

á que se refiere el artículo anterior no podrá exceder del tres por ciento del capital consignado.

## ORÍGENES

Ley 5.<sup>a</sup>, tit. XV, lib. X, Nov. Rec. (1573, 1574, 1580).

Ley 8.<sup>a</sup>, tit. XV, lib. X, Nov. Rec. (1705).

Ley 9.<sup>a</sup>, tit. XV, lib. X, Nov. Rec. (1750).

## JURISPRUDENCIA

La ley 8.<sup>a</sup>, tit. XV, lib. X, Nov. Rec., que tuvo por objeto reducir los réditos de los censos al quitar, del cinco al tres por ciento al año, sólo establece que en adelante no se puedan imponer ni constituir censos de esta clase á ménos precio que de 33.000 y un tercio de millar, reduciéndose á esta tasa los fundados hasta entonces (Sent. 29 Octubre 1864).

## COMENTARIO

La proporcion entre el capital consignado y la pension ó renta anual que deba abonar el censatario ha variado segun las épocas, en atencion al diferente precio del dinero y al diverso interes que producía y se tenía por legal. Las leyes citadas ordenaron que los censos al quitar, ó sea los redimibles, pagasen la pension á razon del tres por ciento, aun cuando se paguen en especie, advirtiéndose que por la ley 5.<sup>a</sup> todos quedaron en la condicion de redimibles.

Puede discutirse, sin embargo, si la tasa á que se refiere este artículo está vigente, puesto que habiéndose dictado la Real Cédula de 1818 por la que se estableció la *plena libertad*,—éstas son sus palabras,—de celebrar contratos censuales, derogando despues todas las reales resoluciones que directa ó indirectamente pueden ofrecer dudas ú obstáculos á esta completa libertad, parece que, literal y rectamente interpretada, esta Real Cédula derogó todas las disposiciones sobre la tasa, como contrarias á aquella *plena libertad*. Así lo entiende Herrero, quien por su parte añade que la ley de 1856, que abolió la tasa de interes, no puede ménos de ser derogatoria de aquellas disposiciones, pues de su espíritu se deduce claramente el propósito de restituir á la contratacion su natural y completa libertad.

Como no todos los autores participan de esta opinion, ni esta interpretacion es irrefutable,

hemos conceptuado más oportuno consignar en el artículo la doctrina de aquellas leyes.

Artículo 1615.—La constitucion de censos consignativos es completamente libre, siempre que se observen las reglas siguientes:

1.<sup>a</sup> Cualquiera puede consignar dinero á censo redimible, con tal que sea dueño de dicho dinero y no esté obligado á hacer de él imposicion forzosa.

2.<sup>a</sup> En las escrituras que se otorguen se podrán poner los pactos y condiciones que se tengan por convenientes, así en cuanto á los plazos en que haya de hacerse la redencion del capital, como en las especies de moneda de pago de éste y sus intereses, no excediendo del tres por ciento que permiten las leyes.

3.<sup>a</sup> Los pactos y condiciones de la escritura de imposicion se cumplirán fielmente, ora sean los otorgantes particulares ó comunidades.

4.<sup>a</sup> Los escribanos podrán autorizar libremente las escrituras de imposicion de censos, ateniéndose á las reglas especiales de la legislacion del notariado.

## ORÍGENES

Ley 23, tit. XV, lib. X, Nov. Rec. (1804).  
Real Cédula 3 Agosto 1818.

## COMENTARIO

La Real Cédula de 1818, sobre cuya inteligencia están disconformes los autores, pues en tanto que unos la suponen derogatoria de la ley 24, tit. 15, lib. X, Nov. Rec., otros la entienden imlemente declaratoria de la libre facultad de constituir censos de esta especie, dice en su parte dispositiva: «Derogo y hé por derogada la Cédula expedida en 17 de Enero de 1805, desando á las corporaciones, así eclesiásticas como seculares y vasallos particulares, en la debida plena libertad de celebrar sus contratos censuales y poner en ellos las condiciones y cláusulas que á bien tengan, y exigir su puntual cumplimiento.»

La ley 23, ya citada, establece las reglas á que ha de sujetarse la imposicion de censos, reglas que se consideran vigentes por no ser opuestas á la libertad de contratacion que establece la Cédula de 1818.

## CAPÍTULO III

DISPOSICIONES COMUNES Á LOS TRES CAPÍTULOS ANTERIORES <sup>(1)</sup>

Artículo 1616.—Los laudemios, así como las pensiones y cualesquiera otras prestaciones anuales de dinero ó frutos que deban subsistir en las enfitéusis, sean de señorío ó alodiales, se podrán redimir como cualesquiera censos perpetuos bajo las reglas del artículo siguiente, pero con la circunstancia de que la redencion se podrá ejecutar por terceras partes, á voluntad del enfitéuta, y que se ha de hacer en dinero ó como concierten entre sí los interesados, entregándose al dueño el capital redimido, ó dejándole á su libre disposicion.

## ORÍGENES

Art. 9.<sup>o</sup>, ley 3 Mayo 1823 (*Señoríos*).

## JURISPRUDENCIA

La redencion de un censo no puede confundirse con un contrato de venta (Sent. 30 Junio 1866).

(1) JURISPRUDENCIA.—No es doctrina admitida por la jurisprudencia de los Tribunales la que consigna la imprescriptibilidad de los censos (Sentencias 24 Enero 1863 y 9 Marzo 1863).

El censatario puede librarse del gravámen del censo y de la obligacion de reconocerlo y de reconocer sus réditos, sea reservativo ó consignativo, dimitiendo la cosa censada á favor del censalista (Sentencia 20 Enero 1859).

La falta de reconocimiento de un censo y la resistencia de pago de las pensiones, hecha por el padre del censatario, menor de edad, por suponer, con error, que no pertenecía á éste la cosa censada, no equivale á la dimision espontánea que con pleno conocimiento de causa hace el censatario, y no deben ni legalmente pueden perjudicar los derechos é intereses del menor (Sent. 29 Diciembre 1864).

Aunque la indivisibilidad de los censos es una cualidad inherente á esta clase de derechos reales, ninguna disposicion legal prohíbe que pueda modificarse por el mutuo consentimiento del censalista y censatario (Sent. 9 Julio 1868).

Es doctrina legal, sancionada por la jurisprudencia de los Tribunales, que el censalista carece de derecho para reclamar del censatario el capital impuesto en la finca acensuada, ni para compelerle á su redencion, aun por falta de cumplimiento en el pago de pensiones (Sentencia 11 Noviembre 1864).

## COMENTARIO

En artículos anteriores hemos visto alguno de los medios por que los censos pueden terminar, tal como la falta del abono de la pension durante tres años en los enfitéusis; mas ahora vamos á estudiar uno que es comun en todos los censos, de cualquier clase y naturaleza que sean. Nos referimos á la redencion.

No hemos de ocuparnos, porque lo estimamos inútil, de la cuestion, tan debatida por los autores, de si despues de la Real Cédula de 3 de Agosto de 1818, que derogó la de 17 de Enero de 1805, ó sea la ley 24, tit. XV, lib. X de la Nov. Rec., es ó no posible la existencia de cen-

Si dividido un censo trascurren más de treinta años sin que el censalista haya reclamado una de las dos partes de la pension, ha prescrito, en cuanto á ella, la accion real hipotecaria (Sent. 4 Octubre 1864).

Es lícito el pacto de no poder enajenar la finca acensuada sin redimir el censo, ó en otro caso sin licencia del dueño de éste y con la carga de él (Sentencia 29 Octubre 1864).

La doctrina legal de que los pactos añadidos al contrato censual que infieren gravámen al censatario, se tienen por no puestos, se refieren á los pactos sobre rebaja de precio ó aumento de la pension; pero de ninguna manera á todos aquellos que tienen por objeto garantizar el pago de las pensiones (Sent. 9 Abril 1864).

El dudar de la legitimidad de un censo despues de haber pasado siglo y medio de su constitucion, y el negar á los que le impusieron el derecho de hacerlo, es contrario al ejercicio de un dominio legítimo, fundado en la posesion inmemorial (Sent. 26 Febrero 1867).

sos que no sean redimibles, como han pretendido algunos. La ley 5.<sup>a</sup> del mismo título y libro declaró que todos los censos habían de tener la consideración de redimibles; mas aún cuando se quiera suponer que la citada Real Cédula de 1818, al establecer la libertad para otorgar los contratos censuales, dió autorización para que se otorgasen con la cláusula de irredimibles, lo cierto es que después de la ley de 3 de Mayo de 1823 no hay censos que no sean redimibles, y puesto que después de hablar de las enfiteusis, tanto de señorío como *alodiales*, dice que se puedan redimir *cualquiera censos perpetuos* con arreglo á la ley 24 citada, que ha vuelto á adquirir vigor después de haber sido derogada por la Real Cédula de 1818. Párecenos que basta leer el artículo para convencerse de que todos los censos son hoy redimibles; pues como hace observar La Serna, ya objeción de que la ley se refiere á los censos y enfiteusis de señorío, y que todas sus disposiciones son aclaratorias del decreto de las Cortes de 6 de Agosto de 1811, no es concluyente, pues hasta fijar la vista sobre las palabras *alodiales* y *perpetuos* empleadas por la ley, para comprender la debilidad de aquella argumentación. (Véase Sent. 26 Setiembre 1860).

La redención puede hacerse por terceras partes y con sujeción á lo que se prescribe en el artículo siguiente.

Artículo 1617.—La redención de censos y demás derechos señoriales á que se refiere el artículo anterior, podrá verificarse bajo las reglas siguientes:

1.<sup>a</sup> Las redenciones de los censos al quitar, perpetuos y demás cargas en que su dueño no tenga más derecho que á percibir el tributo ó pensión en los plazos estipulados, se harán por el capital que resulte de las escrituras de imposición.

2.<sup>a</sup> Cuando en ésta no se expresare, se formará con arreglo á la práctica que rija en cada pueblo por ley, estatuto, ordenanza ó costumbre generalmente recibida, procediéndose, en caso de no haberla en el pueblo, por la que gobernase en la cabeza del partido, y en su defecto por la de la capital de la provincia ó reino.

3.<sup>a</sup> En las redenciones de los censos enfiteúticos en que el poseedor de la finca sólo tenga el dominio útil, correspondiendo el di-

recto al dueño de la carga, se tendrá presente, en primer lugar, si los poseedores de ambos dominios hubiesen estipulado la estimación que deba darse al capital del cánón y al de los demás derechos dominicales conocidos en las provincias con los respectivos nombres de licencia, fadiga, tanteo, laudemio, luismo, comiso, ó cualquiera otro, ó convenido entre sí las reglas por las cuales deba procederse á la estimación referida, y en tal caso se observarán puntualmente estos convenios.

4.<sup>a</sup> Si no hubiere tales pactos, se formarán los capitales por el valor que en cada pueblo, partido ó provincia se dé por la misma ley, estatuto ó práctica al cánón enfiteúutico y á los derechos expresados.

5.<sup>a</sup> Finalmente, á falta de convenios particulares y de práctica constante, se procederá á la redención, consignando por el cánón un capital regulado, á razón de uno y medio por ciento, ó sesenta y seis y dos tercios el millar, y por derecho de laudemio, en que van considerados todos los dominicales, la cantidad que en el espacio de veinticinco años sea capaz de redituarse al tres por ciento, otra igual al importe de una cincuenta (dos por ciento) del valor de la finca, rebajadas las cargas á que esté sujeta, ó, lo que es lo mismo, dos y dos tercios por ciento de su precio líquido.

6.<sup>a</sup> Cuando los réditos, tributos ó pensiones de las cargas que se redimieren se pagaren ó cumplieren en granos ú otra especie que no sea dinero, se formará el capital por el valor que hayan tenido los respectivos frutos en un año común del quinquenio anterior á la redención, excluyendo los extraordinariamente estériles, como los dos últimos.

## ORÍGENES

Arts. 4.<sup>o</sup>, 5.<sup>o</sup>, 6.<sup>o</sup>, 7.<sup>o</sup>, 8.<sup>o</sup> y 12, ley 24, tit. XV, lib. X, Nov. Rec. (Real Cédula 17 Enero 1805).

## JURISPRUDENCIA

La indemnización por redención de un censo debe ser completa, según las leyes 32 y 36, titu-

lo V, Partida 5.<sup>a</sup>, es decir, que debe ser comprensiva del capital y de los intereses vencidos y no satisfechos (Sent. 18 Abril 1863).

El traspaso de un censo no significa redención absoluta y extinción del mismo, porque esto no puede verificarse sin la intervención y mutuo acuerdo del censalista y del censatario (Sent. 3 Febrero 1871).

## COMENTARIO

La regla general, tratándose de la redención de censos, es cumplir con los pactos y condiciones que se unieron á la escritura de su constitución. Lo convenido por las partes en aquel tiempo ó á la época en que la redención se hace, deberá guardarse y cumplirse preferentemente. Sólo á falta de convenios particulares se acudirá á lo que fuere práctica constante, y faltando también ésta, á lo que se previene en el párrafo 5.<sup>o</sup> de este artículo.

Para hacer más comprensible la regla consignada en dicho párrafo, copiamos el ejemplo que el Sr. Gutierrez coloca en sus *Estudios fundamentales*:

«Supongamos: dice, que la casa vale 60.000 reales, tiene de pensión 50 reales: el duplo capital de la misma, á razón de 66 y 2/3 el millar, importa 3.333 y 1/3; rebajada esta cantidad y la de 3.000 reales por cargas municipales, quedan líquidos 53.666 reales y 1/3. Si pues con arreglo á la ley el precio de la redención es el duplo capital de la pensión unido con el capital que produzca en veinticinco años una cincuenta del valor líquido de la finca, el precio en el caso propuesto será de 4.764 reales 2/3.»

Si se tratare de casas en Madrid, á falta de pacto expreso, se observará lo dispuesto en el auto acordado de 5 de Abril de 1770 (Ley 12, tit. XV, lib. X, Nov. Rec.).

La redención de los censos se podía hacer con arreglo á la ley 16 del mismo título y libro citados, por mitad cuando los capitales de los mismos no llegasen á cien mil reales, y en los que excedían de esta suma por terceras partes, aunque se hubiere pactado lo contrario en la escritura de su constitución; mas como por la ley de 3 de Mayo de 1823 se dispuso que los censos de señorío y alodiales, así como cualesquiera otros, aunque sean perpetuos, podrán redimirse por terceras partes á voluntad del enfiteúta, sin distinguir si el capital era de más ó de ménos de cien mil reales, parece natural creer que hoy todos los censos, cualquiera que

sea la importancia de su capital, puedan redimirse de la manera que dispone la ley de 1823, que es la posterior, es decir, por terceras partes.

Artículo 1618.—Lo dispuesto en el artículo anterior no será obstáculo para que las corporaciones y particulares celebren libremente los contratos de redención de censos con las cláusulas y condiciones que estipularen.

## ORÍGENES

Ley 24, tit. XV, lib. X, Nov. Rec. (1805).  
Real Cédula 3 Agosto 1818.

Artículo 1619.—Si el censalista rehusare recibir el dinero y otorgar la escritura de redención, el juez, á instancia del censuario, declarará redimido el censo después de hacer depositar á riesgo del censalista, y con su citación, el dinero de la redención.

## ORÍGENES

Ley 16, tit. XV, lib. X, Nov. Rec. (1804).  
Art. 29 y siguientes, ley 24, tit. XV, lib. X, Nov. Rec. (1805).

## COMENTARIO

La redención es un derecho concedido al censuario; así, pues, la regla general es que sólo él puede acudir al juez cuando el señor rehuse aceptar la redención, y las «Justicias pueden obligar á los dueños á que lo ejecuten, depositando el importe de la parte del capital por su cuenta y riesgo, y cesando el rédito ó pensión desde el día en que se constituyó el depósito.»

En nuestro sentir, hecha la redención por terceras partes, no cesará con el depósito de una de ellas toda la pensión, sino sólo la parte proporcional á la cantidad redimida.

Aunque el censalista no puede, por regla general, compeler al censuario á redimir, los autores citan dos casos en que tiene este derecho:

1.<sup>o</sup> Cuando el censuario no manifestó las cargas á que estaba afecta la finca en que se hizo la imposición (Véase el art. 1611).

2.<sup>o</sup> Cuando el censuario, después de citar al censalista para la redención, quiso retractarse.