

EL CENSAL COM A CONTRACTE DE FINANÇAMENT EN EL CODI CIVIL DE CATALUNYA

Lluís Jou i Mirabent
Notari de Barcelona

Resum

El treball parteix de la tipologia catalana en matèria de pensions periòdiques atenent la seva durada i la seva naturalesa, i després se centra en el censal. Identificat com a pensió periòdica obligacional i perpètua, el censal es configura funcionalment com un contracte de finançament, del qual es descriu el règim jurídic.

Paraules clau: censal, durada, capital, redempció.

EL CENSAL COMO CONTRATO DE FINANCIACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA

Resumen

El trabajo parte de la tipología catalana en materia de pensiones periódicas atendiendo a su duración y naturaleza, para centrarse, después, en el censal. Identificado como pensión periódica obligacional y perpetua, el censal se configura funcionalmente como un contrato de financiación, del que se describe su régimen jurídico.

Palabras clave: censal, duración, capital, redención.

THE INDEFINITE PERIODICAL PENSION IN THE CIVIL CODE OF CATALONIA

Abstract

The comment is based on the catalan typology in terms of periodic pensions, depending on its duration and nature to focus, then, on the *censal*. Identified as an indefinite periodic pension, the *censal* is configured functionally as a financing contract that is described in the legal system.

Keywords: periodical pension, duration, redemption, capital.

1. INTRODUCCIÓ A LES PENSIONS

A la Catalunya del segle XXI, la tercera part o més de la població percep una pensió. Sorprèn, però, que hi hagi una regulació civil tan escassa d'aquesta prestació econòmica, base de l'economia de tantes llars.¹

Una pensió és una prestació de tracte successiu en virtut de la qual el deutor o pagador està obligat a satisfer al creditor o pensionista, periòdicament, una quantitat de diners o, en hipòtesi, d'altres béns fungibles.

Normalment és onerosa i el deutor la deu com a contraprestació d'un capital que prèviament ha rebut del pensionista, en diners o en béns. El lliurament del capital que fa néixer el dret a percebre la pensió es pot haver fet d'una sola vegada o de manera fraccionada, sempre abans del moment en què es fa efectiu el dret a percebre la renda. També pot ser gratuïta i, en aquest cas, es pot constituir tant entre vius com per causa de mort. Com veurem, es pot constituir amb caràcter temporal, amb caràcter vitalici o amb caràcter perpetu, i també amb caràcter real o amb caràcter obligacional.

La pensió es distingeix d'altres prestacions de caràcter dinerari i de tracte successiu pròpies d'altres negocis típics i freqüents:

— De la renda, que és la contraprestació de l'arrendament o cessió del gaudi d'una cosa moble o immoble al deutor de la renda, cosa que resta en el patrimoni del creditor.

— Dels interessos, que són la contraprestació del préstec de diners o cessió d'un capital que el deutor dels interessos ha rebut i fa seu, però que haurà de retornar al creditor.

— Dels cànon, que són prestacions normalment accessòries a altres prestacions i que es meriten com a prestacions de reconeixement de l'existència de determinats drets reals (la superfície, per exemple, segons l'art. 564-2d del Codi civil de Catalunya [CCCat]) o de concessions administratives que s'hi assimilén.

A continuació exposarem quina és la tipologia de les pensions.

1.1. PENSIONS LEGALS *VERSUS* PENSIONS VOLUNTÀRIES, PENSIONS PÚBLIQUES *VERSUS* PENSIONS PRIVADES

Com acabem de dir, l'obligació de pagar les pensions i el dret correspectiu a percebre-les poden néixer de la llei o de la voluntat privada. Poden ser, doncs, legals o voluntàries, públiques o privades, i poden resultar d'una constitució onerosa o bé gratuïta, i de termini temporal, vitalici o perpetu.

1. Una part d'aquest treball serví de fonament a l'exposició oral que sobre el tema del contracte de censal vaig pronunciar al Col·legi de Notaris de Catalunya el dia 7 de juny de 2017 dins del curs sobre el llibre sisè del Codi civil de Catalunya organitzat pel Col·legi i dirigit pel doctor Àngel Serrano de Nicolás.

Les pensions legals, com és obvi, les crea la llei i poden ser a càrrec d'organismes públics o a càrrec de particulars.

1.1.1. *Pensions legals públiques*

Les pensions més comunes en la pràctica són les legals i públiques que satisfà l'Administració pública per disposició de la llei. N'hi ha per jubilació, per incapacitat permanent, per maternitat i paternitat, per viduitat i per altres circumstàncies, com ara ser familiar d'una víctima del terrorisme o de militars morts en acte de servei, o bé estar en situació d'atur forçós. El dret a percebre-les a càrrec dels organismes de l'Estat, que n'és el deutor, l'estableix la llei. Gairebé totes les pensions públiques són vitalícies, si bé n'hi ha algunes de temporals. Com sabem, poden ser:²

— Contributives, si el ciutadà que té dret a percebre-les, a més de complir els requisits legals que el fan creditor de la pensió, ha pagat prèviament les prestacions econòmiques o cotitzacions que la llei fixa, fet que només en teoria les converteix en oneroses. El perceptor en potència ha pagat o cotitzat fraccionadament un capital per endavant al llarg de la seva vida laboral, ell personalment i, si escau, també l'empresa que el té contractat per imperatiu legal i per compte seu. Tot i això, la qualificació de les pensions contributives com a pensió onerosa és del tot discutible si tenim en consideració que per molt onerosa que sigui la pensió per a la persona que cotitza al llarg de tota la seva vida laboral, si mor abans de l'edat de jubilació no percebrà ni cinc cèntims de l'Administració ni tampoc rebran res els seus hereus.³

2. Essencialment regulades en el Reial decret llei (RDL) 8/2015, de 30 d'octubre, que aprova el text refós de la Llei general de la Seguretat Social (*Boletín Oficial del Estado* [BOE], núm. 261, de 31 d'octubre de 2015, suplement en català), en el RDL 670/1987, de 30 d'abril, del text refós de la Llei de classes passives de l'Estat, i en les lleis 35/1980, de 26 de juny, 6/1982, de 29 de març, i 37/1984, de 22 d'octubre, relacionades amb els militars republicans. Pel que fa a les pensions públiques a càrrec de la Generalitat, són regulades en les lleis catalanes 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials, i 14/2017, de 20 de juliol, de renda garantida de ciutadania.

3. L'onerositat de les pensions contributives és real i efectiva des del punt de vista de la persona que cotitza, però resulta inconseqüent per a l'Administració, obligada en el futur a pagar la pensió. Així, la persona que en el futur tindrà dret a percebre la pensió paga efectivament un capital que, sumat al que paga per ell l'empresa, pot arribar a ser considerable (en euros constants pot arribar a superar el mig milió) si comptem el que s'ha pagat en trenta-cinc o quaranta anys de vida laboral. Tot i això, atès el deficient sistema de cotitzacions i de gestió de les quotes, en realitat les quotes són un impost sobre el treball, i no el pagament d'un capital per endavant. Per això, si una persona mor dos dies abans de jubilar-se, no genera cap dret a favor dels seus hereus, a diferència del que succeeix amb els plans de pensions privats. Així doncs, el pagament de les cotitzacions a la Seguretat Social només pot ser vist com a pagament avançat d'un capital si es considera sotmès a la condició suspensiva de la supervivència.

— No contributives, si simplement s'exigeix estar en la situació que es preveu, fet que permetria qualificar-les de gratuïtes. La més clara és la renda garantida de ciutadania.

1.1.2. *Pensions legals privades*

Són legals, però privades, les pensions que sorgeixen de determinades situacions de dret de família, en essència les que s'estableixen en els convenis reguladors de la separació o el divorci d'acord amb els articles 233-14 i 233-17 CCCat, en especial els punts 3 i 4, que, com se sap, poden compensar el cònjuge al qual la separació o el divorci crea un desequilibri patrimonial rellevant atès el seu nivell de vida durant el matrimoni i, sobretot, s'han de satisfer per als aliments dels fills comuns. També entren en aquesta categoria les pensions derivades del dret legal d'aliments que regulen els articles 237-1 i següents CCCat, en concret el 237-10 CCCat, que en determina la forma de pagament, que és preferentment el pagament en diners.

1.1.3. *Pensions voluntàries*

Són pensions voluntàries les que contracten o creen els particulars d'acord amb el principi de llibertat civil. Entre aquestes són cada dia més rellevants les pensions privades convingudes sobre la base d'instruments financers del tipus plans de pensions,⁴ assegurances de jubilació⁵ o assegurances de renda vitalícia.⁶ Totes són voluntà-

4. Les més comunes i populars són les convingudes sobre la base dels plans de pensions que regula el RDL 1/2002, de 29 de novembre, que aprova el text refós de la Llei de regulació dels plans i els fons de pensions (BOE en català d'1 de gener de 2003), modificada, entre d'altres, per la Llei 20/2015, de 14 de juliol. Segons l'article 1 d'aquesta Llei, «Els plans de pensions defineixen el dret de les persones a favor de les quals es constitueixen a percebre rendes o capitals per jubilació, supervivència, viduitat, orfanat o invalidesa, les obligacions de contribució a aquests i, en la mesura permesa per aquesta Llei, les regles de constitució i funcionament del patrimoni que s'ha d'afectar al compliment dels drets que reconeix. 2. Constituïts voluntàriament, les seves prestacions no són, en cap cas, substitutives de les preceptives en el règim corresponent de la Seguretat Social i, en conseqüència, tenen caràcter privat i complementari o no d'aquelles».

5. Les assegurances de jubilació, dites també *plans de jubilació*, són productes financers regulats per la Llei del contracte d'assegurança que cobreixen contingències de jubilació, defunció o incapacitat laboral. En cas de defunció o invalidesa, l'assegurança de jubilació actua com una assegurança de vida, ja que abona el capital assegurat als beneficiaris o hereus de la persona assegurada. El futur titular de la pensió fa aportacions periòdiques (prima periòdica) al llarg de la vigència de l'assegurança o fa una única aportació de capital al principi del contracte (prima única). Les aportacions produeixen una rendibilitat, que pot estar garantida o no i pot ser mínima o variable. A diferència dels plans de pensions, aquests plans de jubilació són rescatables en qualsevol moment.

6. Una modalitat freqüent d'estalvi que ofereixen les entitats financeres és la coneguda com a *asse-*

ries i privades, i el dret a la prestació neix només si el pensionista ha fet aportacions econòmiques prèvies i es donen les circumstàncies previstes en el contracte financer o d'assegurança que pertoca, que la legislació sectorial tracta com a simples instruments financers. Així doncs, sempre són de constitució onerosa. La majoria d'aquestes pensions són vitalícies i algunes comporten beneficis fiscals rellevants atorgats per l'Estat en atenció a la necessitat social cada cop més gran de dotar la ciutadania de pensions complementàries de les públiques.

En les pensions privades, com succeeix en tota mena de contractes de tracte successiu, l'element essencial per a la satisfacció de la necessitat que miren de subvenir és la solvència de la part creditora. Una solvència que ha de cobrir els tres vessants bàsics de la confiança: perspectiva de continuïtat, fortalesa patrimonial i liquiditat, a més de seriositat en el tracte. Potser per això, el gruix de la regulació sectorial de les pensions privades no està en la del contracte que les crea, sinó en el control de les entitats que s'obliguen a pagar-les, normalment les entitats financeres i les asseguradores, sotmeses a estrictes controls de solvència per l'Estat. La Llei de regulació dels plans i els fons de pensions és, de fet, una llei de regulació i control dels patrimonis i els gestors de les entitats que ofereixen els plans de pensions, i tota la normativa de control de les companyies asseguradores tendeix a garantir-ne la solvència.

D'altra banda, no hi ha dubte que, pel fet que l'entitat pagadora o deutora de la pensió és una empresa que l'ofereix sobre la base de contractes amb condicions generals, i la persona creditora o pensionista és una particular que tindrà sempre la condició de consumidora, aquestes pensions derivades de plans de pensions, plans de jubilació o assegurances queden subjectes, a parer meu, a la normativa de protecció de les persones consumidores i usuàries.

Finalment, són també voluntàries i privades les pensions que estableixen els particulars en exercici de la llibertat civil i l'autonomia de la voluntat que reconeix, en el nostre Codi civil i com a principi general, l'article 111-6 CCCat. Aquestes pensions voluntàries i privades, que per a simplificar podríem anomenar *pensions privades civils*, es poden constituir tant en actes entre vius, o bé onerosos o bé gratuïts, com en actes per causa de mort, i poden ser temporals, vitalícies o perpètuas. Remarquem que cap de les pensions a què hem fet referència fins ara es constitueix com a perpètua.

gurança de renda vitalícia, en virtut de la qual la persona assegurada rep una renda periòdica vitalícia la quantia de la qual depèn del capital total aportat per la persona titular i de la rendibilitat d'aquest capital. La persona assegurada, futura perceptora de la renda, pot convenir que, en cas de defunció, els hereus percebin una quantitat (és a dir, que es rescati o es redimeixi) o bé continuïn percebent la pensió que percebia el receptor rendista, amb la qual cosa s'opera una novació subjectiva en el receptor. Aquestes assegurances es regeixen per la Llei 50/1980, de 8 d'octubre, del contracte d'assegurança, en especial pels art. 83 i seg.

1.2. LES PENSIONS PRIVADES DE CARÀCTER VOLUNTARI

Les pensions privades de caràcter voluntari es poden constituir per causa de mort, en un pacte successori, un testament o un codicil, tal com resulta de l'article 427-30 CCCat, que regula, sumàriament, el llegat de pensions periòdiques,⁷ tot i que només indica quan comença i quan acaba el dret a la pensió, tot donant per fet que és vitalícia, o de l'article 565-3 CCCat, que fa referència a la constitució d'un cens per disposició per causa de mort.

Els articles 88-90 de la Llei hipotecària (LH) regulen la hipoteca en garantia de pensions periòdiques imposades en un testament, en una normativa sectorial subsidiària, com gairebé sempre fa la normativa hipotecària, de la norma civil que regula el fons material de la qüestió. Ho subratllo perquè em sembla rellevant a l'efecte de la competència per a resoldre hipotètics recursos contra una qualificació negativa relacionada amb la matèria: per molt que la nota de qualificació o el recurs citi els articles de la Llei hipotecària, la qüestió de fons és la normativa successòria catalana, i això comporta la competència de la Generalitat per a resoldre.⁸

7. Vegeu-lo:

Art. 427-30. Llegats d'aliments i de pensions periòdiques

1. El llegat d'aliments [...].
2. Si en el llegat de pensions periòdiques no se n'expressa la quantia, s'entén que es lliga la mateixa quantitat que el causant ha pagat durant la seva vida al legatari. Si no és així, es considera com un llegat d'aliments [...].
3. El llegat d'una quantitat de diners o d'una quantitat de coses fungibles que s'hagin de prestar periòdicament faculta l'afavorit per a exigir el primer període des de la mort del causant. El legatari té dret a la totalitat de la prestació en curs encara que mori abans de finir el període començat.

8. Vegeu-los:

Article 88. El legatari de rendes o pensions periòdiques imposades pel testador determinadament a càrrec d'algun dels hereus o d'altres legataris, sense declarar personal aquesta obligació, té dret, dins el termini que assenyalava l'article anterior, a exigir que l' anotació preventiva que oportunament hagi constituït del seu dret es converteixi en inscripció d'hipoteca.

Article 89. L'hereu o legatari gravat amb la pensió ha de constituir la hipoteca a què es refereix l'article anterior sobre els mateixos béns objecte de l' anotació, si se li adjudiquen, o sobre qualsevol altre immoble de l'herència que se li adjudiqui. L'elecció correspon, en tot cas, a l'esmentat hereu o legatari gravat, i el pensionista ha d'admetre la hipoteca que li ofereixi, sempre que sigui suficient i la imposi sobre béns procedents de l'herència.

Article 90. El pensionista que no hagi obtingut l' anotació preventiva pot exigir també en qualsevol moment la constitució d'una hipoteca en garantia del seu dret sobre els béns de l'herència que subsisteixin en poder de l'hereu o s'hagin adjudicat a l'hereu o legatari gravat, d'acord amb el que disposa l'article anterior. La inscripció de la hipoteca, en aquest cas, només té efecte des de la seva data.

Les pensions privades civils es poden constituir també per actes entre vius, tant a títol gratuït com a títol oneros, i en ambdós casos es poden configurar amb caràcter real o amb caràcter obligacional i poden ser vitalícies, i aleshores participen de les característiques dels contractes aleatoris, si s'han constituït per contracte, o bé de les característiques dels contractes de finançament, si s'han constituït per un temps determinat o són perpètuas.

En el Codi civil de Catalunya vigent després de l'entrada en vigor de la Llei 3/2017, de 15 de febrer, del llibre sisè del CCCat, són possibles els següents tipus de pensions periòdiques de caràcter privat i voluntari:

— La pensió indefinida de caràcter obligacional, convinguda en virtut del contracte de *censal* i regulada en els articles 626-1 a 626-7 CCCat, que la configuren com un contracte de finançament.

— La pensió vitalícia de caràcter obligacional, convinguda en el contracte de *violari* i regulada en els articles 624-1 a 624-7 CCCat, que la configuren com un contracte aleatori.

— El cens emfitèutic o pensió perpètua de caràcter real, constituït pels contractes d'establiment o de revessejat (també per disposició per causa de mort) i regulat en els articles 565-1 a 565-28 CCCat amb la clara funció de facilitar l'accés a la propietat de les finques gravades i garantir amb elles les pensions convingudes, cosa que el fa, com ha estat tradicionalment, una figura de finançament.

— El cens vitalíci de caràcter real, que es constitueix pel contracte de vitalíci, es regula en els articles 565-29 a 565-33 CCCat i es configura amb la funció de facilitar l'obtenció d'una pensió a canvi de la cessió d'un immoble que la garanteix directament i immediata, de manera que té caràcter aleatori i té per funció garantir uns ingressos en metàl·lic a propietaris d'immobles que no en tenen.

No estic gens segur ni de la conveniència ni de la utilitat de mantenir la doble regulació de pensions constituïdes amb caràcter real i obligacional, que avui em sembla anacrònica.⁹ Atesa la possibilitat de garantir amb hipoteca les prestacions periòdiques,

9. A proposta del professor Antoni Mirambell i gràcies a la confiança d'Antoni Castella i Riera (1936-2014), que fou director general de Dret i d'Entitats Jurídiques, al Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya, amb el conseller Bassols entre els anys 1988 i 1993, vaig tenir la sort i l'honor de participar en la comissió redactora de l'avantprojecte de la Llei 6/1990, de 16 de març, dels censos, amb el mateix professor Dr. Mirambell i el registrador Dr. Josep Maria Quintana. Quinze anys més tard, quan era director general de Dret Xavier Muñoz, amb el conseller Vallès, vaig poder participar en la comissió tècnica que, ja en el marc de l'Observatori de Dret Privat, va redactar l'Avantprojecte de llibre cinquè del Codi civil de Catalunya sobre la base del projecte elaborat per la Secció de Dret Patrimonial del mateix Observatori en la legislatura anterior. En ambdós casos, sobretot el 1990, vaig submergir-me en la vella institució dels censos i l'emfiteusi des del punt de vista teòric. Tot i això, més de trenta anys d'experiència professional a Catalunya m'han dut a la convicció que els censos emfitèutics no tenen futur. Convé conèixer la institució, és clar, però aquest coneixement només dona joc per a aconseguir-ne la redempció, constatar-ne l'extinció forçosa o fer-ne declarar la prescripció. Antigament, quan es donava per fet que el cens emfitèutic era ir-

potser ha arribat l'hora de prescindir dels censos de caràcter real, en especial els emfitèutics, i forçar-ne la redempció en un termini raonable. Després de la Llei de censos del 1945, que va afirmar el dret del censatari a la redempció forçosa, i la del 1990, que va posar fi a segles de domini dividit i va establir una clara limitació temporal a la irredimibilitat del cens emfitèutic, mantenir la doble regulació sembla poc útil, a banda de la percepció, si escau, del lluïisme. I encara més quan Catalunya ja té un codi extens i complet i ja no cal afirmar la competència legislativa en dret civil sobre la base de les institucions que contenia la Compilació.¹⁰

redimible i els censalistes apreciaven més el lluïisme i altres drets dominicals més que no pas la pensió en si mateixa, la distinció entre el cens i el censal tenia sentit. El primer —el cens— comportava el domini dividit sobre una finca en la qual el censatari plantava o edificava i les relacions entre el censaler i el censalista eren més semblants a les de vassallatge que no a les contractuals. El segon —el censal— actuava clarament com un contracte de finançament. El censal permetia obtenir quantitats elevades de diners o l'accés a la propietat d'una finca, però no vinculava la finca i era sempre redimible. L'ascens de les hipoteques com a garanties immobiliàries susceptibles de garantir el pagament de les pensions, les lleis de censos del 1945 i el 1990, l'explosió de la propietat horitzontal i la pràctica desaparició del finançament entre particulars, substituït de manera monopolística amb el suport de l'Estat pel crèdit ofert per les entitats financeres, i finalment els canvis sociològics dels darrers decennis, fan del tot inútil, a parer meu, la dicotomia cens emfitèutic / censal, vitalici / violari. De manera molt especial, mantenir el vitalici, amb retenció del dret a la renda i afecció real institucionalitzada, i el violari, amb creació de la renda i garantia real per mitjà d'una hipoteca que cal constituir com a dret accessori, sembla útil però es fa estrany als operadors jurídics actuals.

10. La Llei de censos del 1990 va representar un punt d'inflexió intel·ligent i agosarat del Govern de Catalunya per a desbloquejar la paràlisi que, en el desenvolupament del dret civil de Catalunya, havia generat el recurs presentat pel Govern de l'Estat (PSOE) contra la Llei 9/1987, de 25 de maig, de successió intestada, que, a banda de la Llei de contractes d'integració del 1985, havia estat la primera llei civil especial que sortia del marc estricte de la Compilació del 1960. En la interpretació reduccionista de la competència legislativa de la Generalitat en matèria de dret civil que defensaven l'aparell de l'Estat i la majoria de professors de dret civil de fora de Catalunya, que reduïa la competència catalana a actualitzar la Compilació, una llei civil que n'eixamplava l'àmbit era vista com a contrària a la Constitució. Amb la Llei de censos es tractava de recuperar la iniciativa legislativa amb una nova llei especial que alterava alhora la Compilació i una altra llei especial, la del 1945, feta aprovar per Porcioles des de la Direcció General dels Registres i del Notariat sobre la base d'un avantprojecte elaborat per la Comissió Jurídica Assessora en temps de la Generalitat Republicana i presentat al Parlament el 1936. Es tenia la convicció que ni els més contraris a la competència de la Generalitat es veurien amb arguments de negar-li la competència d'aprovar-la. Va ser una mena de darrera aportació de l'emfiteusi a la història social i política de Catalunya. Sobre aquest punt, vegeu ROSA CONGOST, «Diagnosi d'una llei franquista: la llei de redempció de censos de 1945», *Estudis d'Història Agrària*, núm. 16 (2003-2004), p. 109-128; Lluís JOU I MIRABENT, ANTONI MIRAMBELL I ABANCÓ I JOSEP M. QUINTANA PETRUS, «La Llei de censos de Catalunya», *Revista Jurídica de Catalunya*, vol. 90 (1991), núm. 1, p. 9-50; Lluís JOU I MIRABENT, «Drets històrics, Compilació i Codi civil: una mateixa legitimitat», *La Notaria* (Barcelona: Col·legi de Notaris), any 2010, núm. 3, p. 46-57; ANTONI MIRAMBELL I ABANCÓ, *Els censos en el dret civil de Catalunya. La qüestió de l'emfiteusi (a propòsit de la Llei especial 6/1990)*, Barcelona, Generalitat de Catalunya, 1997; AGUSTÍ PONS, *El notari Raimon Noguera i el llegat de Picasso, Miró i Pau Casals*, Barcelona, Edicions 62, 2011.

2. ANTECEDENTS DE LA REGULACIÓ DEL CENSAL

L'objectiu d'aquest treball és analitzar el contracte de censal. Prescindirem, doncs, d'entrada, de les altres pensions privades civils que acabo d'esmentar.

En dret històric, la renda perpètua, constituïda per mitjà del contracte de censal, va ser una forma ordinària de finançament, atès que el dret canònic, llavors supletori de primer grau, tenia entre els seus principis el principi *pecunia pecuniam non parit*, dit altrament *pecunia pecuniam parere non potest*, del qual derivava la prohibició de la usura i, per extensió, la del préstec de diners retribuït amb interessos.¹¹

El dret canònic va acceptar, en canvi i precisament com a forma de combatre el préstec, la renda perpètua, en virtut de la decretal *Regimini* del papa Martí V (1417-1431), la qual exigia que el pagament de la pensió es vinculés a un immoble i que el deutor mai no pogués ser obligat a retornar el capital rebut, sens perjudici del seu dret a redimir-lo, si esqueïa. El deutor, alliberat de la pressió d'haver de retornar el capital, podia ajustar el pagament de les pensions a les seves necessitats. A partir del segle XIV els censals, desvinculats d'immobles, foren la forma de finançament habitual de les institucions públiques, els ajuntaments, la Generalitat i la Corona, que rebien dels particulars quantitats significatives de diners amb els quals podien finançar les seves necessitats (inversions públiques i, sobretot, guerres) sobre la base de les «vendes» de censals, és a dir, de pensions. L'inversor, que era el futur pensionista, «comprava» el dret a cobrar la pensió per un capital en diners que avançava a les universitats, la Generalitat o la monarquia. A partir de llavors i sobretot durant el segle XVI, les rendes o pensions perpètuas, i el contracte de censal que les constituïa, van tenir un gran èxit no només amb els creditors públics, sinó també amb els privats. De fet, les emissions de deute públic perpetu, tan freqüents a l'Estat espanyol fins al primer terç del segle XX, no deixen de ser un vestigi d'aquesta forma de finançament. Mai no es recuperava el capital, però sempre es cobrava la renda.

Els protocols de les notaries catalanes dels segles XVII, XVIII i la primera meitat del XIX són plens de contractes de censal en els quals el propietari d'un immoble, ordinàriament un solar acabat de comprar, a canvi d'un capital que rebia en diner (sovint de qui li havia venut el solar i que era en teoria el preu de la «venda» d'una renda, i no un préstec, de manera que sovint se simulava la percepció del capital), s'obligava a pagar la renda (les pensions) i, gairebé sempre, a construir una casa damunt del solar. En garantia de la renda que havia «venut», hipotecava el solar (i la casa que s'hi obligava a construir). L'interès del perceptor que el pagador millorés la finca es concretava en el major valor que aquesta, posada en garantia, obtenia i, sovint, en la major facilitat que li atorgava en la venda de patis o solars propers a aquella. Les viles i ciutats de

11. Ramon Josep PUCHADES I BATALLER, *Als ulls de Déu, als ulls dels homes. Estereotips morals i percepció social d'algunes figures professionals en la societat valenciana*, València, Universitat de València, 1999.

la costa catalana, que van experimentar un gran creixement en el darrer terç del segle XVII i la segona meitat del segle XVIII, tingueren en el censal una forma de finançament senzilla. A la costa corria més diners que a l'interior i per als adquirents dels patis devia ser preferible el censal, que podien redimir, a la fórmula més feudal de l'establiment, tot i que aquest darrer fou freqüent, com és ben sabut, fins i tot a l'Eixample de Barcelona i als pobles del pla. La platja de Badalona és un altre exemple de finançament de l'expansió urbanística mitjançant el contracte d'establiment. La conflictivitat que ha generat l'extinció dels censos per manca de divisió després de l'aprovació del llibre cinquè, l'any 2006, n'és una mostra.

Les formes més evolucionades de préstec amb garantia hipotecària sorgides a partir de la Llei del 1862 i la prohibició de fixar el «fur» o interès del censal més enllà del 3% que havia establert Ferran VI a mitjan segle XVIII, van posar fi al censal com a font de finançament. Però, atesa la seva condició de contracte per un temps indefinit, el censal encara era un contracte viu en els protocols quan es redactaren els projectes d'apèndix. Per això aquests van incloure una proposta de regulació del censal que, finalment, va passar a la Compilació del dret civil especial de Catalunya (CDCC), de 21 de juny de 1960 (art. 330-334), amb el benentès que la regulació de les hipoteques constituïdes en garantia de rendes (art. 157 LH) també era, de fet (tal com ho era l'art. 15 LH), una «legislació especial catalana» encoberta.

En canvi, el Codi civil (CC) espanyol del 1889 no va regular la renda perpètua per influència de la legislació desamortitzadora. Es tractava de suprimir de la regulació civil les rendes perpètues que havien afavorit els beneficis eclesiàstics i d'aconseguir la llibertat més absoluta possible de les finques. També hi va tenir a veure la voluntat política d'afavorir el préstec com a instrument de finançament.

Per contra, alguns codis civils de referència del nostre entorn regulen la renda perpètua. Així, ho fan el Codi civil italià, del 1942, en els articles 1861-1871; el Codi quebequès, del 1997, en els articles 2367-2388; el Codi civil portuguès, del 1966, en els articles 1231-1237, i el Codi civil francès, del 1804, en els articles 1909-1913.

La nova regulació del llibre sisè del Codi civil de Catalunya prové dels treballs realitzats per la Secció de Dret Patrimonial de l'Observatori de Dret Privat de Catalunya durant el curs 2003-2004, que van quedar aparcats quan els governs de Pasqual Maragall i José Montilla van prioritzar, després del llibre cinquè, que regula els drets reals, els llibres tercer, quart i segon. Al seu torn, els treballs originaris partien de la Llei 6/2000, de 19 de juny, de pensions periòdiques, amb la qual es va voler modernitzar i desenvolupar la normativa dels articles 330-335 CDCC. Tant els treballs del 2003 com els del 1999 s'inspiraven, en part, en la Compilació del 1960 i en els quatre codis que acabo d'esmentar.

En essència, les principals diferències entre la normativa derogada i la del llibre sisè del Codi civil es concreten en el fet que aquesta darrera:

a) Té com a centre de gravetat no la prestació en si mateixa (la pensió dinerària periòdica), sinó el contracte que la fa néixer.

b) Configura clarament el censal com un contracte de finançament en una secció destinada a contenir, a més, la regulació del comodat, del préstec de coses i de diners, i de la fiança.

c) Distingeix entre les pensions vitalícies, configurades com a contracte aleatori, i les perpètuas, configurades com a contracte de finançament, seguint el Codi francès, que les regula, respectivament, en el títol 12 del llibre tercer, en els articles 1965-1983, i en el títol 10 del mateix llibre tercer, que regula el préstec, en els articles 1909-1913.

d) Introdueix com a causa de resolució del censal l'impagament de la pensió, cosa que a parer meu desvirtua el contracte de censal i el fa més proper al préstec.¹² En un temps en què les entitats financeres ofereixen préstecs amb garantia hipotecària a vint-i-cinc, trenta i quaranta anys (terminis que caldria prohibir en benefici de les persones consumidores), mantenir la impossibilitat de resoldre el censal fins i tot per manca de pagament, sens perjudici del dret a reclamar les pensions impagades, crec que podria tenir sentit.

Potser per això l'exposició de motius de la Llei 3/2017, de 15 de febrer, indica:

El capítol sisè es dedica als contractes de finançament i de garantia, de manera que la secció primera regula el contracte de censal, amb l'objectiu innovador de readaptar aquesta institució a la seva finalitat de finançament a llarg termini, com a alternativa al préstec. Partint de la Llei 6/2000, el censal es configura com un contracte de finançament en el qual, a canvi de la percepció d'un capital la devolució del qual mai no pot ésser exigida pel prestador i és potestativa per al prestatari, aquest només està obligat a satisfer una pensió per temps indefinit.

Dit d'una altra manera, el censal es configura com un contracte de «préstec» en el qual la prestatària adquireix la propietat del capital que se li ha transmès i només resta obligada a pagar-ne els interessos, és a dir, la pensió. El prestamista no pot exigir mai la devolució del capital, sens perjudici del dret del «prestatari», això és, del deutor de la pensió, a retornar el capital per a deixar de pagar la pensió, i sense perjudici de la facultat de resolució anticipada a què abans he fet referència.

L'aparent simplicitat de la institució potser hauria permès en el moment àlgid de la crisi immobiliària convertir de manera forçosa en censals, en determinats casos, els préstecs sobre el primer i únic habitatge habitual de persones físiques, de manera que s'hauria alliberat els deutors sense recursos de retornar el capital pendent a canvi

12 . Aquest article accepta les causes de resolució que admeten els articles dels codis civils italià (art. 1867), portuguès (art. 1235) i francès (art. 1912), que són la manca de pagament de les pensions durant dos anys. Per contra, el Codi civil quebequès (CCQ) estableix de manera expressa que la manca de pagament de les pensions no permet demanar en cap cas la resolució i la devolució del capital. L'art. 2386 CCQ només permet reclamar el capital en cas d'insolvència declarada del pagador, cosa innecessària en la proposta de regulació del CCCat perquè el receptor sempre ha tingut el dret a reclamar les garanties.

d'haver de pagar de manera perpètua els interessos —això és, la pensió—, que de manera correspectiva s'haurien pogut fixar, per exemple, en els legals del diner en el moment de la novació contractual. El que quedava pendent del préstec hauria fixat el capital base del censal. El deutor amb pocs recursos hauria pogut redimir el censal, és a dir, hauria pogut pagar el capital pendent, quan hauria venut la finca. Una llei específica sobre la matèria que, de passada, hagués declarat l'exempció de l'impost de transmissions patrimonials pel concepte de «constitució de la pensió», hauria pogut ajudar, a parer meu, moltes famílies i hauria evitat molts desnonaments. No sé com cal comptabilitzar en els balanços dels bancs el capital de base de les rendes perpètues, que només recuperaran si la part deutora vol satisfer-lo, però això és un problema diferent.

Passem tot seguit a analitzar el contracte de censal que regula el nostre Codi civil.

3. LA REGULACIÓ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

3.1. CONCEPTE I ELEMENTS DEL CONTRACTE DE CENSAL

Proporciona el concepte de *censal* l'article 682-1 CCCat.¹³

Els elements personals del contracte de censal són la persona que podríem denominar *pagador* o *estipulant*, que és qui rep l'immoble o la suma de diners i qui queda obligat a pagar la prestació periòdica, i la persona que podríem denominar *perceptor*, *pensionista* o *censalista*, que és qui lliura l'immoble o els diners i resulta creditor de la prestació. Tot i que l'article 626-5 CCCat denomina *censalista* el creditor de la pensió, sóc del parer que és improcedent usar-la perquè duu a l'equívoc d'assimilar el creditor d'aquesta pensió amb el creditor de la dels censos. Duta la institució a esquemes financers, l'entitat de crèdit entrega el capital, amb el qual la pagadora potser adquireix un immoble i es converteix en perceptora de la renda, sense poder exigir el retorn del capital, sens perjudici de la resolució anticipada per manca de pagament i del dret de la pagadora a «redimir» o pagar anticipadament la totalitat del capital rebut.

Per a convenir aquest contracte cal la capacitat general per a contractar, amb el benentès que els pares i tutors necessiten autorització judicial si la pensió es contracta a canvi del pagament d'un capital en diners, perquè l'assimilació del censal al

13 . Art. 1861 Codi civil italià: «Pel contracte de renda perpètua una part confereix a l'altra el dret d'exigir de manera perpètua la prestació periòdica d'una suma de diners o d'una certa quantitat d'altres coses fungibles, que és correspectiva de l'alienació d'un immoble o de la cessió d'un capital».

Art. 1231 Codi civil portuguès: «Contracte de renda perpètua és aquell pel qual una persona aliena a favor d'una altra una certa suma de diners, o de qualsevol altra cosa moble o immoble, o un dret, i la segona s'obliga, sense límit de temps, a pagar, com a renda, determinada quantitat en diners o amb una altra cosa fungible».

préstec que efectua el Codi fa aplicable, a parer meu, la lletra *f* dels articles 236-27 i 222-43 CCCat. Si es contracta a canvi de la cessió d'un immoble, és evident que cal l'autorització judicial o familiar alternativa. Si qui contracta la pensió ha convingut un heretament en un pacte successori, necessita el consentiment de l'hereu designat en el pacte per a convenir el censal, d'acord amb l'article 431-25.3 CCCat. En qualsevol altre cas, el contracte és anul·lable.

Els elements reals són el capital i la pensió.

El capital és el que entrega o paga el pensionista o perceptor en contraprestació al dret de crèdit que és la pensió. Pot ser en béns concrets, entesos en el sentit ampli de l'article 511-1 CCCat, o bé una quantitat determinada de diners. La regulació és escassa, però no hi ha límits a l'autonomia de la voluntat. Normalment es tracta de la cessió d'un immoble que el futur pensionista lliurarà al futur deutor de la pensió en propietat (però res no s'oposa que se cedeixin drets d'usdefruit o de superfície),¹⁴ o bé del pagament anticipat d'una suma de diners. Es poden pagar tots de cop i començar a percebre la pensió immediatament, o es pot convenir un pagament a terminis de manera que la pensió es comenci a percebre un cop fet el pagament íntegre del capital. Res no s'oposa tampoc que el lliurament del capital s'ajorni de manera total o parcial.

Pel que fa a la pensió, ha de ser necessàriament en diners i, si no s'ha pactat altrament, s'ha de pagar per anualitats vençudes. Les pensions en espècie s'exclouen de manera expressa. Pactar pensions en espècie de manera perpètua és nul i permet al deutor de la pensió retornar els béns i deixar de pagar-ne la pensió i alhora reclamar el valor de les pensions pagades. Des de la perspectiva del creditor, aquesta nul·litat permet reclamar la devolució dels béns cedits per a retornar el valor de les pensions rebudes.

La pensió es fixa, habitualment, prenent en consideració els tipus d'interès vigents en el moment de constituir el censal, normalment sobre la base de l'interès de mercat o el legal del diner. Però, atesa la impossibilitat de reclamar el capital, caldrà tenir present, també, l'evolució dels preus per a compensar la devaluació futura de la moneda o l'increment del valor de la finca cedida a canvi. Hem de convenir, doncs, que les pensions resultants d'un censal són lleugerament més altes que els interessos d'un préstec.

Per al pagament i la fixació de les pensions s'apliquen les normes que contenen els articles 565-8 i 565-10 CCCat en relació amb l'emfiteusi. En conseqüència, és possible convenir-ne el pagament fraccionat, per trimestres o per mesos, per exemple.

Es poden convenir clàusules d'estabilització del valor, però només de la pensió, mai del capital, i aquesta estabilització es pot configurar doblement: d'acord amb l'índex de preus al consum o d'acord amb els índexs de referència dels interessos. En aquest darrer cas, entenc que en l'escriptura s'ha de fer constar el tipus al qual s'ha calculat la pensió inicial.

14. D'acord amb l'art. 564-4.2b CCCat.

Considero que són bàsics dos principis:

a) Les clàusules han de ser d'efecte simètric per a les dues parts, això és, el pensionista i el creditor, de manera que seran nul·les, a parer meu, les que prevegin l'estabilització a l'alça, però no a la baixa, i les que fixin límits a l'estabilització en un sentit (a la baixa), però no en l'altre (a l'alça).

b) Les clàusules han de ser clares i han de constar en una clàusula separada, tal com consta en l'article 626-2 CCCat.

El dret a rebre la pensió es pot transmetre per actes entre vius, onerosament o de manera gratuïta, i per actes per causa de mort. L'obligació de pagar la pensió també es pot transmetre, evidentment, per causa de mort, ja que els hereus de qui la paga continuen obligats a satisfer-la a qui la rep, i també per actes entre vius, com veurem després en tractar de la subrogació. És indestruïble del deure de pagar la pensió, el dret a redimir-la, i del dret a cobrar-la, l'obligació de rebre el capital si el deutor la vol redimir.

L'element formal del contracte de censal és l'escriptura pública, segons el que resulta de l'article 626-2.1 CCCat. Hem d'entendre que l'escriptura és la forma *ad solemnitatem*, ateses la vocació de perpetuïtat i la tradició catalana, que recollia l'article 330 CCDC. La forma pública té sentit atès l'interès de terceres persones creditors, possibles embargadores de rendes, per exemple, en el fet que constin fefaentment la data del contracte i la quantia de la pensió. La manca d'escriptura, doncs, fa inexistents el censal i, en conseqüència, l'obligació de pagar. El Codi civil portuguès opta en l'article 1232 per la mateixa solució formal, a diferència dels altres tres codis de referència: l'italià, el quebequès i el francès. La conseqüència és que el creditor de la pensió o pensionista pot exigir la devolució de l'immoble o del capital cedit a canvi, i el creditor pot retornar-los tot deixant sense efecte la pensió i reclamar les pensions pagades.¹⁵

L'article 682-2 CCCat es refereix a la forma i el contingut del contracte.

El punt 1 estableix una exigència de forma, com ja hem dit, que sembla *ad solemnitatem*.

El punt 2 estableix les circumstàncies que ha de contenir l'escriptura, que són els elements essencials del negoci: capital, pensió i forma de pagar-la. La manca d'algun d'aquests requisits en l'escriptura no fa inexistència el negoci, sinó simplement deficient el títol, de manera que es pot suplir per altres mitjans de prova o presumpcions.

El punt 3 estableix un contingut potestatiu. Si el contracte no conté aquests pactes, mai no es poden presumir, llevat de la quantia convinguda a l'efecte de la redempció, si el capital és en béns, que l'article 626-7.4 CCCat ordena determinar a partir de la capitalització de la pensió inicial a l'interès legal del diner en el moment en què es va celebrar el contracte.

15. Tot i això i malgrat que la llei és clara, com que es tracta d'un contracte, i no de la constitució d'un dret real, es fa difícil d'acceptar que el censal convingut en un document privat no produeixi efectes.

En tot cas, sóc del parer que el fet que la llei fixi en punts separats els elements de configuració voluntària del negoci ens hauria de dur a l'exigència, si més no pràctica, de fer-los constar, si escau, en clàusules separades.

3.2. GARANTIES DE COMPLIMENT

Els articles següents de la secció primera del capítol VI del CCCat regulen només en part el contingut potestatiu del censal, atès que tan sols fan referència a les garanties. Vegem-ho:

Article 626-4. Garanties

1. El pagament de la prestació es pot assegurar amb una garantia personal o real, o per mitjà d'un pacte de millora, per a garantir-lo o per a millorar-ne la garantia que s'hagi establert.

2. En cas de constitució d'una hipoteca, s'apliquen l'article 569-38 i la legislació hipotecària i la hipoteca no prescriu mentre no prescrigui la pensió, tot i que, a diferència d'aquesta, que és per temps indefinit, la hipoteca es pot constituir per un termini predeterminat.

3. En cas de venda de la finca hipotecada, es pot pactar que l'adquirent se subrogui en l'obligació de pagar les pensions i, si escau, en la de millorar la garantia, de manera que el venedor resti alliberat de les obligacions des que el creditor de la pensió consenti la subrogació de manera expressa o amb una conducta clara i concloent, llevat que l'adquirent sigui insolvent en el moment de la subrogació.

3.2.1. *El pacte de millora*

D'acord amb l'article 626-5 CCCat:

1. Si s'ha constituït el censal amb pacte de millora, [...] el perceptor de la pensió, no pot exigir, durant el temps estipulat o, si no hi ha temps estipulat, fins després de transcorreguts cinc anys, la garantia, personal o real, o el millorament de la que s'hagi establert.

2. Si el pagador de la pensió incompleix el pacte de millora, pot ésser compel·lit a restituir el capital del censal.

Aquest article es correspon amb l'article 7.1 de la Llei 6/2000, de 19 de juny, de pensions periòdiques, i amb el seu precedent, que és l'article 331 CCDC, al qual s'adapta.

Sense conèixer la funció històrica del contracte i les fonts tradicionals, es fa difícil comprendre a què es refereix la llei quan parla del pacte de millora. Com ja he dit

abans, la funció tradicional del censal era la de finançar la compra de patis o solars o la construcció de cases en aquests per part del futur pagador de la pensió. No es tractava de cedir el pati o el solar en emfiteusi, que generava un resultat similar pel que fa a la pensió però es configurava com un domini dividit que generava per al cedent els drets dominicals de lluïsmes, fadiga i capbreu i que en el dret històric s'entenia com a essencialment irredimible, sinó de cedir el solar a qui l'adquiria en ple domini simplement a canvi de la pensió, que podia ser extingida en qualsevol moment a instància de qui la devia, pagant al perceptor el valor del pati o solar transmès.

Així doncs, qui cedia el solar perquè s'hi construís, o qui l'havia venut i finançava la construcció de l'edifici que s'hi havia de fer, i a canvi quedava com a perceptor de la pensió, tenia un interès rellevant a augmentar la solvència del seu deutor convertint el solar en una casa. D'altra banda, atès que era freqüent que la construcció de cases en un determinat carrer o raval fes augmentar la demanda sobre els altres solars del mateix raval, el cedent, que es convertia en pensionista, també aconseguia un increment del valor del conjunt del raval. També es convenia el censal per a finançar la construcció de la casa, d'una manera finalista molt semblant a la dels préstecs actuals per a la construcció. Així, amb el capital entregat a canvi de la pensió, el deutor construïa l'edifici i el creditor veia augmentar la garantia.

Precisament per això, per a facilitar la construcció de la casa, és a dir, la millora del patrimoni del deutor de la pensió, s'establia un termini de carència de la garantia, que ara la llei fixa en cinc anys si no se n'ha establert cap altre. Passat el termini, el creditor de la pensió pot exigir garanties reals o personals sobre la finca millorada o, si ja se n'havien concedit, pot exigir-ne la millora.

Tan essencial és, en cas de pacte de millora, que la construcció o millora de la finca es realitzi, que si el pagador de les pensions no acaba la construcció i no ofereix les garanties reals o personals convingudes pot ser compel·lit a restituir el capital sense dret a recuperar les pensions satisfetes, sens perjudici, és clar, dels drets de tercers hipotecaris.

No hi ha prevista a la llei cap manera especial de fer constar el pacte de millora. Tot i això, a parer meu res no s'oposa que el pacte de millora consti en el Registre de la Propietat gravant la finca cedida sobre la base de la facultat resolutòria establerta en els articles 626-6.1*b* i 626-6.2 CCCat. Per a això només cal que el pacte de millora es constitueixi com a condició expressa en l'escriptura del censal amb referència en els articles 626-4 i 626-6 CCCat, de manera que, d'acord amb l'article 14 LH, hi pot constar i així aconseguir una garantia clara de recuperació de la finca. Cal determinar amb claredat l'obligació de garantir, ja sia només amb l'acabament de la casa, ja sia amb la constitució d'una hipoteca, ja sia amb l'increment de la responsabilitat hipotecària de la hipoteca ja constituïda. En aquest supòsit de resolució, atès que per llei no cal retornar mai les pensions satisfetes, no serà d'aplicació la regulació de l'article 621-54 CCCat.

3.2.2. *Hipoteca*

3.2.2.1. Constitució

L'article 626-4 CCCat es remet a l'article 569-38 CCCat en relació amb la constitució d'una hipoteca en garantia del censal. Segons aquest article:

L'obligació de pagar la pensió periòdica derivada de la constitució d'un censal [...] es pot garantir amb una hipoteca [...] es regeix pel que estableix la legislació hipotecària amb relació a la hipoteca en garantia de rendes o prestacions periòdiques [...] s'ha de fer constar, [...] a més de les circumstàncies generals, si s'ha fet o no un pacte de millorament i si el censal s'ha constituït com a irredimible.

La hipoteca en garantia de rendes o prestacions periòdiques està regulada en l'article 157 LH, al qual ja he fet referència. Segons aquesta norma:

A la inscripció, s'hi ha de fer constar l'acte o el contracte pel qual s'hagin constituït les rendes o les prestacions i el termini en què han de ser satisfetes [...].

En la Llei hipotecària es preveu que en la inscripció de la hipoteca es faci constar el termini pel qual s'ha constituït la pensió. Atès que el censal és naturalment una renda perpètua, la inscripció ho ha de fer constar així, tal com indica l'article 569-38 CCCat. Per això l'article 626-4 CCCat aclareix que, pel que fa a la caducitat, aquestes hipoteques no caduquen mentre no prescriu la pensió, tot i que es poden establir per un termini predeterminat.

3.2.2.2. Execució

D'acord amb el segon apartat de l'article 157 de la Llei hipotecària:

El creditor d'aquestes rendes [...] pot executar aquestes hipoteques utilitzant el procediment sumari que estableixen els articles 129 i següents d'aquesta Llei.¹⁶ Qui remati els béns gravats [...] els ha d'adquirir amb subsistència d'aquesta i de l'obligació de pagament de la pensió [...] fins que venci. La hipoteca produeix els mateixos efectes quant a tercers, però respecte a les pensions vençudes i no sa-

16 . Títol iv del llibre III de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, amb les especialitats que s'estableixen en el seu capítol v.

tisfetes, només perjudiquen tercers en els termes que estableixen l'article 114 i els paràgrafs primer i segon de l'article 115 d'aquesta Llei.

La remissió no ha tingut en consideració que quan es va aprovar l'article 569-38 CCCat la manca de pagament de la pensió mai no comportava la resolució del contracte, amb la consegüent restitució del capital prestat, de manera que avui, en què això és possible, la hipoteca ha de contenir la doble possibilitat de reclamar les pensions, en aplicació dels articles 569-38 CCCat i 157 LH, o de reclamar el «capital», prenent com a base l'article 626-6 CCCat, cas en què funcionarà com una hipoteca en garantia d'un préstec.

3.2.2.3. Subrogació

L'apartat 3 de l'article 626-4 CCCat reproduceix en certa manera l'article 569-38.4 CCCat, tot i que hi afegeix un incís final, per la qual cosa seria convenient harmonitzar els dos preceptes. Diu el llibre sisè:

3. En cas de venda de la finca hipotecada, es pot pactar que l'adquirent se subrogui en l'obligació de pagar les pensions i, si escau, en la de millorar la garantia, de manera que el venedor resti alliberat de les obligacions des que el creditor de la pensió consenti la subrogació de manera expressa o amb una conducta clara i concloent, llevat que l'adquirent sigui insolvent en el moment de la subrogació.

Aquest punt, que prové de l'avantprojecte del 2004, des d'on va passar al llibre cinquè, del 2006, recupera l'article 541 del Projecte de compilació del 1955, simplificat i actualitzat, de manera que concorda amb l'article 118.1 LH.

La finalitat de la norma és facilitar el tràfic immobiliari en operacions finançades amb censals, i no amb préstecs. A la pràctica, de moment pràctica-ficció, una persona pot comprar un habitatge o un altre immoble i obtenir d'una altra persona una suma de diners que li permet de pagar-ne el preu a canvi de l'obligació de pagar una pensió perpètua que l'obliga a pagar els interessos del capital, sense que pugui ser compel·lida mai a retornar el capital, però amb la possibilitat de deixar de pagar la pensió si el retorna, cosa que pot fer en qualsevol moment. La subrogació en el pagament de la pensió permet que l'immoble adquirit es pugui revendre amb facilitat. Atès que el creditor mai no podrà exigir la devolució del capital, s'admet que l'immoble es transmeti amb la subrogació en el pagament de la pensió. A diferència del que succeeix amb la subrogació en els préstecs amb garantia hipotecària, el capital pendent dels quals es reté del preu de venda, en la subrogació en les pensions derivades de censal el que succeeix, més que no pas retenir pensions, és que es redueix el valor de l'immoble per capitalització de la pensió i, per tant, es redueix el preu. La subrogació no comporta, doncs, retenció del preu, sinó reducció del preu.

A la pràctica això pot comportar que el preu d'aquests immobles quedi reduït en la quantia del capital pel qual es va constituir la pensió. Per contra, la subrogació en la pensió derivada del censal no gaudirà de l'exempció per subrogació en préstecs hipotecaris.

3.3. RESOLUCIÓ

El llibre sisè preveu, en l'article 626-6 CCCat, les següents causes de resolució a petició del perceptor de la pensió, que comporten sempre, a més, la indemnització pels danys i perjudicis:

- a) Per manca de pagament de la prestació, sempre que l'hagi requerida fefaentment.
- b) Per manca de constitució de les garanties pactades, en el termini de tres mesos comptats des que les ha exigides fefaentment.

L'article 331 CDCC i la Llei 6/2000, de 19 de juny, de pensions periòdiques, només permetien la resolució del contracte a instància del perceptor de la pensió en el cas que el pagador no complís amb l'obligació de millorar la finca.

Com hem dit abans, els codis civils italià (art. 1867), portuguès (art. 1235) i francès (art. 1912) admeten la resolució del contracte de censal per manca de pagament de les pensions, causa que introdueix ara el CCCat. Se subratlla que el pagament s'ha d'haver requerit fefaentment i que, per tant, el simple retard en el pagament no equival a la manca de pagament.

Cal recordar, amb tot, que les pensions són anuals i que, per tant, si se n'ha fraccionat el pagament, la manca de pagament d'una mensualitat o d'un trimestre no dona dret a la resolució, llevat que s'hagi pactat d'aquesta manera en constituir el censal. En aquests casos, però, l'atribució del caràcter de contracte de finançament al censal ens durà a la necessitat que com a mínim s'hagin deixat de satisfer tres fraccions mensuals consecutives, d'acord amb la normativa de consum que ha passat a la Llei hipotecària.

En tot cas, de conformitat amb el punt 2 d'aquest article 626-6 CCCat, «[l]a resolució del contracte de censal no comporta, en cap cas, la devolució de les pensions percebudes i no perjudica els tercers emparats per la legislació hipotecària». Em remeto en aquest sentit al que ja he comentat en el moment de parlar de la manca de constitució de les garanties.

Insisteixo que la possibilitat de reclamar tot el capital per manca de pagament d'una pensió, tot i semblar lògica en un contracte de finançament, desnaturalitza el censal perquè la restitució del principal deixa d'estar en mans només del pagador o creditor de la pensió. A parer meu, s'hauria hagut de ser més restrictiu i exigir com a mínim la manca de pagament de dues o tres anualitats.

3.4. REDEMPCIÓ

Com hem vist, és essencial de la pensió que es constitueix en virtut del censal que sigui perpètua. El deutor de la pensió mai no pot ser compel·lit pel creditor a retornar el capital que va rebre en el moment de convenir-la, tant si el capital va ser en diners com si va ser en béns.

L'article 626-7 CCCat disposa que el pagador de la prestació, unilateralment i per la seva sola voluntat, pot restituir el capital quan vulgui.

1. El pagador de la prestació pot extingir el censal per mitjà de la redempció si està al corrent de pagament de les pensions vençudes. Llevat que s'hagi pactat una altra cosa, la restitució es fa al constituent o als seus successors.
2. Es pot pactar que el censal sigui irredimible, però només temporalment, aplicant-hi els límits establerts per als censos.
3. La redempció del censal s'ha de formalitzar en una escriptura pública i s'ha de pagar en diners l'import total del capital rebut.

L'article permet fer, si més no, les reflexions següents:

— Per regla general el pagament s'ha de fer al constituent o als seus successors, que poden ser-ho a títol oneros o a títol gratuït, per actes entre vius o per causa de mort. Sempre caldrà fer-lo a la persona que cobrava la pensió. En hipòtesi, es pot pactar que el pagament es faci a favor d'un tercer. Si es convé, en el mateix censal caldrà que el tercer que cobrarà resulti suficientment determinat o determinable i es farà mitjançant una estipulació a favor d'un tercer. Si es convé posteriorment, caldrà veure què diu el conveni entre les dues parts que ho estableixi, que serà una cessió de crèdit.

— Per a pagar el capital s'ha d'estar al corrent del pagament de les pensions.

— El capital sempre es paga en diners, encara que en el moment de convenir el censal se cedís un bé, moble o immoble.

— El capital no és susceptible de clàusules d'estabilització. S'ha de tenir en compte que es tracta d'un contracte de finançament. Així doncs, sempre s'ha de pagar exclusivament la quantitat percebuda en el moment de convenir el censal, per molt que la moneda hagi perdut valor. Si el que es va percebre era un immoble, el títol de constitució ha de fixar-ne el valor en aquell moment i no es pot pretendre en cap cas que per a redimir la pensió es pagui el valor actual de l'immoble. Si, pel que sigui, el títol de constitució no va establir la quantitat que s'havia de pagar per la redempció, l'apartat 4 de l'article 626-7 CCCat disposa que «[e]n el supòsit que no consti la valoració del capital, aquest s'ha de determinar, a l'efecte de la redempció [...] a partir de la capitalització de la pensió inicial a l'interès legal del diner en el moment en què es va constituir».

— La redempció és una facultat unilateral del pagador de la prestació. Entenc que no es pot admetre en cap cas una penalització o comissió per redempció, equivalent a les comissions d'amortització anticipada dels préstecs.

— El censal es pot convenir com a irredimible. La llei remet a les normes dels censos i, així, perd una altra oportunitat d'establir una distinció clara entre les dues institucions. Per tant, és d'aplicació l'article 565-12 CCCat. Amb caràcter general, si no s'ha convingut altrament en el contracte de censal, la redempció no es pot imposar (però sí convenir) si no han transcorregut vint anys des de la constitució. Es pot convenir la irredimibilitat de la pensió i, en aquest cas, el qui la paga no la pot imposar fins que hagin transcorregut seixanta anys a comptar del moment de la celebració del contracte.

— Els codis de referència estableixen terminis més breus. Així, el Codi civil italià estableix els límits en deu o trenta anys segons si el capital es va pagar en diners o coses mobles o en immobles; el portuguès estableix vint anys i el francès, deu anys. La norma catalana, de seixanta, sembla del tot excessiva si es té en consideració que la pensió és una prestació obligacional derivada d'un contracte. La remissió a les normes dels censos és un error i no contribueix gens a distingir les dues institucions. Més absurda és encara la possibilitat que el pacte de no redempció es pugui vincular a la vida del perceptor i una generació més.

— La redempció s'ha de fer en una escriptura pública, en la qual, a més, s'han de cancel·lar les garanties que constin en el Registre de la Propietat, si és que se'n van constituir. Si no se'n van constituir però el capital lliurat va ser un immoble, es pot fer constar la redempció mitjançant una nota marginal en la inscripció de la transmissió de domini. Si el creditor de la pensió es nega a cobrar la redempció, caldrà anar al judici que correspongui segons la quantia, sense que siguin d'aplicació, a parer meu, les normes de redempció de censos, i caldrà seguir les normes generals d'oferiment de pagament i consignació, i a parer meu serà necessària una notificació notarial de la decisió de redimir.

3.5. PRESCRIPCIÓ

El llibre sisè no fa cap referència específica a la prescripció de les pensions, però la remissió a les normes d'inexigibilitat de les pensions relatives als censos que fa l'article 626-3 CCCat permet sostenir que:

— La reclamació de les pensions no pot excedir la de les deu darreres. A més, el pagament de tres pensions consecutives sense reserva del pensionista eximeix el deutor de la pensió de pagar les anteriors. Cosa coherent, d'altra banda, amb els articles 121-20 i 121-21 CCCat.

— La pensió s'extingeix per manca d'exercici de les pretensions durant un termini de deu anys, d'acord amb els articles 565-11 i 121-20 CCCat. Tot i això, són d'aplicació les normes que regulen la interrupció i la suspensió de la prescripció dels articles 121-12 i 121-15 a 121-19 CCCat.

El fet que el censal sigui naturalment irredimible, és a dir, que el perceptor de la pensió no pugui exigir, en principi, el pagament del capital o la redempció, comporta

que la prescripció de les pensions impliqui també la prescripció del «capital». No estic segur, gens segur, però, que la solució sigui justa, per molt que concordi amb la normativa sobre els censos, sobretot després de l'harmonització del 2015. Entenc més ajustat a la funció i la naturalesa del censal que la prescripció de les pensions permeti reclamar la pensió que correspon a l'any que es reclama i, per manca de pagament, exigir la resolució anticipada. En la normativa sobre censos hi ha un clar desfavor del legislador en relació amb el censalista, vist encara com un senyor feudal que espera la transmissió de la finca gravada per a percebre el lluïisme o cobrar la redempció. En el censal no hi ha cap element que ens dugui a aquest esquema mental i, atès que el llibre sisè l'ha aproximat al préstec, la solució que proposo sembla coherent. El perceptor de la pensió perdrà totes les pensions prescrites, però podrà reclamar les que es generin en l'any en curs, llevat, és clar, que es doni el cas de la preclusió de trenta anys que regula l'article 121-24 CCCat.

BIBLIOGRAFIA

- CONGOST, Rosa. «Diagnosi d'una llei franquista: la llei de redempció de censos de 1945». *Estudis d'Història Agrària*, núm. 16 (2003-2004), p. 109-128.
- JOU I MIRABENT, Lluís. «Drets històrics, Compilació i Codi civil: una mateixa legitimitat». *La Notaria* [Barcelona: Col·legi de Notaris], any 2010, núm. 3, p. 46-57.
- JOU I MIRABENT, Lluís; MIRAMBELL I ABANCÓ, Antoni; QUINTANA PETRUS, Josep M. «La Llei de censos de Catalunya». *Revista Jurídica de Catalunya*, any 1991, vol. 90, núm. 1, p. 9-50.
- MIRAMBELL I ABANCÓ, Antoni. *Els censos en el dret civil de Catalunya. La qüestió de l'emfiteusi (a propòsit de la Llei especial 6/1990)*. Barcelona: Generalitat de Catalunya, 1997.
- PONS, Agustí. *El notari Raimon Noguera i el llegat de Picasso, Miró i Pau Casals*. Barcelona: Edicions 62, 2011.
- PUCHADES I BATALLER, Ramon Josep. *Als ulls de Déu, als ulls dels homes. Estereotips morals i percepció social d'algunes figures professionals en la societat valenciana*. València: Universitat de València, 1999.