

I. Disposiciones generales

COMUNIDAD AUTONOMA DE CATALUÑA

8700 LEY 6/1990, de 16 de marzo, de los Censos.

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 33.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente

LEY 6/1990, DE 16 DE MARZO, DE LOS CENSOS

La modernización de la regulación jurídica catalana respecto a los derechos reales, para conseguir un derecho inmobiliario de Cataluña completo y moderno, se manifiesta especialmente necesaria en materia de censos.

La regulación actualmente vigente en materia de censos es efectuada, por un lado, en la Compilación del Derecho Civil de Cataluña, aprobada por el Decreto legislativo 1/1984, de 19 de julio. De otro lado, también regulan esta materia la Ley del 31 de diciembre de 1945, del Estado, sobre Inscripción, División y Redención de Censos en Cataluña («Boletín Oficial del Estado» de 4 de enero de 1946), con sus correspondientes modificaciones, y la Ley Orgánica del Poder Judicial (Ley 6/1985, del Estado, de 1 de julio).

La necesidad de actualización y de reforma de dicha regulación deriva de cuatro factores distintos:

Primero, la conveniencia de refundir en un solo texto legal todo el conjunto de disposiciones relativas a los censos.

Segundo, la necesidad de adaptar la legislación especial sobre censos a los principios constitucionales.

Tercero, la posibilidad de atribuir una configuración jurídica clara a los censos, mediante una nueva regulación, y eliminar su compleja división de dominio y su confundible clasificación.

En cuarto lugar, la oportunidad de facilitar la liberación de cargas de las fincas que actualmente aún están gravadas con censos y que, como tales, figuran inscritas en los libros de Registro de la Propiedad. No es preciso recordar la importancia que ha tenido la enfiteusis en el derecho civil de Cataluña, pero no debe olvidarse que la Ley 31/1945, sobre Inscripción, División y Redención de Censos en Cataluña, inició un proceso de cambio de dicha institución y estableció el principio de redimibilidad, el de divisibilidad y el de prescribibilidad de los censos por el mero transcurso del tiempo, con lo cual daba una nueva regulación menos gravosa para el censatario.

La finalidad de la nueva Ley se orienta a culminar el proceso normativo iniciado con la Ley de Censos de 1945 y a establecer una regulación clara del censo como institución jurídica de carácter real, en virtud del cual el censatario se convierte en titular del derecho de propiedad sobre una finca que queda sujeta al pago de una pensión periódica.

Dicho censo puede ser perpetuo, con la denominación de censo enfiteutico, o temporal, con la denominación de vitalicio. El censo perpetuo, llamado enfiteutico, puede tener dos modalidades de constitución, en función de su contenido: Por un lado, la que sólo otorga al censalista el derecho a cobrar la pensión y, por otro lado, la que, en virtud de pacto expreso, otorga al censalista, además del derecho a cobrar la pensión, el derecho de laudemio y el derecho de «fadiga».

En definitiva, el objeto de la presente Ley consiste en regular el censo de carácter real con dos clases distintas: Una perpetua con dos modalidades de contenido, pero susceptible de redención a voluntad del censatario, denominada censo enfiteutico, y una temporal, no susceptible de redención, salvo mutuo acuerdo, denominada vitalicio.

Se prescinde, pues, de la regulación de las formas de pensión periódica de naturaleza meramente personal, como es el caso del censal y su forma de constitución temporal, conocida como violario.

Por otro lado, es también objeto de la presente Ley favorecer la liberación de cargas de las fincas y, subsiguientemente, facilitar la cancelación de inscripciones registrales. Con dicha finalidad se establece un sistema adecuado de disposiciones transitorias que persiguen hacer

compatible la liberación de cargas de las fincas con el respeto a los derechos de los titulares.

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1.º *El censo.*—El censo es una prestación periódica dineraria anual de carácter perpetuo o temporal que se vincula a la propiedad de una finca, la cual responde directa e inmediatamente de su pago.

Recibirá el nombre de censatario aquel que esté obligado a pagar la pensión y el de censalista aquel que tenga derecho a recibirla.

Art. 2.º *Las clases de censo.*—El censo podrá constituirse con carácter perpetuo y redimible a voluntad del censatario, según los requisitos previstos en los artículos 11 y 12, en cuyo caso recibirá la denominación de censo enfiteutico, o con carácter temporal e irredimible a voluntad del censatario, sin perjuicio que explícitamente se pueda estipular su redimibilidad, en cuyo caso recibirá la denominación de censo vitalicio.

Art. 3.º *La constitución del censo.*—Los títulos de constitución del censo podrán ser:

a) El contrato. La constitución contractual de un censo podrá realizarse:

Primero.—Por la transmisión de la titularidad del derecho de propiedad al censatario, a cambio del pago de la prestación periódica anual al censalista. En este caso de constitución del censo, se podrá determinar el pago a favor del censalista y por una sola vez, al contado o a plazos, de una cantidad denominada «entrada».

Segundo.—Por «revessejats», en virtud de la constitución del censo por el propietario de la finca y la cesión a tercero del derecho a recibir la prestación periódica anual.

b) La usucapión. La casi posesión del censo por espacio de treinta años equivale a título, si se han percibido las pensiones durante dicho tiempo.

c) La disposición por causa de muerte.

Art. 4.º *La forma de constitución del censo.*—La constitución negociada de un censo deberá realizarse necesariamente en escritura pública, en que se expresará la pensión y se hará constar la valoración de la finca a los efectos de redención.

Art. 5.º *La transmisibilidad de la finca y el censo.*—1. El censatario podrá enajenar la finca gravada con el censo; el censalista también podrá hacerlo respecto a su derecho de censo.

2. El derecho de «fadiga» se reconocerá sólo al censatario. En razón del derecho de «fadiga», el censatario podrá ejercer el derecho de tanteo y, si procede, el derecho de retracto para adquirir el derecho de censo que haya sido enajenado a título oneroso, por el mismo precio y en las mismas condiciones convenidas entre el censalista y el adquirente.

3. El ejercicio de dicho derecho de «fadiga» se hará de acuerdo con lo establecido en la sección tercera del capítulo segundo.

Art. 6.º *La división del censo.*—1. Los censos serán esencialmente divisibles. La división de una finca gravada con un censo supondrá la división del gravamen, de modo que haya tantos censos como fincas gravadas.

2. La división del censo corresponderá al censatario, quien distribuirá la pensión equitativamente en función de la superficie y según las características de la finca gravada. Cuando alguna de las fincas resultantes de la división del censo esté constituida en régimen de propiedad horizontal, la pensión que se le asigne de acuerdo con el párrafo anterior se distribuirá entre los elementos que conforman dicha propiedad en proporción a la cuota correspondiente a cada uno de dichos elementos.

3. El censatario deberá notificar fehacientemente la división al censalista en su domicilio en el plazo de tres meses. En el caso de que el domicilio no sea conocido, dicha circunstancia se hará constar en la escritura pública de división del censo y el Registrador de la propiedad una vez inscrita, publicará durante tres meses edictos que anuncien dicha división en el Ayuntamiento del término municipal donde radique la finca dividida.

4. El censalista tendrá un plazo de caducidad de un año para impugnar judicialmente la división.

Art. 7.º *La inscripción del censo.*—1. Las inscripciones de censos en el Registro de la Propiedad deberán expresar la clase del censo, la pensión que supone, la valoración de la finca a los efectos de redención, el laudemio y la «fadiga», si se han estipulado, y el título de constitución,

junto con las demás circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria.

2. No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las agrupaciones de fincas sujetas a censo sin la correspondiente descripción de todas las fincas o parcelas gravadas y los censos que las afectan, mientras no sean redimidos.

Art. 8.º *La pensión*.-1. La pensión o prestación periódica constituye el contenido esencial del derecho de censo.

2. La pensión sólo podrá consistir en dinero. En el título de constitución del censo, o también, posteriormente, por acuerdo entre el censalista y el censatario, se podrá determinar una cláusula de estabilización del valor de la pensión.

3. La pensión será siempre anual, sin perjuicio de que por estipulación o por cláusula expresa se pueda determinar una forma de pago fraccionada.

4. El censalista tendrá derecho a recibir la pensión por anualidades vencidas o, en el caso del censo vitalicio, por anualidades adelantadas, si no se determina lo contrario. El lugar de pago, salvo previsión expresa, será el domicilio del censatario. La finca responderá del pago de las pensiones vencidas y no satisfechas y, si procede, también responderá del pago de los laudemios. Respecto a un tercero, será preciso atenderse a lo establecido en las disposiciones de la legislación hipotecaria.

5. El censalista, en el momento de entregar el recibo de cualquier pensión, tendrá derecho a recibir del censatario un resguardo en el que conste que se ha realizado el pago.

6. La finca responderá del pago de las pensiones vencidas y no satisfechas y, si procede, también responderá del pago de los laudemios. Respecto a un tercero, será preciso atenderse a lo establecido en las disposiciones de la legislación hipotecaria.

7. La falta de pago de las pensiones no hará caer la finca en comiso. El comiso no podrá pactarse en el título de constitución del censo.

Art. 9.º *Inexigibilidad de la pensión*.-1. La reclamación de pensiones debidas no podrá exceder de las veintinueve últimas.

2. El pago de tres pensiones consecutivas sin reserva del censalista eximirá de pagar las anteriores.

Art. 10. *La extinción del censo*.-El censo se extinguirá:

a) Por pérdida de la finca:

1. En el caso de expropiación forzosa deberá efectuarse necesariamente la redención del censo.

2. La pérdida parcial de la finca no eximirá de pagar la pensión, salvo si la pérdida afectara a la mayor parte de la finca, ya que, entonces, se reducirá proporcionalmente la pensión.

b) Por expiración del plazo o del cumplimiento de la condición.

c) Por consolidación.

d) Por prescripción extintiva, que correrá a partir del día en que el censatario deje de pagar la pensión.

e) Por redención.

f) Por renuncia del censalista.

Art. 11. *La redimibilidad del censo*.-1. Los censos de carácter perpetuo y los de carácter temporal en que se haya estipulado expresamente serán redimibles a voluntad del censatario.

2. En los censos de carácter perpetuo y en los de carácter temporal constituidos como redimibles en que no se determine nada distinto en el título de constitución, el censatario no podrá imponer la redención hasta transcurridos veinte años desde la constitución del censo.

3. No obstante, en los censos de carácter perpetuo se podrá pactar la no redención del censo por un plazo máximo de sesenta años, o durante la vida del censalista y una generación más. La generación se considerará extinguida al morir el último de los descendientes en primer grado del censalista.

Art. 12. *La redención del censo*.-1. La redención no podrá ser parcial, de modo que deberá comprender necesaria e íntegramente la pensión y, si procede, los demás derechos inherentes al censo.

2. El censatario no podrá imponer la redención si no está al corriente en el pago de todo lo que deba al censalista por causa del censo.

3. La redención se formalizará en escritura pública y se efectuará, salvo acuerdo en contra, con la entrega de la cantidad equivalente al valor de la finca que conste en el título de constitución. En el caso de que se haya estipulado el laudemio, el precio de redención incluirá también el importe de un laudemio. En el supuesto de que el censo se haya adquirido por usucapión, el valor de la finca será el que tenía en el momento de iniciarse dicha usucapión.

4. Del precio de redención se deducirá la entrada, si se ha estipulado su pago en el título de constitución.

5. El precio de redención, si no se pacta el contrario, se satisfará en dinero y al contado.

CAPITULO II

Del censo enfiteútic

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIÓN GENERAL

Art. 13. *El censo enfiteútic*.-1. El censo enfiteútic, además del derecho a la prestación periódica anual, podrá otorgar al censalista el

derecho de laudemio y el derecho de «fadiga», o uno solo de dichos derechos, si se ha estipulado en el título de constitución.

2. La estipulación deberá ser expresa y el contenido de los derechos establecidos deberá ajustarse necesariamente a las disposiciones del presente capítulo.

SECCIÓN 2.ª DEL LAUDEMIO

Art. 14. *El devengo del laudemio*.-1. Cuando se haya pactado, el censalista tendrá derecho a percibir el laudemio por cada transmisión de la finca, excepto en los casos previstos en el artículo 15.

2. En caso de usufructo, el derecho a percibir el laudemio corresponderá al usufructuario.

Art. 15. *Las excepciones al devengo del laudemio*.-En ningún caso se deberá laudemio:

1. En enajenaciones hechas por expropiación forzosa o por aportación de la finca a juntas de compensación o adjudicaciones de las mismas a sus miembros.

2. En enajenaciones hechas a título gratuito, quien quiera que sea el adquirente, y en las transmisiones por causa de muerte.

3. En las adjudicaciones de la finca por disolución de comunidades matrimoniales de bienes o por cesión sustitutiva de pensión, en supuestos de divorcio o separación y en el de nulidad del matrimonio.

4. En la agnición de buena fe, es decir, la declaración que, dentro del año de la firma del contrato, hace el comprador de haber hecho la adquisición en interés y con dinero de la persona que designa.

5. En las transmisiones de fincas situadas en el valle de Ribes y en la villa de Moia.

Art. 16. *La cuota del laudemio*.-La cuota del laudemio será la pactada y, salvo pacto, será el 2 por 100 del precio de la finca transmitida, en el momento de la transmisión.

Art. 17. *El devengo del laudemio en casos especiales*.-1. En ventas en carta de gracia se devengará la mitad del laudemio en la venta y la otra mitad en la retroventa o cuando quede extinguido el derecho de redimir.

2. En las permutas y aportaciones a sociedad o adjudicaciones a los socios, en el caso de reducción de capital o de disolución, el laudemio se calculará sobre el valor de la finca en el momento de la transmisión.

Art. 18. *La restitución del laudemio*.-Si la transmisión de la finca resultara ineficaz a consecuencia de demanda judicial interpuesta dentro de los cuatro años siguientes, el laudemio cobrado será restituido en el plazo máximo de seis meses, a contar desde la fecha de la sentencia.

Art. 19. *La prescripción del laudemio*.-El derecho a reclamar el laudemio prescribirá a los treinta años a contar desde el día en que se ha devengado.

Art. 20. *La garantía del laudemio*.-La finca responderá directa e inmediatamente del pago de los laudemios devengados y no satisfechos, quien quiera que sea el titular. Respecto a un tercero, será preciso atenderse a las disposiciones de la legislación hipotecaria.

Art. 21. *El pago del laudemio*.-1. Salvo pacto en contra, el pago del laudemio corresponderá al adquirente y se realizará en el domicilio del deudor.

2. El laudemio no se presumirá satisfecho o renunciado por el mero hecho de que el censalista cobre al nuevo censatario las pensiones del censo.

SECCIÓN 3.ª DE LA «FADIGA»

Art. 22. *El derecho de «fadiga»*.-1. El derecho de prelación denominado «fadiga», reconocido por ley sólo al censatario, podrá ser otorgado al censalista si se ha determinado de forma expresa en el título de constitución.

2. Por razón del derecho de «fadiga», el censatario y, si procede, el censalista podrán ejercer el derecho de tanteo o el derecho de retracto, para adquirir, respectivamente, el derecho de censo o la finca gravada que hayan sido enajenados a título oneroso, por el mismo precio y en las condiciones convenidas con el adquirente.

Art. 23. *El ejercicio del derecho de «fadiga»*.-1. Por razón del derecho de «fadiga», el propietario de la finca gravada o el titular del derecho de censo que pretendan enajenarlos a título oneroso deberán notificar notarialmente al censalista o al censatario, fehacientemente, la propuesta de transmisión un mínimo de quince días antes de la enajenación y, dentro de dicho plazo, el censalista o, si procede, el censatario, deberá notificar fehacientemente al propietario o al censalista que ejerce su derecho y requerirle para el otorgamiento de la escritura y el pago del precio, que podrá consignar judicialmente o depositar notarialmente, si éste se negara a recibir el precio.

2. Si no hubiera notificación, el censalista y el censatario tendrán, recíprocamente, el derecho de retracto, que podrá ser ejercido dentro del año siguiente a la fecha de la inscripción de la enajenación en el Registro de la Propiedad.

Art. 24. *Intransmisibilidad del derecho de «fadiga» y de la finca*.-1. Los derechos de «fadiga» nunca podrán ser transmitidos separadamente de la finca o del censo.

2. El censalista que haya adquirido la propiedad de la finca gravada haciendo uso del derecho de «fadiga» no podrá transmitirla a título oneroso antes de seis años a partir de la adquisición.

Art. 25. *Excepciones al derecho de «fadiga»*.—El derecho de «fadiga» no corresponderá:

1. En las permutas.
2. En las retroventas.
3. En las transacciones.
4. En las demás enajenaciones en que el titular del derecho no pueda hacer ni dar aquello a que se ha obligado el adquirente.

Art. 26. *Pérdida del derecho de «fadiga»*.—El derecho de «fadiga», en cualquiera de sus manifestaciones de tanteo o de retracto, se perderá:

1. Si se ha cobrado el laudemio correspondiente.
2. Si se ejerce el derecho de redención, siempre que sea antes de dictarse sentencia que dé lugar a «fadiga».

Art. 27. *La cotitularidad del derecho de censo*.—1. Si el censo que grava la finca enajenada pertenece a distintas personas en pro indiviso, no se podrá ejercer el derecho de «fadiga» si no lo hacen todas conjuntamente, una o varias de ellas por cesión de las restantes.

2. En el supuesto de que el derecho de censo esté gravado con un usufructo, el derecho de «fadiga» corresponderá siempre al nudo propietario. Si está gravado con un fideicomiso, corresponderá al fiduciario, que podrá pagar el precio de adquisición a cargo del fideicomiso, o a su cargo, si bien en este último caso podrá reclamar del fideicomisario, en su momento, el importe satisfecho.

CAPITULO III

Del censo vitalicio

Art. 28. *El censo vitalicio*.—El censo vitalicio otorgará al censalista el derecho a recibir una prestación periódica anual durante la vida de una o dos personas que vivan en el momento de la constitución del censo.

Art. 29. *Las características del vitalicio*.—El vitalicio será irredimible, salvo acuerdo mutuo o disposición en contra.

Art. 30. *La titularidad del derecho de censo*.—1. El censo podrá constituirse en favor de cualquier persona o personas, aunque no sean las que transmiten la finca que queda gravada.

2. No obstante, el censo constituido quedará sin efecto si la persona o personas sobre cuya vida se ha constituido mueren, a consecuencia de una enfermedad existente en el momento de la constitución, dentro de los dos meses siguientes a ella. Quedará exceptuado el caso de que la enfermedad fuera conocida por el censalista.

3. En el supuesto de cotitularidad del derecho de censo, cuando la designación de los beneficiarios haya sido conjunta, si uno de ellos no acepta o, habiendo aceptado, muere, su cuota en el derecho de censo aumentará la de los demás beneficiarios.

Art. 31. *La pensión*.—1. El pago de las pensiones, con independencia de la forma de pago fraccionado convenida, si se trata de anualidades vencidas, se hará de modo que la correspondiente al año que muera la última de las personas a cuyo favor se ha constituido el censo se pagará a sus herederos proporcionalmente a los días que haya vivido. Pero si se tratara de anualidades adelantadas, la correspondiente al período de defunción se abonará íntegra sin que el censatario tenga derecho a devolución.

2. No se podrá exigir el pago de la pensión sin acreditar que la persona para cuya vida se ha establecido es viva.

Art. 32. *El disfrute de la finca gravada*.—Podrá pactarse válidamente que la persona que transmite la finca a cambio de la pensión retenga, con carácter vitalicio o temporal, un derecho de usufructo o de habitación sobre la misma finca, que se consolidará necesariamente con la propiedad cuando se extinga el censo.

Art. 33. *Disposiciones finales*:

Primera.—Quedan derogados por la presente Ley los artículos 296 al 319 y 336 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña y la Ley de 31 de diciembre de 1945, del Estado, sobre Inscripción, División y Redención de Censos en Cataluña, con las modificaciones sucesivas hasta la Ley de 26 de diciembre de 1957.

Segunda.—1. Quedan modificados los artículos 76 y 192, segundo, de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña, que se leerán como sigue:

«Art. 76. En la facultad de enajenar que corresponde al heredante, no se entenderán comprendidos, salvo pacto expreso en contrario, los contratos de vitalicio, censo o censo. No obstante, si, rigiendo el principio de unidad familiar, el heredero o los suyos hubiesen dejado de trabajar en favor de la casa, podrá el heredante celebrar los contratos expresados en la cantidad que, dada su situación personal y patrimonial, se estime necesaria para asegurarle a él, a su esposa y a sus hijos menores de edad o incapacitados para el trabajo una renta o canon suficiente para vivir decorosamente, según el rango social de la casa.

A falta de consentimiento del heredero, será necesaria la autorización judicial, previa citación del heredero y de todos los demás interesados en el heredamiento, al efecto.»

«Art. 192. Segundo. Retrovender bienes comprados a carta de gracia o con pacto de retro; otorgar las enajenaciones a que se hubiere obligado el fideicomitente y las procedentes de un derecho de opción; redimir censos y consentir la cancelación de inscripciones de hipoteca constituidas en garantía de créditos hereditarios ya extinguidos o que se satisfagan, siempre que los interesados exijan los expresados actos.»

2. También se modifica la rúbrica del título 4 del libro 3 de dicha Compilación, que será «De la rabassa morta», y la rúbrica del capítulo I, título I, del libro IV, que pasará a ser «Dels censals i els violaris».

Tercera.—Respecto a la redención de los censos del Estado, será preciso atenderse a las disposiciones vigentes sobre el régimen patrimonial del Estado.

Art. 34. *Disposiciones transitorias*:

Primera.—1. Transcurridos tres años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, todos los censos, sean de la clase que sean, que afectando a diversas fincas no hayan sido objeto de división entre ellas quedarán extinguidos y podrán ser cancelados a petición del censatario, según las disposiciones de la legislación hipotecaria.

2. La división de estos censos podrá efectuarse:

- a) Por acuerdo del censalista y de todos los censatarios.
- b) Por otorgamiento unilateral del censalista si el censo está inscrito en el Registro de la Propiedad, distribuyendo la pensión de acuerdo con las siguientes reglas:

Primera.—En caso de que se conozca la extensión de todas las fincas o parcelas gravadas, la pensión se dividirá entre éstas en proporción a la superficie respectiva, sin tener en cuenta diferencias de valor o calidad.

Cuando alguna de las fincas resultantes de la división del censo esté constituida en régimen de propiedad horizontal, la pensión que se le asigne de acuerdo con el párrafo anterior se deberá distribuir entre los elementos que conforman dicha propiedad en proporción a la cuota correspondiente a cada uno de dichos elementos.

Segunda.—Si se ignora la extensión de las fincas o parcelas gravadas, se presumirá, sólo a dicho efecto, que todas tienen la misma superficie.

Tercera.—En el caso de que existan fincas o parcelas gravadas de superficie conocida y otras de extensión ignorada, se presumirá que cada una de estas últimas tiene la superficie resultante de dividir la suma correspondiente a la de extensión conocida por el número de ellas.

Cuarta.—Si la pensión consistiera en cosas evaluables no divisibles entre todas las fincas gravadas, se estimará de acuerdo con el valor de mercado, que podrá justificarse por acto de notoriedad, y la pensión resultante en efectivo será dividida según las normas precedentes.

Quinta.—Cuando la pensión tenga carácter simbólico y no sea, por tanto, evaluable, se estimará en una peseta por partición y será dividida según las normas precedentes.

3. Los censatarios afectados por la división efectuada unilateralmente por el censalista podrán aceptarla en escritura posterior, la cual tendrá que hacerse constar en el Registro de la Propiedad en una nota marginal. Aquellos que no la hayan aceptado podrán impugnarla judicialmente en el plazo de un año a partir de la inscripción de la escritura de división en el Registro de la Propiedad y podrán obtener anotación preventiva de su demanda, de conformidad con la legislación hipotecaria.

Segunda.—Todos los censos, sean de la clase que sean, cuyas inscripciones en el Registro de la Propiedad no hayan experimentado variación alguna durante los últimos treinta años podrán cancelarse de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria, siempre que lo solicite el censatario mediante instancia dirigida al Registro de la Propiedad, acompañada de un certificado del Registro Civil de la defunción del censalista que acredite la fecha de su muerte, al menos, con diez años de anterioridad, o su ausencia en paradero desconocido durante el mismo tiempo acreditada por acto de notoriedad.

Tercera.—1. Todos los titulares de censos inscritos en el Registro de la Propiedad, sean de la clase que sean, deberán acreditar su vigencia durante un plazo de cinco años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, lo cual tendrá que hacerse constar en una nota al margen.

2. La acreditación de los censos se hará mediante instancia firmada por su titular, dirigida al Registro de la Propiedad en que consten inscritos, en que se identifiquen los censos y fincas sobre que recaen y se solicite la correspondiente nota al margen.

3. Transcurrido el plazo de cinco años sin que se haya hecho constar la vigencia del censo en los términos expresados en la presente disposición transitoria, éste quedará extinguido y podrá cancelarse a instancias del censatario, según las disposiciones de la legislación hipotecaria.

4. La presente disposición no afectará a los censos que se han dividido de acuerdo con la disposición transitoria primera.

Cuarta.-1. Todos los censos, sean de la clase que sean, constituidos al amparo de la legislación anterior y cualesquiera que sean las condiciones pactadas en su título de constitución, podrán ser redimidos a petición del censatario en el plazo pactado y, en todo caso, siempre que hayan transcurrido más de veinte años desde su constitución.

2. Los censos citados en el párrafo anterior también deberán ser redimidos por el censatario a petición del censalista, una vez éste haya acreditado la vigencia de su derecho, de acuerdo con las disposiciones transitorias precedentes.

3. El censatario no podrá exigir la redención si no está al corriente en el pago de todo lo que debe al censalista por pensiones, laudemios o cualquier otro concepto derivado del censo.

4. En uno y otro caso, las normas de redención de los censos serán las siguientes:

Primera.-La redención comprenderá necesariamente la pensión y demás derechos inherentes al censo, incluso los denominados derechos dominicales. No podrá efectuarse la redención de parte de la cesión.

Segunda.-El censatario podrá exigir, conjunta o separadamente y en el orden que estime oportuno, la redención de los censos que existan sobre la finca, cualquiera que sea su naturaleza o subordinación. La parte de laudemio relativa a un censo redimido no acrecentará los que sigan subsistiendo. Se considerará también extinguida a beneficio del censatario la parte de laudemio de algunos de los censos anteriormente existentes que haya quedado sin efecto por redención, prescripción o cualquier otra causa.

Tercera.-La redención deberá formalizarse en escritura pública y se efectuará por la cantidad convenida al constituirse el censo o en un pacto posterior. El precio de la redención, salvo pacto en contra, se satisfará en dinero y al contado. Los gastos de la redención y de las operaciones de registro irán a cargo del censatario.

Cuarta.-En los censos con dominio, a falta de convenio entre los interesados, el censalista percibirá:

a) En concepto de redención de la pensión, la cantidad que resulte de capitalizarla al tipo estipulado y, en su defecto, al 3 por 100. Cuando la pensión se pague en frutos, éstos se estimarán al precio medio que en el último quinquenio hayan obtenido en el término municipal donde radiquen las fincas. En el caso de que la pensión consista en una parte alícuota de frutos, se tomará también como base para capitalizarla la cantidad media que haya percibido o debido percibir el censalista en el último quinquenio. Si el censo afectara a diversas fincas, la parte de pensión correspondiente a la que se trata de liberar se determinará de acuerdo con las reglas establecidas en la disposición transitoria primera. Si el censo hiciera o prestara corresponsión, es decir, si el subenfiteuta pagara el total de la pensión convenida al dueño mediano, la corresponsión se deducirá de la pensión a los efectos de capitalizarla. El rendimiento quedará subrogado en la obligación de pagar las corresponsiones deducidas.

b) Para la extinción de los derechos de laudemio, «fadiga» y demás inherentes al dominio, el censalista deberá percibir el importe de un laudemio al tipo pactado en el título de constitución o, si no existe pacto, al 2 por 100, o bien al 10 por 100, si se trata del antiguo territorio enfiteutico de Barcelona, calculado sobre el valor total del inmueble, comprendiendo las edificaciones hechas, las accesiones y las mejoras. Deberá percibir, además, una cuarentava parte de otro laudemio por cada anualidad completa transcurrida desde la última transmisión de la finca que lo haya devengado, hasta recibir, como máximo, el importe de dos laudemios.

c) Si no hubiera acuerdo, el precio de la finca a los efectos de la redención será el que se determine judicialmente.

d) Para determinar el laudemio y demás derechos dominicales del valor atribuido a la finca tendrán que deducirse el precio de redención del censo, calculado según las reglas precedentes, y la entrada, si se pagó al constituirse el censo.

e) En la aplicación de las reglas anteriores no tendrá eficacia ninguna de las alegaciones formuladas por los censalistas sobre la falta de pago de alguno de los laudemios devengados, ni que los hayan

percibido personas distintas del entonces titular del censo, ni que haya sido de menor importe en relación con el mayor que le corresponda por efecto de las mejoras posteriores en la última transmisión.

Quinta.-En los censos a nuda percepción y de cualquiera otra especie, enfiteuticos o no, y también cuando el censo proceda de la desamortización y haya sido transmitido por el Estado, el censalista deberá percibir únicamente la suma a que se refiere el número 4, a), de la presente disposición transitoria.

Sexta.-Las cantidades a percibir por la extinción del laudemio y de otros derechos denominados dominicales se distribuirán de la siguiente manera:

a) Si el dominio directo es único, le corresponderá el total del precio.

b) Si existe un dominio directo y un dominio medio, percibirán una cuarta parte y tres cuartas partes, respectivamente.

c) En el caso de concurrir un dominio directo y dos de medios, el segundo medio deberá cobrar dos cuartas partes, y el otro medio y el directo, una cuarta parte cada uno de ellos.

d) En el caso de concurrir un dominio directo y tres medios, corresponderá una cuarta parte a cada uno de ellos.

Al efecto de la anterior distribución, será preciso tener en cuenta el no acrecentamiento del laudemio previsto en el punto 4 de la presente disposición transitoria.

Séptima.-En los censos transmitidos una o más veces a título oneroso desde el día 1 de enero de 1900 hasta el 31 de diciembre de 1945, la cantidad total a percibir por el censalista no podrá exceder del cuádruplo del precio entregado en la última de las transmisiones mencionadas, como tampoco podrá exceder de la cantidad que en concepto de redención le correspondería en virtud de las reglas de la presente disposición transitoria.

Octava.-En el caso de pedir la redención al censatario, no será obstáculo alguno que el censo esté adscrito a condiciones, retractos, sustituciones, reservas, gravámenes de cualquiera especie y limitaciones en la facultad de disponer, aunque tengan interés en ellos personas inciertas o no nacidas. En virtud de ello, los censos podrán ser redimidos a solicitud del titular de la finca gravada, y las personas que los tengan inscritos a su favor, ya sea con carácter de albacea, heredero fiduciario y, en general, tantas personas como ejerzan la representación de la titularidad de dichos censos deberán acceder a su redención. En este caso, el precio de la redención se depositará en la Caja General de Depósitos, a disposición de quienes puedan ser sus beneficiarios definitivos. En la redención de censos afectos a legítimas, será preciso atenderse a lo dispuesto por la Ley Hipotecaria, del Estado.

Novena.-En las redenciones realizadas a instancia del censalista, si el censatario no pudiera hacer frente al pago de las cantidades que le corresponde abonar por la redención del censo, podrá capitalizar dicho importe imponiendo el capital a interés con primera y suficiente hipoteca, la cual deberá amortizarse en el plazo máximo de diez años. El Juez deberá decidir sobre la procedencia de dicha capitalización si el censalista no acepta la decisión del censatario en este sentido.

Quinta.-Las normas sobre redención, reguladas por las presentes disposiciones transitorias, no serán de aplicación a los vitalicios constituidos según la legislación anterior, salvo que se haya pactado expresamente su redención.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los Tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 16 de marzo de 1990.

AGUSTI M. BASSOLS I PARES,
Consejero de Justicia

JORDI PUJOL,
Presidente de la Generalidad de Cataluña

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña» número 1.273, de 28 de marzo de 1990)