

respectivamente, de la ley Hipotecaria y del Código, resultaría ésta doble regla jurídica, á saber: 1.^a Si el deterioro ó disminución productiva de la finca acensuada procediera de caso fortuito ó fuerza mayor, la regla aplicable sería la del segundo párrafo del art. 1.625 del Código, según el cual «no se eximirá el censatario de pagar la pensión, á no ser que prefiera abandonar la finca al censalista», pero sin que fueran de hacer las distinciones de *suficiencia* ó *insuficiencia*, ni utilizar el recurso de reducción de pensiones en el segundo caso que hace, y para el que autoriza el art. 151 de la ley Hipotecaria. 2.^a Si la causa del deterioro ó menos producción hubiera sido obra gradual de la naturaleza ó del aprovechamiento ordinario de la finca, sin la intervención específica de la fuerza mayor y de caso fortuito de que hace mención el art. 1.625 del Código, la regla sería aplicar el art. 141 de la ley Hipotecaria con sus distinciones de *suficiencia* ó *insuficiencia*, y posibilidad de utilizar el recurso de reducción de pensiones. En el caso de la primera regla, resulta derogado en esa aplicación el art. 151 de la ley Hipotecaria, por el 1.625 del Código; en el de la segunda, continúa vigente aquél y compatible con éste. Nada es preciso añadir respecto de las influencias derogatorias ó no del mismo en el 152 de la ley Hipotecaria, porque no siendo éste más que un desarrollo del 151 para el supuesto de que se haya reducido la pensión de un censo, á fin de otorgar al censalista el derecho á pedir el aumento proporcional de las pensiones, pero sin que excedan en ningún caso de su importe primitivo, cuando por cualquier motivo aumentase después el valor de la finca acensuada, claro es que se entenderá derogado por el art. 1.625 del Código ó subsistente, sin embargo de él, según que lo uno ó lo otro se reputa respecto del 151, cuya aplicación anterior, con su recurso de reducción de pensiones, es el supuesto previo y necesario para que pueda sobrevenir la hipótesis de aplicación del 152; es decir, dada la verdad de aquella doble regla jurídica, en el supuesto de la primera, se reputará insubsistente ó derogado por el Código, y en la segunda continuará vigente.

Todo lo dicho hasta aquí en orden á estas relaciones entre el Código y la ley Hipotecaria, con motivo de la materia de reducción de pensiones censales, no nos parece explicación suficiente á las legítimas dudas que unos y otros textos legales pueden producir en su aplicación, porque aún puede quedar en pie una primera y capital duda, cual es la de si la incongruencia entre los artículos citados del Código y los de la ley Hipotecaria es *real* ó *aparente*, como al principio del examen de esta exégesis tuvimos cuidado de anticipar; esto es, si los supuestos de los arts. 150 y 151 de la ley Hipotecaria son *absoluta* y *totalmente* los mismos de los arts. 1.625, 1.660 y 1.664, en sus relaciones con el 1.659 del Código.

Fuera del *dolo*, de que no hace mención el Código, pero sí el artículo 150 de la ley Hipotecaria, lo de que la finca acensuada llegue á ser *insuficiente* para garantizar el pago de las pensiones, el supuesto mismo de *insuficiencia*, generalmente hablando, que inspira el art. 150 de la ley Hipotecaria, es la *base* en que se fundan el 1.659, el 1.660 y el 1.664 del Código, con la adición de determinar cuándo se entiende que no es suficiente, por la fijación del tipo del capital del censo y un 25 por 100 más, que la ley Hipotecaria no señalaba, y aun *genéricamente* el supuesto del 2.^o párrafo del art. 1.625 del Código, al decir «si se pierde sólo en parte» la finca gravada con censo, pues según la mayor ó menor parte perdida, así resultará ó no la *insuficiencia*, también *genérica*, que es la hipótesis referida del expresado art. 150 de la ley Hipotecaria.

En cambio, en una interpretación *literal* resulta que el 151 de la ley Hipotecaria, que es el que da lugar á la doctrina de la *reducción de pensiones* en algún caso, dice, hablando de la finca censuada, «se deteriorare ó hiciere menos productiva»; y el 1.625 del Código expresa «si..... se pierde ó inutiliza totalmente» — que es el caso de posible *identidad virtual* de supuesto con el 151 referido — «ó si se pierde sólo en parte», ó la misma nota de *insuficiencia genérica* de los 1.659, 1.660 y 1.664, que, como no dicen más que *insuficiente* «para cubrir el capital del censo y un 25 por 100 más», bien pudiera serlo, entre otras causas, porque «se deteriorare ó hiciere menos productiva», como expresa el art. 151 de la ley Hipotecaria.

Ahora bien; si se atiende á la diferencia puramente *literal* entre los textos transcritos de ambos cuerpos legales, deben considerarse compatibles y vigentes, para los *supuestos* respectivos, los artículos mencionados del Código y los de la ley Hipotecaria; y subsistentes, para los casos que lo autoricen el 151 y 152 de la misma, las doctrinas de *reducción* y *aumento* de pensiones en los censos.

Si á pesar de la diferencia *literal* entre unos y otros se considera que *sustancialmente* se inspiran todos esos textos legales en los mismos *supuestos*, la solución es la contraria, en los términos y con las distinciones con que la dejamos desenvuelta algunas líneas antes. En el primero de estos dos casos tendremos una *incongruencia aparente*, y faltará toda *antinomia* que haga necesaria la derogación de la regla de la ley Hipotecaria por la del Código; en el segundo, la *incongruencia* sería *real* y la *antinomia* *cierta*, y el alcance derogatorio del Código sobre la ley Hipotecaria sería indudable, por ser aquél posterior y no deber reputarse vigente ninguna regla del Derecho anterior ni aun de las leyes declaradas *subsistentes*, como la Hipotecaria, que sean *contrarias* á lo prevenido en aquél.

Y, sin embargo, finalmente, añadimos que todavía cabe una solución *intermedia*, dentro del criterio de la diferencia *literal* de textos en los supuestos respectivamente expresados por la ley Hipotecaria ó el Código, á saber: considerar que la hipótesis que puede dar lugar á la reducción de las pensiones, según el art. 151 de la ley Hipotecaria de que la finca se *deteriorare ó hiciere menos productiva*, se rige por este artículo 151 y permite dentro de su criterio el recurso de reducción de pensiones, á no ser que el *hacerse menos productiva* fuere debido á la hipótesis *especial* y expresa del párrafo 2.º del art. 1.625 del Código, de haberse perdido «*sólo en parte*», ó á la hipótesis también expresa, pero *genérica*, de «no ser suficiente para cubrir el capital del censo y un 25 por 100 más del mismo», cuando de los *consignativos ó reservativos* se trata, á que se contraen los artículos 1.659, 1.660 y 1.664 del Código (1).

3.º Obligaciones comunes á todos los censatarios.

Lo son, según el art. 1.622, la del pago de contribuciones y demás impuestos que afecten á la finca acensuada; es decir, de todos, incluso los que recaigan sobre el dominio directo y correspondan al censalista si éste no se hubiera anticipado á pagarlos, si bien con el derecho que reconoce al censatario el 2.º párrafo de dicho artículo, de que al verificar el pago de la pensión pueda descontar de ella la parte de los impuestos que corresponda al censalista.

4.º Extinción del censo.

a. *Por perderse ó inutilizarse totalmente la finca censada. Regla especial sobre seguros de la misma.*

Es la primera causa de la *extinción* del censo, llegado el supuesto del primer párrafo del art. 1.625 por un motivo tan natural como el perderse ó inutilizarse totalmente por fuerza mayor ó caso fortuito la finca acensuada, siendo su consecuencia que cese también el pago de la pensión. Esta doctrina no es más que una aplicación de la general consignada en otros lugares (2) para todos los derechos reales.

Precepto *nuevo* es el del art. 1.626, según el cual, cuando por fuerza mayor ó caso fortuito se pierde ó inutiliza totalmente la finca gravada con censo, «*si estuviere asegurada*, el valor del seguro quedará afecto al pago del capital del censo y de las pensiones vencidas, á no ser que el censatario prefiera invertirlo en reedificar la finca, en cuyo caso revivirá el censo con todos sus efectos, incluso el pago de las pensiones

(1) Tan laboriosa investigación sólo para formular con la mayor exactitud posible la regla jurídica vigente acerca de punto tan concreto, tiene una causa que reproduce frecuentemente sus funestas consecuencias en la aplicación del Código; cual es el censurable *procedimiento* empleado para su formación. Véase núm. 22, Cap. XIX. Tom. I.

(2) 5.º del núm. 4, Cap. I de este Tomo.

no satisfechas. El censalista podrá exigir del censatario que *asegure* la inversión del valor del seguro en la reedificación de la finca».

El fin de este artículo es *subrogar la garantía* del capital del censo y de las pensiones vencidas, arbitrando medios para una especie de *redención* de carácter necesario, poniéndolo á cubierto de las consecuencias del hecho fortuito ó fuerza mayor que produjo la pérdida ó inutilizó totalmente la finca gravada con censo y la convirtió en la indemnización del valor del seguro. Es el mismo criterio legal que inspira el párrafo 1.º de los artículos 1.627 y 1.631 respecto del empleo en la redención por pago del capital y pensiones vencidas al censalista del precio obtenido por la expropiación *total* de la finca acensuada, según los dejamos explicados (1).

Más aceptable, en rigor de doctrina, es la de que reaparezca el censo con todos sus efectos, incluso el pago de las pensiones no satisfechas, cuando el censatario *prefiere* invertir el valor del seguro en la reedificación de la finca acensuada y asegurada, que por fuerza mayor ó caso fortuito se perdió ó inutilizó *totalmente*. No debe olvidarse que esta hipótesis de reedificación es tan sólo un *derecho* del censatario y asegurado, pero no del censalista, el cual únicamente en el caso de reedificación podrá exigir del censatario «que *asegure* la inversión del valor del seguro» en dicha reedificación; es decir, que aquella cantidad ó valor, producto del primer seguro, y que después se emplea por libre determinación del censatario en la reedificación, se asegure *de nuevo* para evitar que sobrevenga igual contingencia que pudiera ser causa de que se perdiera ó inutilizara totalmente la finca reedificada, y en la cual «*revivirá* el censo con todos sus efectos, incluso el pago de pensiones».

b. *Por expropiación total ó parcial de la finca gravada con censo.*— Á la vista del art. 1.627 (2), es de dar por reproducido aquí, como *explicación*, cuanto en orden al mismo se dice poco antes, al exponer y comparar entre sí los supuestos y soluciones de este art. 1.627, en sus párrafos 2.º y 3.º, con los del 1.631, relativos especialmente á los efectos de la expropiación forzosa *parcial* en el censo enfiteutico y á los de la expropiación *total*, que son comunes á todos los censos y se contienen en el párrafo 1.º del art. 1.627.

c. *Por prescripción extintiva.*— Aunque fué asunto de larga polémica entre los comentaristas de nuestro antiguo Derecho, era ya punto resuelto y doctrina indudable la *prescriptibilidad* de los censos, tanto

(1) Núm. 68 de este Cap.

(2) Inserto en el 4.º del núm. 60, letra b, de este Cap.

en su *capital* como en las *pensiones* (1). En este propio sentido afirmativo declara el art. 1.620 del Código que «*son prescriptibles tanto el capital como las pensiones de los censos, conforme á lo que se dispone en el título 18 del lib. IV*».

El complemento y desarrollo de este principio de *prescriptibilidad* en los censos, tanto en el capital como en las pensiones, se halla en algunos artículos de aquel tít. 18 del lib. IV, pero no en todos, pues no le son aplicables en tal concepto de concordantes más que los *generales* que se refieren á la prescripción de acciones, como los 1.961 y 1.973 (2), conforme á los que las acciones se prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley, y la prescripción se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor ó por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor; el *especial* que se refiere á la prescripción de acciones reales sobre bienes inmuebles, como el 1.963 (3), según el que las acciones de esta clase prescriben á los *treinta años*, toda vez que aquella consideración tienen, conforme al núm. 10 del art. 334 y el 336 (4), los derechos reales ó las mismas pensiones que graven con carga real una cosa inmueble; y el *especialísimo* relativo á la prescripción de los censos, como el 1.970 (5), con arreglo al cual «el tiempo para la prescripción de las acciones que tienen por objeto reclamar el cumplimiento de obligaciones de capital con interés ó renta corre desde el último pago de la renta, ó del interés, y lo mismo se entiende respecto al capital del censo consignativo, y en los censos enfitéutico y reservativo se cuenta asimismo el tiempo de la prescripción desde el último pago de la pensión ó renta».

Por lo demás, el art. 1.616 que estudiamos antes (6), es también complementario de esta doctrina de prescripción, en cuanto facilite al censalista los medios de justificar por resguardo del *hecho* del pago de cada pensión por el censatario el número de pensiones realmente no satisfechas al efecto de que sean ó no suficientes para la prescripción, y claro es que cualquier resguardo de esta clase, cuya fecha fuera inferior á treinta años, haría imposible la declaración de prescripción del censo.

Por último, el 1621 contiene el precepto *especial*, como excepción expresa del 1.110 (7), que «será necesario el pago de *dos pensiones*

(1) Núm. 40 de este Cap.

(2) Insertos y explicados en los núms. 42 y 64, 49 y 71, Cap. X de este Tomo.

(3) Inserto y explicado en los núms. 44 y 66, Cap. X de este Tomo.

(4) Insertos y explicados en los núms. 23 y 32, Cap. XVIII, Tom. II.

(5) Inserto y explicado en los núms. 49 y 71, Cap. X de este Tomo.

(6) Inserto y explicado en el núm. 1.º del 60 y en el mismo del 74 de este Cap.

(7) Inserto y explicado en los núms. 46 y 53, Cap. XIII, Tom. IV. Según el párrafo 2.º de dicho art. 1.110, «el recibo del último plazo de un débito, cuando el acreedor no hiciera reservas, extinguirá la obligación en cuanto á los plazos anteriores».

consecutivas para suponer satisfechas todas las anteriores»; lo cual será aplicable á la prescripción de pensiones en los censos, con independencia de la del capital, pues la de éste puede interrumpirse, por ejemplo, á virtud de reconocimiento, y, sin embargo, consumarse la de las pensiones por el transcurso de *veintinueve* años sin haber pagado ninguna, que es el resultado diferencial, en cuanto al cómputo del tiempo, á que da lugar este precepto del art. 1.621, y exige el pago de *dos consecutivas*, para que se reputen satisfechas las anteriores.

5.º *División entre varios de fincas gravadas con censos.*

Inspiranse los arts. 1.618 y 1.619 que á la materia de este epígrafe se refieren, en igual principio que el de *indivisibilidad* en que se funda la ley Hipotecaria, y señaladamente el art. 123 respecto de la división de la finca y de la *subsistencia* de la *unidad* de la hipoteca y de la responsabilidad de la finca dividida ó de las distintas partes en que se divide, por la totalidad de la suma garantida contra cualquiera de las nuevas fincas ó contra todas á la vez; salvo el caso de que voluntariamente acordaran acreedor y deudor la distribución del crédito hipotecario entre las fincas en que se dividiera la hipotecada, que era una sola antes de la división; es decir, *unidad é indivisibilidad* del crédito hipotecario, cualesquiera que sean las modificaciones ó divisiones que la finca hipotecada sufra; responsabilidad solidaria entre todas las partes, ó nuevas fincas en que la antigua se haya dividido; y una sola excepción de esta regla general, la voluntad ó el acuerdo del acreedor, mediante cuyo legítimo principio el crédito hipotecario puede distribuirse lo mismo que se divide la finca hipotecada.

Lo único que ha hecho el Código es llevar igual criterio, con alguna modificación de accidente, á los arts. 1.618 y 1.619 respecto de la *indivisibilidad de los censos*, y proclamar ésta de igual modo que lo hace de la de las hipotecas la ley Hipotecaria, pero extremando el principio de la *indivisibilidad* por la especialidad del censo, que sin duda como su principal derecho de pagar la pensión ó canon tiene su antecedente en las condiciones de producción de la finca, ha considerado que dicha indivisibilidad debía llevarla hasta el punto de prohibir que se dividan entre dos ó más personas las fincas gravadas con censo, sin el consentimiento expreso del censalista. Lo que ocurre en una interpretación *literal* de este primer párrafo del art. 1.610, en que lo mismo puede referirse á la prohibición de dividir entre dos ó más personas una finca gravada con censo, que á igual prohibición de dividir entre varias personas *varias fincas* afectas ó gravadas con un censo, toda vez que el supuesto de la *pluralidad* de fincas gravadas con un mismo censo no es extraño al Código, que hablando de los de-

rechos de tanteo y de retracto, en el art. 1641, provee al expreso supuesto de que sean varias las fincas enajenadas sujetas á un mismo censo. De todas suertes, el precepto es terminante; la prohibición de la división de fincas gravadas con censos sin el consentimiento expreso del censalista alcanza aun á los casos de sucesión hereditaria. Respecto de ellos, el 1.619, para evitar que la división se imponga por razón de adjudicación de una finca gravada con censo á varios herederos, faltando el indispensable consentimiento del censalista para su división, ha adoptado una serie de soluciones completamente nuevas en nuestro Derecho para esta aplicación concreta; y son que se ponga á licitación la finca entre todos los herederos, y á falta de conformidad ó no ofreciéndose por alguno de los interesados el precio de la licitación, se venda la finca acensuada con la carga, repartiéndose el precio entre los herederos: cuyas soluciones, como son de carácter preceptivo nacidas de una regla prohibitiva, son de tener en cuenta para toda partición de herencia en que sobrevenga el supuesto de la necesidad de adjudicar el valor de una finca á varios herederos, cuando aquélla estuviera gravada con un censo. Igual solución entendemos que será aplicable, aunque la letra del 1.619 no lo dice, por usar el singular finca gravada, al caso en que se trate de varias fincas gravadas todas con un mismo censo y cuya adjudicación hiciera necesario aplicarlas separadamente á varios herederos.

La doctrina, pues, de la división entre varios de fincas gravadas con censos gira bajo una regla general y una excepción; la primera es de índole absolutamente prohibitiva, inspirada en el criterio de la indivisibilidad, á fin de que á todo trance subsista íntegra la *unidad del objeto*, finca ó fincas, sobre que el censo recae; y la excepción está en el permiso, voluntad ó consentimiento del censalista, el cual podrá autorizar la división, consignando con su acuerdo la parte de censo con que quedará gravada cada porción, ó sea constituyendo tantos censos distintos cuantas sean las porciones en que se divida la finca, ó nuevas fincas á que la división dé lugar.

6.º *Redención*. Bien pudo suprimirse por su marcado carácter doctrinal más que legal, y la ineficacia á que la dejan reducidos los demás extremos del art. 1.608, la declaración con que da principio éste, al decir que «es de la *naturaleza* del censo que la cesión del capital ó de la cosa inmueble sea *perpetua* ó por *tiempo indefinido*»; puesto que á continuación sanciona el principio de *redención* como un *derecho* de libre ejercicio á voluntad del censatario, superior hasta á cualquier pacto que lo contradiga, el cual, por consiguiente, carecerá de toda eficacia, aun para los censos existentes á la publicación del Código. Los únicos pactos que, según el art. 1.608, pueden eficazmente agregarse á la

constitución de un censo y limitar mediante ellos el derecho de redención á voluntad del censatario, son los de que aquélla no tenga lugar durante la vida del censalista ó de una persona determinada ó que no pueda redimirse en cierto número de años, que no excederá de *veinte* en el consignativo, ni de *sesenta* en el reservativo y enfitéutico.

Sin duda, con objeto de que este derecho de libre redención que á su voluntad puede ejercitar el censatario no sorprenda al censalista, falto de la previsión necesaria para la colocación del capital en que aquélla consista, ó por lo inopinada ó intempestiva le prive por el pronto de los réditos ó interés del mismo, el art. 1.609 del Código obliga al censatario á dar aviso al censalista con *un año de antelación* de su propósito de redimir el censo, ó en otro caso le autoriza para la redención inmediata, siempre que *anticipe el pago de una pensión anual*.

Dos limitaciones impone el art. 1.610 al derecho de libre redención, que *por regla general* corresponde al censatario: 1.ª, la de que la redención no puede ser *parcial*, sino en virtud de un pacto expreso que excepcionalmente la autorice; 2.ª, que el censalista puede oponerse á la redención, cuando no está al corriente el pago de las pensiones.

Lógica consecuencia de que la redención sea un derecho generalmente de libre ejercicio por parte del censatario, que es á quien interesa obtener, mediante ella, la libertad de la finca gravada con el censo, es el precepto del art. 1.612, según el cual los gastos que se ocasionen para la redención y liberación del censo serán de cuenta del censatario, salvo los que se causen por oposición temeraria—aunque el Código no lo dice—del censalista que entonces será responsable de ellos, á juicio de los Tribunales. No bastará, pues, que exista tal oposición, sino que será preciso que ésta sea calificada de *temeraria*, según el arbitrio judicial, para que sobrevengan aquellas responsabilidades excepcionales en cuanto á los gastos que se ocasionen por la redención y liberación del censo.

Concuerda con esta doctrina de la redención de los censos el artículo 149 de la ley Hipotecaria, para la hipótesis y con las soluciones que en el mismo se establecen (1).

7.º *Efectividad del derecho real de censo*. Confirmación de la doctrina expuesta en otro lugar (2), y consecuencia de la distinción de

(1) «Cuando se redima un censo gravado con hipoteca, tendrá derecho el acreedor hipotecario 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 estuvo gravada con el censo.

»En este último caso se hará una nueva inscripción de la hipoteca, la cual expresará claramente aquella circunstancia y surtirá efecto desde la fecha de la inscripción anterior.» Artículo 149 de la L. Hip.

(2) Núms. 14, 22 y 31 de este Cap.