

DR 19 56

Carrera Derecho, asignatura Derecho Civil III, título Los Censos, autor Guadalupe Hernández Gil, Alvarez y Enfuegos, fecha de grabación 17 de febrero de 1983, fecha de emisión 2 de marzo de 1983. Derecho, asignatura Derecho Civil III, título Los Censos, autor Guadalupe Hernández Gil, Alvarez y Enfuegos, fecha de grabación 17 de febrero de 1983, fecha de emisión 2 de marzo de 1983. Los Censos.

Dentro de los derechos reales limitados existen una serie de gravámenes o de cargas llamados censos. El código se refiere a ellos de forma genérica en el artículo 1604 al decir que se constituye censo cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero o del dominio pleno o menos pleno que se transmite de los mismos bienes. Hay que distinguir en los censos dos aspectos.

Por una parte, un negocio jurídico por el cual una de las partes recibe una prestación a cambio del acto de disposición por el que graba unos bienes inmuebles que van a quedar de esta forma sujetos al pago de una prestación periódica. Este es el momento inicial del censo. Y, por otra parte, y como consecuencia de ese acto de gravamen se produce el nacimiento no ya del negocio jurídico sino del derecho real dirigido a obtener el pago de esas prestaciones periódicas.

Este derecho real se regirá fundamentalmente por las disposiciones del código, si bien en algún aspecto también podrá hacerlo por lo que las partes hayan fijado. El censo es, pues, un derecho real y este es precisamente su aspecto más importante, aunque el código parezca dar más importancia al primero, al aspecto de negocio jurídico, al ocuparse de los censos en el libro cuarto, en el libro relativo a los contratos, a las obligaciones, teniendo en cuenta que el contrato es solo uno de los títulos de creación del derecho real, no es el único título. El censo puede constituirse por otros medios como puede ser la donación, el legado o la usucapión.

Ocurre algo parecido con los derechos reales de prenda y de hipoteca que también se incluyen en la regulación de los contratos en el código. Del artículo 1604, antes aludido, se desprende que la causa onerosa por la que alguien impone un gravamen sobre sus bienes puede ser de diversa naturaleza, apareciendo así las diversas clases de censo. Así, esa causa puede consistir, en primer lugar, en la entrega de un capital en dinero.

Nos encontramos entonces ante el llamado censo consignativo, en el que, como dice el artículo 1606 del código, el censatario impone sobre un inmueble de su propiedad el gravamen de un canon o de una pensión que se obliga a pagar al censalista por el capital que de este reciben dinero. En segundo lugar, esa causa puede consistir en la transferencia del pleno dominio de unos bienes. Este es el caso del censo reservativo.

La transmisión del dominio pleno de un inmueble no es obstáculo para la creación simultánea de un derecho real sobre esa finca. El censatario se limita, entonces, a adquirir una finca como

si ya estuviera grabada. En tercer lugar, la causa onerosa por la que alguien impone un gravamen sobre un bien inmueble puede ser la transferencia de un derecho real inmobiliario, concretamente, la transferencia del llamado dominio menos pleno de unos bienes y no del dominio pleno como en el caso anterior.

Estamos, entonces, ante el censo enfiteutico, censo más importante, en el que, como dice el artículo 1605 del Código, una persona cede a otra el dominio útil de una finca reservándose el directo y el derecho a percibir de la enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de ese mismo dominio. Aquí, el censalista o el titular del dominio directo tiene una serie de facultades más amplias que en los demás casos de censo. Concretamente, hemos de referirnos a una serie de especialidades que caracterizan ese censo enfiteutico, y estas son, en primer lugar, el comiso.

La enfiteusis permite al censalista recuperar el dominio útil, extinguiéndolo en la enfiteuta en ciertos casos concretos de incumplimiento, como último remedio, como última solución. Son los casos del artículo 1648, entre los que destaca la falta de pago a la pensión durante tres años consecutivos, el no cumplimiento por la enfiteuta de la condición estipulada en el contrato o el deterioro grave de la finca. Otra peculiaridad del censo enfiteutico es la reversión por sucesión.

Aparece en el artículo 1653 del Código Civil y, según ella, a falta de herederos testamentarios, descendientes, ascendientes, conyuge superstite, parientes dentro del sexto grado del último enfiteuta, volverá la finca al dueño directo en el estado en que ésta se encuentre, si no dispuso de ella la enfiteuta de otra forma. Por lo tanto, en este caso, hereda el concedente tras el último heredero legal de la familia, colocándose antes que el Estado. Es una norma tomada del Código portugués y del Código mexicano.

En tercer lugar, merece destacarse también el laudemio. Supone la percepción de una prestación adicional cada vez que la finca cambia de dueño. Así, en la práctica medieval y hasta el siglo XIX, era habitual la prestación de una cantidad al dueño directo o al censalista por la enfiteuta que vendía su derecho sobre la finca.

Era algo así como la participación en el precio que llegó a ser incluso el aprovechamiento principal para el titular del dominio directo. Actualmente, el Código sólo obliga al pago del laudemio cuando sí se pactó, o bien para las enfiteusis anteriores al Código Civil, si se pactaba por costumbre. También hay que destacar los derechos de tanteo y retracto que corresponden recíprocamente al dueño directo y al útil siempre que vendan o empaguen el respectivo dominio sobre la finca enfiteútica.

Existen, además del censo consignativo, del censo reservativo, del censo enfiteútico, otras figuras censales. Concretamente, en los derechos forales abundan tales figuras. Así, por ejemplo, la Compilación Catalana contempla una serie de modalidades de enfiteusis como el revesellat o el censo condominio o la rabasa morta, que es una cesión temporal del suelo para plantar viñas a cambio de una pensión anual, que también contempla el Código Civil en el artículo 1656.

Regula otras figuras como el censal, el vitalicio o el violario. Merece, igualmente, referirse a la Compilación Gallega. Dedicar especial atención a los foros, modalidades de enfiteusis en vías de desaparición.

En este sentido, el propio Código Civil, por una parte, determina que el régimen de los foros y otros gravámenes de análoga naturaleza que se establezcan desde la promulgación del mismo se van a regir, si fueren por tiempo indefinido, por las disposiciones relativas al censo enfiteutico. Y, si fueren temporales, se estimarán como arrendamiento y se regirán por sus propias normas. También, la Compilación Gallega, en su disposición transitoria segunda, determina que, pasados diez años, desde su entrada en vigor, no se admitirán, por juzgados y tribunales, demandas en las que se ejercite, entre otras, acciones directas o que, indirectamente, estén encaminadas al reconocimiento, redención, apeo o prorrateo de foros.

La Compilación Navarra regula especialmente el censo consignativo. También la de Baleares contiene normas especiales respecto de los censos. Incluso, la jurisprudencia permite crear otras figuras nuevas.

En tal sentido, se ha manifestado la sentencia de 30 de diciembre de 1930. En cuanto al origen de los censos, se suele señalar que este se produce en el derecho romano. Concretamente, en la cesión por el Estado o por el municipio o las corporaciones religiosas a particulares, a cambio de un canon llamado vectigal de la posesión y goce de predios sin cultivar para su explotación por tiempos muy largos e incluso a perpetuidad.

Los derechos del tenedor de la tierra quedaron, a diferencia de lo que ocurría con el arrendatario, protegidos muy pronto por la llamada *actio in rem utilis*. De aquí, precisamente, los gozadores tomarían el nombre para designar el derecho del titular del censo como *dominium utile*, dominio útil, y el derecho del concedente como *dominium directum*. La existencia de esta acción, por otra parte, se justificaba en el carácter de estabilidad, carácter consustancial a la enfiteusis y presupuesto de la explotación de la tierra.

Más tarde, con el régimen feudal, se producirán una serie de adherencias al esquema inicial, adherencias que consistían, esencialmente, en una serie de prestaciones y de relaciones accesorias que podían ser de diversa naturaleza. Eran tanto personales, como labrar la tierra del señor, acompañarle en hueste, como patrimoniales, así, prestaciones de animales, prestaciones de frutos. Todo este tipo de adherencias va a desaparecer con el propio sistema feudal.

Se van a objetivar, se transformarán en un derecho de pensión en favor de los que figuran, ahora, como dueños concedentes, antes de tentadores del poder, y que se sitúan, en este momento, en una posición más debilitada frente al amplísimo derecho de posesión y de goce del concesionario. Pero no todos los censos tienen el mismo origen. Como observa la Cruz, mientras que el censo enfiteutico y el censo reservativo responden a una sociedad feudal, a una sociedad de señores y de labriegos, el censo consignativo responde a una economía más desarrollada, a una economía ciudadana.

Fue ideado como medio de colocar capitales a interés sin incurrir en las censuras, en las provisiones canónicas sobre usuras o intereses en los préstamos de dinero. Bajo una serie de condiciones, se permitieron tales censos por las burlas papales a partir, sobre todo, de 1420. De esta forma, se entregaba un capital como precio de compra de una pensión perpetua y la carga de esta pensión se adhería a una finca.

Con la Revolución Francesa, se suprimen los censos por considerarse como residuo del régimen feudal. No obstante, perviven en algunas legislaciones, concretamente en el Código italiano, en el Código Piamontés de 1885, en el Código alemán, al regular las cargas reales, en el Código español, como hemos visto, termina aceptándolos tras el intento de supresión del proyecto de 1851. Como razones favorables a su mantenimiento, se alega que es un medio de obtener la explotación de terrenos incultos, es que es un medio, igualmente, de llegar a la propiedad de la tierra por parte de quienes la cultivan.

En cuanto a la regulación de los censos en el Código civil, hay que tener en cuenta que al lado de unas disposiciones propias de cada clase de censos, del censo reservativo, del censo consignativo y del censo enfiteútico, existen unas reglas generales, unas reglas comunes a todos los censos, que derivan de ser, en todo caso, el censo, cualquiera que sea su clase, un derecho real, un derecho real que produce acción real sobre la finca agravada, que podrá ser enajenada forzosamente cuando el censatario no cumpla sus obligaciones. Los censos no solo son derechos de disfrute, por otra parte, también son derechos de realización del valor, e incluso, en el caso del censo enfiteútico, de adquisición preferente. En segundo lugar, se trata siempre de un derecho, en principio, perpetuo para el censalista, a la vista del artículo 1.608, de un derecho transmisible, de un derecho indivisible, de un derecho prescriptible, de un derecho que recae sobre un bien inmueble por naturaleza, prohibiendo el artículo 1.654 de la zona enfiteusis.

Y siempre también existen dos partes o dos posiciones. La del censalista o titular del derecho a recibir la pensión y la del censatario o propietario de la finca agravada. Dentro de esas disposiciones comunes a todo tipo de censos, hemos de referirnos al contenido del derecho de censo.

Y este contenido está formado por los siguientes aspectos. En primer lugar, por el derecho a la pensión, pensión que se determinará por las partes al otorgar el contrato y que puede consistir en dinero o en frutos. Si bien en los censos consignativos y reservativos está prohibido expresamente que existan frutos, la pensión consista en una parte alícuota de los que la finca produzca.

Solo en el enfiteutico puede adaptarse tal modalidad. Ello, además, refleja la diferencia entre los censos que pueden considerarse como meras cargas reales, que serían el consignativo y el reservativo, y el que consiste en un derecho real de amplio contenido que tiene más acentuado el carácter de derecho de disfrute que el carácter de realización del valor. En segundo lugar, tenemos la acción real de censo, a la que se refiere el artículo 1623, que permite además al

censualista ejercitar la acción personal para el pago de las pensiones atrasadas y de los daños e intereses cuando hubiere lugar a ello.

La acción real es una manifestación directa del derecho real de censo, que se dirige a obtener el pago a base del valor de una cosa, con independencia de quién sea su propietario. No hay que olvidar que la finca puede ser vendida para obtener el pago de las pensiones vencidas y no satisfechas, pero nunca para obtener el reembolso o el rescate del capital del censo. En tercer lugar, como contenido del derecho de censo, tenemos el derecho de transmisión.

El censalista, a cambio de la subsistencia de su derecho real, no puede impedir la enajenación de la finca, como preceptúa el artículo 1617. Y, en cuarto lugar, la división de la finca agravada. Decíamos antes que el derecho de censo es indivisible.

En este sentido, el artículo 1618 establece que no pueden dividirse entre dos o más personas las fincas agravadas con censo sin el consentimiento expreso del censalista, aunque se adquieran a título de herencia. En este caso, si el censalista no consiente la división, la finca se pondrá a licitación entre los herederos, siendo la última solución, en caso de falta de conformidad o en caso de que no se ofrezca por alguno el precio de tasación, la venta de la finca con la carga, repartiéndose el precio entre los herederos. Y, por último, hemos de analizar otro aspecto común en la regulación del censo, como son una serie de causas de extinción de los censos, de todo tipo de censos.

Así tenemos la redención, a pesar de que, como decíamos antes, según el artículo 1608, es de naturaleza del censo que la cesión del capital o del inmueble sea perpetua o sea por tiempo indefinido, el censatario puede redimir el censo a su voluntad, aunque se pacte lo contrario. Se permite, a lo sumo, pactar que la redención no se produzca bien durante la vida del censalista o bien durante la vida de la persona determinada, bien durante un cierto número de años, que no excederán de 20 en el censo consignativo y de 60 en los demás censos. Se subordina, además, el ejercicio del derecho de redención a una serie de requisitos, como el preaviso de un año hecho por el censatario o el anticipo del pago de una pensión anual, que el censatario esté al corriente del pago de las pensiones, que se entregue de una vez en efectivo el capital del censo.

En segundo lugar, como causa común de extinción de todo tipo de censos, tenemos la prescripción que va a afectar tanto al capital como a las pensiones, según el artículo 1620, contándose el tiempo desde el último pago de la pensión. En tercer lugar, la pérdida o destrucción de la finca. Solo se extingue el censo en caso de inutilización total de la finca.

Si afecta exclusivamente a los frutos, el censo no sufra alteración. Si la pérdida es parcial de la finca, no exime al censatario de pagar la pensión, salvo que prefiera abandonar la misma al censalista. Y, por último, el artículo 1627 se refiere también como causa de extinción a la expropiación de la finca agravada, en cuyo caso el precio va a quedar afecto al pago del capital del censo y de las pensiones vencidas, señalándose unas reglas especiales para el caso de expropiación parcial de la finca agravada.

