

CAPITULO II.

Disposiciones especiales respecto del censo consignativo.

RESUMEN.

1. La pension ó rédito del censo consignativo se pagará siempre en dinero y en la clase de moneda convenida. La compra-venta y el censo consignativo son una misma cosa en su esencia.—2. El censo no puede durar más de diez años. Excediendo de este término, subsistirá como obligacion personal. Garantido con hipoteca, solo podrá prorogarse antes de que espire el plazo legal.—3. La hipoteca no debe conservar su prelación primitiva en la segunda y posteriores prórogas.—4. La redencion no se hará sin dar aviso anticipado.—5. Pereciendo la cosa hipotecada se extingue el censo. Si la finca destruida estuviere asegurada, el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuese de plazo cumplido, se puede pedir la retencion del seguro; si no lo fuere, se podrá exigir su imposicion para que al vencimiento del plazo se haga el pago.—6. El deudor que voluntariamente hiciere insuficiente la finca, deberá pagar la deuda anticipadamente. Los censos garantidos con hipoteca disfrutan de todos los privilegios de esta. Si no hay garantía hipotecaria, la ley solo les da un lugar entre los acreedores, segun las reglas de concurso.—7. Destruida la finca hipotecada, el censatario debe constituir en otros bienes la totalidad del censo ó la parte que no cubran los restos de la cosa acensuada.—8. El censatario en algunos casos puede pedir la reduccion de las pensiones ó hacer dimision de la cosa á favor del censalista. Para la dimision ó reduccion de las pensiones se debe oír el juicio de peritos.—9. Casos en que legalmente no se debe admitir la reduccion ni la dimision de la cosa acensuada.—10. Extinguido el censo como gravámen real, subsiste siempre la accion personal contra el deudor, salvo pacto en contrario.—11. El contrato de censos produce derechos reales y personales.—12. Restaurada ó fertilizada la finca destruida, revive el censo. Es conveniente que el censo reviva.—13. Revivido el censo, las pensiones se cobrarán desde la restauracion.—14. Restaurada la finca por un tercero, no revive el censo.—15. Enajenado el resto de una cosa acensuada, revive el censo en una parte proporcional al precio de la enajenacion.

1.—Aunque hemos dicho ya que el rédito ó pension de los censos se determinará por los contrayentes segun su arbitrio, para no desnaturalizar el contrato es preciso tambien que el rédito ó pension del censo consignativo se pague siempre en dinero y en la clase de moneda convenida.¹

En toda compra-venta se requiere que el precio sea justo y se pague en dinero, y el censo consignativo en

¹ Art. 3226.

su esencia no es más que el contrato de compra-venta de una pension anual. Además, haciéndose el pago en dinero se evitarán los abusos y se prevendrán las cuestiones sobre estimacion de otros objetos que no fuesen dinero, como estaba establecido por la legislacion anterior; y finalmente, como toda especie de imposicion ó depósito irregular se debe considerar hoy como censo consignativo, era preciso dar una regla general que uniformase el rédito ó la pension, lo cual no podria conseguirse de otra manera que exigiéndola en dinero.

2.—Con el fin de procurar el mayor movimiento posible de los capitales, que son un elemento de vida para el progreso de la agricultura y desarrollo del comercio, se estableció que aunque el término de la redencion del censo quede al arbitrio de las partes, era preciso limitarlo de manera que nunca excediese de diez años. Si excediere de este término, subsistirá solo como obligacion personal, y si estuviere garantido con hipoteca, solo podrá ser prorogado antes de que espire el plazo legal ó convencional. Durante la primera próroga, la hipoteca conservará la prelación que le correspondia desde su origen; prorogada segunda ó más veces, sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, solo tendrá la preferencia que le corresponda por la fecha del último registro.¹

3.—Lo dispuesto respecto de la primera próroga, sin duda favorece tanto al acreedor como á los deudores, pues pareció justo conservar al primero la primitiva prelación de su hipoteca y dejar á los segundos la ventaja de conseguir con mayor facilidad una espera para el pago que tal vez no pudieran hacer al vencimiento. En

¹ Art. 3227.

caso de la segunda próroga no existen los mismos motivos, porque se supone que hay otros acreedores con los mismos derechos sobre el inmueble hipotecado, y no debería consentirse que continúen indefinidamente los efectos de la primera inscripción con perjuicio de los mismos acreedores, que quedarían siempre postergados. La duración de esos efectos debía limitarse para favorecer el movimiento de los capitales y el aumento del crédito territorial que constituye uno de los elementos de riqueza de las naciones. Este fin no se lograría conservando á la hipoteca su prelación primitiva en la segunda y posteriores prórogas. Ya en otro lugar expusimos lo relativo á esta materia, y allí se ve que bajo el pretexto de hacer una nueva próroga, en realidad se impondrían censos muy gravosos que no podrían someterse á las previsoras reglas dictadas en este Título. Por otra parte, tampoco el crédito podría desarrollarse, porque facultados los deudores para mantener de una manera indefinida los gravámenes, no habría quien en lo sucesivo aceptase en garantía la finca gravada.

4.—Así como la redención del censo se ha dejado al arbitrio de las partes con la limitación de no exceder un término de diez años, así también debía dejarse á su libre voluntad el pactar que no se haga la redención sin dar aviso anticipado.¹ Esta circunstancia puede influir en la fijación del precio del censo. En efecto, sabiendo anticipadamente que se va á verificar la redención del censo, podrá el censalista celebrar un nuevo convenio y hacer que su dinero no permanezca improductivo mientras logra colocarlo. Sin embargo, como es fácil que los contratantes hubiesen hecho punto omiso y acerca del

¹ Art. 3228.

aviso nada hubiesen convenido, era preciso tener una regla segura é invariable que uniformase prácticamente la voluntad de los contrayentes. Es decir, debe tenerse presente que si al celebrar el contrato de censo no se expresaron condiciones ó cláusulas especiales, se quiso celebrar por el término máximo que pueden durar estos convenios, y por lo mismo que no hubo necesidad de dar aviso acerca de lo que no podía ignorarse.¹ Si fijado un término menor de diez años para hacer la redención nada se hubiere convenido acerca del aviso anticipado, seguramente los contratantes prescindieron de ese derecho reputándolo compensado con el valor que se fijó á la pensión.

5.—Si la finca consignada perece del todo ó se destruye en parte, se observarán, en cuanto al cobro del capital, á su nueva imposición y á la subrogación de la hipoteca, las reglas siguientes.²

Parece que no puede haber duda en que, pereciendo por caso imprevisto la hipoteca, se extinga el censo. Sin embargo, si la finca estuviese asegurada y se destruyese por incendio ú otro caso fortuito, no solo subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, sino que el valor del seguro quedará afecto al pago, por las razones que expusimos al hablar del contrato de seguros. Si el crédito fuese de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retención del seguro, y si no lo fuese, podrá exigir que dicho valor se imponga á su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. En todas estas reglas lo que se ha buscado es la garantía de que el acreedor será satisfecho luego que, conforme al convenio, sea exigible su crédito.

¹ Art. 3229.—² Art. 3230.

6.—Esto mismo se observará, y por las mismas razones, con el precio que se obtuviere en caso de ocupacion por causa de utilidad pública. Si el inmueble hipotecado se hiciere, por culpa del deudor, insuficiente para la seguridad de que la deuda será pagada, podrá el acreedor exigir anticipadamente el pago, ó que se mejore la hipoteca; pero si la disminucion del valor se verificase sin culpa del deudor, no estará obligado á anticipar el pago ni á mejorar la hipoteca. Estas reglas se considerarán aplicables al caso de hallarse el censo garantido con hipoteca, pues como se ve, esta se hace entrar como supuesto en todas ellas. Ya vimos tambien antes que al establecerse que los censos pueden ó no ser garantidos con hipoteca, se dice que en el primer supuesto disfrutarán de todos los privilegios de esta, y en el segundo, aunque den accion real segun la ley, solo tendrán el lugar que se les señale entre los acreedores á un concurso.

7.—Para la imposicion del censo como gravámen real independientemente de la constitucion de hipoteca, la ley establece para el caso de destruccion de la finca, que si el censatario tiene otros bienes, debe constituir en ellos la totalidad del censo ó la parte que no cubran los restos de la cosa acensuada.¹ Siempre que el deudor tenga imposibilidad de satisfacer los créditos, deberá hacerlo así conforme á la naturaleza de la deuda. El censatario es realmente deudor de cierto género, que debe cumplir sus obligaciones en los términos que las contrajo. Sin esto se perjudicaria no solo el acreedor, sino la sociedad misma, porque los contratantes, no teniendo garantías, dificultarian las transacciones. Uno de los modos con que el censatario puede cumplir sus obligaciones des-

¹ Art. 3231.

truida la finca consignada, es constituir en otros bienes que tenga, la totalidad ó parte del censo que no cubra el resto de la parte acensuada, porque de otra manera obraria fuera de los límites de lo convenido.

8.—El censatario que carece de otros bienes con que hacer el reembolso del capital ó la subrogacion de la cosa acensuada, y existe parte de esta, podrá pedir, si no ha tenido culpa en la destruccion ó insuficiencia de la cosa, la reduccion de las pensiones en proporcion á lo que quede de la finca, á juicio de peritos nombrados uno por cada parte, ó librarse del pago de pensiones haciendo dimision de la cosa á favor del censalista.¹ Si las pensiones se reputan como productos de la cosa acensuada y los rendimientos de esta han disminuido sin que el censatario sea responsable de la disminucion, hay un motivo justo y racional para que este pueda pedir la reduccion de las pensiones en una proporeion equitativa con lo que se conserve de la cosa y segun que la parte conservada sea más ó menos productiva. De lo expuesto se infiere que si no fuera lícito pedir la disminucion de las pensiones ó hacer la dimision de la cosa á favor del censalista, se obligaria al censatario á dar frutos de cosas que no producen. Sin embargo, como el solo hecho de pedir la disminucion no es por sí solo bastante para acceder y fijar prudentemente la disminucion, es conveniente y aun necesaria la intervencion de personas competentes para hacer el avalúo que debe servir de punto de partida. Tratándose de establecimientos fabriles ó industriales, por ejemplo, únicamente los peritos en esa industria ó fabricacion podrán con exactitud fijar la disminucion que en los productos debe resultar. Era pues

¹ Art. 3232.

preciso, para garantía de los contratantes, que cada uno de ellos nombrase á su satisfaccion un perito valuator.

Hecha la reduccion, fácilmente puede suceder que los frutos apenas basten para el pago de las pensiones, sin que el censatario alcance, por otra parte, algo que compense su trabajo y cubra sus necesidades. En este caso hay una razon de justicia de parte del censatario para abandonar la finca en favor del censalista. Con este proceder se justifica de cierto modo la buena fé del censatario y la verdad de que la finca se ha vuelto improductiva.

9.—El censatario por cuyo dolo ó culpa hubiese sobrevenido la destruccion ó esterilidad parcial de la cosa, no tiene derecho para pedir reduccion de las pensiones ni hacer dimision de la cosa sino por consentimiento expreso del censalista.¹ El fraude á nadie aprovecha, y sacaria ventaja el censatario de su malicia ó de su descuido si le fuera lícito pedir la disminucion de las pensiones ó la dimision de la cosa, cuando por su culpa la finca se ha vuelto estéril. Seria, hasta cierto punto, premiar el dolo ó la culpa que habia ocasionado aquella dimision, y la justicia exige que los males sean reparados por el mismo que los ocasiona.

10.—En el caso de destruccion ó esterilidad completa de la cosa, en que por insolvencia del censatario no pueda tener lugar la subrogacion de hipoteca de seguro, ó indemnizacion por causa de utilidad pública, se extingue el censo como gravámen real, pero el censalista conserva siempre la accion personal contra su deudor, salvo pacto en contrario.²

La naturaleza misma de los derechos reales enseña

¹ Art. 3233.=2 Art. 3234.

que las cosas afectas á obligaciones derivadas de este género de derechos pueden perseguirse independientemente de la persona que las posee. Hay, pues, accion para dirigirse contra cualquier poseedor, y en algunos casos contra el que dolosamente ha dejado de serlo. La accion real se extingue igualmente destruida la cosa, porque desapareciendo por completo desaparece tambien el objeto del derecho mismo y de la accion correlativa.

11.—De la misma definicion legal del censo se infiere que este contrato produce derechos reales y personales. Los primeros, porque verificada la entrega de la cosa ó impuesta alguna cantidad sobre bienes raíces de otra persona, sucede que en los diferentes casos se adquiere el dominio útil de una finca, se hace sobre ella la imposicion de un gravámen consignándola al pago, ó queda constituida una hipoteca; y como tanto el dominio como su imposicion y la hipoteca son derechos reales, es consiguiente que se produzcan esos mismos derechos. Se da origen tambien á derechos personales, porque celebrado el contrato de censo quedan obligados los contrayentes, y para su cumplimiento solo ellos mutuamente pueden reconvenirse.

12.—A los intereses del censatario puede ser conveniente, más bien que constituir el censo en otros bienes, restaurar ó fertilizar de nuevo la finca que habia sido destruida ó esterilizada. Si por el trabajo y voluntad del censatario ha sido restaurada ó fertilizada la finca, revivirá el censo, ó en otros términos, si la restauracion hubiese sido hecha por el censatario.¹

Diversas eran las opiniones y las aplicaciones que se

¹ Art. 3235.

hacian sobre esta materia; mas hoy ha quedado perfectamente determinado cuándo el censo revive por restauracion ó fertilidad de la finca. Ya se dijo que destruida ó deteriorada esta, si el censatario tiene otros bienes, sobre ellos debe hacerse la nueva imposicion del censo. Natural era que en el caso de restaurarse la finca consignada, el censo reviviese sobre esa misma finca que antes reportaba el gravámen, pues no habria razon para constituirlo en otros bienes, y además es económico y sencillo para ambos contrayentes que el censo reviva, que continúe en la finca fertilizada, que el que se constituya en bienes diferentes. En caso de insuficiencia de la cosa, si concurriendo las circunstancias mencionadas puede el censatario pedir en proporcion del daño la reduccion, parece lógico que si de nuevo se hace fructífero el predio por obra del censatario, reporte este el gravámen anterior, puesto que al restaurarla ha demostrado que existian los elementos necesarios.

13.—Para saber si las pensiones deben ó no pagarse sin interrupcion ó desde el momento de la restauracion, es necesario tener presentes estas reglas. En caso de que el censo reviva por haber el censatario restaurado ó fertilizado de nuevo la finca, las pensiones solo se cobrarán desde la restauracion, si en la pérdida ó esterilidad de la finca no hubo culpa ni mala fé de parte del censatario: si la hubo, se podrán cobrar tambien las vencidas.¹

La responsabilidad en este caso, como en todos los contratos, reconoce por origen la libertad ó imputabilidad de las acciones. Si hubo mala fé ó culpa de parte del censatario, hubo libertad, y en consecuencia, responsabilidad. Es, pues, justo que en un caso se cobren

¹ Art. 3236.

las pensiones vencidas, y en otro solo las posteriores á la restauracion. Nadie debe sacar ventajas de sus actos ilegales. Restaurada ó fertilizada la finca por un tercero, no revive el censo que quedó extinguido como gravámen real; pero el censalista conserva siempre la accion personal contra su deudor, salvo pacto en contrario.¹

14.—El principio reconocido de que nadie puede lucrarse á costa ajena, sirve de antecedente para inferir que cuando un tercero ha restaurado ó fertilizado la finca acensuada, no debe producir esta sus frutos para otra persona que no sea aquella que de buena fé ha empleado su capital, su trabajo ó industria en hacerla fructificar. Seria injusto que un tercero, sobre quien no pesan obligaciones de ninguna especie, se viese condenado á cumplir las ajenas, sobre todo cuando sus esfuerzos y su dinero han sido la causa inmediata de las producciones de la finca que, restaurada ó fertilizada, debe fructificar para su dueño, que en el caso no puede ser otro que el tercero.

15.—Si se ha enajenado el resto de la cosa acensuada, revivirá el censo en una parte proporcional al precio de la enajenacion.² Este precepto no es más que una consecuencia de los principios que se han expuesto, porque el resto de la cosa destruida, al enajenarse, se redujo á un valor en dinero, que empleado ó aplicado de cierta manera, se hará productivo, y las pensiones podrán, proporcionalmente, satisfacerse conforme la cantidad en que se haya hecho la enajenacion y á los intereses que pueda rendir. Todo lo que no esté especialmente determinado en este capítulo respecto del censo consignativo, deberá resolverse por los principios consignados en

¹ Art. 3237.—² Art. 3238.