

toda vez que tiene por base el precepto del 1.629, antes explicado, según el cual es preciso que se fije al constituirse el censo enfiteutico el valor de la finca, bajo pena de nulidad, y cualquier otro elemento que hubiera que incorporar á la redención no es estimable sino cuando resulta expresamente estipulado el que para verificarlo pueda exigirse alguna otra prestación, ya que la regla general del 1.651 es prohibitiva de que se exija, fuera de esa salvedad, que el pacto especial del caso reglamentaria. Lo que sí parece exagerado y alto es el tipo de la redención, pues consistente en el valor de la finca, según se determina al constituirse el censo, la redención viene á ser una verdadera *compraventa* del dominio directo por un precio que puede no ser, por más ó por menos, el que tuviera la finca al tiempo de la redención, aunque fuera el que correspondiese á su valor al tiempo de constituirse el censo, que es el único á que el importe de la redención ha de someterse. Legalmente no tiene importancia tal diferencia de valores, suprimido como lo está acertadamente el recurso de *lesión* enorme ó enormísima; pero es prudente que los censatarios ó enfiteutas, al tiempo de constituirse el censo, tengan en cuenta que la redención del enfiteutico no podrán hacerla, según el art. 1.651, sino por el valor que se hubiese fijado á la finca en la constitución de aquél.

Es concordancia literal de este artículo el 149 de la ley Hipotecaria, para la hipótesis de redimirse un censo gravado con hipoteca, en cuyo caso el acreedor hipotecario tendrá derecho á que el redimente, á su elección, le pague su crédito por completo con los intereses vencidos y por vencer, ó le reconozca su misma hipoteca sobre la finca que estaba gravada con el censo, haciendo en este último caso una nueva inscripción de la hipoteca, la cual expresará claramente aquella circunstancia y surtirá efecto desde la fecha de la inscripción anterior.

70. FOROS Y OTROS GRAVÁMENES ANÁLOGOS AL DE ENFITEUSIS.—La grave cuestión de los *foros*, de cuya institución tratamos en otro lugar (1), ha sido eludida y soslayada por el Código bajo la siguiente distinción: respecto de los *foros constituidos*, es decir, en todo lo que interesaba resolver acerca de cada uno de los problemas que ofrecen, y principalmente al de su redención, el final de la base 26.^a de la ley de 11 de Mayo de 1888, con arreglo á la cual había de formarse el Código civil, dejó íntegro el conflicto y sin resolver el problema, declarando que «una ley especial desarrollará el principio de la reunión de los dominios en los *foros*, *subforos*, *derechos de superficie* y *cualesquiera otros gravámenes semejantes, constituidos sobre la propiedad inmueble*», que sirvió de fundamento al párrafo 3.^o del art. 1.611, el cual

(1) Cap. último de este Tomo.

se ocupa de la redención de los censos constituidos *antes* de la promulgación del Código, y declara que «lo dispuesto en dicho artículo no será aplicable á los *foros*, *subforos*, *derechos de superficie* y *cualesquiera otros gravámenes*, en los cuales el principio de la redención de los dominios será regulado por una ley especial». Y en orden á los *foros* y *cualesquiera otros gravámenes de naturaleza análoga* que pudieran establecerse desde la promulgación del Código, el art. 1.655 previene que «cuando sean *por tiempo indefinido* se regirán por las disposiciones establecidas para el *censo enfiteutico*, y si fuesen *temporales* ó por tiempo limitado, se estimarán como *arrendamientos* y se regirán por las disposiciones relativas á este contrato».

En suma, que el criterio del Código en este punto es bien manifiesto; prohíbe la constitución de *foros* y otros gravámenes análogos al de enfiteusis desde su promulgación, si bien por el medio indirecto de referirlos á la consideración de censo enfiteutico ó de arrendamiento, según que sean por tiempo indefinido ó limitado, valiéndose de esta fórmula oblicua, en lugar de haberlo hecho objeto de prohibición especial y directa, y deja aplazada la cuestión de los *foros* ya constituidos al tiempo de su publicación para que la resuelva una ley especial.

71. CENSO Á PRIMERAS CEPAS.—Es la institución foral *catalogana* conocida con el nombre de *rabassa morta* (1), traída á la legislación de Castilla por el art. 1.656 del Código (2), muy completa en las *diez reglas* que, además de la determinación del concepto de esta relación jurídica de la propiedad, contiene para la previsión de sus normales desarrollos. Descansa en el supuesto de que el dueño del suelo cede su uso con el fin determinado de la plantación de viñas por el tiempo que vivieren las primeras cepas, y mediante el pago por el cesionario de una renta ó pensión anual en frutos ó en dinero. El Código presume la duración legal reduciéndola á *cincuenta años*, á partir de la concesión, sin perjuicio de la libertad de los contrayentes para pactar otro plazo. Es causa también de su extinción la muerte de las primeras cepas, ó el quedar infructíferas las dos terceras partes de las plantadas, si bien el cesionario puede hacer renuevos y mugrones durante el tiempo del contrato. A pesar de que su objeto es la plantación de viñas, basta que éste sea el principal, aunque no exclusivo, por darse en el contrato facultad para hacer además otras plantaciones, pero en número menos importante. Corresponde al cesionario el derecho de *transmitir* libremente el suyo por título oneroso ó gratuito, pero no el de *dividir* el

(1) Que estudiamos en el Cap. XXIV de este Tomo.

(2) Inserto en el núm. 57 de este Cap.

uso de la finca sin el consentimiento expreso del dueño. A cedente y cesionario, cuando las enajenaciones de los derechos de ambos sean á título oneroso, corresponden también los de tanteo y retracto en los términos prevenidos para la enfiteusis, incluso la obligación de darse el aviso previo que ordena el art. 1.637. Al colono ó cesionario corresponde el derecho de dimitir ó devolver la finca al cedente, siempre que le convenga y bajo la responsabilidad del abono de los deterioros causados por su culpa. Todas las mejoras hechas por el cesionario en la finca y existentes en la misma al tiempo de la cesión redundan en beneficio del cedente, siempre que tengan el carácter de *necesarias* ó hechas en cumplimiento de lo pactado; y respecto de las *útiles* y *voluntarias* no serán tampoco de abono, á no haberse ejecutado con consentimiento *por escrito* del cedente ó dueño del terreno, en el que se obligara á abonarlas, y su abono se realizará por el valor que tengan al devolver la finca terminado el contrato por cualquiera de las causas de cumplimiento de los cincuenta años, ó del plazo fijado en el mismo, ó de extinción por muerte de las primeras cepas, ó de quedar infructíferas las dos terceras partes de las plantadas. El cedente podía hacer uso de la acción de desahucio; pero si después de transcurrido el plazo de los cincuenta años ó el fijado al hacerse esta cesión continuare el cesionario en el uso y aprovechamiento de la finca por consentimiento tácito del cedente, se entenderá realizada una prórroga de la cesión, especie de *reconducción* (1), y no podrá el cesionario ser desahuciado sin el aviso previo que deberá darle el cedente con un año de antelación para la conclusión del contrato, á semejanza de lo que el Código dispone siempre que se trata del arrendamiento de fincas rústicas, en beneficio de la agricultura. Como se observa, las reglas son tan minuciosas como claramente concebidas en sus términos, y no exigen mayor *explicación*.

72. CENSO CONSIGNATIVO.

1.º *Pensión*. Los cuatro artículos que únicamente se registran en el Código como *especiales* del censo consignativo, aparte del 1.606, antes explicado que le define, y los cuales, en unión de los que son *comunes* á todos los censos, constituyen su reglamentación, son de índole *excepcional*; y el 1.657, que es el primero, tiene por único objeto prohibir, para esta clase de censos, el que la pensión consista en una parte alícuota de lo que produzca la finca acensuada. No acertamos á explicarnos satisfactoriamente el fundamento de esta prohibición, y sí sospechamos que es hija de las preocupaciones que acerca de la *tasa* de las pensiones censales y del temor de que se convirtieran en *usurarias*,

(1) Cuyo concepto explicamos en la letra a, núm. 23, Cap. XXV, Tom. IV.

existieron por mucho tiempo; pero hoy no se compadecen estas suspiciencias con el criterio predominante de absoluto respeto á la libertad de la contratación y al establecimiento del interés, ni menos con la admisión de instituciones de cierta analogía como la *aparcería*, la *anticresis* y el mismo *censo enfiteutico*, que en el art. 1.630 admite que la pensión consista en una cantidad determinada de frutos y aun el *censo reservativo*, que en ninguno de los cuatro artículos que de él se ocupan establece excepción prohibitiva respecto de dicha circunstancia, siéndole de aplicar también, sin esa restricción, el principio general del artículo 1.613, que deja la pensión ó canon de los censos á la determinación de las partes al otorgar el contrato, pudiendo consistir en *dinero* ó en *frutos*.

2.º *Redención*. El art. 1.658, reducido á declarar que la del censo *consignativo* consistirá en la devolución al censalista, *de una vez y en metálico*, del capital que hubiese entregado para constituir el censo, es una verdadera reproducción del principio del 1.610, reproducido para el enfiteutico en el 1.651, para el consignativo en este 1.658, y para el reservativo en el 1.662. No valía la pena de escribir tantos artículos sobre el mismo supuesto y con idéntica regla, y hubiera sido mucho mejor hacerle objeto de una disposición general á todos los censos. Claro es que también de este art. 1.658 es complementario para el supuesto á que se refiere, el 149 de la ley Hipotecaria, según observamos respecto del 1.651, en la redención del censo enfiteutico.

A la redención igualmente se refieren, si bien no de modo exclusivo, pudiendo alternar, á elección del censatario, por la opción que éste haga entre redimir completa la garantía ó abandonar el resto de la finca á favor del censalista, los arts. 1.659 y 1.660.

El primero de ellos se contrae al supuesto de que, procediéndose por acción real contra la finca acensuada para el pago de pensiones, lo que reste del valor de la misma no fuese suficiente para cubrir el capital del censo y un 25 por 100 más del mismo, en cuyo caso podrá el censalista obligar al censatario á que, á su elección, redima el censo ó complete la garantía, ó abandone el resto de la finca á favor de aquél. Y el 1.660 otorga igual derecho al censalista de compeler al censatario para que á su arbitrio elija uno de los tres medios indicados *en todos los demás casos* — es decir, aunque no sea por virtud de haberse procedido por acción real contra la finca acensuada para el pago de pensiones, que es el supuesto concreto del artículo anterior 1.659 — en que el valor de la finca sea insuficiente para cubrir el capital del censo y un 25 por 100 más, si concurriese alguna de las tres circunstancias siguientes: 1.ª, que haya disminuído el valor de la finca por culpa ó negligencia del censatario, en cuyo caso será éste además res-

ponsable de los daños y perjuicios; 2.^a, que haya dejado de pagar la pensión por dos años consecutivos, y 3.^a, que el censatario haya sido declarado en quiebra, concurso ó insolvencia.

Obsérvese cuánto más procedente hubiera sido hacer objeto de un solo precepto la regla de este artículo para que el censatario pudiera ser obligado por el censalista á optar entre la redención, el aumento de garantía ó la división de la finca, siempre que hubiera sobrevenido una disminución de valor en aquélla que la hiciera insuficiente para cubrir el capital del censo y un 25 por 100 más, y en lugar de haber mencionado en el segundo de estos artículos, ó 1.660, esas tres circunstancias, haber enumerado cuatro, incluyendo como una de ellas el supuesto del 1.659 de haber disminuído en esa cuantía el valor de la finca, atendido lo que restase de él después de haberse procedido por acción real contra la misma para el pago de pensiones.

Por lo demás, las soluciones de estos dos artículos son *nuevas*, y son justas y convenientes; lo único que las haría injustas hubiera sido imputar al censatario responsabilidad por disminuciones de valor que nacieran del caso fortuito ó de hechos ajenos á su voluntad y diligencia; y esto no es así, porque ninguna de las tres circunstancias enumeradas del 1.660, ni el supuesto del 1.659, se refieren á semejante extremo.

Conviene advertir que estos dos artículos, aunque en una primera lectura pudieran ofrecer ciertas apariencias de analogía de supuestos con otros de la ley Hipotecaria (1) como los 150 á 152, tal relación no existe, puesto que los supuestos que inspiran los unos y los otros son completamente distintos: los del Código se refieren á insuficiencias de la finca acensuada para cubrir el *capital* del censo y un 25 por 100 más del mismo en virtud de las cuatro circunstancias ó casos indicados; y los de la ley Hipotecaria se refieren sólo á la insuficiencia de la finca para garantizar el pago de las *pensiones* y á los casos y términos en que pueda proceder su redención, si bien no sólo es posible, sino probable, que alguna de aquellas causas produzcan ambos supuestos, en cuyo caso será criterio predominante de aplicación, por la índole de aquéllos y por la conveniencia misma del censalista, utilizar los recursos del Código con preferencia á los de la ley Hipotecaria, los cuales siempre serán considerados como *compatibles* con los mencionados de los arts. 1.659 y 1.660 del Código, y aun *supletorios* del mismo respecto de las hipótesis que aquéllos reglamentan y á que proveen los citados de la ley Hipotecaria; siendo de notar, por último, que dichos artículos de ésta se refieren á todos los censos en general, cual-

(1) Que se transcriben bajo el núm. 35 de este Cap.

quiera que sea su clase, y no son preceptos *especiales* respecto del *consignativo*, como los referidos 1.659 y 1.660 del Código.

73. CENSO RESERVATIVO.

1.^o *Pensión*. El art. 1.663 es una reproducción del 1.657, que se declara aplicable al censo reservativo, y, por consiguiente, en esta clase de censos, cuya pensión podrá pagarse en metálico ó en frutos, no podrá, sin embargo, constituirse en una parte alicuota de los que produzca la finca acensuada, á diferencia de lo permitido para el enfitéutico por el 1.630.

2.^o *Elementos formales*. La verdadera *novedad* en orden á esta doctrina en el censo reservativo es la que se registra en el art. 1.661, según el cual no puede constituirse *válidamente* un censo de esta clase sin que proceda la *valoración* de la finca; circunstancia también exigida por el 1.629 para el censo *enfitéutico*, no reclamada ni entre las disposiciones generales ni entre las especiales para el censo *consignativo*, y más especificada en el *reservativo*, en cuanto al *medio* por el cual la valoración debe hacerse, puesto que indica que ésta ha de tener lugar por estimación conforme de las partes ó por justiprecio de peritos. Es éste un detalle reglamentario, y puede darse por suplido respecto del censo enfitéutico, así como la expresión de «*bajo pena de nulidad*», que el mismo art. 1.629 contiene al ocuparse de este elemento formal como *indispensable* á la constitución del censo *enfitéutico*, está sustituida en el 1.661 para el *reservativo* por la frase «*no puede constituirse válidamente*», cuyos efectos jurídicos son los mismos. En realidad, el requisito de la *valoración previa*, como condición esencial de validez en los censos enfitéuticos y reservativos, puesto que en el consignativo suple la valoración el mismo capital que se entrega para constituirlo y la tendencia es asimilar aquellos dos á éste bajo dicho punto de vista de tener una base cierta de valor ó capital, no era necesario desde el momento en que el mismo Código previene que cuando el capital censal no conste en los pactos constitutivos del censo respecto de los constituidos *antes* de la promulgación del Código, se regulará dicho capital por la cantidad que resulte, computada la pensión al 3 por 100; é igual criterio puede adoptarse para los censos constituidos con posterioridad al Código.

3.^o *Redención*. El art. 1.662 es una nueva repetición del principio del 1.610, expresivo de la doctrina común de redención para todos los censos, y del texto y prescripción especiales de los arts. 1.651 y 1.658, relativos á la redención de los censos enfitéuticos y consignativos, y como ellos también, este 1.662 se refiere á la del reservativo, al preceptuar que se verificará dicha redención entregando, *de una vez y en metálico*, el capital que se hubiese fijado por estimación confor-

me de las partes ó por justificación de peritos al constituirse el censo.

Por último, el art. 1.664 es una aplicación *reducida* del 1.659 y 1.660 para los casos en que, por ser insuficiente el valor de la finca acensuada para cubrir el capital del censo y un 25 por 100 más del mismo, faculta al censalista para obligar al censatario en el censo consignativo á que, á su elección, redima el censo, ó complete la garantía, ó abandone el resto de la finca á favor de aquél, de igual criterio para aquel supuesto, menos en el extremo ó solución del complemento de garantía, pues en el censo reservativo en tal caso, el censalista sólo podrá obligar al censatario á que adopte una de las otras dos soluciones, á saber: redimir el censo ó abandonar la finca en favor del censalista. La razón de omitir el medio de aumento de garantía á que obedece, es la de que en el supuesto del censo reservativo no es el censatario dueño en pleno dominio, como en el del consignativo, de la finca censada.

B. Disposiciones comunes á todos los censos.

74. MATERIAS Á QUE SE REFIEREN.

1.º *Pensión ó canon.* Los arts. 1.613 á 1.617, ambos inclusive (1), son los que contienen todas las disposiciones acerca de pensiones censales que en el Código se registran. Su texto es tan expresivo y su índole tan marcadamente reglamentaria y de llano sentido, que, fuera de ciertas aclaraciones que hacemos de alguna de ellas, no exigen *explicación* alguna.

El art. 1.613, al ordenar que la pensión ó canon de los censos se determinará por las partes al otorgar el contrato, y podrá consistir en dinero ó en frutos, reconoce para su constitución un principio de libertad en los constituyentes.

Igual principio lleva á los arts. 1.614 y 1.615, sobre la fecha, lugar y forma del pago de las pensiones, según que consistan en dinero ó frutos, debiendo atenderse en primer término á lo convenido, y en su defecto á las reglas que el Código consigna en aquéllos.

El art. 1.616 concuerda con el 1.620 y con el 1.621, relativos á la prescripción del capital y de las pensiones de los censos, y tiene por objeto dejar en poder del censalista la comprobación suficiente de que el censatario pagó las pensiones que hubiere satisfecho, á cuyo efecto puede obligar al censalista al censatario á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago; es decir, que existirán dos resguardos, así como dos interesados en justificar el propio hecho del pago de la pensión. El censatario, interesado como todo el que paga una obligación ó entrega una cantidad en obtener el resguardo

(1) Insertos bajo el 1.º del núm. 60 de este Cap.

de haberlo verificado, para que no le pueda ser nuevamente reclamada; y el censalista, interesado en hacer constar que las pensiones del censo se vienen pagando *sin interrupción*, para impedir que en su falta de pago pueda fundarse una prescripción extintiva del censo, tanto respecto del capital como de las pensiones.

El art. 1.617 se limita á reconocer el carácter de *enajenables*, por título oneroso ó lucrativo, lo mismo de las *fincas gravadas con censos*, principio general aplicable á toda la propiedad, cualesquiera que sean los gravámenes ó modificaciones de que fuera objeto, que del *derecho de percibir la pensión*, es decir, el *censo*, en lo que tiene de más característico é importante y de valor económico en cambio, más fácilmente susceptible de nuevas transacciones jurídicas á las que pueda servir de objeto; doctrina que, por ejemplo, no es aplicable, sino la contraria, á los casos de servidumbre. En suma, la condición *enajenable* de la pensión; ó mejor, del derecho á percibirla.

2.º *Reducción de pensiones.*— Son opuestos á esta solución práctica y legal que el Derecho anterior establecía para algunos casos los artículos 1.624, 1.625 y 1.626 (1), que se hacen cargo de los supuestos que podían dar lugar á dicha reducción de pensiones en los censos.

La impresión contraria es la que produce la lectura del art. 1.624, al declarar que «el censatario no podrá pedir el perdón ó reducción de la pensión por *esterilidad accidental* de la finca, ni por la pérdida de sus frutos», puesto que *a sensu contrario* parecía procedente, á la vista de este texto, que en los casos en que la esterilidad de la finca no fuera *accidental*, sino más ó menos *definitiva y subsistente*, sucediera lo opuesto, y en esa circunstancia se fundara el derecho á pedir el *perdón ó reducción* de la pensión censal. Pero no es así: ni en estos artículos, que forman parte de las *disposiciones generales* á todos los censos, ni en los 1.659, 1.660 y 1.664, que se refieren especialmente á los censos consignativo y reservativo, se registra ningún precepto que autorice en favor del censatario el recurso de la reducción de pensiones. Sólo en el tercer párrafo del art. 1.631, y para el caso de expropiación forzosa de parte de la finca gravada con un censo enfitéutico, es cuando aparece autorizado el remedio de la reducción en el capital y en las pensiones, ya que el censo, aunque continúa, subsiste únicamente respecto del resto de la finca á que no hubiese alcanzado la expropiación forzosa, cuando ésta hubiere sido *parcial*.

Resulta, pues, que el Código, en los referidos arts. 1.624 á 1.626, y aun en el 1.627, para el supuesto de la expropiación forzosa, como disposiciones generales aplicables á todos los censos, se hace cargo de

(1) Insertos bajo el 2.º y 4.º, letra a, del núm. 60 de este Cap.

las hipótesis que podrían ocasionar la reducción de pensiones en algún caso; y, sin embargo, no acepta el remedio de dicha reducción y provee aquéllas con otras soluciones. Tales son las del art. 1.625, que distingue los casos de que se pierda ó inutilice total ó parcialmente la cosa, y el que éstos sobrevengan por causa de fuerza mayor ó caso fortuito, ó por culpa del censatario, y sus soluciones son las siguientes: pérdida ó inutilizada *totalmente* la finca acensuada por fuerza mayor ó por caso fortuito, queda extinguido el censo y cesa el pago de la pensión; si se pierde sólo *en parte* por la misma causa, cualquiera que dicha parte sea mayor ó menor, subsiste el censo y la obligación de pagar íntegra la pensión por el censatario, á no ser que prefiera abandonar la finca al censalista; y si interviene *culpa* por parte del censatario en cualquiera de ambos casos de pérdida *total* ó *parcial* de la finca, queda obligado aquél al resarcimiento de daños y perjuicios al censalista. No hay, pues, en este art. 1.625 del Código, ni en el anterior, ningún supuesto que autorice la fórmula de *reducción de pensiones*; y, sin embargo, en una ley anterior que el Código deja subsistente en distintos pasajes del mismo (1), cual es la ley Hipotecaria, se tienen en cuenta algunas de las hipótesis á que el referido art. 1.625 del Código parece referirse, se completan otras que el Código no menciona, y se autoriza el recurso de la reducción de pensiones censales, á la vez que se provee al aumento de las pensiones reducidas cuando después de la reducción se aumentare por cualquier motivo el valor de la finca acensuada. Preciso es, pues, resolver, ó intentarlo al menos, si dada la incongruencia *real* ó *aparente* en esta materia entre dos Cuerpos legales vigentes, como el Código y la ley Hipotecaria, ya que aquél es posterior, y en la que sea opuesto debe reputarse derogatorio de ésta, hasta qué punto deben entenderse *subsistentes* ó *modificados* por el primero los preceptos de la segunda, ó *compatibles* los de ambos.

Se trata de los arts. 150, 151 y 152 de la ley Hipotecaria, de un lado, y el 1.625, principalmente, 1.659, 1.660 y 1.664 del Código, de otro.

El 150 de la ley Hipotecaria no establece el recurso de reducción de pensiones, y en este sentido es perfectamente compatible con el 1.625 del Código; pero sí trata de la hipótesis de que la finca acensuada llegue á ser insuficiente para garantizar el pago de las pensiones, y que las causas de ello sean *dolo*, *culpa* ó *voluntad* del censatario, mientras que el art. 1.625 trata de la que parece la misma hipótesis de pérdida en parte de la finca gravada con el censo, pero sólo por dos causas: *fuerza mayor* ó *caso fortuito*, que para los efectos es una misma, y *culpa* del censatario. Puestos en relación el art. 1.625 del Código con

(1) Arts. 608, 1.537, 1.880, etc.

el 150 de la ley Hipotecaria, resulta que el primero no se opone á la segunda, en los supuestos de *dolo* ó *voluntad* del censatario que el Código no menciona, y la segunda no se opone al primero en la causa de *fuerza mayor* ó *caso fortuito* de que dicha ley Hipotecaria no hace mención dentro del art. 150, aunque sí en los términos generales del 151; y, por consiguiente deberá entenderse que el art. 150 de la ley Hipotecaria continúa *vigente*, pero con una de dos *modificaciones*: ó no ser aplicables sus soluciones, respecto del caso de llegar á ser insuficiente la finca acensuada para garantizar el pago de pensiones por *culpa* del censatario, y sí tan sólo el precepto del último párrafo del artículo 1.625 del Código, combinado con el segundo, de abandonar la finca al censalista cuando por su *culpa* se perdió sólo en parte, ó seguirle pagando entera la pensión, y en ambos casos quedar obligado al resarcimiento de daños y perjuicios, ó *agregar* á las soluciones del artículo 150 de la ley Hipotecaria la responsabilidad del último párrafo del 1.625 del Código, que dispone, si intervino culpa del censatario, quede éste sujeto al resarcimiento de daños y perjuicios. Además será necesario tener en cuenta que ni el 150 de la ley Hipotecaria, ni el 1.625 del Código, serán aplicables al censo *consignativo* ni al *reservativo*, en los supuestos análogos ó idénticos, respecto de la culpa, de los arts. 1.660 y 1.664 en sus relaciones con el 1.659 (1), como *especiales* para esta clase de censo.

El 151 de la ley Hipotecaria refiérese á la hipótesis de que «una finca acensuada se deteriorare ó hiciere menos productiva *por cualquiera causa* que no sea *dolo* ó *culpa*, ó la voluntad del censatario», y distingue dentro de ella los supuestos de que sea *suficiente* ó *insuficiente* para cubrir las pensiones el «rédito que deba devengar el capital que represente el valor de la finca, graduándose dichos reditos al mismo tanto por ciento á que estuviere constituido el censo». En el caso de ser *suficiente* dicho rédito, niega al censatario el derecho de desamparar la finca y el de exigir reducción de las pensiones; en el de ser *insuficiente*, otorga al censatario el derecho de optar «entre desamparar la misma finca ó exigir que se reduzcan las pensiones en proporción al valor que ella conservare».

Pues bien; como esa *cualquiera causa* de deterioro ó de menos producción de la finca, no siendo el *dolo*, la *culpa* ni la voluntad del censatario, tiene que ser la fuerza mayor ó caso fortuito, ó la disminución gradual por naturaleza de las condiciones productivas de la finca ó el deterioro, también natural de la misma sin aquellos visibles y específicos accidentes, puestos en relación dichos dos arts. 151 y 1.625,

(1) Insertos y explicados en los núms. 58, 2.º; 59, 3.º; y 74, 2.º de este Cap.