rario; pero actualmente no es necesaria la proporcionalidad entre el capital y la pensión, supuesto que los contratantes son libres por la ley para señalar la tasa de los intereses que deben producir los capitales, porque así lo exige la libertad del comercio.

Respecto de la cosa sobre la cual se impone el censo, debe ser inmueble ó raíz, porque sirviendo, como en la hipoteca, para garantir el pago del capital y de las pensiones, era preciso que, como ésta, sólo pueda constituirse sobre bienes raíces;[1] y fructífera, porque teniendo por objeto el censo la adquisición del derecho de cobrar una pensión anual, malamente podría pagarse de una finca que no fuera fructífera.[2]

Nuestro Código nada establece expresamente con respecto á la naturaleza de las cosas sobre las cuales se puede constituir el censo; pero de las definiciones que da del censo consignativo y del enfitéutico, diciendo que el primero se constituye cuando el que recibe el dinero, consigna al pago la *finca*, cuyo dominio pleno conserva, y el segundo cuando la persona que recibe la *finca*, adquiere el dominio útil de ella, se infiere lógica y necesariamente, que tales censos, los únicos que admite y reglamenta aquel ordenamiento, sólo pueden constituirse sobre cosas raíces (arts. 3,207 y 3,208, Código Civ.).[3]

Otro tanto debemos de decir respecto de la circunstancia de que la cosa sobre la cual se impone el censo debe ser fructífera, pues nuestro Código nada establece expresamente; pero sanciona preceptos de los cuales se infiere la necesidad de ese requisito.

En efecto: el artículo 3,232 declara, refiriéndose al censo

1 Viso, tomo III, pág. 436.
2 Gutiérrez Fernández, tomo II, pág. 720; Viso, tomo III, pág. 435; Avendaño, cap. 53, núms. 2 y 3.
3 Artículos 3,066 y 3,067, Cód. Civ. de 1884.

consignativo, que si la cosa acensuada se destruye en parte sin dolo ó culpa del censatario, podrá pedir éste la reducción de las pensiones en proporción á lo que queda de ella; el artículo 3,234 declara también, que por la destrucción ó esterilidad completa de la cosa se extingue el censo; y por último, el artículo 3,235 establece, que restaurada ó fertilizada la finca, revive el censo, si la restauración se hace por el censatario.[1]

Respecto del censo enfitéutico, declara el artículo 3,266 que el enfiteuta tiene el derecho de usufructuar el predio; y el artículo 3,287 declara á su vez, que en caso de esterilidad extraordinaria ó destrucción fortuita de los frutos, de modo que no quede de éstos lo bastante para pagar la pensión, deducido el costo de la semilla y gasto de cultivo, no está obligado el enfiteuta á pagar lo que falte, con tal de que dé aviso al dueño antes de levantar la cosecha.[2]

Todos estos preceptos que relevan al censatario y al enfiteuta del pago de la pensión ó le permiten reducirla, según que la cosa acensuada se esterilice ó destruya total ó parcialmente, demuestran la necesidad de que tal cosa sea fructífera.

En cuanto al tercer requisito, establece el artículo 3,217 del Código, la libertad absoluta de los contrayentes para determinar el rédito que debe pagar el censatario al tiempo de celebrar el contrato; pero previendo el caso en que sean omisos sobre ese punto tan importante, declara, que á falta de convenio, el rédito debe ser el de un seis por ciento anual.[3]

Como ya hemos expuesto en otra parte, los fundamentos sobre los cuales reposa la prescripción que determina la tasa legal de los intereses, nos limitamos á manifestar que los

1 Artículos 3,092 3,093, 3,095 y Cód. Civ. de 1884.
2 Artículos 3.126 y 3,250, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 3,077, Cód. Civ. de 1884.

debidos por causa del censo, esto es, las pensiones, se han de pagar en los plazos convenidos por los contratantes, y á falta de convenio, por tercios vencidos (art. 3,219, Cód. Civ.).[1]

Con el objeto de impedir que el censatario, negando ú ocultando los recibos intente eludir el pago de las pensiones y alegar la prescripción, el artículo 3,220 del Código Civil faculta al censualista para obligar á aquél al tiempo de entregar el recibo de cualquiera pensión ó rédito, á que le dé un resguardo en que conste haberse hecho el pago.[2]

Respecto del cobro de las pensiones, establece el artículo 3,223 del Código, que la acción dirigida á ese fin en toda clase de censos, se debe entablar en juicio verbal, conforme á las prescripciones del Código de Procedimientos, y sin consideración á la cantidad que aquéllas importen.[3]

La Exposición de motivos nos explica los fundamentos de este precepto, diciendo que tiene por objeto hacer efectivo el cobro de las pensiones y dar más precio al contrato de censo, que como casi siempre ha de ser garantido con hipoteca, hará que ésta sea más digna de estimación.

Ciertamente que no es satisfactoria la explicación á que acabamos de hacer referencia, ya porque jamás podrá justificar la usurpación cometida por el Código Civil, incrustando entre sus preceptos, uno que es materia exclusiva del de Procedimientos, ya porque la forma del juicio verbal no es á la verdad más breve y rápida que el juicio sumario escrito.

Además, el artículo 3,223 del Código Civil sanciona una regla enteramente inútil, porque siempre se constituye el censo garantido con hipoteca; y tal circunstancia da motivo para que los censualistas cobren las pensiones mediante

1 Tomo III, pág. 204; artículo 3,079, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 3,080, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 3,083, Cód. Civ. de 1884.

el juicio hipotecario, que es sumario y ofrece la garantía de traer consigo el secuestro de la finca acensuada, cuya posesión adquiere el acreedor.

Como acabamos de indicar, los censos se pueden constituir garantizando el pago de capital y de las pensiones con hipoteca de la cosa acensuada, ó sin ella. Pues bien, en el primer caso, dice el artículo 3,225, disfrutan de todos los privilegios de la hipoteca; y en el segundo, aunque dan acción real, no tienen más privilegio que el que les concede el artículo 2,094.[1]

En otros términos: el precepto á que nos referimos supone el caso de un concurso, y determina cuál es el orden de pago de los censos, según que estén garantizados ó no con hipoteca; y establece que en el primer caso es el crédito singularmente privilegiado, toda vez que el Código Civil ha sido, como dijimos en otra parte, generoso en concesiones con el acreedor hipotecario, librándolo de la obligación de entrar en concurso como los demás acreedores, otorgándole la facultad de enajenar los bienes hipotecados en lo privado, y sin las solemnidades judiciales, y el derecho de preferencia sobre los acreedores personales por la parte que hubiere quedado insoluta de su crédito, después de vendidos aquellos bienes.[2]

En el segundo caso, cuando el censo no está garantido con hipoteca, no goza de ninguno de esos privilegios tan ventajosos, y aunque otorga al censualista un derecho real sobre la cosa acensuada, lo pospone en el caso de concurso, al crédito hipotecario, y lo coloca en la categoría de los de cuarta clase, esto es, entre los personales que constan en escritura pública.

La razón de la diferencia entre el censo garantido con hipoteca y el que carece de esa garantía, no es otra que el

1 Artículos 3,085 y 1,960, Cód. Civ. de 1884.
2 Tomo IV, pág. 137.

deseo que tuvieron los codificadores de hacer singularmente privilegiados los créditos hipotecarios, á fin de darle prestigio á la hipoteca y robustecerla para que fuera un elemento de verdadera seguridad para los capitales y facilitar su circulación.[1]

El capital del censo sólo es exigible al vencimiento del plazo estipulado por los contrayentes; sin embargo, puede exigirse antes en los casos de quiebra ó insolvencia del deudor, ó por falta de pago de una sola de las pensiones, según lo declara el artículo 3,218 del Código Civil.[2]

La regla contenida en este precepto no es en realidad más que la reproducción de la sancionada por el artículo 1,477 del Código, según la cual, se puede exigir el cumplimiento de la obligación, aun cuando no se haya vencido el plazo estipulado, al deudor constituído en quiebra, al que se hallare en notoria insolvencia y al que hubiere disminuído por actos propios las seguridades otorgadas al acreedor.[3]

En consecuencia, el precepto primeramente citado reposa sobre los mismos fundamentos que el segundo: esto es, la consideración de que el plazo se otorgó al deudor porque se le estimaba solvente, pues de otra manera no se le habría concedido ni aun se habría celebrado el contrato con él; y porque habiendo cedido todos sus bienes á sus acreedores, no le queda con que pagarles á aquellos cuyos créditos no han vencido, ni es posible esperar á su vencimiento con perjuicio de los demás, cuyo interés exige la pronta liquidación del activo y del pasivo del deudor, á fin de ser pagados en la porción que fuere posible.[4]

Nuestro Código se ha separado del Francés estableciendo la caducidad del plazo convenido, por el solo hecho de

1 Exposición de motivos.
2 Artículo 3,078, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 1,361, Cód. Civ. de 1884.
4 Tomo III, pág. 115 y siguientes.

no pagar el censatario en su oportunidad una sola de las pensiones, aceptando así un sistema de rigor que, si bien puede justificarse diciendo que la falta de pago demuestra la insolvencia del deudor, también puede dar origen á la comisión de abusos, con detrimento de la justicia, en muchos casos en que la falta de pago de la pensión no provenga de la insolvencia, sino de circunstancias anormales y no imputables al deudor.

Larga y debatida discusión se ha sostenido entre los jurisconsultos, acerca de si los capitales de los censos eran ó no prescriptibles, dando lugar á laboriosas é interminables contiendas judiciales; pero el artículo 3,221 de nuestro Código ha venido á poner fin á esa discusion y sus consecuencias, declarando que el capital del censo prescribe á los veinte años, y los réditos ó pensiones en el plazo señalado por el artículo 1,212, es decir, en cinco años.[1]

Como es de suponerse, la prescripción en los censos, así como en las demás obligaciones de prestaciones periódicas, comienza á correr, según los principios elementales del derecho, desde la fecha en que dejan de pagarse aquéllas.

Por lo demás, el precepto á que nos referimos no es más que la inútil repetición del contenido en el artículo 1,216 del Código, que declara que la obligación de devolver el capital en el censo consignativo, prescribe en veinte años contados desde el día en que haya sido legalmente exigible.[2]

Para concluir este capítulo debemos de notar que el artículo 3,224 del Código declara, que en todo lo que no esté determinado especialmente por el mismo ordenamiento respecto de los censos, se debe regir por lo dispuesto en los títulos 8º y 9º, del libro tercero.[3]

1 Artículos 3,080 y 1,103, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 3ª, pág. 365. tomo II.
2 Artículo 1,106, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 3,084, Cód. Civ. de 1884.

En otros términos, ese precepto ordena que, si para resolver las dificultades que pudieran presentarse fueren insuficientes las reglas establecidas en el título de los censos, deberá recurrirse, como supletorias, á las contenidas en los títulos 8º y 9º del libro tercero del Código Civil, que tratan de la hipoteca y de la graduación de acreedores.

II

DEL CENSO CONSIGNATIVO.

Se llama consignativo el censo, según dijimos antes, cuando el que recibe el dinero, consigna al pago de la pensión la finca, cuyo dominio pleno conserva (art. 3,207, Cód. Civ.).[1]

Mucho han discutido antes de ahora los jurisconsultos acerca de la naturaleza del censo consignativo para defenderlo del carácter de usurario, sosteniendo que es, ya una hipoteca, ya una servidumbre, ya por fin, una compra-venta, mediante la cual adquiere el censualista el derecho de percibir una pensión anual en dinero, que debe ser necesariamente proporcionada al capital, toda vez que éste es el precio, y que debe tener la cualidad de justo.

Pero tal discusión es en la actualidad enteramente inútil, porque ha desaparecido con los adelantos de la ciencia económica el horror que se les tenía á los contratos mediante los cuales se hacía el dinero productivo de intereses, y no hay necesidad de inventar teorías y de hacer violencia á los principios de la ciencia para mal encubrir la naturaleza de tales contratos y defenderlos del cargo de usurarios.

1 Artículo 3,067, Cód. Civ. de 1884.

El censo consignativo es un contrato que afecta una naturaleza especial, distinta de la del contrato de compraventa, porque importa, como hemos dicho antes, un gravamen para la finca consignada al pago del capital, una limitación del dominio, que da al censualista un derecho real sobre aquélla, y que, por lo mismo, puede ejercitarlo contra cualquier poseedor.

Los contratantes son árbitros absolutos para determinar el plazo á cuyo vencimiento deba hacerse la redención del censo, pero nunca pueden señalar uno mayor de diez años; porque la ley no puede permitir que los capitales se vayan estancando por medio de imposiciones que los ponen fuera de la circulación del comercio, con perjuicio de la riqueza pública (art. 3,227, Cód. Civ.).[1]

Difícilmente se puede decir la razón que tuvieron nuestros codificadores para señalar el plazo de diez años como máximun de la duración del censo consignativo, porque no existe alguna conocida y menos que pueda justificarse.

El Código equipara los censos á la hipoteca y los subordina en los casos no previstos especialmente en el título en que se ocupa de ellos, á las reglas relativas á aquéllas, las cuales se hallan en oposición con el precepto que señala el plazo de diez años á la existencia de ellos; porque permite y no prohibe que los capitales garantizados con hipotecas, sean reembolsables en el plazo que convengan los contratantes sin límite de ninguna especie.

Se dice en apoyo del precepto que nos ocupa, que es necesario para el progreso y desarrollo de la riqueza pública que los capitales no queden estancados para siempre, como sucedía cuando las corporaciones que, con justa razón se llamaban *manos muertas*, convertían en censos seculares el dinero que no podían hacer producir por otros medios.[2]

1 Artículo 3,087, Cód. Civ. de 1884.
2 Exposición de motivos.