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.

Pero esta misma razón puede alegarse respecto de la hipoteca, y sin embargo, los codificadores no le impusieron el mismo límite que al censo consignativo.

Algunos creen encontrar grandes afinidades entre el mutuo con interés y el censo consignativo. Y si aceptamos que así sea en efecto, encontraremos siempre la falta de razón en nuestros codificadores al señalar diez años para la duración del censo consignativo.

Los términos en que está concebido el precepto que establece la prohibición á que nos referimos, nos hacen comprender que la transgresión de ella produce la nulidad de los derechos y obligaciones que adquieran ó se impongan los contratantes; pero tal nulidad no es absoluta, de manera que produzca la ineficacia del censo y dé derecho á cada uno de aquéllos para reclamar lo que por su parte hubiere entregado y le imponga el deber de restituir lo que hubiere recibido, sino circunscrita dentro de ciertos límites.

En efecto: el mismo precepto declara, que si el término de la redención excediere de diez años, subsistirá el censo sólo como obligación personal; y que si estuviere garantido con hipoteca, se debe observar lo que disponen los artículos 1,991 y 1,992 del Código Civil.[1]

A primera vista no se comprende bien cuál ha sido la mente de los codificadores al hacer esta declaración, y por tal motivo, hay necesidad de precisar bien su sentido.

La mente de los codificadores no ha sido otra sino declarar la nulidad de las obligaciones contraídas por los contratantes con el carácter de censo, pero dejándolas subsistir con el de puramente personales; y en el caso de que estuviere éste garantido con hipoteca, estimar el exceso de los diez años como una prórroga de ésta, circunstancia que le conserva la prelación que le correspondía desde su origen,

1 Artículos 1,867 y 1,868, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 2ª, pág. 68, tomo IV.

pero que la pierde si el exceso corresponde á una segunda ó tercera prórroga, pues entonces sólo tiene la preferencia que le corresponde por la fecha de su última inscripción.

En otros términos: el censo conserva su carácter con todas sus consecuencias jurídicas durante los diez primeros años, y vencidos éstos, pierde el carácter de censo, no da ya origen á un derecho real, sino personal, que sólo se puede ejercitar contra el deudor del capital y no contra el poseedor de la finca sobre la que se constituyó el censo.

Pero si éste se hubiere garantizado con hipoteca, vencido el plazo de los diez años permitidos por la ley, se tendrá por prorrogado el plazo, no como censo, sino como una obligación hipotecaria, la cual guarda la prelación que le corresponde desde su origen. Pero la pierde si el exceso corresponde á una segunda ó tercera prórroga.

Ciertamente que no es digno de alabanza el precepto contenido en el artículo 3,227 del Código Civil que sanciona la regla á que nos referimos, porque además de ser obscura y no fácil de comprender á primera vista, establece un sistema de difícil, si no de imposible aplicación en la práctica, mediante una distinción entre los censos garantidos con hipoteca y los que carecen de esa garantía.

Y decimos que tal regla es de difícil aplicación, porque si el plazo señalado para el reembolso del capital excede de diez años, deja de existir el censo, pero subsiste la obligación hipotecaria, como si se hubiera prorrogado, conservando la prelacía que le correspondía desde su origen; pero si excede de veinte años, se debe entender prorrogada por segunda vez, y entonces, según el artículo 1,992 del Código, citado por el 3,227, pierde esa prelacía la obligación y sólo tiene la preferencia que le corresponde por la fecha de su última inscripción, de la cual carece, porque no habiéndose concertado en realidad tal prórroga, no se ha otorgado una nueva escritura ni se ha inscrito en el registro público.

A nuestro juicio, el sistema adoptado por el Código Civil no es bueno, porque se presta á complicaciones y dificultades, y puede dar origen á reñidas contiendas judiciales. Habría sido preferible que, á semejanza de otras legislaciones, se hubiera declarado por ese ordenamiento la nulidad del censo, á contar desde el vencimiento de los diez años señalados para su duración, estuviera garantido ó no con hipoteca el pago del capital, pues así se habrían evitado confusiones y dificultades.

Los contratantes gozan de la más plena libertad para estipular las condiciones que estimen convenientes á sus intereses respecto de la constitución del censo consignativo y el plazo á cuyo vencimiento se debe redimir, y por consiguiente, pueden pactar que no se haga la redención sin dar aviso anticipado; pero si nada se hubiere convenido acerca del aviso, entonces se debe observar la regla sancionada por el artículo 3,227 del Código, esto es, se hará la redención al vencimiento del plazo estipulado, el cual no puede exceder de diez años (arts. 3,228 y 3,229, Cód. Civ.).[1]

Es condición precisa en el censo consignativo que el rédito ó pensión se pague siempre en dinero y en la clase de moneda convenida, á fin de evitar los abusos y prevenir las cuestiones sobre la estimación de otros objetos que no fueren dinero (art. 3,226, Cód. Civ.).[2]

La pensión ó el importe del interés estipulado puede sufrir alteraciones, como después veremos, si se destruye parcialmente la finca acensuada y de una manera proporcional al valor de la parte destruída.

Respecto del capital, declara el artículo 3,230 del Código Civil, que si la finca consignada perece del todo ó se destruye en parte, se deben observar en cuanto al cobro del capital, ó su nueva imposición y á la subrogación de la hipoteca, las reglas establecidas en los artículos 1,960 y 1,963.[1]

1 Artículos 3,088 y 3,089, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 3,086, Cód. Civ. de 1884.

Tales reglas son las siguientes:

1ª Si la finca estuviere asegurada y se destruyere por incendio ó caso fortuito, no sólo subsiste el censo en los restos de la finca, sino que el valor del seguro queda afecto al pago:

2ª Si el censo fuere de plazo cumplido, puede pedir el acreedor la retención del seguro; y si no lo fuere, puede pedir que se imponga dicho valor á su satisfacción para que se verifique el pago al vencimiento del plazo:

3ª Esto mismo debe observarse con el precio que se obtuviere en el caso de ocupación por causa de utilidad pública:

4ª Cuando la finca acensuada se hace insuficiente por culpa del censatario, para la seguridad del capital, puede el censualista exigir anticipadamente el pago ó que se mejore tal seguridad:

5ª Cuando la diminución del valor de la finca se verifique sin culpa del deudor, no está obligado á anticipar el pago, si ofrece otra finca.

Ya hemos expresado antes cuáles son los fundamentos, inteligencia y extensión de estas reglas al hacer el estudio de la hipoteca.[2]

En el caso de que el censualista pretenda que se mejore la seguridad, 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; y si carece de otros bienes con que hacer el reembolso del capital ó la subrogación de esa cosa, y existe parte de ella, puede pedir, si no tiene la culpa de 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

1 Artículos 3,090 y 1,845, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 1ª, pág. 30, tomo IV.
2 Tomo IV, págs. 30, 42 y 43.

parte; ó librarse del pago de las pensiones, haciendo dimisión de la cosa á favor del censualista, según lo establecen expresamente los artículos 3,231 y 3,232 del Código Civil.[1]

En estos preceptos y en los artículos 3,233 y 3,234, no ha hecho el Código más que reproducir el sistema que aceptó respecto de la hipoteca, sancionado por los artículos 1,960 á 1,963, distinguiendo el caso en que la cosa acensuada se destruye por culpa del censatario, de aquel en que no existe ésta, y establece las reglas siguientes, que expresamos en términos concisos:[2]

1ª Si se destruye en todo ó en parte la cosa acensuada por culpa del censatario, el censualista tiene derecho para exigir el pago del capital, ó que se constituya el censo en otros bienes de aquél ó en la parte que no cubran los restos de la cosa acensuada:

2ª Si no ha tenido la culpa el censatario, no está obligado á anticipar el pago, si tiene otros bienes en que constituir la totalidad del censo ó la parte que no cubran los restos de la cosa acensuada:

3ª Si carece de otros bienes para pagar el capital ó para constituir en todo ó parte el censo, y existe parte de la cosa acensuada, tiene derecho de pedir, si no es culpable de la destrucción ó insuficiencia de la cosa, la reducción de las pensiones proporcionalmente á lo que queda de la finca; ó librarse del pago de ella haciendo dimisión de la finca á favor del censualista:

4ª En el caso de destrucción ó esterilidad parcial de la cosa por su culpa ó dolo, no tiene el censatario derecho para pedir la reducción de las pensiones, ni hacer dimisión de la cosa, sino por consentimiento expreso del censualista (art. 3,233, Cód. Civ.).[3]

1 Artículos 3,091 y 3,092, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículos 3,093 y 3,094, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 3,093, Cód. Civ. de 1884.

5ª En el caso de que, por destrucción ó esterilidad completa y por insolvencia del censatario, no pueda constituirse el censo en otros bienes, se extingue éste como gravamen real; pero el censualista conserva siempre su acción personal contra su deudor, salvo pacto en contrario (art. 3,234, Cód. Civ.)[1]

Como las dos primeras reglas no son más que la reproducción de las establecidas respecto de la hipoteca, que ya han sido explicadas, nada nuevo tenemos que decir acerca de ellas, y en cuanto á las demás nos limitaremos á hacer breves explicaciones.

Cuando el deterioro de la cosa no es motivado por dolo ó culpa del censatario, sino que es debido á un caso fortuito ó de fuerza mayor, nada más justo que se disminuya el importe de las pensiones, que de otra manera no podrían ser pagadas por aquél, si no es quedando reducido á la mayor miseria, ó permitirle que abandone la cosa acensuada en favor del censualista, quedando exonerado del pago de las pensiones, supuesto que no se le puede exigir más que el abandono absoluto de su propiedad para satisfacer sus obligaciones.

La cuarta regla es igualmente justa, negando al censatario culpable de la destrucción parcial de la finca acensuada el derecho de obtener la diminución de las pensiones ó de libertarse de ellas por el abandono de aquélla á favor del censualista; pues si se le concedieran tales derechos se recompensaría su conducta dolosa y culpable, alentándole para reincidir, lo cual sería inmoral é injusto.

Finalmente, la última regla reposa sobre fundamentos igualmente justos; pues si el censo otorga al censualista un derecho real sobre la finca acensuada, porque se consigna ésta al pago de la pensión, lógico y natural es que se ex-

1 Artículo 3,094, Cód. Civ. de 1884.

tinga el censo como un gravamen real cuando se destruye ó se hace totalmente estéril la finca, y el censatario carece de otros bienes en que constituir de nuevo el censo, porque no hay inmueble sobre el cual pueda existir, dé la misma manera que se extingue la hipoteca por la destrucción total de la finca hipotecada.

Pero si el censo no puede existir como un gravamen real, sí subsiste como una obligación personal, que impone al deudor el deber de pagar el importe del capital que recibió, porque la destrucción de la finca sólo importa la extinción del censo, del gravamen, pero no la de la deuda, á no ser que así lo hayan pactado expresamente los interesados.

Pero restaurada ó fertilizada de nuevo la finca por el censatario, revive el censo, y el censualista tiene derecho de cobrar las pensiones á contar desde la restauración, si la pérdida ó esterilidad de la finca hubieran acontecido sin culpa ó dolo del censatario, pues si los hubo, el censualista puede cobrar también las pensioues vencidas (arts. 3,235 y 3,236, Cód. Civ.).[1]

La razón es obvia: porque así como se disminuyen las pensiones del censo cuando por circunstancias no imputables al censatario se destruye parcialmente la finca acensuada, favoreciendo á aquél, por equidad, es justo también y equitativo aumentarlas cuando se restaura ó fertiliza la finca, hecho que acredita el aumento de recursos del deudor y la posibilidad de que satisfaga las obligaciones que contrajo.

Pero la regla á que nos referimos no tiene aplicación, esto es, no revive el censo, cuando la finca es restaurada ó fertilizada por un tercero, pues sólo queda subsistente la acción personal del censualista contra el censatario; porque sería injusto que el tercero fuera responsable de las accio-

1 Artículos 3,095 y 3,096, Cód. Civ. de 1884.

nes de éste por el solo hecho de restaurar ó fertilizar la finca á expensas de su capital ó de su industria, lo que equivaldría á imponerle una pena en recompensa de sus afanes y de su trabajo (art. 3,237, Cód. Civ.).[1]

Finalmente: si se ha enajenado el resto de la cosa acensuada, revive el censo en una parte proporcional al precio de la enajenación; porque al verificarse ésta se obtuvo un valor en dinero que puede imponerse de nuevo para cubrir con sus productos proporcionalmente el importe de las pensiones (art. 3,238, Cód. Civ.).[2]

III

DEL CENSO ENFITÉUTICO.

"La enfiteusis, dice Gutiérrez Fernández, va unida á la historia de las grandes propiedades; cuando los emperadores instituyeron su tesoro imperial y por varios medios sin excluir el de las confiscaciones, llegaron á ser dueños de la fortuna pública; y cuando algunos particulares consiguieron acumular en sus manos vastos territorios que componían toda una provincia, nació la enfiteusis, última y necesaria forma de cultivo para un pueblo que había ensayado todos los grados conocidos, el sistema patriarcal, la servidumbre y el colonato."[3]

Gutiérrez Fernández se refiere en el pasaje transcrito al pueblo romano en cuya legislación tuvo origen la enfiteusis, satisfaciendo á las necesidades creadas por la posesión de grandes extensiones de terrenos debidas á la conquista.

1 Artículo 3,097, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 3.098, Cód. Civ. de 1884.
3 Tomo II, pág. 662.