

nas para constituir este censo, á los *reales* ó aptitud en las cosas sobre que ha de recaer, y á los *formales* de *constitución* y *extinción*, son de reproducir aquí las indicaciones hechas al tratar del *censo enfiteutico*, completadas con las *doctrinas comunes* á los censos respecto de este punto (1).

22. Su *efectividad* judicial se lleva á cabo: mediante las acciones del contrato, entre los que le constituyeron por este medio; la *real innominada* de censo, para el cobro del canon y reconocimiento del censo por los nuevos adquirentes de la finca, á favor del censalista; y todas las que nacen del dominio (2), á favor del censatario además de la necesaria á promover la redención.

#### § 4.º

#### Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del derecho real de CENSO CONSIGNATIVO.

23. El censo consignativo es un *derecho real constituído sobre inmuebles fructíferos que se afectan al pago de un canon ó pensión anual, por la entrega á su dueño de una cantidad consignada sobre ellos* (3).

24. Los precedentes históricos de este censo son casi contemporáneos. Ninguno de los Cuerpos legales anteriores al siglo XVI menciona ni reglamenta esta especie de censo; hasta fines del siglo XV no aparecen los censos consignativos de carácter público llamados *juros*, y por entonces se muestran también otros de carácter privado, que son los aquí estudiados (4).

25. La utilidad de este censo consiste en la fácil obtención de sumas más ó menos considerables, sin la responsabilidad de la devolución, ni el peligro de ver vendida la hipoteca, si no se paga el día del vencimiento, con la ventaja de que la pensión sea siempre de cuantía muy inferior al interés del préstamo mutuo. No por eso dejan de serle aplicables, en gran parte, los juicios que hicimos antes acerca de la forma censual.

26. La determinación de la naturaleza jurídica del censo consignativo ha prestado ocasión al ingenio de los escritores para atribuirle filiaciones variadas, suponiendo que se confunde, ya con la compra-

(1) Véase el § 5.º de este Cap.

(2) Explicadas en los núms. 36 á 45, Cap. V de este Tomo.

(3) L. 23, tit. 15, lib. X, Nov. Rec.

(4) El descubrimiento de las Américas y la necesidad de dar aplicación á las riquezas importadas por los expedicionarios y exploradores del Nuevo Mundo contribuyeron á fomentar extraordinariamente esta forma de acensuar, llegando á tener impuesto gravamen de esta clase la mayor parte de la propiedad inmueble española.

venta, ya con la servidumbre, ya con el mutuo á interés garantido con hipoteca. Ninguna de estas identidades es cierta, y sí, por el contrario, que el censo consignativo es una institución distinta de todas ellas y de caracteres propios y peculiares suyos (1).

27. El de esta relación jurídica no puede ser más sencillo: el censalista tiene derecho á exigir todas las pensiones vencidas y no pagadas, no sólo del primitivo dueño de la finca que constituyó el censo, sino de otro cualquier poseedor, si bien respecto de éste su derecho está limitado á cierto número de ellas por la *ley Hipotecaria* (2); y cuantos otros le otorguen los pactos de la escritura de imposición, así como debe cumplir las obligaciones en ella estipuladas (3).

Respecto del censatario, sus obligaciones son recíprocas de los derechos del censalista, y las principales son: pagar la pensión y conservar la cosa en buen estado, á la vez que sus derechos no son otros que hacer suyo el capital que se le entrega sin obligación de devolverle, y poder, á su voluntad, instar la redención del censo.

28. Los *elementos personales* ó capacidad de las personas para constituir el censo consignativo se rigen por la doctrina general de todos los demás derechos de esta clase.

29. En cuanto á los *elementos reales* ó aptitud en las cosas, hay que distinguir aquí el *capital*, la *pensión* y la *finca*.

¿En qué ha de consistir el *capital*? Es la pregunta que se formula con relación á este primer requisito del censo consignativo, versando la duda sobre si es lícito constituirlo en frutos ó especies, ó habrá de consistir necesariamente en dinero con entrega *real* y *actual* del mis-

(1) Ciertamente que se parece á la compra-venta, en que se adquiere el derecho á cobrar una pensión mediante la entrega de una cantidad, que hace las veces de precio; pero no es compra-venta, porque en la naturaleza de este contrato no tiene papel asignado la función que desempeña en el censo la cosa censada, ni se concibe un contrato de compra-venta, no sólo subsistiendo, sino comenzando á existir la relación precisamente cuando ya está consumado.

Verdad también que, como la pensión se ha de deducir de los frutos, esto le da apariencia de servicio prestado por la finca y, por consiguiente, de servidumbre; pero, en realidad, nada menos cierto que eso; ni se muestra el dueño del predio sirviente, suponiendo que lo fuera el censatario, con el carácter esencial á la servidumbre de *no hacer*, ni fuera de aquella apariencia tiene las notas del derecho de servidumbre.

La ilusión de la analogía es tal vez mayor al suponer la cantidad entregada un mutuo, la pensión, el interés, y el gravamen, la garantía hipotecaria: mas obsérvese que no hay mutuo donde falte la obligación de devolver el capital; que no existe interés cuando no es cantidad que se deba *además* del capital; y que no hay hipoteca cuando no existe una obligación personal que garantizar por ella, promoviendo la venta de la cosa hipotecada para satisfacer con su importe el de la deuda que asegura, y que no fué pagada á su vencimiento.

(2) Cuya doctrina creemos de aplicación general á todos los censos y se expone en el párrafo siguiente.

(3) R. C. de 3 de Agosto de 1818; L. 23, tit. 15, lib. X, Nov. Rec.

mo. Esta última forma la preceptuaron, como única legal, ciertas disposiciones canónicas (1) y algunas otras civiles (2), así como dictámenes en este sentido del Consejo Real de Castilla. Sin embargo, ni las leyes eclesiásticas son obligatorias en el orden civil, ni la misma Constitución pontificia de San Pío V fué admitida, sino reclamada por Felipe II en 1583 (3); lo cual, unido á la *plena libertad* que para la imposición de censos decretó la R. C. de 3 de Agosto de 1818, y lo expresivo de su texto (4), nos hace, contra la opinión más generalizada, creer derogadas todas las leyes restrictivas de los censos en cualquier concepto, y, por tanto, vigente la legalidad de que el capital no es preciso que consista en metálico ni que conste su entrega al tiempo de la constitución censal. Confirman esta opinión los principios de libertad económica y jurídica de la contratación moderna y en ese criterio se va inspirando la costumbre.

Respecto de la *pensión*, hubo leyes (5) que prohibieron pagarla en especie, imponiéndose al fin el principio de libertad también en esta materia (6), si bien el Derecho escrito de las recopiladas sólo lo autorizó (7) donde *estuviere recibida* la costumbre de ajustar el rédito en granos ó frutos, confirmándolo así varios artículos de otras del mismo título, libro y Código (8).

En cuanto á la cosa censada, ha de tener, como en todos los censos, la cualidad de *inmueble y fructífera*, y ser además, en éste consignativo, propia del censatario.

30. Á los *elementos formales de constitución y extinción* de este censo son aplicables las reglas expuestas en cuanto á los otros, completadas por las doctrinas *comunes* á todos, que se exponen á continuación.

31. La *efectividad* del censo consignativo se consigue judicialmente

(1) De los Pontífices Martino V, Calixto III, y principalmente San Pío V en su *motu proprio De creandis censibus*.

(2) Como la ley 8.<sup>a</sup>, tit. 15, lib. v de la Nueva Rec., no trasladada á la Novísima.

(3) L. 7.<sup>a</sup>, tit. 15, lib. x, Nov. Rec.

(4) «Por la cual derogo y hé por derogada la expedida en 17 de Enero de 1805, dejando á las corporaciones, así eclesiásticas como seculares y vasallos particulares, en la debida *plena libertad* de celebrar sus contratos censales y poner en ellos las cláusulas y condiciones que á bien tengan y exigir su puntual cumplimiento; asimismo derogo cualesquiera otras Reales resoluciones que, directa ó indirectamente, puedan ofrecer dudas ú obstáculos á esta mi soberana resolución.»

(5) Como la 3.<sup>a</sup>, tit. 15, lib. x, Nov. Rec.

(6) De ello es nuevo comprobante el art. 16 de la Instrucción de 9 de Noviembre de 1874, sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos á Registro, que transcribimos en el párrafo siguiente. También lo confirma el Tribunal Supremo en sentencia de 26 de Septiembre de 1860.

(7) L. 9.<sup>a</sup>, tit. 15, lib. x, Nov. Rec.

(8) Arts. 1.<sup>o</sup> y 2.<sup>o</sup> de la 22 y el 12 de la 24.

por la *acción real innominada* á favor del censalista, para reclamar el pago de las pensiones; y respecto al censatario, como verdadero dueño que es, le corresponden todas las acciones explicadas al tratar del dominio.

### § 5.<sup>o</sup>

#### Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca de las DOCTRINAS COMUNES á todos los CENSOS.

32. Pueden agruparse en este párrafo las doctrinas relativas á la *tasa, cobro, reducción y ampliación* de las pensiones censales (1); á la *subrogación y reconocimiento del censo*; á la *dimisión* de la cosa acensuada, y á la *redención y prescripción* de los censos y *reglas* para distinguir su clase.

33. Insistimos en creer que las leyes recopiladas (2), en cuanto á la tasa de las pensiones, no tuvieron, *antes* del Código civil, la autoridad que de ordinario se las atribuía, y que su alcance no pasaba de fijar el tipo del *tres por ciento* para los censos al quitar ó redimibles, así como se estableció el *uno y medio por ciento* para los irredimibles y perpetuos, cual de ordinario lo eran los enfitéuticos, *con el mero carácter de una regla legal para el caso de falta de estipulación expresa en contrario*. Nos fundamos en cuanto queda dicho anteriormente, y con especialidad en la citada R. C. de 3 de Agosto de 1818, que otorgó *plena libertad* para su constitución, y, como informada en igual espíritu, en la ley de 14 de Marzo de 1856, si bien reconocemos que ésta, por referirse al contrato de mutuo con interés, no puede estimarse por sí sola derogatoria de aquéllas, y directamente aplicable á los censos. Corroboramos nuestro juicio el art. 16 de la Instrucción sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos á Registro, inspirado en igual doctrina; dato muy estimable y decisivo, porque mal se armoniza el que una disposición legal reciente como ésta reduzca á esa categoría subsidiaria el tipo de la pensión establecido por las leyes recopiladas, aplicándole sólo al caso en que no existan pactos contrarios y sin perjuicio de que *los interesados, de común acuerdo, elijan otro tipo* (que el tres por ciento) *para la capitalización* del censo, toda vez que resultaría nulo por las leyes recopiladas, lo que era perfectamente válido con arreglo á la Instrucción citada, base necesaria de la inscripción

(1) Puesto que de su *determinación y división*, de que se ocupan los arts. 383 al 388 de la L. Hip., tratamos en el Cap. XX «DE LA HIPOTECA», por referirse conjuntamente dichos preceptos á ambos derechos y evitar el mutilar ó repetir el texto legal.

(2) 8.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup>, tit. 15, lib. x, Nov. Rec.

en el Registro, como ésta, á su vez, lo es de la eficacia contra terceros, de cualquiera constitución ó redención de censo (1).

34. El acreedor por pensiones atrasadas de censo no podrá repetir contra la finca acensuada, con perjuicio de otro acreedor hipotecario ó censatario posterior, sino el importe de las *dos últimas anualidades transcurridas y la parte vencida de la anualidad corriente*, si bien al transcurrir tres años sin que se hayan pagado las pensiones podrá el censalista exigir *ampliación* del gravamen sobre los mismos bienes con objeto de asegurar la pensión correspondiente al primero de dichos años. Si el censalista hiciere uso de su derecho después de los tres años, podrá pedir dicha ampliación por todas las pensiones que no estuviesen aseguradas, cualquiera que sea el poseedor de la finca acensuada (2).

35. Cuando una finca acensuada se deteriorare ó hiciere menos productiva por cualquiera causa, *que no sea dolo, culpa ó la voluntad del censatario*, no tendrá éste derecho á desampararla, ni á exigir *reducción* de las pensiones, mientras alcance á cubrir las el rédito que deba devengar el capital que represente el valor de la finca, graduándose dichos réditos al mismo tanto por ciento á que estuviere constituido el censo. Si el valor de la finca se disminuyere hasta el punto de no bastar el rédito líquido de él para pagar las pensiones del censo, podrá optar el censatario entre desamparar la misma finca ó exigir que se *reduzcan* las pensiones en proporción al valor que ella conservare (3).

(1) Hé aquí el artículo aludido en el texto, de la Instrucción de 9 de Noviembre de 1874: «Cuando fuere objeto del acto ó contrato un censo ó una pensión periódica perpetua, cuyo capital no conste y no mediare tampoco precio, se fijará el valor por el Notario, capitalizando los réditos á razón del 3 por 100 anual, á menos que los interesados, de común acuerdo, elijan otro tipo para hacer la capitalización. Si hubiere mediado precio, se expresará, cualquiera que sea el importe de los créditos ó pensiones. Cuando la pensión consista en frutos, se reducirán éstos á metálico por el precio medio que tuvieren en el lugar al hacer la capitalización. Si la pensión fuere vitalicia, se hará la capitalización al tipo de 10 ú 8  $\frac{1}{2}$  por 100, según sea por una ó dos vidas, con arreglo á la ley 12, tít. 15, libro x de la Novísima Recopilación, á menos que los interesados establezcan otro diferente.»

Advertimos que la anterior cita de la ley recopilada está equivocada, y sin duda es la 12, tít. 15, lib. v de la Nueva Recopilación, que no fué trasladada á la Novísima, y lo está también la doctrina, porque tampoco se podían constituir, con arreglo á la 8.ª, título 15, lib. x de la Nov., censos ó rentas vitalicias más que por una vida, que es lo dispuesto por la 6.ª, tít. 15, lib. x de igual Código, que fué la vigente en la materia antes del Código civil; cuyo problema de exégesis estudiamos detenidamente en el contrato de *renta vitalicia*, entre los contratos *aleatorios*, núm. 9, Cap. XXIX, Tom. IV.

También el Proy. de Cód. civ. de 1851 permite fijar la pensión á voluntad de los contratantes.

(2) Art. 117, L. Hip., en sus relaciones con el 114, 115 y 116 de la misma, que se estudian en el Cap. XX «DE LA HIPOTECA».

(3) Art. 151, L. Hip.

Si después de reducida la pensión en un censo se aumentare por cualquier motivo el valor de la finca acensuada, podrá exigir el censalista el *aumento proporcional* de las pensiones, pero sin que excedan en ningún caso de su importe primitivo (1).

Por el contrario, es de justicia que siempre que, *por dolo, culpa ó la voluntad del censatario*, llegare la finca acensuada á ser insuficiente para garantizar el pago de las pensiones, podrá exigir el censalista á dicho censatario que, ó imponga sobre otros bienes la parte del capital del censo que deje de estar asegurado por la disminución del valor de la misma finca, ó redima el censo mediante el reintegro de todo su capital (2).

Nada han dicho expresamente nuestras antiguas leyes respecto al caso de que una finca acensuada llegue á ser insuficiente para garantir el pago de las pensiones, y esta insuficiencia no sea efecto de caso fortuito, sino de dolo, culpa ó mera voluntad del censatario. La aplicación de las reglas generales acerca de la prestación del dolo y de la culpa bastaba para que se considerase viva la responsabilidad del censatario, si bien no podía menos de considerarse ó menguado ó extinguido el censo, según fuera ó no completa la destrucción de la finca, ó se hubiera vuelto infructifera en todo ó en parte. Ésta, que era la opinión uniforme de nuestros jurisconsultos, no estaba bien desenvuelta en la práctica y distaba mucho de satisfacer cumplidamente los intereses del censalista, porque en lugar de un crédito real suficientemente garantido, sólo le quedaba un crédito personal que dependía única y exclusivamente de la situación del antiguo censatario, que tan mala cuenta había dado de la finca acensuada. Por esto la ley Hipotecaria, después de proclamar el principio de la responsabilidad del censatario, procura una indemnización mucho más completa al censalista, estableciendo que, cuando la finca llegue á ser insuficiente para garantir el pago de las pensiones por las causas antes indicadas, pueda obligar al censatario, ó bien á imponer sobre otros bienes inmuebles la parte del capital que deja de estar asegurada por la disminución del valor de la misma finca, ó á redimir el censo.

No puede aplicarse la misma regla al caso en que, sin acto alguno culpable ó espontáneo del censatario, se deteriore ó haga menos productiva la finca acensuada. Ninguna decisión existía acerca de esto en nuestro antiguo Derecho; su silencio había dado lugar á encontradas opiniones entre los jurisconsultos. Algunos, para suplir el silencio de la ley, acudían al *motu proprio* de San Pío V, y, fundándose en él, pretendían que el censo debía reducirse proporcionalmente. La decisión de este *motu proprio*, por regla general, no sería una razón, porque, sobre no ser admisibles en el reino las disposiciones pontificias en lo que al Derecho civil se refiere, hay la circunstancia particular de que, á petición de las Cortes de Madrid, celebradas en 1583, declaró D. Felipe II que tal *motu proprio* no estaba recibido en estos reinos; pero es asimismo indudable que en Na-

(1) Art. 152, L. Hip.

(2) Art. 150, L. Hip.

varra tenía toda su fuerza respecto á los censos posteriores á su fecha. La ley Hipotecaria, al establecer acerca de este punto una regla general, no ha podido seguir la legislación navarra, porque, prescindiendo de la autoridad respetable en que se funda, no ha encontrado razones bastantes para adoptarla. Redúcense las que al efecto se alegan á que lo que se dice del todo respecto al todo, debe entenderse de la parte en cuanto á la parte, y á que el censo está extendido sobre toda la cosa y la parte en la parte, razones á que los impugnadores oponen otra de la misma naturaleza, á saber: que el censo está constituido sobre toda la cosa y sobre cada una de las partes. Poca fuerza han tenido para el legislador estos argumentos, más propios de las sutilezas de la escuela que de la dignidad de la ley. Razones más poderosas, expuestas por muchos juriconsultos, le han decidido en sentido contrario, siguiendo en esto la opinión generalmente recibida en el foro, de que ni el censo ni la pensión se reducen mientras quede capital para cubrir aquél y frutos suficientes para satisfacer ésta. Fúndase para ello en que el censalista sólo tiene el derecho de exigir la pensión, y que ésta debe ser considerada sola y exclusivamente con relación á los frutos, de modo que, mientras éstos basten á cubrirla, no puede considerarse extinguido parcialmente, por más que la finca se haya en parte destruido ó hecho infructifera. Ni sería justo considerar parcialmente extinguido el censo, quedando al censatario la facultad de constituir otro nuevo sobre la misma finca acensuada antes. No ha detenido á nuestros juriconsultos para opinar así una ley de Partida, según la cual se debe la pensión en el censo enfitéutico cuando queda más de la octava parte de la cosa acensuada, de lo que parece inferirse que el censo se extingue cuando el menoscabo es mayor, aunque la cosa no haya perecido, porque prescindiendo de que la citada ley de Partida (1) sólo se refiere á la enfitéusis, y, por lo tanto, no comprende los censos que tienen origen diferente, se ha entendido siempre que se refería al caso en que la parte restante de la finca no produzca frutos bastantes para cubrir toda la pensión.

Mas cuando llega el caso de que el valor de la finca acensuada decrezca tanto que no baste su crédito líquido á cubrir las pensiones, injusto sería obligar al censatario á dar más de lo que la finca produjera; por esto la ley le autoriza á que opte entre desamparar la finca ó exigir que se reduzca la pensión en proporción del valor que aquélla conserve. En este último punto se ha adoptado el *motu proprio* de San Pio V, no admitido antes en el caso de que pudiera continuar satisfaciéndose la pensión con lo existente. La razón que para ello ha tenido el legislador es evidente: ni podía obligarse con justicia al censatario á que pagase íntegramente una pensión á que no alcanza la finca acensuada, ni, por el contrario, dar por extinguido el censo en su totalidad mientras produjera aquélla algunos frutos, aunque no los bastantes para pagar la pensión íntegramente. Mas si hecha la reducción se aumentasen el valor de la finca y sus productos, justo es que proporcionalmente vaya creciendo también la pensión hasta que llegue á su importe primitivo. (*Exp. de mot. de la ley Hip.*)

(1) 28, tit. 8.º, Part. V, que citamos en el censo enfitéutico, y cuya inteligencia y aplicación á él viene á aclarar la *Exposición de motivos* de la ley Hipotecaria.

36. Los censos, como derechos, ó sea la calidad de censalista, son subrogables ó transmisibles, por cualquier título bastante, según el Derecho, ya sea oneroso, lucrativo, singular ó universal. Del mismo modo, la enajenación de la finca acensuada traspasa al nuevo dueño el carácter de censatario. En ambos casos es útil el *reconocimiento* del censo, así como el del nuevo censalista que haga el antiguo censatario, ó el del antiguo censalista hecho por el nuevo censatario. Este *reconocimiento* consiste en una declaración solemne de esos extremos, expresiva también de la finca acensuada, cuya identidad se asegura más de esta suerte á través del tiempo. El censatario que presta *reconocimiento*, adquiere con esto la cualidad de contratante respecto del censalista. Ninguna ley preceptuaba, antes del Código civil, el *reconocimiento* de los censos, pero sus ventajas lo recomendaban y contó con la sanción de la práctica y el asentimiento de la Jurisprudencia (1).

Debe hacerse en escritura pública, puesto que ésta es la forma típica de constitución de censos, é inscribirse en el Registro de la Propiedad.

37. De capital importancia es el determinar las *mejoras hechas en la finca censada* cuando se trata de los censos *enfitéutico* y *reservativo*, al efecto de regular los derechos del censalista y del censatario, en el caso de declaración judicial del *comiso*, pudiendo servir de *criterio* á este punto las siguientes indicaciones:

*Primera.* Que no deben reputarse *mejoras* en las fincas censadas aquellos aumentos de valor que por estimación de mayor precio en la actualidad, comparado con el que pudieran tener en tiempos anteriores, ofrezcan aquéllas al declararse judicialmente el *comiso*, aunque dicho aumento sea consecuencia del mejoramiento que hayan recibido por razón de su natural cultivo, abonos y motivos análogos, derivados todos del normal laboreo de las mismas; porque tales diferencias ó aumentos de valor, ni pertenecen á los que mencionamos en la indicación siguiente, expr. siva de un *criterio legal*, ni pueden ser otra cosa que el resultado de multitud de causas que influyen en el valor en venta de las fincas, según las épocas, ni nunca serían por esto motivo propio de indemnización en favor del censatario, ni fáciles de valorar en justicia, ni, por último, y ésta es la razón decisiva, sería compatible el *reconocimiento* de tales mejoras con el fin económico y jurídico de estas clases de censo, que consiste precisamente en que, á cambio del menor provecho que el censalista propietario obtiene de su propiedad desde el momento en que entrega aquélla á censo, por lo

(1) Sents. 2 Diciembre 1858; 31 Diciembre 1868, cuya doctrina transcribimos en el párrafo final de este Art.

exiguo de la pensión que se reserva, y de la mayor utilidad que alcanza el censatario, ya en orden á la naturaleza de sus derechos, superiores á los de un arrendatario, ya á la escasa deducción que para pagar aquélla ha de hacer de la totalidad de frutos que percibe, la forma censal tiene la manifiesta aspiración de fomentar la riqueza y virtudes productoras de la tierra, por consecuencia de cultivos más esmerados y fáciles de realizar en tales condiciones.

*Segunda.* Que, por el contrario, deben reputarse *mejoras*, á los efectos de obligar al censalista que readquiera el dominio pleno por el comiso á la restitución de valores dentro de ciertos límites que se consignan en la indicación siguiente, todas aquellas que, no pudiendo ser comprendidas bajo el criterio de la precedente, lo están además expresamente reconocidas como tales, estableciéndose con ello un *criterio legal* de inexcusable observancia, por un precepto de tan legítima analogía y aplicación como el contenido en el número 2.º del artículo 111 de la ley Hipotecaria, que dice: «Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego ó desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno ó elevación de los edificios, y cualesquiera otras semejantes, que no consistan en agregación de terrenos, excepto por accesión natural, ó en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere», porque á falta de precepto legal y declaración de jurisprudencia de directa aplicación en este importante aspecto de los efectos jurídicos del comiso, el que acabamos de transcribir, unido á la doctrina que tenemos por indudable, contenida en la indicación anterior, y al complemento que consignamos en la siguiente, nos parece que es el medio menos arbitrario para establecer una solución de Derecho. Ahora bien; dicho número 2.º del art. 111 de la ley Hipotecaria está dictado para la doctrina de la *extensión de la hipoteca*, en desarrollo y explicación de igual principio, proclamado en el art. 110; y claro es que algunos de los extremos que hace objeto de esta eficacia *extensiva* de la hipoteca, como otros que excluye de ella, ambas cosas son base de racional justicia; por causa también de justicia deben, por el contrario, generalmente excluirse aquéllos ó incluirse éstos, para negarles ú otorgarles la consideración de mejoras que obliguen á ciertos reintegros al censalista, al recobrar el dominio pleno de la finca censada, por el comiso. Así, mientras *para los efectos de la extensión de la hipoteca* se declaran incluidas las mejoras que consistan en nuevas plantaciones y obras de riego ó desagüe, de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno ó elevación de los edificios, *para los efectos del comiso* en aplicación de ese criterio legal por analogía, no estimamos procedente la consideración de *mejoras* que obligue á reintegro alguno al

censalista, llegado el comiso, tales nuevas plantaciones y obras que, según los casos, pueden entrar en el *fin* de la constitución censal, y en aquella general razón de cultivo ó mejoramiento que la inspira, que pudo el censatario, á su libre arbitrio, dar una ú otra forma y mayor ó menor extensión ó impulso; y, por el contrario, la exclusión que con toda justicia hace el precepto hipotecario, para los fines de la *extensión de la hipoteca*, de los edificios nuevamente construídos donde antes no los hubiere, tratándose del comiso, y en igual supuesto de nuevas construcciones de edificios, resultaría enorme adjudicarlos como una consecuencia natural del comiso al censalista, sin que acreditara por ello derecho á reintegro de valor alguno el censatario.

*Tercera.* Completa el *criterio práctico*, que se deduce de las dos anteriores indicaciones, la importante doctrina consignada por el Tribunal Supremo, según la cual, «al declarar la Sala sentenciadora como tipo regulador para el abono del importe de las mejoras en cuestión el aumento de valor de la heredad en que se ejecutaron, aplica indebidamente las leyes 41, 43 y 44, tít. 28 de la Part. III, porque predomina en ellas la idea y el precepto de que tales abonos, cuando procedan, se limiten á las impensas ó gastos generadores de las mejoras, cediendo, por lo tanto, el aumento de valor que las fincas adquieran en beneficio del propietario, como una accesión natural del dominio y de las condiciones intrínsecas de la heredad» (1).

Como se observa, la anterior doctrina del Tribunal Supremo, además de ser determinante de un *criterio positivo*, que al fin sirve de norte á la solución de estas difíciles y frecuentes cuestiones de *mejoras* y reintegros á que dan lugar, es expresión de una fórmula de justicia, en la que se respetan, tanto el derecho de reintegro de las impensas ó gastos hechos por el poseedor mejorante, que dieron por resultado las mejoras y el consiguiente aumento de valor de las fincas, como aquellas otras fuerzas que concurrieron á ese aumento de valor, y cuyo beneficio de cantidad no es aplicable al mejorante, sino una consecuencia de las condiciones virtuales de la propiedad mejorada, el cual sólo debe ceder en favor del propietario, no siendo justo hacerlo capítulo de indemnización por parte de éste en provecho del poseedor mejorante, pues es de toda evidencia la realidad y la justicia de la distinción entre el *coste* de unas mejoras y la diferencia ó *aumento de valor* que los bienes mejorados obtuvieran en definitiva.

38. Es el medio legal de extinguirse el censo por la *renuncia* ó *abandono* espontáneos que hace el censatario en favor del censalista,

(1) Sent. de 31 de Diciembre de 1884.