

ELS CENSOS

Vegeu títol VII, llibre IV, Codi Civil
(art. 1.604/1.664)

CONCEPTE

- Article 1.604 CC:
- "Es constitueix el cens quan se subjecten alguns béns immobles al pagament d'un cànon o rèdit anual en retribució d'un capital que es rep en diners, o del domini ple o menys ple que es transmet dels mateixos béns".

CLASSIFICACIÓ

- Emfitèutic: Art. 1.605
- "És emfitèutic el cens quan una persona cedeix el domini útil d'una finca, reservant-se el directe i el dret de percebre de l'emfiteuta una pensió anual en reconeixement d'aquest mateix domini."
- Consignatiu: Art. 1.606
- "És consignatiu el cens, quan el censatari imposa sobre un immoble de la seua propietat el gravamen del cànon o pensió que s'obliga a pagar al censalista pel capital que d'aquest rep en diners".
- Reservatiu: Art. 1.607
- "És reservatiu el cens, quan una persona cedeix a una altra el ple domini d'un immoble, reservant-se el dret de percebre sobre el mateix immoble una pensió anual que haja de pagar el censatari."

CARACTERÍSTIQUES COMUNES

- 1. Constitueixen una categoria dins dels drets reals
- (Art.1.623, "els censos produeixen acció real sobre la finca gravada")
- 2. Recauen sempre sobre un immoble, igual que les servituds.
- 3. El seu contingut és el pagament del cànon o renda que grava un immoble.
- 4. Per temps indefinit.
- 5. Són redimibles a voluntat (art. 1608).
- 6. Transmissible tant les finques gravades com el dret de percebre la pensió (art. 1.617 CC).
- 7. Indivisible (article 1.618) llevat de pacte en contra.
- 8. Prescriptibles tant el capital com les pensions dels censos (article 1.620).

MODE DE CONSTITUCIÓ

- D'acord amb l'art. 609 CC, el cens pot adquirir-se per virtut de negoci jurídic (testament o contracte) o per prescripció.
- En l'acte de constitució del cens han de constar:
 - - El capital o immoble del qual es fa lliurament.
 - - La quantia del cànon.
- (Vegeu art. 1.606, 1.613 i 1.661)

ELEMENTS PERSONALS

- Censalista. És el que té dret a exigir la pensió i a qui se li concedeix tant acció real sobre la finca gravada com personal, per a aconseguir:
 - - el pagament de les pensions endarrerides.
 - - el pagament dels danys i interessos quan això s'escaigués.Totes dues accions són cumulatives i no alternatives.
- Censatari. El pagador de la renda i que gaudeix de la finca.

ELEMENTS REALS

- 1. La cosa gravada amb el cens, que pot ser qualsevol immoble sempre que siga determinat o determinable.
- 2. La renda:
 - - La seua falta suposa la nul·litat del negoci per falta d'objecte.
 - - Es determinarà en el seu import i en la seua forma de pagament.
 - - Pot consistir en diners o fruits (amb determinació de l'espècie i la qualitat).
- Tant la finca com el cens són transmissibles a tercers, amb la càrrega de la pensió o cànon.

EXTINCIÓ DEL CENS

- Pèrdua material o funcional, o inutilització de tot o part de la finca amb culpa o sense culpa del censatari. Si l'extinció és parcial, no eximirà el censatari de pagar la pensió, llevat que preferisca abandonar la finca al censalista;
- Expropiació de tota o de part de la finca:
- (Vegeu art. 1625-1627)