

## Alcance del artículo 18 de la Ley de Censos de Cataluña

El artículo 3.º de la Ley de 31 de diciembre de 1945 dispone que dentro del plazo de cinco años, a contar desde que aquélla entre en vigor, todos los censos que afecten a varias fincas deberán ser divididos entre ellas. Vencido dicho período de tiempo, los Tribunales arbitrales, creados por dicha Ley, a instancia del censatario decretarán la cancelación de la inscripción de censos que no hayan sido objeto de división (art. 15, caso b) Cancelación que no lleva aparejada la extinción del derecho cancelado mientras no surja el tercer adquirente de la finca censada.

La *mens legis* de lograr la unidad de finca y censo la traza la Ley con mano firme en el artículo 15.

El 18 dispone que, transcurridos los antedichos cinco años, no se inscribirá segregación o división de finca afecta a censo sin que éste se divida en tantos nuevos censos como fueran las fincas resultantes. Tomada esta medida legal en sentido contrario parece que antes del vencimiento de dicho plazo la división de la finca llevada a cabo por el censualista es un acto legítimo y por ello inscribible. La contradicción entre el propósito de la Ley y la letra del artículo referido se halla bien patente. Al logro de su coordinación se encaminan estas breves líneas. Ante todo manifiesto que el contrato de censo o establecimiento catalán no es una institución muerta. Yo puedo decir, sobre todo a partir del mes de julio de 1955, que son muchas las escrituras de esa naturaleza en las que pongo mi actividad profesional; que son frecuentes en varios Registros de la región las inscripciones de censo impuesto sobre una sola finca susceptible de división material, y que, en menor escala desde luego, la unidad de finca y censo deviene del cumplimiento del artículo 3.º de la Ley.

Contempladas esas tres situaciones retrospectivamente, la letra del artículo 18 mantuvo a los censatarios en continuo sobresalto,

porque, dada la legitimidad de la inscripción de una segregación practicada en el Registro el 28 de diciembre del quinto año, impedía a aquéllos conjurar el peligro con que les amenazaba el artículo 15. Malamente podrían inscribir la escritura de división de censo en los tres días siguientes. La primera de las disposiciones transitorias dice que durante dichos cinco años podrán redimirse parcialmente censos, siempre que censalista y censatario determinen la parte proporcional de la pensión redimida, sin que ello obligue a los otros censatarios. Luego, a *contrario sensu*, dedúcese que, vencido dicho tiempo, no se ajustan a la Ley las redenciones parciales.

Queda dicho que, no obstante la cancelación de la inscripción del censo, el derecho del censalista subsiste mientras no haga presencia el tercer adquirente de la finca. Ello así, no se comprende el por qué la Ley no permite redenciones parciales posteriores a la cancelación o vencimiento de los cinco años.

El artículo 18 y la disposición transitoria contemplan, respectivamente, el vencimiento de los cinco años y el curso de los mismos por cuanto los tiene a su favor el censalista para otorgar la escritura de división. El artículo lo que realmente declara es que, una vez registrada la escritura otorgada por el censalista, cuando sea necesario su otorgamiento, ya no se puede inscribir la segregación sin que se divida el censo entre las nuevas fincas. Y la disposición transitoria que mientras no se cumpla el artículo 3.º se pueden otorgar redenciones parciales.

La citada disposición primera como transitoria que es no encuadra las divisiones de finca censada posteriores a la entrada en vigor de la Ley. Como no hay razón que impida su aplicación a esos casos, parece que aquélla debía figurar en el articulado. Deliberadamente se le dió carácter de disposición transitoria, porque el legislador, fija su atención en el criterio prohibitivo de parcelación o segregación, no esperaba que el censatario realizara dichos actos a partir de la vigencia de la Ley.

El Decreto-Ley de 2 de diciembre de 1955 prorroga el plazo del artículo 18. Ello se presta a abrir la brecha que la Ley se propuso carenar y a la continuidad de un plazo que el Decreto de 18 de diciembre de 1950 dejó consumado al no referirse al artículo 18.

ALFREDO REZA  
Registrador de la Propiedad