

rales de nulidad ó rescision en todos los contratos, por ejemplo, dolo ó estelionato.

ARTICULO 1552.

El acreedor censalista, al tiempo de entregar el recibo de cualquiera pension ó rédito, puede obligar al deudor á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago. (1).

ARTICULO 1553.

El capital del censo es prescriptible en conformidad á lo que se dispone en el título XXIV, de este libro (2).

El artículo 1554 pone fin, para los censos futuros, á las interminables discusiones y encontrados pareceres de los autores sobre si los capitales de censos eran ó no prescriptibles. Según el artículo, lo serán en los censos reservativos por treinta años, porque producen solamente accion real, artículo 1559, 1961 y 1966: en los consignativos por diez años entre presentes y 20 entre ausentes; artículos 1967 y 1969.

1. El censalista, al tiempo de entregar el recibo de cualquiera pension ó rédito, puede obligar al deudor á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago.—Art. 3220, tít. 21, cap. 1, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice que el resguardo de que habla el artículo 3220 tiene por objeto impedir que el censatario, negando ú ocultando los recibos, intente eludir el pago de las pensiones, alegando prescripcion.—N. de los EE.

2. El capital del censo prescribe á los veinte años: los réditos en el plazo señalado por el artículo 1212.—Todo censo debe constituirse en escritura pública, pena de nulidad.—La accion para el cobro de las pensiones en toda clase de censos, se entablará en juicio verbal, conforme á las prescripciones del Código de procedimientos y sin consideracion á las cantidades que aquellas importen.—Arts. 3221 á 3223, tít. 21, cap. 1, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice que previno en el artículo 3222 que el censo se constituya en escritura pública, ya porque su importancia así lo exige, ya tambien porque debiendo inscribirse en el registro público, es indispensable aquel requisito.

En cuanto al artículo 3223 dice: que al disponer en este artículo que el cobro de las pensiones se haga en juicio verbal, tuvo por objeto darle mas precio á este contrato, el cual como casi siempre ha de ser garantido con hipoteca, hará que esta sea mas digna de estimacion.—N. de los EE.

El tiempo de la prescripcion en los censos y demas obligaciones en que anual ó periódicamente se perciban intereses, rentas ú otras cualesquiera prestaciones, comenzará á correr desde que dejaron de percibirse: artículo 1969.

Y para evitar que el deudor, ocultando los recibos dados por el acreedor, pueda alegar la prescripcion, parece justo que el acreedor, pueda exigirle contrarecibo ó resguardo de que ha pagado: así lo disponia en materia de censos la ley 22, título 4, libro 3, Recopilacion Navarra, para que no se pudiera alegar prescripcion de la vía ejecutiva; é igual objeto se propone el artículo 2263 Frances en disponer que “despues de veintiocho años de la fecha del primer título, el deudor de una renta, (censo consignativo), pueda ser compelido á dar á su costa otro nuevo al acreedor ó á sus causa-habientes.”

En cuanto á los censos anteriores, tengo por mas conforme á derecho la opinion de los que sostenian la prescripcion de los capitales por treinta años, aunque Febrero, tomo 2, página 62, cita una ejecutaria en contrario. De nada sirve decir que al impedido no le corre el tiempo, y que el censalista lo está para pedir el capital; porque del derecho á este nace el de percibir los réditos, y no cobrándolos por treinta años, reconoce que ó nunca existió, ó dejó ya de existir el capital: como quiera han de tenerse muy en cuenta los artículos 1971, número 3 y 1980.

ARTICULO 1554.

En cuanto no se halle especialmente determinado en este título, se observará respecto de los censos las disposiciones contenidas en los títulos XIX y XX de este libro (1).

1. Lo dispuesto en los títulos 8º y 9º de este libro, se observará respecto de los censos en todo aquello que en este no se determine especialmente.—Los censos garantidos con hipoteca, disfrutan de todos los privilegios de esta; los que carecen de esta garantia, aunque dan accion real, no tienen mas privilegio que el que les concede el artículo 2094.—Arts. 3224 y 3225, tít. 21, cap. 1, lib. 3, cód. civ. vigente.

La comision dice que el artículo 3225 establece una distincion justa, la cual consiste en

Los títulos *De la hipoteca y del Registro publico*: vé el número 2, artículo 1831.

CAPITULO II.

DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS AL CENSO CONSIGNATIVO.

Tengo observado al principio de este título, que el censo consignativo fué desconocido entre los romanos á pesar de haber admitido las usuras ó el interes legal y convencional del dinero: lo mismo se observa en el Fuero Juzgo, á pesar de haber admitido y fijado tambien el interes del dinero y demas cosas fungibles en sus leyes 8 y 9, título 5, libro 5.

Andando el tiempo, y creciendo la ignorancia, el poder eclesiástico ó espiritual invadió al temporal en sus atribuciones mas esenciales y sancionadas por la venerable antigüedad: el Derecho canónico se superpuso al civil y condenó como ilícito y usurario el interes del dinero: las Partidas fueron hechas y publicadas bajo esta influencia ominosa, leyes 31, título 11, Partida 5, y 9, título 13, libro 1; el interes ó usura fué un *pecado* que privaba de sepultura eclesiástica.

Las leyes posteriores se resintieron todavía mas de aquel funesto influjo: la usura, simple pecado por las Partidas, pasó á ser un *delito público*; vé el título 22, libro 12, Novísima Recopilacion.

Pero la fuerza de las cosas es superior á las preocupaciones de los hombres, y la mina sorda é indirectamente.

Las necesidades de la agricultura y del comercio exigian capitales que no era fácil encontrar por préstamo simple y gratuito.

Apelose, pues, al término medio del cen-

so consignativo, el censo tendrá todos los privilegios de esta, y no habiéndola, sin perder el acreedor la accion real, solo tendrá en un concurso la preferencia concedida á los acreedores de cuarta clase en el artículo 2094, cuya preferencia consiste en que los créditos de estos serán pagados de la misma manera que lo sean aquellos que consten en escritura pública y que no tengan otro privilegio: y ya de esta manera los capitales quedarán mas asegurados, á no ser que por motivos particulares el censalista se contente con la accion real.—N. de los EE.

so consignativo; se prestó á interes, pero privándose al prestamista de la facultad de exigir el reembolso del capital, y á este préstamo se le dió el nombre especioso y mentido de compra y venta, para no chocar con las preocupaciones y leyes prohibitivas: de todos modos, la desventaja del acreedor ó prestamista era evidente y parecia justificar el interes.

Pero se elevaron dudas, escrúpulos y clamores que no podian ser acallados *entonces*, sino por la misma autoridad que los habia hecho nacer con la prohibicion de la usura.

Salieron, pues á luz entrado el siglo XV, las *Extravagantes de Martino V* y Calixto III, las primeras que aprobaron y regularizaron estos censos: en el siglo XVI, año 1539, dió san Pio V su famoso *motu proprio*, que no fué recibido en Castilla porque Felipe II conocia y sabia defender sus regalías, ley 7 recopilada, título 15, libro 10.

Claro es que los censos consignativos se habian introducido ántes de las *Extravagantes* citadas: en Francia lo estaban desde el siglo XIV, y es probable que sucediera lo mismo en España y otros países católicos, aunque la primera ley en que se hace mencion de ellos, como ya existentes, sea de fines del siglo XV; 68 de Toro ó 1 del dicho título 15: la amortizacion civil y eclesiástica les dieron despues un aumento pernicioso.

ARTICULO 1555.

Sin embargo de pacto en contrario, el deudor del censo consignativo puede redimirlo, sin mas que devolver el capital recibido, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. (1)

1. Sobre este artículo y los dos siguientes diremos que nuestro Código civil vigente en el título 21 del libro 3º, capítulo 2º, que trata de las disposiciones especiales respecto al censo consignativo, dispone en los artículos 3226 á 3238 lo siguiente:

El rédito ó pension del censo consignativo se pagará siempre en dinero y en la clase de moneda convenida.—El término de la redencion del censo queda al arbitrio de las partes, pero nunca puede exceder de diez años. Si excediere de este término subsistirá solo como obligacion personal; y si estuviere garantido con hipoteca, se observará lo dispuesto en los artículos 1991

Vé el artículo 1548 y lo en él expuesto. Será, pues, nulo el pacto de que no ha de poder reunirse, ó de que haya de volverse mas, como lo sería siempre contra todo deu-

y 1992.—También podrá pactarse que no se haga la redención sin dar aviso anticipado.—Si acerca del aviso nada se hubiera convenido, se observará lo dispuesto en el artículo 3227.—Si la finca consignada perece del todo ó se destruye en parte, se observará en cuanto al cobro del capital, á su nueva imposición y á la subrogación de la hipoteca, lo dispuesto en los artículos 1960 á 1963.—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.—Si el censatario carece de otros bienes con que hacer el reembolso del capital ó la subrogación de la cosa acensuada y existe parte de esta, podrá pedir, si no ha tenido culpa en la destrucción ó insuficiencia de la cosa, la reducción de las pensiones en proporción á lo que queda de la finca, á juicio de peritos, nombrados uno por cada parte, ó librarse del pago de pensiones, haciendo dimisión de la cosa á favor del censalista.—El censatario por cuyo dolo ó culpa hubiere sobrevenido la destrucción ó esterilidad parcial de la cosa, no tiene derecho para pedir reducción de las pensiones, ni hacer dimisión de la cosa sin el consentimiento expreso del censalista.—En el caso de destrucción ó esterilidad completa de la cosa, y en que por insolvencia del censatario no pueda tener lugar la subrogación de que hablan los artículos 1960 á 1963 y 3231, se extingue el censo como gravámen real; pero el censalista conserva siempre la acción personal contra su deudor, salvo pacto en contrario.—Restaurada ó fertilizada de nuevo la finca, revivirá el censo, si la restauración hubiere sido hecha por el censatario.—En el caso del artículo anterior, las pensiones solo se cobrarán desde la restauración, si en la pérdida ó esterilidad de la finca no hubo culpa ni mala fé de parte del censatario: si las hubo, se podrán cobrar también las vencidas.—Restaurada ó fertilizada la finca por un tercero, no revive el censo y solo queda subsistente la acción personal en los términos que expresa el artículo 3234.—Si se ha enajenado el resto de la cosa, revivirá el censo en una parte proporcional al precio de la enajenación.

La comisión dice que el artículo 3226 previno que el rédito ó pensión de este censo se pague en dinero, por ser hoy mas conveniente esta disposición, supuesto que toda imposición se ha de considerar como censo consignativo.

En cuanto al artículo 3227 dice: que el término de diez años señalado en este artículo para la redención del censo, tiene por objeto, como ya se ha dicho antes, procurar que no se estanquen los capitales.

Respecto al artículo 3230 dice: que aunque

dor, según los artículos 1650 y 7651; pero quedan salvos los pactos del artículo siguiente.

ARTICULO 1556.

Las partes podrán pactar que no ha de redimirse el censo durante la vida del acreedor ó de una tercera persona determinada, ó que no pueda redimirse en cierto número de años, que nunca excederá de diez; ó que no se hará la redención sin dar aviso al acreedor con tiempo anticipado; pero no podrá estipularse que el término exceda de un año (1).

Es el 1911 Frances, menos en lo de la vida del acreedor ó de un tercero, y para el caso de aviso anticipado se refiere al tiempo convenido por las partes: le copian el 2767 de la Luisiana y el 1783 Napolitano: el 1395 de Vaud señala tres meses por lo ménos para el aviso cuando las partes no fijaron tiempo: el 1943 Sardo dice lo que el nuestro en

este artículo dispuso que si la cosa perece, se observe lo dispuesto en los 1960 á 1963, que prevén este caso al tratar de las hipotecas, sin embargo, le pareció preciso distinguir la situación del deudor que tiene otros bienes, de aquella en que se encuentra el que carece de ellos, y por lo mismo decidió en el 3231 que en el primer caso debe constituir el censatario el total ó la parte del censo que quepa en los bienes que le quedan, por que lo contrario cedería no solo en perjuicio del acreedor, sino de la sociedad en general, que seguiría dudando de la bondad y eficacia de este contrato; y en el artículo 3232 estableció que en el segundo caso, esto es, si queda algo de la cosa acensuada, podrá el censatario pedir la reducción de las pensiones, lo cual es justo y necesario.

En cuanto al artículo 3233 dice que en este artículo le pareció justo y debido quitar al deudor que ha obrado con dolo ó culpa el derecho concedido en el 3232; y en el 3234 le pareció declarar extinguido el censo cuando la destrucción es completa y no hay otros bienes, quedando siempre al acreedor la acción personal para cobrar el capital sin tener ya privilegio alguno.

En los artículos 3235 á 3238 dice: que en estos artículos se prevén la restauración de la finca, distinguiéndose la hecha por el mismo dueño y la que hiciere un tercero; agregando que los preceptos que contienen estos citados artículos son de verdadera equidad, porque se derivan naturalmente de los principios generales de los contratos y de los especiales de los censos.—N. de los EE.

1. Véase la nota anterior.—N. de los EE.

cuanto al año: además, en el censo reservativo permite el pacto de no poderse redimir en sesenta años: el 530 Frances los reduce á treinta: el 1808 Holandés conviene igualmente en que el tiempo para el aviso no pueda exceder de un año.

El artículo deroga una de las condiciones de las *Extravagantes regimini*, que autorizaba al deudor para luir este censo siempre que quisiese.

Pero así como la irredimibilidad perpétua es un mal, puede haber consideraciones especiales que la aconsejen por un tiempo corto y cierto, ó incierto como el de la vida de una sola persona, que si puede exceder, puede también bajar de los diez años; vé lo expuesto en el artículo 1550.

ARTICULO 1557.

El rédito ó pensión del censo consignativo se pagará siempre en dinero. (1).

Ley 3 recopilada, título 15, libro 10, aunque la 9 deja esto en duda: el Código Frances, artículo 1909 y demás modernos, hablan en el mismo sentido, pues que usan de las palabras *capital é interes*: solo el 1938 Sardo dice: "in danaro, od in derrate."

Aunque atendida la primera parte del artículo 1550, puede casi decirse, que por el artículo no subsiste en un sentido absoluto la razón de la ley recopilada que fué la de que no se eludiera la tasa legal entre el capital y réditos del censo, subsiste parcialmente, según el mismo artículo para el caso de pactarse la irredimibilidad temporal, pues en él se fija ó tasa especialmente el interés: y de todos modos lo natural y sencillo es que los réditos de un capital en dinero, según el párrafo 2, artículo 1647, se paguen en dinero: en el censo reservativo pueden estipularse frutos, artículo 1561.

CAPITULO III.

DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS AL CENSO RESERVATIVO.

ARTICULO 1558.

No puede constituirse válidamente el censo

1. Véase la misma nota.—N. de los EE.

reservativo sin que preceda la estimación ó justiprecio de la finca, y nunca se podrá pactar para el caso de redención mayor capital que el estimado ó justipreciado. (1).

El artículo 530 Frances dice: "Toda renta establecida á perpétuo por el precio de la venta de un inmueble ó como condición de la cesión por título oneroso ó gratuito, es esencialmente redimible: se permite, no obstante, al acreedor arreglar las cláusulas y condiciones de la redención y estipular que no pueda hacerse esta en treinta años:" le sigue únicamente el 453 Napolitano, pues aunque también le copia en parte el 2759 de la Luisiana, está muy modificado en los anteriores y posteriores: los artículos 1938 al 1944 Sardos, declaran que en este censo se trasfiere irrevocablemente la propiedad del inmueble, y que toda estipulación en contrario, sin exceptuar la reserva de dominio, es nula: que la renta es esencialmente redimible, y aunque puede estipularse que no lo sea en sesenta años: que la redención se ha de hacer pagando en dinero un capital correspondiente á la renta anual ó á su valor: si consiste en comestibles, (*derrate*), tomando por base el precio medio de ella durante los diez últimos años, á ménos que se haya estipulado un capital menor, en cuyo caso quedará libre el deudor pagando el capital convenido.

El Código de la Luisiana dedica á esta especie de censo el capítulo 1, título 19, libro 3, y lo trata con la mayor lucidez: la renta es esencialmente redimible; si se fijó en el contrato el valor del inmueble sobre el que se constituyó la renta, el poseedor que quiere redimirla no está obligado á dar mas que este precio: si no se fijó el valor, se considerará establecida la renta á razón de 6 por 100, y el poseedor queda obligado á pagar el capital en razón de esta evaluación, artículos 2759 al 2761.

Las leyes recopiladas 22 y 24, prescriben

1. Por nuestra legislación se halla suprimido el censo reservativo, manifestando la comisión las razones que tuvo para suprimirlo, las cuales pueden verse en la nota de fojas 390 por cuya razón nada hay que exponer respecto á este censo.—N. de los EE.

los medios de graduar y fijar el capital para redimir los censos y otras cargas perpétuas cuando aquel no consta en la escritura de imposición.

Nuestro artículo es mucho más sencillo que los extranjeros citados, y previene para lo sucesivo todas las dificultades que necesariamente se originarían de la evaluación de la renta, cuando esta consistiese en frutos ó comestibles: el precio ó capital resultará siempre cierto del mismo título constitutivo del censo, y el easo será igual al del artículo 1555.

Mayor capital que el estimado: pero podrá pactarse menor, como he observado en el artículo 1555.

ARTICULO 1559.

El censo reservativo solo produce acción real y únicamente sobre la finca gravada.

En embargo, es admisible la acción personal para el pago de las pensiones atrasadas y de los daños ó intereses cuando hubiere lugar á ellos.

"Es una carga impuesta sobre la propiedad inherente á la finca gravada;" artículos 2758 y 2763 de la Luisiana: á manera de servidumbre, como se decía hasta aquí de las fincas afectas al censo consignativo.

Sobre este punto habían escrito y disputado largamente los autores, contrayéndose al censo consignativo.

Pretendían unos que el censo debía considerarse como una servidumbre impuesta sobre la cosa en que está colocado; otros, que como una hipoteca, aunque anómala ó irregular.

Lo cierto es que en la práctica los efectos del censo (consignativo), han sido bajo ciertos aspectos, muy diferentes de los de la hipoteca simple y ordinaria, y que era considerado como una carga puramente real, sin mezcla alguna de obligación personal.

Por el artículo se conserva este último concepto al censo reservativo, cuya imposición es siempre determinada por la cosa, sin que se reciba, como en el consignativo, un precio ó capital que el censuario aprovecha y consume.

Síguese de esto que el censo consignativo que en adelante se imponga, se gobernará, en cuanto á sus efectos, por las reglas generales consignadas en la sección 2, capítulo 4, título 19, y quedará sujeto á la prescripción de los artículos 1967 y 1969, rigiéndose la del reservativo por el 1966 que exige treinta años.

Algo hay, sin embargo, de singular en la hipoteca simple del censo consignativo, puesto que su capital no es exigible sino en los casos del artículo 1551.

Sin embargo, etc., atrasadas: Podrán pedirse al actual poseedor de la finca, porque esta es siempre la obligada: ó al anterior, en cuyo tiempo se causaron los atrasos, porque percibió los frutos de que debían haberse pagado las pensiones: esto mismo se practicaba hasta aquí en los censos consignativos.

ARTICULO 1560.

Lo dispuesto en el artículo 1556 es aplicable al censo reservativo, con la sola diferencia de que el número de diez años allí fijado podrá extenderse aquí hasta el de sesenta.

En el 1566 de la referencia (vé lo expuesto en él y en el 1558) se establece lo mismo para el censo consignativo, salvo que los diez años de aquel se extienden aquí á sesenta, conforme el artículo 1943 Sardo: el 530 Frances fija el término en 30.

La irredimibilidad perpétua es odiosa, y acabaría por ser funesta á la agricultura; pero conviene á los intereses de ésta prolongarla por más tiempo que en el censo consignativo, para que con este aliciente puedan pasar las fincas de manos ociosas á otras laboriosas.

ARTICULO 1561.

El rédito ó pensión se podrá pagar en dinero ó en frutos, segun se hubiere pactado

Lo mismo se establece en los artículos 1938 Sardo y 2750 de la Luisiana: lo contrario en el nuestro 1557 para el consignativo que se considera menos favorable.

ARTICULO 1562.

Si la finca gravada con un censo se pierde del todo cesará el rédito ó pensión; pero si se pierde solo en parte, no se eximirá al deudor de abonar la renta, á no ser que prefiera abandonar la finca al acreedor.

Interviniendo culpa del deudor, quedará sujeto en ambos casos al resarcimiento de daños y perjuicios.

El 2756 de la Luisiana dispone lo mismo cuando perece toda la cosa; si perece en parte, la renta debe reducirse en proporción.

Este punto ha sido también muy debatido por los autores en cuanto al censo consignativo; y generalmente lo resolvían, como lo hace el artículo de la Luisiana respecto del reservativo, cuando la parte que aún resta de la cosa no da frutos bastantes para pagar la pensión: pero la práctica estaba en contrario, y bastasen ó no los frutos, el poseedor de la finca tenía que pagar por entero la pensión ó abandonarla.

Se pierde del todo: porque este censo no produce más que obligación real, segun el artículo 1559, y las servidumbres y aun la simple hipoteca se extinguen por necesidad en este caso, artículos 545, 1160 y 1817.

A no ser que prefiera: lo mismo se dispone en el artículo 1810, respecto del tercer poseedor de ellas, la finca hipotecada. Aca-bo de observar que así se ha practicado en el censo consignativo, á pesar de opinar en contrario los autores: en el censo reservativo hay mayoría de razón, la parte subsistente de la cosa perteneció al acreedor que la cedió con pactos ó condiciones: el deudor nada pierde en abandonarla: el dueño acreedor perdería en el caso contrario: si es poseída por un tercero, tendrá este la facultad de abandonarla como en el caso del artículo 1810, y tendrá el recurso del 1814.

Interviniendo culpa, etc.: y lo mismo si interviene de parte del tercer poseedor, artículo 1813: en ambos casos se supone al poseedor noticioso del gravamen: en otro caso regirá el artículo 434.

CAPITULO IV.

DISPOSICIONES APLICABLES
Á LOS CENSOS DE CUALQUIER ESPECIE, FOROS Y
OTROS GRAVAMENES ANALOGOS,
CONSTITUIDOS CON ANTERIORIDAD A ESTE
CÓDIGO.

ARTICULO 1563.

En cuanto á los censos enfiteúticos, foros, subforos, derechos de superficie ó cualesquiera otros gravámenes perpétuos de igual naturaleza constituidos antes de la promulgación del Código civil, se observarán las reglas siguientes:

1^ª Podrán redimirse por los terratenientes, pagando el capital de la imposición; y si este no fuere conocido, abonando por capital, laudemio, luismo y cualesquiera otros derechos dominicales, la cantidad que resulte, computada la pensión al respecto de 33 y $\frac{1}{2}$ al millar, ó sea 3 por 100.

2^ª Si la renta ó pensión se paga en frutos, se estimarán estos, para computar el capital, por el precio medio que hubieran tenido en el último quinquenio.

3^ª Los terratenientes pueden enagenar libremente el dominio útil; y en los casos en que, con arreglo á la legislación vigente y á lo pactado, tenga lugar el laudemio ó luismo, ó cualquiera otro gravamen de esta clase, no podrá exigirseles más que la cincuentena parte ó dos por ciento del precio de la venta.

4^ª Mientras los terratenientes satisfagan el cánón ó pensión, y demás gravámenes que hasta ahora vengán pagando, no podrán ser inquietados en el goce de las fincas afectas á su pago.

5^ª Lo dispuesto en el artículo 1551, es aplicable á los censos, foros y demás derechos de que se trata en este capítulo.

6^ª Las cuestiones sobre la cuantía del cánón ó pensión, se resolverán con arreglo á la que se hubiere venido pagando en el último quinquenio.

7^ª Tanto los terratenientes como los preceptores de las pensiones ó gravámenes, podrán usar del retracto legal en toda transmisión de sus respectivos derechos.

8^ª En las herencias por testamento ó sin él, se considerarán los derechos de los terratenien-