de la Conquista.

La conclusión a que es preciso llegar es que lo adecuado no es defender y mantener las instituciones que nos son propias hasta el último extremo, sino que lo que hay que hacer es potenciar las figuras jurídicas que verdaderamente tienen interés en la actualidad y, en su caso, crear otras nuevas. La vigencia de una norma no justifica necesariamente su bondad: es misión del Derecho realizar justicia de forma que, si un precepto no cumple la finalidad que le es propia, debe ser derogado o sustituido por otro.

Falta claramente interés por parte del legislador por abordar asuntos que afectan a la sociedad actual. Siendo así, resulta plenamente exigible al mismo que emprenda una regulación de la materia de acuerdo con las necesidades sociales reales del siglo en que vivimos.

Por otra parte, se ha asegurado que la subsistencia del alodio en la sociedad contemporánea actual no encuentra tampoco explicación desde una perspectiva democrática, esto es, la que proclama la igualdad de todos los ciudadanos. En consecuencia, en el plano jurídico se ha abierto entre los expertos un debate relativo a la efectiva eliminación de esta

⁶³ PASCUAL, L., citado por VAQUER SALORT en “Los alodios y la imprescriptibilidad de los censos”, p. 87.

⁶⁴ LALAGUNA, E., *La enfiteusis en el Derecho civil de Baleares*, p. 12.

⁶⁵ VAQUER SALORT, M., “Los alodios y la imprescriptibilidad en los censos”, p. 75: «Considero que los rasgos de nuestra personalidad como pueblo no salen favorecidos por el mantenimiento de supervivencias forales anacrónicas que son incompatibles con las exigencias de la actual vida jurídica y económica».

figura: unos consideran que si su abolición no se ha planteado por la posibilidad de exigir a la Administración Pública el pago de indemnizaciones⁶⁶; otros creen que mientras la propiedad privada sea un derecho constitucionalmente protegido no será posible su supresión porque ello supondría una confiscación o expropiación⁶⁷. Por lo tanto, más que desde una perspectiva histórica, es preciso analizar el problema desde el punto de vista jurídico y económico:

Desde la perspectiva jurídica, uno de los núcleos básicos en torno a los cuales gira la discusión es la función social de la propiedad: ¿Está este derecho protegido por la Constitución española de 1978? ¿Cumple la función social de la propiedad a que alude su art. 33.3? Algunos juristas, entre los cuales se incluye el profesor COCA⁶⁸, responden a estos interrogantes en sentido negativo: La Constitución no protege este tipo de propiedad, pues no cumple la función social que establece nuestra Norma Fundamental.

En el mismo plano, en ocasiones se ha sugerido afrontar la siguiente reflexión: Partiendo de que Alemania -el país al que muchos políticos ponen continuamente como ejemplo a seguir- abolió cualquier derecho privado de origen feudal en 1947, ¿no cabría consultar a la Comisión Europea qué opina sobre la figura del alodio y si lo estima compatible con el principio de igualdad y la protección de los consumidores? Recordemos que no sería la primera vez que la Unión Europea exige a España la modificación de la anticuada legislación que mantenemos en vigor. ¿Podríamos estar esperando una vez más la amonestación de Bruselas?

Desde la perspectiva económica, se alega que la vigencia de este derecho real representa un grave obstáculo para el tráfico jurídico, al restar celeridad y seguridad a las transmisiones que se producen.

Con todo, podemos encontrar dos posiciones claramente opuestas: la que defiende la conservación de los alodios tal como están regulados en la Compilación Balear vigente⁶⁹, y la que propugna su supresión directa. Una postura intermedia sería la adoptada por quienes se inclinan por el mantenimiento de los alodios pero introduciendo un plazo de prescripción que conduzca, con el tiempo, a su definitiva extinción. Y es que el hecho de incorporar a nuestra

⁶⁶ Hay que advertir que no todos están de acuerdo en que se tuviera que indemnizar la pérdida del derecho de alodio. Algunos mantienen que si la ley prohibiera el cobro de una indemnización ello sería inconstitucional, ya que estaríamos ante una ley expropiatoria -aunque fuera a beneficio del titular del dominio útil y no del Estado-.

⁶⁷ Última hora, 8 de diciembre de 2013: *El alodio es un tipo de propiedad fragmentada*. PERE PONS: «El derecho a la propiedad es, y ha sido desde el Derecho romano, uno de los pilares bases de nuestro ordenamiento jurídico, cosa que nos hace pensar que la promoción para la abolición del laudemio es un atentado contra una forma de propiedad y contra los derechos asolidos por aquellos que la tienen. A nadie le gustaría que, con la única excusa de su antigüedad, se viera privado de lo que legítimamente es suyo. [...] ¿Pueden ustedes imaginar lo que sentirían si les quisieran quitar una finca con 800 años de antigüedad, que han heredado generación tras generación, con la única excusa de que es muy antigua y es anacrónico que aun sea de su propiedad? No se lo imaginan, ¿a qué no? Porque si eso les pasase dirían que les han robado su propiedad».

⁶⁸ Citado por MAS i COLOM, M.A., y PLANAS DE OLEZA, A., en *L' alou i la seva reforma*, p. 69.

⁶⁹ Es, en términos generales, la postura defendida por aquellos que tienen intereses personales en juego, aunque también por quienes apuestan por dejar las cosas como están. Para estos, el alodio es como cualquier otro derecho; por tanto, tiene que ser protegido de posibles *expropiaciones*.

legislación la prescriptibilidad del alodio significa abrir la puerta a su progresiva abolición. En cualquier caso, de sobra sabemos que esta es la solución acogida en la Ley 3/2010, de 7 de junio; una primera medida para conseguir la desaparición de todos estos derechos de los que hace tiempo nadie se ha preocupado.

En definitiva, el ordenamiento jurídico pretende dejar que estas instituciones mueran por sí mismas. De todos modos, su futuro se revela muy oscuro pues la situación en que nos encontramos no es nada favorable a su pervivencia. Tanto es así que muchos titulares del dominio directo manifiestan que el ejercicio del alodio les es cada vez más difícil y menos atractivo ya que, en ocasiones, el cobro del laudemio conlleva grandes problemas y produce pocos beneficios; y al no serles rentable su puesta en marcha, algunos han dejado de ejercitar sus derechos. Cabe destacar en este punto, además, los problemas que se derivan del Registro de la Propiedad: si una finca pagaba un alodio determinado a menudo no se sabe lo que corresponde a cada una de las parcelas actuales, muchas veces se desconoce quién es el titular actual del dominio directo, ha habido casos en que se ha acabado consignando por la imposibilidad de encontrar al heredero del propietario directo, etc. Es decir, numerosas inscripciones registrales son verdaderamente antiguas y de difícil actualización por sus titulares por lo que muchos de estos derechos acabarán prescribiendo. CLAR GARAU señala la problemática que conlleva la cancelación en el Registro de la Propiedad de las inscripciones de alodios, ya que la prescripción tiene que ser declarada judicialmente. Por ello, resulta imprescindible avanzar en la posibilidad de cancelar de oficio censos y alodios, evitando litigios en vía judicial.

A pesar de todo, en los últimos años se han alzado voces a favor de los censos enfitéuticos: hay quien entiende que podrían suponer una solución frente a la crisis inmobiliaria actual. De esta forma, algunos abogan por, más que eliminar la figura del alodio, promocionarla y dotarla de seguridad jurídica como alternativa a la falta de crédito hipotecario. Atendiendo a que los bancos prefieren invertir los activos en deuda pública, podría convertirse en un instrumento de deuda privada que salvara a muchas familias de un desahucio en el supuesto de que existiera un mercado de derechos de alodio con garantías e inversores dispuestos a pagar dinero para comprar los derechos de plusvalía (que sólo hacen rédito en caso de compraventa, conservando su titular la propiedad)⁷⁰.

Sea como fuere, parece claro que la extinción de los censos en general y el alodio en particular, en un periodo más o menos largo, será irremediamente un hecho.

⁷⁰ Última hora, 8 de diciembre de 2013: *El alodio es un tipo de propiedad fragmentada*. PERE PONS.

Bibliografía

- CLAR GARAU, R., *El dret foral de Mallorca*.
- MAS i COLOM, M.A. y PLANAS DE OLEZA, A., *L' alou i la seva reforma*, Conselleria de Cultura, Educació i Esports, Govern Balear, Palma de Mallorca, 1990.
- MIR DE LA FUENTE, T., *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, T. XXI, Vol. 1º, 2ª ed., Edersa, Madrid, 2000.
- MONSERRAT QUINTANA, A., “Algunas consideraciones sobre los alous”, *Revista jurídica de les Illes Balears*, nº 1, 2003, pp. 98-114.
- MONSERRAT QUINTANA, A.: “Lección 12: Los censos y el alodio”, *Lecciones de Derecho civil balear*. Mª Pilar Ferrer Vanrell (coordinadora). 3ª edición revisada, Palma de Mallorca, Edicions UIB, 2004, pp. 152-158.
- MOREY, A., y JOVER, G., “De la enfiteusis feudal a la enfiteusis común”. XXIII Seminari d’ Història Econòmica i Social. LES PRÀCTIQUES EMFITÈUTIQUES A L’ ÈPOCA MODERNA I CONTEMPORÀNIA. Una perspectiva comparada. Universitat de Girona, 16, 18 de juny de 2011, pp. 1-42.
- MUCIUS SCAEVOLA, *Código Civil*, T. XXIV, Parte 2ª, 2ª ed., Madrid, 1951.
- LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E., *La enfiteusis en el Derecho civil de Baleares*, Eunsa, Pamplona, 1968.
- SUAU i PUIG, J., “Els patrimonis nobiliaris mallorquins al darrer quart del segle XVIII i primeres dècades del segle XIX”, *Estudis d’ història agrària*, nº 7, 1986, pp. 139-159.
- VAQUER SALORT, M., “Los alodios y la imprescriptibilidad en los censos”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, abril 1972, pp. 74-93.