

Artículo 1620.—El censatario satisfará las contribuciones que se impongan á la finca, pero descontará al censalista el tanto por ciento que le corresponda satisfacer y que aquél haya pagado por su cuenta.

## ORÍGENES

Real decreto 23 Mayo 1845.

## JURISPRUDENCIA

Segun la declaracion 16 del real decreto de 23 de Mayo de 1845, los censos están sujetos al descuento de lo que se paga por contribucion, sin embargo de cualquier pacto en contrario (Sent. 28 Octubre 1862).

La ley 2.<sup>a</sup>, *Cod. de jure emphiteutico*, no se refiere á las contribuciones que pudieran afectar á la pensión percibida por el dueño directo, sino á la finca dada en enfiteúsis, en el concepto de que los impuestos han de ser á cargo del que percibe las utilidades de la cosa (Sent. 9 Noviembre 1863).

Si el enfiteúta se obliga por pacto expreso á pagar las cargas y contribuciones que pesaren sobre los bienes que lleva en enfiteúsis, no tiene lugar la disposicion general del real decreto de 23 de Mayo de 1845, que autoriza á los enfiteútas para descontar á los dueños del dominio directo el equivalente á la contribucion que se fije en cada año á los inmuebles (Sent. 16 Setiembre 1864).

La cláusula consignada en una escritura de censo de una casa, otorgada con anterioridad al actual sistema tributario, de que el llevador de la casa venia obligado á satisfacer, ademas del censo, todos los pagos reales y comunales que se impusieran sobre dicha casa, sólo puede entenderse con relacion á los impuestos entonces conocidos, ó que en lo sucesivo se impusieran sobre la casa, pero no á los que se establecen sobre la pensión misma (Sent. 26 Mayo 1869).

Lo dispuesto en el real decreto de 23 de Mayo de 1823 no tiene aplicacion cuando las partes interesadas estipulan lo contrario (Sent. 25 Abril 1874).

## COMENTARIO

Únicamente haremos notar que la disposicion de esta ley no tiene aplicacion más que en defecto de convenios particulares.

Artículo 1621.—Siempre que por dolo, culpa ó la voluntad del censatario llegare la finca acensuada á ser insuficiente para garantizar el pago de las pensiones, podrá exigir el censalista á dicho censatario que, ó imponga sobre otros bienes la parte del capital del censo que deje de estar asegurado por la disminucion del valor de la misma finca, ó redima el censo, mediante el reintegro de todo su capital.

## ORÍGENES

Art. 150, ley Hipotecaria.

## JURISPRUDENCIA

Es condicion esencial del derecho hipotecario en materia de censos el que el interesado á cuyo favor se haya constituido pueda reclamar los réditos ó pensiones atrasadas al poseedor de la finca censada, siempre que no lo haga en perjuicio de otro acreedor hipotecario ó censalista posterior, en atencion á que ella es la obligada, y los que la adquieren lo hacen con el gravámen á que está afecta (Sent. 24 Abril 1874).

Artículo 1622.—Cuando una finca acensuada se deteriorare ó hiciere ménos productiva por cualquiera causa que no sea dolo, culpa ó la voluntad del censatario, no tendrá éste derecho á desampararla ni á exigir reduccion de las pensiones, mientras alcance á cubrirlas el rédito que deba devengar el capital que represente el valor de la finca, graduándose dichos réditos al mismo tanto por ciento á que estuviere constituido el censo. Si el valor de la finca se disminuyere hasta el punto de no bastar el rédito líquido de él para pagar las pensiones del censo, podrá optar el censatario entre desamparar la misma finca, ó exigir que se reduzcan las pensiones en proporcion al valor que ella conservare.

## ORÍGENES

Ley 28, tit. VIII, Partida 5.<sup>a</sup>

Art. 151, ley Hipotecaria.

Artículo 1623.—Si despues de reducida la pensión de un censo, con arreglo á lo pre-

venido en el segundo párrafo del artículo anterior, se aumentare por cualquier motivo el valor de la finca acensuada, podrá exigir el censalista el aumento proporcional de las pensiones, pero sin que excedan en ningun caso de su importe primitivo.

## ORÍGENES

Artículo 152, ley Hipotecaria.

## COMENTARIO

Nada da más exacta idea del sentido é importancia de los tres artículos de la ley Hipotecaria que las palabras con que los mismos legisladores los explican. Hélas aqui:

«Nada han dicho expresamente nuestras leyes respecto al caso de que una finca acensuada llegue á ser insuficiente para garantir el pago de las pensiones, y esta insuficiencia no sea efecto de caso fortuito, sino de dolo, culpa ó mera voluntad del censatario. La aplicacion de las reglas generales acerca de la prestacion del dolo y de la culpa, bastan para que se considere viva la responsabilidad del censatario, si bien no puede ménos de considerarse ó menguado ó extinguido el censo, segun sea ó no completa la destruccion de la finca, ó se haya vuelto infructifera en todo ó en parte. Esta, que es la opinion uniforme de nuestros jurisconsultos, no está bien desenvuelta en la práctica, y dista mucho de satisfacer cumplidamente los intereses del censalista, porque en lugar de un crédito real, suficientemente garantido, sólo le queda un crédito personal, que depende única y exclusivamente de la situacion del antiguo censatario, que tan mala cuenta ha dado de la finca acensuada. Por esto la Comision, despues de proclamar el principio de la responsabilidad del censatario, procura una indemnizacion mucho más completa al censalista, estableciendo que cuando la finca llegue á ser insuficiente para garantir el pago de las pensiones por las causas ántes indicadas, pueda obligar al censatario, ó bien á imponer sobre otros bienes inmuebles la parte del capital que deja de estar asegurada por la disminucion del valor de la misma finca, ó á redimir el censo.

No puede aplicarse la misma regla al caso en que, sin acto alguno culpable ó espontáneo del censatario, se deteriore ó haga ménos productiva la finca acensuada. Ninguna decision hay

acerca de esto en nuestras leyes; su silencio ha dado lugar á encontradas opiniones entre los jurisconsultos. Algunos, para suplir el silencio de la ley, han acudido al *motu proprio* de San Pio V, y fundándose en él pretenden que el censo debe reducirse proporcionalmente. La decision de este *motu proprio*, por regla general, no sería una razon, porque sobre no ser admisibles en el reino las disposiciones pontificias en lo que al derecho civil se refiere, hay la circunstancia particular de que, á peticion de las Córtes de Madrid celebradas en 1583, declaró D. Felipe II que tal *motu proprio* no estaba recibido en estos reinos; pero es asimismo indudable que en Navarra tiene toda su fuerza respecto á los censos posteriores á su fecha. La Comision, al establecer acerca de este punto una regla general, no ha podido seguir la legislacion navarra, porque, prescindiendo de la autoridad respetable en que se funda, no ha encontrado razones bastantes para adoptarla. Redúcense las que al efecto se alegan á que lo que se dice del todo respecto al todo, debe entenderse de la parte en cuanto á la parte, y á que el censo está extendido sobre toda la cosa y la parte en la parte; razones á que los impugnadores oponen otra de la misma naturaleza, á saber: que el censo está constituido sobre toda la cosa y sobre cada una de las partes. Poca fuerza tienen para la Comision estos argumentos, más propios de las sutilezas de la escuela que de la dignidad del legislador. Razones más poderosas, expuestas por muchos jurisconsultos, la han decidido en sentido contrario, siguiendo en esto la opinion generalmente recibida en el foro, de que ni el censo ni la pensión se reducen mientras quede capital para cubrir aquél y frutos suficientes para satisfacer ésta. Fúndanse para ello en que el censalista sólo tiene el derecho de exigir la pensión, y que ésta debe ser considerada sola y exclusivamente con relacion á los frutos, de modo que mientras éstos basten para cubrirla, no puede considerarse extinguido parcialmente, por más que la finca se haya en parte destruido ó hecho infructifera. Ni sería justo considerar parcialmente extinguido el censo quedando al censatario la facultad de constituir otro nuevo sobre la misma finca acensuada ántes. No ha detenido á nuestros jurisconsultos para opinar así una ley de Partida, segun la cual se debe la pensión en el censo enfiteútico cuando queda más de la octava parte de la cosa acensuada, de lo que parece inferirse que el censo se extingue cuan-



do el menoscabo es mayor, aunque la cosa no haya perecido, porque, prescindiendo de que la ley sólo se refiere á la enfiteúsis, y por lo tanto no comprende los censos que tienen origen diferente, se ha entendido siempre que se refería al caso en que la parte restante de la finca no produzca frutos bastantes para cubrir toda la pension.

Mas cuando llega el caso de que el valor de la finca acensuada decrezca tanto que no baste su rédito líquido á cubrir las pensiones, injusto sería obligar al censatario á dar más de lo que la finca produjera. Por esto el proyecto de ley le autoriza á que opte entre desamparar la finca ó exigir que se reduzca la pension en proporcion del valor que aquélla conserve. En este último punto se ha adoptado el *motu proprio* de San Pio V, no admitido ántes en el caso de que pudiera continuar satisfaciéndose la pension con lo existente. La razon que para ello ha tenido la Comision es evidente: ni podía obligarse con justicia al censatario á que pagase íntegramente una pension á que no alcanzaba la finca acensuada, ni por el contrario

dar por extinguido el censo en su totalidad mientras produjera aquélla algunos frutos, aunque no los bastantes para pagar la pension íntegramente. Mas si hecha la reduccion, se aumentasen el valor de la finca y sus productos, justo es que proporcionalmente vaya creciendo tambien la pension, hasta que llegue á su importe primitivo. Es verdad que esta opinion no se funda ni en las leyes actuales, silenciosas en el particular, ni en la opinion de los jurisconsultos, que nunca se refieren á la rehabilitacion proporcional de las pensiones, sinó á la total del censo, y que disputan acerca de si debe limitarse á las fincas que consisten en el suelo, ó extenderse tambien á los edificios; pero la Comision ha creído que á las antiguas disputas de los intérpretes, y á la incertidumbre de la práctica, debía sustituir otras reglas más equitativas, reemplazando así la fijeza de la ley al arbitrio judicial, y evitando en su origen cuestiones que, por el distinto modo de ser apreciadas y juzgadas, pueden disminuir el prestigio de los Tribunales.»

## TÍTULO XII

### DE LA SOCIEDAD

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1624.—La sociedad es un contrato por el cual dos ó más personas se obligan á poner en comun sus bienes ó industria, ó alguna de estas cosas, con ánimo de partir entre sí las ganancias.

##### ORÍGENES

Proemio y ley 1.ª, tít. X, Partida 5.ª

##### CONCORDANCIAS

Concuerta con: Art. 1832, Cod. Francia.—1697 Italia.—1240 Portugal.—1655 Holanda.—1175 Austria.—169 Prusia.—2772 Luisiana.—1316 Vaud.—890 Tesino.—1937 Friburgo.—1456 Neufchatel.—Párr. 1.º, tít. XXV, libro I, Instituta.

##### JURISPRUDENCIA

El contrato de sociedad ó compañía se perfecciona por el consentimiento de los contratantes, con arreglo á lo dispuesto en la ley 1.ª, tít. X, Partida 5.ª, y por consecuencia no sólo puede ser justificado por documentos públicos ó privados, sinó tambien por los demas medios de prueba que el derecho reconoce (Sent. 11 Enero 1865).

La ley 1.ª, tít. X, Partida 5.ª, se reduce á definir lo que es contrato de compañía y el pró que de él nace, cuando se celebra entre personas buenas y leales para su mutuo beneficio, como si fueran hermanos (Sent. 22 Mayo 1866).

El contrato de compañía, segun su definicion legal, es aquel en que dos ó más personas se ayuntan con su dinero, industria, trabajo ú otra cosa, con intencion de ganar algo so uno (Sentencia 27 Octubre 1866).

El contrato de sociedad se constituye por el sólo consentimiento de sus individuos, segun la ley 4.ª, Dig. *Pro socio* (Sents. 1.º Mayo 1867 y 14 Febrero 1870).

El contrato ejecutado por un socio con consentimiento de sus consocios, y que por consiguiente tiene fuerza obligatoria para cuantos en él intervinieron, no infringe la ley 1.ª, tít. X, Partida 5.ª, que define el contrato de compañía y cómo debe otorgarse (Sent. 5 Abril 1870).

Si en un convenio no pactaron los contratantes la admision del demandante y de sus hijos en la compañía formada por los vecinos de un pueblo, para adquirir por el precio de tasacion los montes de propios del mismo que el Estado sacaba á subasta, sinó que los comisionados para la compra de ellos, obligándose personal é incondicionalmente, ofrecian para el caso de quedar el remate en algunos de los socios, dar á