

CAPITULO X : EL CENSO

a) Conceptos generales.112111

El censo está definido en el artículo 2022, en los siguientes términos:

“Se constituye un censo cuando una persona contrae la obligación de pagar a otra un rédito anual, reconociendo el capital correspondiente, y gravando una finca suya con la responsabilidad del rédito y del capital.

Este rédito se llama censo o canon: la persona que le debe, censuario, y su acreedor, censualista.”

Dos son las partes: un acreedor, llamado censualista, y un deudor denominado censuario. Para el censuario, el censo constituye un gravamen o carga, mientras que para el censualista constituye un derecho que puede ser real o personal.

Del artículo 2022, se desprende que el censo no es otra cosa que la obligación que una persona contrae en virtud de un capital que ha recibido o que reconoce deber, de pagar un rédito anual a otra gravando en garantía del capital y del rédito una finca de su propiedad. El rédito viene a ser los intereses a que se obliga el deudor, además del pago del capital.

Ejemplos: Pedro vende un inmueble a Juan en \$ 80.000.000.- y convienen en que ésta suma queda en poder de Juan, quien constituye un censo, es decir contrae la obligación de pagar un rédito anual a Pedro, gravando la finca; o bien Pedro dona \$ 80.000.000.- a Juan para que éste constituya un censo en favor del primero.

El censo suele participar de las características del mutuo y de la hipoteca; del mutuo porque muchas veces se constituye mediante la entrega de una suma de dinero que hace el censualista al censuario para que éste se obligue a pagar el rédito; se asemeja a la hipoteca, porque constituye un gravamen sobre una finca.

El censo es un resabio de la antigua legislación española que al igual que los fideicomisos perpetuos, los mayorazgos y las vinculaciones, tiende a entorpecer la libre circulación y enajenación de los bienes, razón por la cual el Código Civil no lo mira favorablemente, señalándose expresamente

en el Mensaje la intención de desalentar la imposición de capitales a censo.

El disfavor con que la ley mira esta institución queda de manifiesto en el carácter prohibitivo de diversas disposiciones del título del censo como los artículos 2024, 2025, 2027, 2028 y 2030.

b) Constitución del Censo, artículo 2023.

El censo puede constituirse por:

- b.1) Testamento.
- b.2) Por donación.
- b.3) Por venta.
- b.4) De cualquier otro modo equivalente a éstos.

c) Requisitos del Censo.

- c.1) Una finca que se grave con él.
- c.2) Un capital que se entregue al censuario o que se reconozca por él.
- c.3) Un rédito o canon que el censuario debe pagar.
- c.4) Las solemnidades exigidas por la ley.

c.1) Una finca acensuada: artículo 2024. El censo recae forzosamente sobre inmuebles por su naturaleza (rústicos o urbanos), excluyéndose bienes muebles o inmuebles por adherencia o por destinación, las cosas incorporales aunque sean de naturaleza inmueble y las minas.

De todas formas, el propietario de la finca podrá enajenarla, careciendo de valor todo pacto en contrario (artículo 2031).

c.2) Capital acensuado: no es necesario que éste sea entregado por el censalista al censuario, basta que sea reconocido por éste. Artículo 2025.

c.3) Pago de un rédito: también denominado canon o censo anual, debe reunir dos requisitos:

- Debe consistir o estimarse en dinero (artículo 2025), y en ningún caso en frutos de la cosa acensuada (Artículo 2028).

- El rédito no debe exceder de la proporción establecida en la ley: artículo 2026 (no puede exceder de un cuatro por ciento al año). En otras palabras, debe existir una relación entre el capital y el rédito. Así, por ejemplo, si el capital es de \$40.000.000.-, a pagar en diez cuotas anuales, cada una de ellas no podría exceder de \$ 4.040.000.-

El rédito se pagará por años, a menos de estipulación contraria: artículo 2032.

c.4) Toda constitución de censo es esencialmente solemne. La solemnidad consiste en el otorgamiento de escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Artículo 2027.

La inscripción no es solamente la tradición del derecho real de censo, sino solemnidad del acto jurídico. La venta de un derecho de censo también debe constar por escritura pública, de acuerdo con el artículo 1801. Si el censo no se inscribe, el censuario sólo estará obligado en favor del censalista en los términos del acto constitutivo, pero como una obligación puramente personal.

d) Obligaciones del censuario.

El censo le impone la obligación de pagar el rédito o canon estipulado, anualmente o en la forma determinada en la constitución del censo.

El artículo 2031 precisa que no puede imponerse otra obligación al censuario. Como derecho correlativo, el censalista tiene el derecho de exigir el pago del rédito, y para estos efectos la ley pone en sus manos dos acciones, una real y otra personal: artículos 2033 y 2034.

De tal forma, el censalista tiene acción real para perseguir la finca acensuada y acción personal para cobrar los cánones vencidos.

Cabe indicar que el censo inscrito para los efectos de la prelación de créditos, es considerado como hipoteca: se incluye entre los créditos de 3ª clase (artículo 2480).

Las reglas que establecen los artículos 2033 y 2034 no se modifican por el hecho que la finca se haga totalmente infructífera o pierda mucha parte de su valor: artículo 2035.

Pero en éstos casos el censuario se libera de toda responsabilidad poniendo la finca a disposición del censalista. En todo caso, el censuario deberá responder por los perjuicios ocasionados al censalista, cuando la finca perece o se torna infructífera por dolo o culpa del primero.

e) Extinción del censo:

e.1) Por abandono de la finca en el caso del artículo 2035.

e.2) Por la destrucción completa de la finca: artículo 2041, 1º.

e.3) Por *la redención* del censo: artículo 2038. Presenta las siguientes características:

- Es irrenunciable : artículo 2029.
- Es voluntario para el censuario: artículo 2030. De otra manera, el censo se convertiría en un mutuo.
- Es necesario que el censuario se encuentre al día en el pago del rédito: artículo 2039.
- El censo no puede redimirse por partes, la redención debe ser total: artículo 2040.

c.4) Por prescripción: artículo 2042, el censalista tiene el plazo de 5 años para cobrar las pensiones.

f) División del censo:

Es su repartición entre diversas hijuelas en que se ha dividido la finca a consecuencia de una sucesión hereditaria: artículo 2036.

g) Reducción y traslación del censo.

Hay reducción del censo, cuando se limita a una parte de la finca primitivamente gravada con él, y hay traslación del censo cuando se pasa de una finca a otra: artículo 2037.

h) Transmisión del censo.

Los artículos 2043 y 2044 regulan respectivamente los casos de censo de transmisión no forzosa y transmisión forzosa. En el primer caso, el censalista es libre de transferirlo y transmitirlo por testamento o abintestato. No sucede lo mismo en el segundo caso, en el cual el censalista no puede disponer del censo por acto entre vivo, ni por testamento, sino que ha de pasar a la persona a quien corresponda según el acto constitutivo, en la forma prevista por el fundador, caso en el cual el orden de sucesión se denomina irregular, o de no haberse previsto en el acto constitutivo, se observará el orden de sucesión regular previsto en el artículo 2045.
