

Una momia que puede resucitar: El censo consignativo

A. No hay duda de que las frases logradas tienen sus virtudes, entre las que se encuentra la de dar firmeza a los conocimientos, estimulando la memoria. Pero corren el grave peligro de convertirse en tópicos y de ser tomadas por verdades inconcusas, contra las cuales toda lucha o reacción parece inútil o muy difícil. Tal ocurre con una conocida frase (creo recordar que de TROPLONG), citada en una antigua edición del *Derecho Civil*, de CASTÁN, referida a los censos, a los que califica de momias del museo jurídico.

La verdad es que tales figuras han pasado por malos momentos en los que fueron blanco de la inquina y enemiga general. Por un lado, a la pura sustancia de índole jurídico-privada de semejantes instituciones se unió, al correr de los años, un no despreciable aditamento de naturaleza político-feudal que las hicieron odiosas. Las corrientes doctrinales que culminaron en la Revolución francesa y en el Código civil de Napoleón, contrarias a las situaciones político-sociales que en los censos se injertaban, quisieron hacer tabla rasa de ellos sin saber distinguir lo accesorio de lo principal ni la cáscara del fruto. Esto principalmente en lo que toca a la enfiteusis. Por otra parte, con referencia especialmente al censo consignativo y suscitadas por el temor a la usura, se decretaron gran número de disposiciones contrarias, canónicas y civiles.

Mas es cierto también que en tales contratos (despojados de la hoiarasca que en otros tiempos les cubrió y que hoy está universal-

mente considerada como bien marchita y caída) se hallan motivos suficientes que les avalan como instituciones útiles que han cumplido en la vida jurídica y social una función que tal vez no pueda considerarse acabada, a pesar de la existencia lánguida que hoy arrastran. Y hasta puede afirmarse que, una vez pasados los vaivenes de la riada y vueltas las aguas a su normal cauce, tales figuras comienzan a gozar de nuevo del aprecio de los tratadistas, de las costumbres y de las leyes, que reencuentran en ellas materia digna de aprovechamiento para la normalización de las relaciones jurídicas. Si lo que importa a la esencia de las cosas es su verdadera naturaleza y no el nombre que reciben, ¿qué son en la actualidad los llamados arrendamientos? ¿No es también significativo que en las sucesivas versiones de la citada obra de CASTÁN se haya omitido la cita de la aludida frase?

Desde luego que sería en cierto modo ilusorio pretender que con los preceptos de nuestro Código civil sobre tales materias vamos a encontrarlo todo resuelto y presto para la directa aplicación a problemas de hoy en día. Son necesarios ciertos retoques a la Ley e imprescindibles adiciones que la libre disposición de las partes, con vistas a cada caso concreto, habrá de ir creando y perfilando hasta llegar a la consagración definitiva por el repetido y conveniente uso. Pues los años ni para el Derecho pasan en balde, y no hay que olvidar que nuestro Código civil (fruto reconocido de las tendencias enemigas del censo que antes se mencionaron) si no llegó a la abolición total de los censos, los regulo de modo anémico e insuficiente cuando no fueron objeto de disposiciones contraproducentes. Lo que no ha de ser obstáculo para que intentemos buscar y encontrar la médula y raíz de tales figuras jurídicas, e inyectándoles nueva savia lograr formas actuales que sirvan para llenar necesidades presentes, tal vez no muy bien servidas por las instituciones hoy en boga. Y al respecto me parece sospechar que el censo consignativo podría cumplir actualmente y en ciertos casos una función útil en forma mejor que la cumple el préstamo hipotecario.

En general, la actividad económica se asienta sobre el suelo, sobre la tierra (pues hasta incluso fuentes de riqueza, como la pesca o el comercio marítimo, no pueden dejar de tener su base y auxilio en tierra en funciones más o menos accesorias, pero imprescindibles). El suelo, pues, es el factor económico fundamental juntamen-

te con el trabajo. Pero por sí sola la tierra, que en justicia puede ser llamada el primer capital (es decir, bien de producción), no merecería tal nombre, pues sería por completo incapaz, en la mayoría de los casos, de producir renta (bienes de uso o consumo), o en algunos, tales como explotaciones agrícolas o mineras rudimentarias, llegaría todo lo más, a cambio de mucho trabajo, a dar frutos en proporción escasa y raquítica. Es de todo punto necesario, para el adecuado y mejor desarrollo económico, que a la tierra se unan otros capitales complementarios, bien en forma de dinero (verdadero potencial adquisitivo acumulado) o actualizados en los diferentes medios de producción, que han de permitir llevar a cabo las obras de edificación de los predios urbanos, de instalación de maquinaria y demás elementos en los dedicados a explotaciones industriales y comerciales, y, en la inmensa mayoría de tierra agrícola, permitirán y harán posibles las obras de saneamiento, riego, desagüe, desecación, mejora de cultivos por el empleo de procedimientos químicos y mecánicos y, en fin, harán factible el empleo de todos los demás recursos que la moderna ciencia agronómica tiene a su disposición para conseguir que la agricultura (que nunca dejará de ser el principal renglón de la economía de las naciones por mucha que sea su importancia industrial) sea de verdad productiva, rentable y suficiente.

El Derecho no tendría que ocuparse casi de estas cuestiones económicas si la propiedad de la tierra y la de los capitales complementarios necesarios para su mejor explotación perteneciesen siempre a una misma persona física. Pero la mayor parte de las veces no ocurre así; el propietario de la tierra no suele poseer los bienes auxiliares precisos ni el dinero para comprarlos. Y el Derecho tiene que encontrar fórmulas viables de cooperación entre ambos propietarios para que la función económica de producción se lleve a efecto.

La primera fórmula jurídica que se ofrece para la cooperación pretendida, en su mismo nombre se encierra: cooperación, asociación, sociedad. Mediante ella se borra la distinción de propietarios, los distintos bienes pasan a ser propiedad común de los asociados, bien directamente o a través de la creación de una nueva personalidad jurídica interpuesta. Mas si bien es cierto que la sociedad ha desempeñado y sigue desempeñando un importante y creciente papel en explotaciones comerciales, industriales e incluso inmo-

liarias, hay que reconocer que su trascendencia ha sido mucho menor en la agricultura. Y si también es cierto que todas las actividades económicas tienen necesidad de la ayuda de capitales coadyuvantes, hay que reconocer asimismo que la agricultura se halla más necesitada que ninguna, no solamente por su importancia intrínseca, sino porque, desgraciadamente, no afluyen a ella los capitales con la atracción que fuera de desear, y esto no ya mediante la forma de sociedad, tampoco lo hacen a través de otros cauces más caudalosos también para las demás empresas.

Según los datos del año 1954, últimos publicados en el *Anuario de la Dirección General de los Registros y del Notariado*, los capitales asegurados con hipoteca sobre fincas urbanas ascendieron a la cantidad de 3.990.752.698,43 pesetas, y sobre fincas rústicas a la cantidad menor de 2.617.308.061,29 pesetas, cifras más significativas aún si se tiene en cuenta la configuración predominantemente rural que, al menos hasta ahora, siempre ha tenido nuestra Patria. Es necesario que la afluencia de capitales al campo tenga lugar con ritmo creciente. La Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 ya decía: «España es una nación principalmente agricultora, y si en ella no ha prosperado la más antigua y primera de las artes tanto como es de desear, débese a la falta de capitales. Estos buscan con preferencia otras empresas, ya por el aliciente de las mayores ganancias que producen, ya por la poca seguridad que inspira el estado actual de la propiedad rústica. En esta situación, con el aumento rápido y progresivo de la riqueza pública, de la industria y del comercio, debe el legislador procurar por medios indirectos que los capitales no vayan todos a buscar empresas mercantiles e industriales, sino que también vengan en auxilio de la propiedad territorial y de la agricultura.» Las anteriores palabras siguen siendo hoy de actualidad, después de un siglo de haber sido escritas.

A esta capitalización agrícola deben acudir recursos públicos y privados. Hay servicios, medidas y obras, como las grandes de riego y canalización, repoblación forestal y otras, que necesariamente han de llevarse a cabo por el Estado y demás entes públicos, en forma única o, al menos, principal. No hemos de ocuparnos aquí de estas grandes realizaciones de interés general, las cuales se llevan a efecto con un ritmo hasta ahora desconocido en España. Pero al lado de estas inversiones públicas son necesarias también las de

los capitales privados, y aquí no hay tanta razón para el optimismo.

Vista la poca importancia de los contratos de sociedad en la agricultura, veamos otras fórmulas de cooperación económica. Señalaremos primeramente que se halla muy extendida en el agro español (bien particularmente o, con mayor frecuencia, a través de Cooperativas agrícolas) la compra en común por los agricultores de maquinaria agrícola, tal como tractores, sembradoras, cosechadoras, trilladoras, etc., susceptible de aprovechamiento general, aunque sea sucesivo. Y dejando aparte la solución de la compraventa, recordaremos las dos formas en que dijimos que el capital complementario puede ponerse a disposición del propietario de la tierra: mediante los diferentes elementos de producción *in specie* o mediante dinero, que el agricultor convertirá en los bienes de producción necesarios. Tiene esta última modalidad mucha mayor importancia en el estado actual de la economía; sin desdeñar el papel de la primera, en la cual son también típicos los arrendamientos o alquileres, durante el tiempo necesario para las labores agrícolas, de máquinas de los tipos que antes se expresaron.

En cuanto a las aportaciones de capitales en dinero, la forma principal de realizarlas es a título de préstamo oneroso, con o sin garantía real. De menos, aunque no escasa, importancia el préstamo meramente personal; no hablaremos aquí tampoco del garantido o encubierto bajo la fórmula de la compraventa con pacto de retrato como no sea para clamar la vergüenza de que viva todavía, al siglo de Ley Hipotecaria y de Registro de la Propiedad. Queda el préstamo hipotecario como fórmula usual tenida, no sin motivos, como la más satisfactoria para los intereses particulares de las partes y para el interés público.

Conscientes los legisladores de 1861 (según se ve en las palabras antes transcritas de la Exposición de Motivos y de otras muchas que en la misma se leen) de la necesidad de capitales en que se hallaba el campo, se propusieron dar remedio a tal situación; éste es uno de los principales fines del sistema que establecieron, aunque puede asegurarse que solamente pensaron en la hipoteca como único medio para ello; manera de pensar que es hija también del espíritu de la época.

En líneas generales, no puede negarse la importancia y utilidad de la hipoteca ni el incremento que ha tomado; basta leer las esta-

dísticas para convencerse de esto último. Pero el contrato que ordinariamente garantiza, el mutuo, no tiene una finalidad económica específica: el prestatario puede atender con él los más variados fines; cabe decir, sin temor a equivocación, que las cantidades que antes se citaron garantidas con hipoteca sobre fincas rústicas no todas habrán significado una inversión en pro del desarrollo agrícola: muchas de dichas cantidades habrán servido para satisfacción de las más diversas necesidades de los prestatarios distintas de la mejora de sus fincas hipotecadas. Incluso cuando el capital prestado haya tenido su empleo en este fin, habrá sido sin que el prestamista se encuentre ligado o asociado, por así decirlo, a la mejora y éxito de la explotación auxiliada; es decir, que el préstamo funciona, en cierto modo, de una manera abstracta; al prestamista tan sólo le interesa la seguridad de su capital, sea cual fuere el destino que a éste se le dé. No fomenta la implicación e interés del dueño de los capitales en la empresa económica a que son destinados. Y no puede tenerse por bueno este proceder frío; por el contrario, es más aconsejable y conveniente que entre los distintos factores de la empresa económica se creen lazos asociativos de mutuo y paralelo interés.

Además, hay que reconocer que el éxito de la hipoteca dista mucho de ser total. Hay regiones donde tal figura es prácticamente desconocida. Como ejemplo, vaya el de este Registro de Roa: durante el pasado año 1955 no se inscribió ni una sola hipoteca. Durante el actual y hasta este momento (finales de agosto) van dos: una, en garantía de precio aplazado, de poca entidad, en finca vendida por el Estado; otra, en garantía también de precio aplazado, de una finca urbana, operación esta ya antigua, inscrita después de muerte por exigencias de tracto sucesivo. Nada de afluencia de capitales para revalorización de la tierra.

B. Hay que buscar las posibles causas de este fracaso y las soluciones que parezcan viables. A mi entender, el censo consignativo es más apropiado que el préstamo hipotecario para aquellos casos en que el capital aportado tenga por objeto inversiones destinadas directamente a obras de mejora de fincas, de carácter estable y permanente o por lo menos duradero, sobre todo cuando la obra haya de quedar incorporada a la finca como parte integrante de la misma (obras de riego, plantación de arbolado), aunque también

podría utilizarse el censo para dotar a la finca de determinados accesorios de duración considerable, como aperos y maquinaria. Por el contrario, no sería apropiada tal figura para la financiación de gastos estacionales o periódicos (semillas, abonos y otros gastos de cultivo). Llamado el censo consignativo a desempeñar principalmente su papel en la agricultura, prestaría no obstante su utilidad en otros campos, por ejemplo, en pequeñas explotaciones industriales o comerciales. Con el censo consignativo, las obras o mejoras realizadas con el capital aportado pasan a ser propiedad del propietario de la finca, quedando compensado el inversionista con su derecho real de censo sobre el predio.

Y ni que decir tiene, como ya se expuso al principio, que para que tal institución rinda toda su utilidad son necesarios ciertos re-
toques legales y, sobre todo, suficientes estipulaciones reguladoras otorgadas por los contratantes en vista de las necesidades de cada caso concreto; de las cuales, por deducción de los principios generales en las mismas contenidos, habra de salir principalmente la futura y completa regulación general de la institución.

Para dar mayor fuerza a lo expuesto, haremos a continuación un examen paralelo de ciertos puntos referentes a ambas figuras, préstamo hipotecario y censo consignativo, puestos en parangón:

1. En primer lugar, tratándose de préstamos a corto plazo no es de extrañar que nazcan desprovistos de hipoteca. Esta es cara y sus gastos pesarían fuertemente sobre una operación corta; además, en un pequeño período de tiempo no es probable que cambien fundamental y peligrosamente las condiciones de solvencia del deudor, conocidas y tenidas en cuenta en el momento de la concesión del crédito. Así vemos que revisten la forma de simples obligaciones personales los préstamos a corto plazo que, para atender pequeños gastos de cultivo y otras necesidades estacionales, son concedidos por Bancos, instituciones de crédito y particulares. Ya dijimos antes que para sufragar gastos de tal naturaleza no es apropiado el censo y ni siquiera lo es la hipoteca.

2. A garantizar operaciones a largo plazo parece estar destinada la hipoteca. Sin embargo, hemos visto que en muchas zonas no vive con la fuerza que cabría esperar; zonas, por otra parte, necesitadas de un riego económico para su revitalización, en las que la existencia de hipotecas con este fin concertadas sería sínto-

ma de prosperidad, no de lo contrario, que es lo que muchas veces la mentalidad del labrador se figura. Desde luego que en esta actitud se encuentra ya un motivo de repulsión de la hipoteca. ¿Justificado? Hasta cierto punto, sí, dado el carácter abstracto y desligado de los fines (ya que no de la causa en sentido técnico) que antes vimos que el préstamo tiene. Al labrador tal vez no le importe que se conozca que recibe dinero para la mejora de sus fincas, pero es humano que le desagrade que se conozca que recibe dinero sin saber para qué.

Este inconveniente parece más fácil de orillar en el censo consignativo, al que hay que darle para su reactualización un cierto matiz de cuentas en participación, y desaparece por completo si en el contrato se hace constar (como debe ser de rigor hacerlo) el determinado objeto a que se destina el capital consignado.

3. Descartados por su rareza los casos de colaboración económica a título gratuito, la ayuda económica a través del préstamo oneroso o con interés solamente puede hacerse en dinero, aunque las circunstancias de las partes interesadas aconsejen una ayuda en cosas o bienes determinados y no fungibles, pues el préstamo de esta clase de cosas (comodato) ha de ser esencialmente gratuito, como reconoce (que no ordena) el artículo 1.740 del Código civil. Si media alguna retribución en compensación del uso de cosas no fungibles, el contrato deja de ser comodato para convertirse en arrendamiento. Figura ésta que si bien cumple su papel, según notamos, en situaciones transitorias, no parece ser la más apta para relaciones estables o de larga duración.

Por el contrario, en el censo consignativo renovado que propugnamos, el censalista ha de poder aportar su capital tanto en dinero como en cosas no fungibles determinadas. En muchas ocasiones será conveniente hacerlo así. La expresión del artículo 1.606 del Código civil de que el capital ha de consistir en dinero, no responde a ningún imperativo de orden metafísico ni de derecho natural. Los inconvenientes, fundados en el temor a la usura, que se opusieron a la admisibilidad de un capital en especie, aunque en tiempos pretéritos pudieron estar justificados, actualmente creo que no conservan en absoluto su razón de ser. Al contrario, repito que en muchas ocasiones será conveniente que ello sea así, sin que traiga tal cosa perjuicio para nadie. Tan sólo es necesario que al momento

de la constitución del censo se valoren los bienes apertados. Mientras el artículo 1.606 no se modifique en este extremo, creo que sería factible pactar lo contrario, pues absurdo sería pretender la nulidad, por contrario a la Ley, de tal pacto que a nadie iba a perjudicar, y siendo la acción un interés jurídicamente protegido no puede haber acción donde no hay interés. Lo más que podría decirse es que el censo consignativo quedaría desnaturalizado, que la figura así creada dejaría de ser un censo consignativo. Aunque en realidad el censo consignativo no resultaría desnaturalizado (todo lo más quedaría «despositivizado», permítase la palabra), de todos modos no importaría tal opinión; lo que importa es lograr una fórmula que pueda prestar una utilidad económica y social. Podría contestarse igual que Unamuno a la objeción de que su obra *Niebla* no se adaptaba a las reglas de la novela: «Si no es una novela, será una nivola.»

4. No encuentro justificada la opinión de que en el censo consignativo, el canon o pensión ha de ser menor que el interés del préstamo, lo que es una causa para quienes así piensan, de la cual resulta, o ha resultado, la muerte de la institución. Más bien ha de ocurrir lo contrario en la generalidad de los casos. Por una parte, como en el préstamo el capital, de suyo ha de ser devuelto, esta amortización forzosa, frecuentemente a plazos, frena por sí sola la posibilidad de un interés mayor. Además, por el carácter que hemos señalado en el mutuo, de natural desconexión de los fines, el prestamista no puede pretender moralmente más que un interés normal del dinero hecha abstracción del empleo dado al mismo por el prestatario. Un interés alto en el préstamo encontrará siempre, normalmente, la justa barrera de la Ley llamada de la Usura, de 23 de julio de 1908.

En el censo consignativo, el hecho de que el capital no sea forzosamente reembolsable ya autoriza por sí sólo a que el interés o canon sea más alto como compensación lógica del censualista. Hay que tener en cuenta también que el matiz asociativo o de cuentas en participación, con el censo consignativo debe de ir adornado, va asimismo en favor de una elevación de las pensiones, elevación justa que, aunque favorece directamente al censualista, no va en contra de los intereses del censatario. A diferencia de lo que vimos ocurría en el préstamo, en el censo consignativo el censualista no per-

sigue vivir solamente de un capital, ciego para ulteriores fines, sino que, con una cierta causalización de los fines, debe verse en esta figura una ayuda, una inversión querida y aceptada en una explotación agrícola (o de otra índole), la cual ha de verse mejorada y con sus frutos multiplicados gracias precisamente a tal inversión, siendo de todo punto justo que quien ha aportado el capital invertido participe de la mayor rentabilidad a la que ha contribuido en una proporción que no dejará de ser razonable por llegar a alturas apreciables si la marcha de la empresa lo permite. No puede dejar de verse en el censo consignativo una especie de explotación conjunta. Y aunque a tal institución no puede dejar de estimarse aplicable la mencionada Ley de la Usura, no hay duda de que ella ha de permitir, en los diferentes casos concretos en que concurren las razones alegadas, una sensible mejora en la posición del censalista respecto a la del prestamista.

Diremos aquí algunas cosas acerca del canon o pensión. Habrá que fijarla en el contrato y podrá consistir en dinero o en frutos, no siendo conveniente esta última modalidad a no ser de los mismos que produzca la finca censada. Si consiste en proporción fija de frutos, habrá que señalar la especie, cantidad y calidad de los mismos. Si consiste en dinero, no me parece que haya inconveniente en reducir la pensión al valor del trigo para su pago a semejanza de lo que ocurre en los arrendamientos rústicos, pues existen razones semejantes. En cuanto al artículo 1.657 del Código civil, que prohíbe que la pensión consista en una parte alícuota de los frutos que produzca la finca, estamos con quienes, como SÁNCHEZ ROMÁN y ROBLES POZO, tachan tal prohibición de ilógica, infundada e injusta. A despecho de la analogía que SCAEVOIA ve entre el censo consignativo y el préstamo hipotecario, no nos cansaremos de repetir que en el primero vemos un cierto carácter cooperativo o asociativo del que el segundo carece por completo; carácter que no sólo autoriza, sino que hace aconsejable que la pensión consista en parte alícuota, siempre que se den ciertas circunstancias de confianza o de cómoda fiscalización o cogestión, bien en la forma del artículo 1.630 del Código (no veo ninguna razón convincente para que lo admisible al respecto en el censo enfiteútico no lo sea en el consignativo) o en otra que por los interesados se estime adecuada. El sistema de parte alícuota no tiene tampoco por qué limitarse a la percepción

de los frutos en sentido vulgar tal y como los produce la tierra ; al contrario, parece más acorde con los usos de hoy que la participación recaiga sobre el rendimiento o ganancia que se obtenga de la venta de los productos, con deducción de los gastos de explotación, en cuyo caso será conveniente que los interesados pacten las adecuadas reglas de administración. No falta, pues, en el censo consignativo el interés común que permite el régimen de parte alícuota, el cual, además, evitará siempre al censatario la injusticia del artículo 1.624 del Código civil. En cambio, en el régimen de parte alícuota siempre habría de tener aplicación lo ordenado para el enfiteútico en el artículo 1.634 del Código.

Para evitar los temores de SCAEVOLA, cuando dice que «la determinación de la parte alícuota supondría un aumento de la pensión a medida que la finca fuere objeto de mejoras», basta con estimar también aplicable y aplicar, aunque sea voluntariamente, al censo consignativo lo que con referencia a la enfiteusis y al reservativo disponen los artículos 1.629 y 1.661. Al constituirse el censo, además del valor del capital, se fijará el valor de la finca. Tendremos así determinado el elemento de producción sobre cuyos frutos se realizará el reparto alícuota en la proporción establecida, mientras tal elemento no se altere físicamente. Alterado éste por nuevas mejoras, debidas a nuevos capitales censidos o al propietario, al tiempo de su establecimiento se fijará nuevamente, por acuerdo de todas las partes o peritos, en su defecto, el valor de la mejora y el valor actual de la finca, al cual será proporcional el valor actual del primer capital del censo (pues para evitar perjuicios derivados de una postura nominalista ante el fenómeno de depreciación monetaria hay que estimar justas ciertas medidas de estabilización). Tendremos así, pues, el valor actual de todos los factores que concurrirán en adelante a la producción de frutos : finca, capital del censo y nuevas mejoras. A partir de tal momento, la distribución de los frutos entre los diversos capitales será proporcional al valor de los mismos. Todo se reduce a una sencilla operación matemática fácil de realizar.

5. Otro de los inconvenientes del préstamo es que, llevado a cabo por el acreedor generalmente con la sola mira de lograr un lucro con su dinero y no con el propósito de aportación económica a una empresa, está sujeto naturalmente a un plazo, vencido el cual se impone el reembolso. Esto es perjudicial para el deudor, que se ve

obligado a soportar necesariamente, a más del interés, un desembolso de amortización que impide, además, como dijimos antes, una mayor elevación de intereses, lo que va también en perjuicio del acreedor. Además, en los préstamos a largo plazo, hipotecarios por lo común, el acreedor resulta perjudicado en la diferencia del valor real del capital prestado entre los momentos de la constitución y el vencimiento. (Problema este de la depreciación monetaria—que apuntaremos de pasada por no ser el objeto de este trabajo—de aguda actualidad que ha suscitado interesantísima literatura en la cual destacan las encontradas opiniones de VALERIANO DE TENA y ROCA SASTRE. Aunque no se puede desconocer la fuerza de los argumentos contrarios a la validez de las cláusulas de estabilización que actualmente tienen a su favor la fuerza de las Resoluciones de la Dirección de 3 y 4 de marzo de 1952, la argumentación que con su admirable magisterio hace ROCA en favor de su validez e inscriptibilidad es segura y terminante, y de la misma aparece clara la admisibilidad de dichas cláusulas, sin que ello vaya en mengua de la Ley, de la moral, del orden público ni de los principios hipotecarios de especialidad y determinación. La depreciación monetaria es un hecho comprobado a lo largo de la historia y que siempre ha existido, si bien el fenómeno se ha visto agudizado con la adopción del papel moneda. Se hacen necesarias medidas para evitar en lo posible que por él se altere la justicia en las prestaciones contractuales; el propio legislador lo ha comprendido así en varias disposiciones por todas conocidas, de las que citaremos únicamente, por su novedad, la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, artículo 100. Los temores inflacionistas que suscita una posible generalización de las cláusulas de estabilización no me parecen muy fundadas; al contrario, el tener que subir las deudas en unidades de signo monetario a medida de la depreciación de éste tal vez hiciese comprender que nada se gana realmente con la elevación de los precios, de donde vendría a resultar posible que las mencionadas cláusulas fuesen en realidad un freno de la tendencia alcista y depreciatoria, que no un acicate, como se teme. Sin que nada sea asegurable, pues muy difícil es prever los efectos de ciertas medidas en la psicología de la masa.

Los inconvenientes apuntados, derivados de la naturaleza temporal del préstamo, desaparecen, o al menos quedan atenuados, en el censo consignativo, que por su naturaleza es perpetuo o por tiem-

po indefinido. Además, esta figura sirve mejor el interés del desarrollo económico (especialmente agrícola), ya que en ella no se busca ni una solución momentánea ni una inversión inanimada; no pretende en ella el acreedor, a diferencia del préstamo, un rendimiento del capital considerado éste como fin en sí mismo, sino que el capital es aquí una inversión de cooperación estable y determinada dirigida con miras al desenvolvimiento económico de una explotación o empresa, de cuya mayor renta o aumento de producción es lógico, justo y natural que participe quien con la aportación de su capital ha contribuido a tal resultado. Y no se diga que la estabilidad del capital es un perjuicio grave para el acreedor; cuando el capital merece el nombre de tal, es decir, cuando se trata de una suma de dinero o bienes ordenados a la producción y no al consumo, el verdadero valor del capital reside en su poder de producción, y ese poder de producción o rentabilidad es lo que se busca en la inversión del capital. Si la renta es remunerativa, no interesará, por regla general, la devolución del capital, sino la continuación de su colocación en la empresa. En los casos excepcionales de fracaso (u otros motivos) siempre le quedará al censalista la facultad comisoria de los arts. 1.659 y 1.660 del Código civil, cuyos supuestos no parece que pueda haber duda de la posibilidad de ser aclarados y ampliados por pacto para mayor seguridad del acreedor, como, por ejemplo, al caso de que la finca no produzca su rendimiento normal por dolo, culpa o negligencia del censatario. En la normalidad, si el censalista quiere reintegrarse de su capital, siempre tendrá la solución de vender su derecho. A propósito de esto hemos de decir que, en caso de venta del derecho de censo o de la finca gravada, tal vez fuere conveniente extender al consignativo el tanteo y retracto recíprocos establecidos para el censo enfitéutico, y es suficiente razón para ello la consideración de que es siempre lo más deseable y conveniente que todos los elementos de producción pertenezcan en propiedad plena a una sola persona.

Lo que se acaba de decir, a más de la protección que debe dispensarse al cultivador directo, aconseja también la existencia de la facultad de redención concedida al censatario. Mas para que esta facultad sea justa y no se irroguen al censalista los perjuicios derivados de la depreciación de la moneda, es necesaria la modificación de la forma de redención que establece el art. 1.658 del Código

civil. No debe devolverse en metálico y en la misma cantidad de unidades monetarias el capital que se entregó, sino su equivalente al tiempo de la redención. Procedimiento fácil para determinar éste es la capitalización de la pensión actual en los casos en que se haya pactado cuota alícuota, una vez vistos los motivos de su admisibilidad y conveniencia. Sin perjuicio de la aplicabilidad a éste, y en general a los demás casos, de las citadas cláusulas de estabilización referentes al valor del oro, del trigo u otras mercancías, e incluso al valor de la misma finca censida. Serán también de utilidad al respecto los índices ponderados de vida a publicar por el Instituto Nacional de Estadística, mencionados en el art. 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

6. En los casos desgraciados en que el acreedor haya de accionar en contra del deudor, resultará éste en posición menos desventajosa en el censo consignativo que en el préstamo hipotecario. Pues el supuesto de acción en el censo es excepcional, y para llegar a la pérdida de la finca por el deudor siempre será necesario que el valor de ésta no sea suficiente para cubrir el capital del censo y un 25 por 100 más; y en las hipotecas, al ser esencial la devolución del capital, puede ocurrir que al deudor le sea imposible o muy difícil pagar al momento del vencimiento, a pesar de que el valor de la finca exceda del capital prestado y una cuarta parte del mismo. Y llegado el caso de ejecución hipotecaria no es necesario insistir en los enormes perjuicios que al deudor se le causan de ordinario ni en la extraordinaria depreciación que sufren los bienes sobre los que recae un procedimiento ejecutivo. Estos son también inconvenientes derivados, como los anteriormente señalados, de las distintas características de ambos derechos: préstamo hipotecario y censo consignativo; el primero, contrato celebrado con desconexión de los ulteriores fines y con ánimo de que el dinero sea fin en sí mismo; el segundo, contrato que persigue un fin de cooperación económica estable, determinado y querido. Esta cualidad que debe tener el censo consignativo (hay que reconocer que no siempre ha sido así) y que a lo largo de este trabajo se ha repetido como un *leit motiv*, es sin duda el espíritu que la institución necesita para revivir.

7. Por último, podría decirse que el papel del censo consignativo es factible realizarlo mediante una hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas, regulada por el art. 157 de la Ley Hipote-

caria. A nuestro entender, hacerlo así significaría dar un rodeo inútil, desdoblando lo que ya tenemos de antemano unido, pues en el censo consignativo la obligación del pago del canon aparece ya provista naturalmente de garantía real; no hay por qué desnudar de ella a tal obligación para luego vestirla con un ropaje superpuesto; hacerlo así sería como si a un animal de preciada piel pretendiéramos arrebatarle la suya propia y ponerle después una postiza. La hipoteca del citado art. 157 tiene su indicado papel para la protección real de obligaciones de pagar rentas o prestaciones periódicas que naturalmente sean de carácter meramente personal, tales la renta vitalicia, el censal y violario catalanes y otras análogas que ROCA cita en su obra por antonomasia al tratar de tal hipoteca.

Y terminan aquí estas cuartillas, cuyas ideas brindo a los Notarios rurales, quienes con mayor justicia merecen los títulos de «Magistrados de las familias» y «Consejeros de las partes», por si en ellas se encuentra algo que pueda ir en beneficio del campo español.

MANUEL GÓMEZ GÓMEZ,
Registrador de la Propiedad