

de labranza, ó algunas otras cosas muebles, aperos, etc., se sujetará á las disposiciones comunes establecidas en los capítulos anteriores. Cuando los aperos ó muebles correspondientes á la finca arrendada se alquilaran con separacion de ella, el contrato se regirá por los principios consignados en el presente capítulo.¹

¹ Art. 3205.

TÍTULO VIGÉSIMOPRIMERO.

DE LOS CENSOS.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

RESUMEN.

1. Definición y acepciones de la palabra censo.—2. Necesidad de consignar este contrato en escritura pública.—3. División de los censos. Censo vitalicio.—4. Censo reservativo. Es lo mismo que venta hecha á plazo. Reglas á que debe someterse. Tiempo que debe durar.—5. Censo consignativo. Quién se llama censalista y quién censatario.—6. Depósito irregular y toda imposición de dinero sobre inmuebles deberá someterse á las mismas prevenciones que los censos.—7. Qué es censo enfiteutico, quién se llama dueño y quién enfiteuta.—8. Otras clasificaciones de los censos. Son nulos los contratos de censo irredimible. Los censos irredimibles antes de la prohibición de las leyes, solo pueden redimirse por el consentimiento de los interesados.—9. Los censos no pueden redimirse parcialmente sin pacto expreso.—10. La tasa ó interés de los censos puede fijarse libremente por los interesados. La tasa legal será el 6 por 100 anual.—11. El censo puede garantizarse con hipoteca.—12. Las reglas especificadas en este Título se completarán con las establecidas en los Títulos 8º y 9º del Lib. 3º de este Código.—13. El capital del censo no es exigible antes del plazo fijado en la escritura. En caso de quiebra, el capital es exigible antes del plazo fijado. Lo mismo sucede cuando se deja de pagar una sola de las pensiones.—14. El rédito legal es de un 6 por 100, y el plazo por tercios vencidos, salvo convenio en contrario.—15. El capital del censo es prescriptible á los veinte años, y los réditos á los cinco, contados desde que se dejó de pagar la primera pension, ó desde el vencimiento de cada una de ellas. El censalista puede obligar al deudor á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago.—16. El procedimiento en el cobro de pensiones de toda clase de censos será verbal.

1.—La palabra censo se ha tomado en diversas significaciones por los tratadistas y por los legisladores. Unas veces se ha usado por la estimacion ó valúo que se hacia de los bienes de los ciudadanos, con el fin de repartir proporcionalmente á cada uno el tributo que debia pa-

gar; otras, por los mismos bienes; otras, por el padron ó empadronamiento de los ciudadanos; otras, por lo que se contribuía á algun señor por razon de vasallaje; y finalmente, por el gravámen que algunos imponen sobre sus bienes con diferentes condiciones. Se puede decir que el censo, bajo este último aspecto, es un contrato bilateral, consensual, que produce obligaciones recíprocas entre los contrayentes de hacerse mútuas prestaciones; ó en otros términos, el censo es el derecho que una persona adquiere de percibir cierta pension anual por la entrega que hace á otra de una cantidad determinada de dinero ó de una cosa inmueble.¹

2.—La ejecucion de estos contratos generalmente se verifica largo tiempo despues de su celebracion; para conservar, pues, con fidelidad las cláusulas esenciales y accidentales que constituyeron el contrato, y atendida la cuantía que ordinariamente sirve de base, era indispensable se consignara la voluntad de los contratantes de un modo claro, preciso é invariable. Esto no podia verificarse de otro modo que consignándola en escritura pública que llenase todos los requisitos que se han establecido, para que haga fé pública aun despues de trascurrido largo tiempo de la celebracion del convenio.

Dejado al arbitrio de los interesados el consignar ó no en escritura pública esta especie de contratos, no seria posible, prácticamente hablando, prevenir todos los inconvenientes. Por esta razon, pues, hubo necesidad, no solo de prevenir que los contratos de censo se consignaran en escritura pública, sino de sancionar esta prevencion con la pena de nulidad si no se escrituraban.² De esta manera, las cláusulas convenidas permanecerán

¹ Art. 3206.—² Art. 3222.

inalterables, y la Hacienda pública será partícipe de un impuesto sobre la trasmision de los derechos que han sido objeto del censo.

3.—Comunmente se han dividido los censos en vitalicios, reservativos, consignativos y enfitéuticos. El derecho que uno tiene de percibir anualmente una pension ó rédito durante la vida de una ó más personas, se ha llamado censo vitalicio.¹ Esta especie de censo, legalmente hablando, es un contrato sobre renta vitalicia, el cual, por lo mismo, deberá regirse segun las disposiciones que en otra parte dejamos expuestas.

4.—Censo reservativo es el derecho que se tiene de percibir cierta pension anual de otro á quien se ha trasferido el dominio directo y útil de alguna cosa inmueble. No hay necesidad de reglamentar este convenio, porque muy poco ó ningun uso tiene entre nosotros. Esta circunstancia, y la de perder el antiguo dueño el dominio de la cosa, reservándose solo el derecho de percibir una pension, han hecho que el pacto que se ha llamado censo reservativo, se considere como una venta hecha á plazo. Esto supuesto, todas las reglas y prevenciones establecidas en otro lugar para la venta á plazo, serán aplicables á lo que se ha llamado censo reservativo. Todo contrato, pues, sea cual fuere el nombre que se le dé, por el cual uno diere á otro el pleno dominio de una cosa inmueble, reservándose solo una pension, se considerará como venta á plazo, y se regirá segun los preceptos del Título de compra-venta.² Debe advertirse que para no dar lugar al estancamiento de los bienes inmuebles, era preciso conciliar los intereses sociales con los del vendedor y comprador á plazo. Esta

¹ Art. 3211.—² Art. 3212.

conciliacion, atendidas las costumbres de nuestro país, no podia alcanzarse de otro modo que limitando el plazo á diez años, término que se ha creído suficiente para poder pagar las cosas vendidas á plazo.

5.—Censo consignativo es un contrato de compra-venta, por el cual, dando alguno un capital en dinero efectivo, adquiere el derecho de exigir del que lo recibe, con la garantía de los bienes consignados para su seguridad, una pension anual determinada; en otros términos, se llama consignativo el censo cuando el que recibe el dinero consigna al pago de la pension la finca cuyo dominio pleno conserva.¹ El que recibe la pension se llama censualista, y el que la paga censatario.²

6.—Así como el censo reservativo y el vitalicio, por razon de sus elementos constitutivos y de sus efectos legales, se han clasificado en otra especie de contratos, así tambien, por razones análogas, los contratos que por su naturaleza y por sus efectos no constituyen más que un censo consignativo, deberán someterse á las prevenciones dadas para esta especie de convenciones, aunque haya habido la costumbre de darles otro nombre. El contrato, pues, que hasta hoy se ha llamado depósito irregular, y toda imposicion de dinero sobre inmuebles, tendrá en lo venidero el nombre de censo consignativo, y se regirá por las disposiciones especificadas en el Título de los censos.³ De este modo quedarán perfectamente clasificados estos contratos y no habrá lugar á falsas ó erróneas interpretaciones sobre la naturaleza y condiciones de la obligacion que se contrae en tales pactos, ni dudas sobre los principios y reglas á que debe someterse su cumplimiento.

1 Art. 3207.—2 Art. 3209.—3 Art. 3213.

7.—Se llama censo enfiteútico el contrato por el cual, reservándose uno el dominio directo de una cosa raíz, trasfiere á otro el útil con la precisa obligacion de pagarle anualmente cierta pension, y con la condicion de no quitársela á él y á sus herederos mientras se conserven y paguen los demas derechos censuales. Más claro todavía: se llama enfiteútico el censo, cuando la persona que recibe la finca adquiere solo el dominio útil de ella, conservando el directo la persona que recibe la pension.¹ El que recibe la pension se llama dueño, y el que la paga enfiteuta.²

8.—Los censos pueden dividirse tambien en pecuniarios y fructíferos, ciertos é inciertos, temporales y perpetuos, redimibles é irredimibles. La sola enunciacion de los términos de estas divisiones, basta para comprender lo que con ellos se quiso significar, por lo cual no nos ocuparemos en definirlos, si no es los que pueden tener un resultado práctico atendidos los principios que hoy se han adoptado en materia de censos. El contrato en el cual se ha convenido que los censos puedan extinguirse por los medios comunes y frecuentes con que se extinguen las obligaciones, se ha llamado censo redimible. Si el deudor ó censatario devuelve al censualista el capital del censo y los réditos ó pensiones convenidos en la escritura de imposicion, la redencion queda efectuada. Si al contrario, se hubiere convenido en que el gravámen existiria perpetuamente sin poderse devolver el capital, el censo será irredimible. Como esta especie de contratos de censo irredimible se ha creído, con razon, perjudicial á los intereses públicos y privados, era preciso poner alguna limitacion á la voluntad de los

1 Art. 3208.—2 Art. 3210.

contrayentes que celebrasen esta especie de convenios. Aunque es verdad que el progreso y desarrollo de la riqueza pública no se concibe si se autoriza el estancamiento de los capitales que, productivos por otros medios, se convertían en censos seculares é irredimibles, no escaseaban estos contratos. Conforme á los principios adoptados por la legislación antigua y moderna, y justificados por la experiencia, todos los censos que se constituyan en lo venidero serán redimibles, y cualquier pacto en contrario será nulo.¹ De esta manera no podrán ya los particulares contrariar los principios sociales, y en caso de hacerlo no podrán exigir el cumplimiento de sus pactos ante los tribunales, porque en sí mismos envolverían la pena de nulidad, es decir, la pena de no poder ser exigibles ante las autoridades judiciales. No obstante la admisión del principio de que todos los censos serán redimibles, era preciso respetar los contratos celebrados bajo las garantías de una legislación basada en otros principios. La no retroactividad de las leyes es otro principio que debía conciliarse prácticamente para no atacar los derechos legalmente adquiridos, estableciendo que los censos existentes con el carácter de irredimibles podrán redimirse por convenio de las partes,² pues la voluntad de los contrayentes es la ley suprema de los contratos siempre que no hubiere sido limitada por un precepto positivo de la autoridad competente. Partiendo del mismo principio, para verificar la redención de los censos deberá devolverse todo el capital de una vez ó en partes, según se hubiere convenido.

9.—Sin embargo, como es muy común que los censos se rediman parcialmente con perjuicio del censalista,

1 Art. 3214.—2 Art. 3215.

se estableció por punto general que los censos no puedan redimirse parcialmente sino en virtud de pacto expreso,¹ porque solo los interesados podrán calcular si les es ó no ventajoso recibir en partidas un capital que les corresponde.

10.—Abrogadas en toda la República las leyes prohibitivas del mútuo usurario, y dejado al arbitrio de las partes la tasa ó interés de los censos por decreto de 15 de Marzo de 1861, deberá fijarse el rédito ó interés por la voluntad de las partes al otorgarse el contrato; á falta de convenio, el rédito será de un 6 por 100 anual.² La experiencia ha demostrado que ni las fincas rústicas ni las urbanas pueden, generalmente, soportar por largo tiempo un interés mayor que el que se ha tomado por base uniforme del interés cuando los contratantes no hubiesen expresado su voluntad sobre ese punto.

11.—Garantido el contrato de censo con hipoteca, disfrutará de todos los privilegios de esta; los contratos que carezcan de esa garantía, aunque según los términos de la ley dan acción real, no tienen más privilegio que el que se concede á los acreedores de cuarta clase, cuyos créditos constan en escritura pública y no tengan otro privilegio.³

12.—Si para resolver algunas dificultades en la aplicación de los principios consignados en este Título no bastaren las reglas especificadas en él, deberá recurrirse á lo dispuesto en los Títulos 8º y 9º, Lib. 3º del Código civil, que tratan de la hipoteca y del concurso de acreedores, aplicando todos los principios allí contenidos, á los contratos de censos, en todo aquello que en este Título no se determine especialmente.⁴

1 Art. 3216.—2 Art. 3217.—3 Art. 3225.—4 Art. 3224.

13.—Constituido el contrato de censo, seguramente que en su ejecucion deberá estarse al sentido natural de las cláusulas que contienen la voluntad de los contratantes; así es que el capital del censo no será exigible antes del plazo fijado en la escritura, porque de otra manera se rescindiría ó modificaria el consentimiento de las partes, ó mejor dicho, se celebraría un nuevo convenio. Solo se puede decir que existe una excepcion que viene á confirmar la regla, y es que el capital del censo se hace exigible antes del plazo fijado en la escritura si el deudor ha quebrado, ha quedado insolvente ó ha dejado de pagar una sola de las pensiones.¹ Se dice que más bien es la confirmacion de la regla, porque si el capital del censo no fuera exigible antes de que se cumpliera el plazo, el censalista estaria obligado al cumplimiento del contrato, mientras el censatario habia faltado á lo convenido, ya dejando de pagar la pension pactada, ya haciendo imposible su pago por estar en estado de quiebra ó insolvencia, y las obligaciones y derechos son recíprocos. Como consecuencia del mismo contrato de censo, las pensiones se pagarán en los plazos convenidos, y á falta de convenio, por tercios vencidos.²

14.—Aunque es verdad que pocas veces los contratantes omitirán, al celebrar sus pactos, expresar la cantidad que por pension ó rédito debiera pagarse y los plazos en que debia verificarse, no seria remoto que haya tal omision; pero en obvio de mayores males se estableció para estos casos que el rédito fuese de un 6 por 100 y el plazo por tercios vencidos.

15.—Segun los principios establecidos en el Lib. 2º acerca de la prescripcion, tanto el capital del censo co-

1 Art. 3218.—2 Art. 3219.

mo los réditos son prescriptibles, el uno á los veinte años y los otros á los cinco, contados desde que se dejó de pagar la primera pension, cuando el cobro se haga en virtud de accion real, porque si se hace en virtud de accion personal, no se librará el deudor del pago de las pensiones vencidas sino á los cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas.¹ En el mismo Lib. 2º, al hablar de la prescripcion negativa, expusimos la razon de esta diferencia, que proviene, como allí se dijo, de la naturaleza misma de las acciones. Para poner fin á las discusiones y encontradas opiniones sobre si los capitales de los censos eran ó no prescriptibles, se fijó una regla segura que en la práctica evitara toda clase de dificultades. Consignado, pues, el principio de que tanto el capital del censo como sus réditos son prescriptibles, el censalista, al tiempo de entregar el recibo de cualquier pension ó rédito, puede obligar al deudor á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago,² pues de esta manera, aunque un censatario de mala fé ocultara los recibos y negara haber pagado los réditos, no podria alegar prescripcion contra las constancias que obraban en poder del censalista.

16.—Para facilitar el cobro de las pensiones que se causan en los censos y hacer menos costosos los juicios á que daría lugar el pago de réditos, y para uniformar el procedimiento, se estableció que el cobro de pensiones en toda clase de censos se entablara en juicio verbal, conforme á las prescripciones del Código de procedimientos y sin consideracion á la cantidad que aquellas importen.³

1 Art. 3221.—2 Art. 3220.—3 Art. 3223.