

LECCIÓN VIGÉSIMA CUARTA.

DE LOS CENSOS.

I

PRINCIPIOS GENERALES.

La palabra *censo* tiene diversas acepciones, pues tanto significa la lista ó padrón de los habitantes de un pueblo ó de una localidad, de la riqueza de ellos, ó el tributo ó contribución que se impone para atender á las necesidades públicas, como la pensión anual que paga el dueño de una finca gravada con esta carga, el derecho de exigir esa pensión, ó el contrato en virtud del cual se adquiere ese derecho.

En esta última acepción la tomamos, es decir, como un contrato, y bajo ella vamos á hacer su estudio en esta lección.

El artículo 3,206 del Código Civil define el contrato de censo, diciendo que es el derecho que una persona adquiere de percibir cierta pensión anual por la entrega que hace á otra de una cantidad determinada de dinero ó de una cosa inmueble.¹

No creemos que esta definición sea correcta y que nos dé una idea exacta del contrato, porque no se refiere á és-

¹ Artículo 3,066, Cód. Civ. de 1884.

te, sino al derecho adquirido en virtud de la celebración de él.

Completando lo que falta á esa definición, podremos decir que, censo es el contrato en virtud del cual una persona adquiere el derecho de percibir cierta pensión anual por la entrega de una cantidad determinada de dinero ó de una cosa inmueble.

De la definición de este contrato se infiere, que es bilateral ó sinalagmático, porque produce obligaciones recíprocas para ambos contratantes, de las cuales la una es la causa de la otra; pues en tanto adquiere el uno el derecho de percibir la pensión anual, en cuanto entrega determinada cantidad de dinero ó una cosa inmueble al otro; y éste adquiere el derecho de recibir esa cantidad ó esa cosa en virtud de la obligación que contrae de pagar la pensión anual.

El censo es también un contrato oneroso, conmutativo y solemne, porque produce gravámenes y provechos recíprocos para ambos contratantes, y porque, según declaración expresa del artículo 3,223 del Código Civil, todo censo debe constar en escritura pública, bajo la pena de nulidad.¹

Esta exigencia de la ley es fácilmente comprensible, si se tiene en cuenta que el censo constituye un gravamen que afecta á la propiedad inmueble, que para que produzca efecto contra tercero es indispensable que se inscriba en el Registro público, y que sólo pueden inscribirse los actos ó contratos que constan en escritura pública.

Los autores hacen comunmente grandes desquisiciones acerca del origen y moralidad de los censos, queriéndolos justificar del cargo de usurarios que alguna vez se les ha hecho. Pero nosotros no los seguiremos en esa inútil tarea, ya porque no es compatible con la naturaleza de estas lec-

¹ Artículo 3,083, Cód. Civ. de 1884.

ciones, ya porque, estando permitida por nuestras leyes la libertad de la tasa de los intereses, como una consecuencia necesaria de la del comercio, no puede decirse que sea in-moral el contrato que tiene por objeto hacer que los capitales sean productivos de intereses.

Los autores se han dividido disputando acerca de la naturaleza de los derechos que nacen por la constitución de los censos, pues unos los han considerado como verdaderas hipotecas, y otros como servidumbres.

Pero una y otra opinión son erróneas, porque el censo es un contrato principal y no de garantía y accesorio como la hipoteca, ni reviste las cualidades características de la servidumbre, determinadas por la definición que de ella da el artículo 1,043 del Código Civil, diciendo que es un gravamen impuesto sobre una finca ó heredad en provecho ó para servicio de otra perteneciente á distinto dueño.¹

Según el sistema adoptado por nuestra legislación actual, la constitución del censo da origen á un derecho real á favor del censalista, y por tanto, respecto del censatario importa un gravamen, ó lo que es lo mismo, una limitación del derecho de dominio.

En apoyo de esta tesis podemos invocar el artículo 3,225 del Código Civil que declara, que los censos garantidos con hipoteca, disfrutan de todos los privilegios de ésta, y que los que carecen de esa garantía, aunque dan *acción real*, no tienen más privilegio que el que les concede el artículo 2,094; y el artículo 3º del Código de Procedimientos enumera entre las acciones reales las que nacen de los censos consignativo y enfitéutico.²

En consecuencia, debemos establecer que el censo es, respecto del dueño de la cosa acensuada, un gravamen, una limitación del derecho de dominio.

¹ Artículo 942, Cód. Civ. de 1884.

² Artículos 3,085 y 1,960, Cód. Civ. de 1884.

Antiguamente se dividían los censos en las siguientes especies:

- I. Reales, personales y mixtos:
- II. Perpetuos y temporales:
- III. Redimibles é irredimibles:
- IV. Consignativo:
- V. Reservativo:
- VI. Enfitéutico:
- VII. Depósito irregular.

Pero según el sistema adoptado por el Código Civil, sólo se distinguen los censos en consignativo y enfitéutico, pues en los artículos 3,214 y 3,215 declara expresamente que todos los censos que se constituyan en lo venidero, serán redimibles, que cualquier pacto que se celebre en contrario será nulo, y que los censos existentes con el carácter de irredimibles, podrán redimirse.¹

Estos preceptos se fundan en un principio económico, cuya justicia resalta á primera vista; pues como dice la Exposición de motivos, "es necesario para el progreso y desarrollo de la riqueza pública, que los capitales no queden estancados para siempre, como sucedía cuando las corporaciones, que con justa razón se llamaban de *manos muertas*, convertían en censos seculares el dinero que no podían hacer productivo por otros medios."

Ocupándose Laurent del artículo 1,911 del Código Francés, que sanciona el mismo principio respecto del censo consignativo, llamado por aquél *renta perpetua*, dice: que la redención es una consecuencia natural del contrato, que es un préstamo, que otorga al deudor el derecho de reembolsar el capital; y si en el contrato se fija la fecha del reembolso, tal derecho se convierte en una obligación.

Tampoco existe la distinción de los censos en reales y

¹ Artículos 3,074 y 3,075 Cód. Civ. de 1884.

personales y mixtos; pues todos son reales, en virtud de que el censo que se conocía antes con el nombre de personal, constituye ahora un contrato aleatorio que lleva el nombre de renta vitalicia, regido por las reglas generales que dominan á todos los contratos aleatorios y por las especiales que respecto de él establece la ley.

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 3,211 del Código Civil, que si el censo se constituye por la vida de una ó más personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia.¹

El censo reservativo fué también proscrito de nuestra legislación por el artículo 3,212 del Código Civil que declara, que si uno diere á otro en pleno dominio una cosa inmueble, reservándose sólo una pensión, el contrato se considerará como una venta á plazo, que no podrá pasar de diez años, y se regirá por las disposiciones del contrato de compra-venta.²

Proscribiendo el Código Civil al censo reservativo de nuestras instituciones, se ha separado de los principios adoptados por nuestra antigua legislación y por muchos de los Códigos modernos, á nuestro juicio, con razón; pues como aparece por la Exposición de motivos "además de ser dicho censo inusitado entre nosotros, es más bien una venta, supuesto que el antiguo dueño pierde el dominio de la cosa y sólo conserva el derecho de percibir una pensión. No había, pues, motivo por el cual conservar un contrato que no tiene aplicación práctica, y que cuando llegue á celebrarse puede ser regido por los preceptos dictados para otro de uso constante."

En cuanto al plazo durante el cual se deben pagar las pensiones que hacen las veces de precio, se limitó á diez

1 Artículo 3,071, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,072, Cód. Civ. de 1884.

años, porque se supuso por los codificadores que en ese tiempo quedaría totalmente satisfecho el convenido.

Esta última razón no nos parece convincente ni jurídica, porque si el censo que se llamaba reservativo se considera por nuestras leyes como una venta á plazo, regida por las reglas que éstas establecen para el contrato de compra-venta, entre las cuales no existe alguna que limite la facultad de los contratantes de estipular el pago del precio al plazo que mejor les parezca; no hay razón alguna para que el precepto que motiva estas observaciones coarte esa facultad, mediante el señalamiento de diez años para el pago del precio convenido.

La verdad es que en la mencionada regla se hace una transacción con el pasado, y que no obstante que en ella se equipara el censo reservativo con la venta á plazo, se le iguala al censo consignativo en cuanto á la duración.¹

Parece que sería más lógico y jurídico establecer que, fijado el precio del inmueble, pudieran los interesados convenir libremente el número de anualidades en que deba ser pagado.

Podría objetarse contra nuestra opinión que el límite á que nos referimos tiene por objeto el interés público, porque es antieconómico que los bienes raíces permanezcan gravados por mucho tiempo, porque á causa del gravamen quedan sustraídos del comercio.

Pero á esta objeción contestaremos, que, á ser tomada en consideración, tenemos que llegar á una de estas consecuencias:

1ª Que no se pueden vender bienes inmuebles á plazo que exceda de diez años, ya sea sin constituir una garantía real para asegurar el pago del precio, ya constituyendo hipoteca con el mismo fin sobre los inmuebles vendidos:

1 Exposición de motivos.

2.^a Que hay inconsecuencia y aun contradicción entre la regla establecida por el artículo 3,212 y los principios generales que el Código Civil sanciona respecto de la compra-venta y de la hipoteca.

Si aceptamos la primera consecuencia, tendremos que el fundamento sobre que reposa la regla mencionada no puede ser aplicable en el caso de que el precio no esté garantizado con el inmueble vendido; porque la obligación del vendedor es puramente personal y no importa un gravámen para aquél.

Si suponemos que el pago del precio está garantizado con hipoteca constituida sobre el inmueble vendido, resulta una limitación á la duración de la hipoteca que no se halla sancionada por ninguna de las reglas que rigen á este contrato, y por lo mismo, que tal principio no es aplicable al caso supuesto.

En efecto: en ninguno de los preceptos relativos al contrato de hipoteca existe uno solo que exprese ó implícitamente prohíba que las hipotecas duren más de diez años, y antes por el contrario, la ley ha dejado á este respecto la más completa libertad á los contratantes en beneficio de la libre circulación del comercio.

La segunda consecuencia es incontrovertible; porque si se acepta la teoría que repugnamos, resulta una palmaria contradicción entre el precepto del artículo 3,212 y las que el Código Civil sanciona respecto de la compra-venta y de la hipoteca; porque éstas otorgan á los contratantes la más amplia libertad para estipular que el pago del precio ó de la cantidad garantizada por la hipoteca se verifique por el comprador ó el deudor en el plazo que más convenga á sus intereses, aunque exceda de diez años, en tanto que el precepto limita el plazo á este tiempo.

Contradicción tan notoria como imposible de conciliar y los resultados absurdos á que nos conduce la objeción pro-

puesta, nos demuestran cuán destituida está de valor y eficacia para destruir los razonamientos que fundan nuestra opinión, y que, á ser general, se hallaría fuera de su lugar, porque tendría por objeto regir el contrato de compra-venta.

Finalmente, nuestro Código proscribió también el contrato de depósito irregular que, como hemos dicho antes, se estimaba como una especie de censo, y consistía en entregar á alguna persona una cantidad de dinero por plazo determinado, durante el cual pagaba el depositario el interés permitido por la ley y se garantizaba con hipoteca ó fianza. En el primer caso afectaba la naturaleza del censo consignativo, y en los demás se confundía con el mutuo con interés.

Esta circunstancia hacía que careciera de una naturaleza perfectamente definida, y dió lugar á que el artículo 2,673 del Código hiciera declaración expresa de que el depósito irregular no se rige por las disposiciones relativas al depósito, sino por las que arreglan el censo consignativo cuando el dinero se impone sobre los bienes inmuebles, ó por las del mutuo con interés si no existe esta circunstancia, ya sea que en uno ó en otro caso se constituya ó no hipoteca.¹

Pues bien, el artículo 3,213 del Código Civil ha reproducido el precepto contenido en el artículo 2,673, declarando que el contrato llamado depósito irregular y toda imposición de dinero sobre inmuebles, tendrán en lo venidero el nombre de censo consignativo y se regirán por las disposiciones relativas á los censos.²

La razón fundamental de estos preceptos consiste en la conveniencia de suprimir un pacto, que debiendo tener reglas fijas, se ha considerado irregular, sin que haya nece-

¹ Artículo 2,555, Cód. Civ. de 1884.

² Artículos 3,073 y 2,555, Cód. Civ. de 1884.

sidad de sujetarlo á reglas especiales, estando comprendido en otros, según sus especies diferentes.¹

Se llama consignativo el censo, dice el artículo 3,207 del Código Civil, cuando el que recibe el dinero consigna al pago de la pensión la finca, cuyo dominio pleno conserva; y el artículo 3,209 dice á su vez, que en tal caso el que recibe la pensión se llama censalista, y el que la paga censatario.²

Se llama enfiteútico el censo, cuando la persona que recibe la finca, adquiere sólo el dominio útil de ella, conservando el directo la que recibe la pensión; y en tal caso el que recibe ésta se llama dueño, y el que la paga enfiteuta (arts. 3,208 y 3,210, Cód. Civ.).³

Dijimos antes que, según el sistema adoptado por nuestro Código, todos los censos son redimibles, y que los constituidos con anterioridad con el carácter de irredimibles, pueden redimirse por convenio de los interesados, porque así conviene al interés público, que demanda la libre circulación de los inmuebles en el comercio, de la cual quedan en cierto modo sustraídos por la constitución de los censos.

Pues bien, completando ese sistema, declara el artículo 3,216 del Código, que los censos no pueden redimirse parcialmente, sino en virtud de pacto expreso.⁴

Esta declaración es, á nuestro juicio, innecesaria, porque de que el Código Civil declare redimibles los censos y de que otorgue la facultad de redimir por convenio de los interesados los constituidos anteriormente con la calidad de irredimibles, no se infiere ni lógica ni legalmente que pueda hacerse la redención pagando el capital impuesto en porciones parciales con detrimento del censalista.

1 Exposición de motivos.

2 Artículos 3,067 y 3,069, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículos 3,068 y 3,070, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículo 3,076, Cód. Civ. de 1884.

Creemos que tal declaración es innecesaria, porque no siendo en realidad la redención del censo otra cosa que el pago del capital impuesto sobre la finca acensuada, está regida necesariamente por las reglas generales que sobre el pago establece el Código Civil, según las cuales debe hacerse del modo que se hubiere pactado; y nunca puede hacerse parcialmente, sino en virtud de convenio expreso ó de disposición de la ley (art. 1,639, Cód. Civ.).¹

Sin embargo, no la creemos digna de reproche, porque previene y evita toda interpretación violenta que pudiera hacerse de las disposiciones legales antes citadas, y las contiendas que pudieran surgir de ella.

Todos los autores que se han ocupado del estudio de nuestras antiguas leyes sobre la materia que es el objeto de esta lección, sostienen que son tres los elementos que deben concurrir en la constitución de un censo, ya sea que éste se imponga en virtud de un contrato, ya sea por testamento ó por donación entre vivos, pues de las tres maneras puede constituirse.

Tales elementos son:

- 1º El capital ó cantidad de dinero que se impone:
- 2º La cosa sobre que se impone:
- 3º La pensión que debe pagar el censatario.

En cuanto al primer requisito, ha prevalecido la opinión de los jurisconsultos que sostienen que el capital debe consistir precisamente en dinero efectivo y debe entregarse al censatario, menos en los casos en que el censo se constituye por testamento ó por donación, en los cuales el censalista cobra la pensión sin haber entregado el capital.

Antes se estimaba también como un requisito indispensable que el capital se hallara en la debida proporción con la pensión, á fin de que el censo no tuviera el vicio de usu-

1 Artículo 1,525, Cód. Civ. de 1884.