

LA PURGA DEL CENSO VITALICIO Y DE LA HIPOTECA DE UNA RENDA VITALICIA

Fernando Rozas Vial
Profesor de Derecho Civil

Sabido es que en los últimos tiempos, ante el endeudamiento desproporcionado que se produjo en nuestro enfermo medio económico, los deudores que hipotecaron sus predios “descubrieron” un sistema para impedir que ellos fueran puestos en subasta por los acreedores. Idearon gravarlos con censos vitalicios, cuyas altas pensiones ahuyentarán a los posibles adquirentes de los predios hipotecados, pues se sostuvo que el censo no se purgaba como la hipoteca.

Es posible que este “descubrimiento” no haya sido tan injusto ya que la inflación, la devaluación de nuestra moneda y otras circunstancias hicieron muy difícil la situación de los deudores. Pero ello escapa a los fines de este trabajo. Por consiguiente, sólo nos ocuparemos de lo jurídico.

Sobre la purga del censo vitalicio se han escrito sendos trabajos, de los cuales dos se han publicado en la Revista Chilena de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Chile (“Estudio sobre el censo y el censo vitalicio, particularmente en la relación que pueden tener con hipotecas constituidas sobre la finca acensuada”. Lorenzo de la Maza Rivadeneira, Vol. 10, Nº 2 (agosto, 1983), págs. 475 a 492; “Si la venta de un inmueble en pública subasta ordenada por el juez a instancias de un acreedor hipotecario, libera o no al inmueble del censo vitalicio que lo grava”, Sergio Gaete Rojas, Vol. 9, Nº 3 (diciembre, 1982), págs. 547 a 555).

Don Lorenzo de la Maza, con muy buenas razones, concluye que el censo no se purga; don Sergio Gaete llega a la solución contraria.

Nosotros creemos que el censo vitalicio se purga en los términos de los Arts. 2428 del Código Civil y 492 del Código de Procedimiento Civil, considerando fundamentalmente lo que dispone el Art. 763 de este último código que dice que la acción del censalista sobre la finca acensuada se rige por las disposiciones del presente Título, y el título mencionado es el XVIII del Libro III del Código de Procedimiento Civil, sobre la acción de desposeimiento contra terceros poseedores de la finca hipotecada o acensuada. Entre sus disposiciones que se aplican al censo está el Art. 762, que se refiere a la purga de la hipoteca y por ende a la del censo, atendido lo que dice el artículo siguiente que recién transcribimos.

Para comprender bien la purga del censo vitalicio hay que, previamente, distinguirlo de la renta vitalicia garantizada con hipoteca, que se le parece mucho.

Que la renta vitalicia puede garantizarse con hipoteca nadie lo discute. El Art. 2272 dice que se puede obligar al deudor de la pensión a prestar seguridades para el pago futuro, y entre esas seguridades nadie duda que puede

estar la hipoteca. El Art. 2273, por su parte, nos dice que si el deudor no presta las seguridades estipuladas, podrá el acreedor pedir que se anule (resuelva) el contrato de renta vitalicia.

Cuando se asegura con una hipoteca el pago futuro de la renta vitalicia, conforme lo dispone el Art. 2272, lo que se está asegurando es el pago de las pensiones futuras.

Ahora bien, ¿qué diferencia hay entre la renta vitalicia garantizada con una hipoteca y el censo vitalicio?, y ¿qué diferencia hay entre el censo ordinario y el vitalicio?

El Art. 2279 dice que la renta vitalicia se llama censo vitalicio cuando se constituye sobre una finca dada que haya de pasar con esta carga a todo el que la posea.

Hasta aquí no vemos ninguna diferencia entre la renta vitalicia garantizada con hipoteca y el censo vitalicio. Sin embargo, el inciso 2º del Art. 2279 nos dice que "Se aplicarán al censo vitalicio las reglas del censo ordinario en cuanto le fueren aplicables". En las reglas del censo ordinario, aplicables al censo vitalicio, hallamos las diferencias entre éste y la renta vitalicia garantizada con hipoteca.

Según el Art. 2022 se constituye un censo cuando una persona contrae la obligación de pagar a otra un rédito anual, reconociendo el capital correspondiente, y gravando una finca suya con la responsabilidad del rédito.

Cuando a cambio de un precio (capital) una persona se obliga a pagar una renta o pensión periódica a otra durante la vida de cualquiera de ellas o de un tercero, nos hallamos ante una renta vitalicia. Si para asegurar el pago de la pensión se constituye una hipoteca, nos hallamos ante una renta vitalicia garantizada con hipoteca. La renta vitalicia puede tener su origen, también, en un legado o una donación (Art. 2278).

Cuando una persona a cambio de un precio (capital) o a título de legado o donación se obliga a pagar a otra una renta o pensión periódica, durante la vida de cualquiera de ellas o de un tercero, y *reconoce el capital* (recibido, donado o legado) gravando una finca suya con la responsabilidad del rédito y del capital, nos hallamos ante un censo vitalicio.

Lo que diferencia fundamentalmente entonces el censo vitalicio de la renta vitalicia garantizada con hipoteca es el reconocimiento del capital. En el caso de la renta vitalicia, la finca hipotecada sólo responde por las pensiones. En el caso del censo vitalicio, la finca acensuada responde de las pensiones y del capital.

Si se piensa que en el censo vitalicio no es necesario el reconocimiento del capital, no habría ninguna diferencia entre éste y la renta vitalicia garantizada con hipoteca. El censo vitalicio no sería más que una renta vitalicia asegurada con hipoteca, y como toda hipoteca se purgaría.

No debemos olvidar la razón de ser de la purga de la hipoteca. Esta institución tiene por objeto permitir y fomentar los créditos hipotecarios pues si no existiese, para impedir la realización de la finca hipotecada, al deudor le bastaría con gravarla con hipotecas posteriores cuantiosas, las que siempre subsistirían, lo que impediría a los terceros interesarse en adquirir la finca su-
bastada ya que la adquirirían con las hipotecas que no se purgaron. Lo mismo sucede si se considera que los censos no se purgan.

Lo que diferencia fundamentalmente el censo vitalicio del censo ordinario es que este último es perpetuo y el primero vitalicio, sólo dura lo que dure la vida de una de las partes o de un tercero.

Consecuencia de esta diferencia es que el censo vitalicio es irredimible y que no admite la reducción y división de que es susceptible el censo ordinario (Art. 2280).

Como al censo vitalicio, se aplican las reglas del censo ordinario. Si la persona de cuya existencia pende la duración de la renta sobrevive a la persona que debe gozarla, el derecho de ésta se transmite por causa de muerte según las reglas del censo ordinario, esto es, según los Arts. 2043 y siguientes. Trátándose de una renta vitalicia, si la persona de cuya existencia pende sobrevive a la persona que debe gozarla, el derecho de ésta se transmite según las reglas generales de sucesión por causa de muerte (Art. 2274).

Entrando de lleno en la purga, debemos decir que no cabe duda de que la hipoteca que garantiza una renta vitalicia se purga según las reglas generales (Arts. 2428 del Código Civil y 492 del Código de Procedimiento Civil).

Si la finca hipotecada se persigue por un acreedor hipotecario de grado posterior que el acreedor de la renta vitalicia garantizada con hipoteca, ésta podrá conservar su hipoteca ya que las pensiones futuras no están devengadas (Art. 492 del Código de Procedimiento Civil). Si la finca hipotecada se persigue por un acreedor hipotecario de grado preferente o por un acreedor valista, el titular de la renta vitalicia garantizada con hipoteca no podrá conservar la hipoteca porque no se lo permite el Art. 492 recién citado. En consecuencia, habrá perdido su hipoteca y no quedará otro camino que el de aplicar el Art. 2427. Es decir, deberá aceptar otra caución competente, y a falta de ésta deberá implorar las providencias conservativas que el caso admita ya que la deuda es indeterminada. Dichas providencias conservativas podrían hacerse efectivas sobre lo que reste del precio de la subasta, una vez pagados los acreedores hipotecarios preferentes y las pensiones atrasadas del acreedor de la renta vitalicia, pues en cierto modo el precio de la subasta viene a representar a la finca hipotecada para que los acreedores se paguen según sus preferencias (Arts. 2428 del Código Civil y 492 del Código de Procedimiento Civil). Pero no podrá restituirse el precio ya que la renta vitalicia es un contrato aleatorio. Habrá que destinar una suma adecuada para que con sus intereses o frutos se siga pagando la pensión. La suma referida creemos que no puede ser superior al precio de la renta vitalicia.

Si es indudable que la hipoteca que garantiza una renta vitalicia se purga, no vemos cuál es la razón para que el censo vitalicio no se purgue en la misma forma. No olvidemos que para los efectos de la prelación los censos debidamente inscritos serán considerados como hipoteca, y que concurrirán pues indistintamente entre sí y con las hipotecas según las fechas de las respectivas inscripciones (Art. 2480). Fuera de las razones de texto que dimos al comenzar este trabajo, la lógica nos indica que dos instituciones tan similares, como son la renta vitalicia garantizada con hipoteca y el censo vitalicio, deben tener el mismo tratamiento, lo que además es de toda justicia y evita la burla de los acreedores hipotecarios que posteriormente vieron gravados los predios que garantizaban sus créditos con censos vitalicios que impiden su libre realización. Por otra parte, encontramos que lo que dispone el Art. 2480 es de una claridad meridiana en cuanto a la purga del censo. Según ese artículo los censos se con-

sideran como hipotecas para los efectos de la prelación, es decir, para los efectos de su pago en concurrencia con las hipotecas. En consecuencia, deben aplicarse a los censos todas las reglas de la hipoteca que digan relación con su pago y preferencia. Entre esas reglas es indudable que están los artículos 2428 del Código Civil y 492 del Código de Procedimiento Civil, que regulan el pago de las hipotecas cuando el inmueble se vende en pública subasta, y el orden o prelación en que deben pagarse cuando concurren varias hipotecas, y de acuerdo al Art. 2480, cuando concurren varios censos, o éstos son aquéllas.

Subastada la finca hipotecada a instancias de un acreedor hipotecario de grado posterior, el censalista podrá conservar el censo conforme lo dispone el Art. 492 del Código de Procedimiento Civil, ya que las pensiones futuras no están devengadas y el referido Art. 492 se aplica al censo de acuerdo al Art. 763 del mismo código.

Si la finca acensuada se persigue por un acreedor hipotecario de grado preferente o por un acreedor valista, el censalista no podrá conservar el censo porque no se lo permite el Art. 492 del Código de Procedimiento Civil. Tampoco recibe aplicación el Art. 2427 que ya estudiamos, por no estar en presencia de una hipoteca, sin perjuicio de que, según las reglas generales, el censalista pueda implorar providencias conservativas como derecho auxiliar del acreedor.

Además, como en el censo vitalicio se ha reconocido un capital (Art. 2025), creemos que sobre el producto de la subasta, que viene a subrogar a la finca acensuada, el censalista podría constituir otro censo vitalicio sacando el capital correspondiente, si fuere posible, de la cantidad consignada (Art. 2038, inc. final), censo que duraría la vida de la persona de cuya existencia pendía la duración del censo que se purgó. Todo ello por aplicación analógica de las reglas del censo ordinario, o como medida conservativa. Si realizada la subasta no restare nada para el censalista, se extinguirá el derecho real de censo, pero el censuario seguirá obligado a pagar la pensión en los términos del testamento o contrato, y la obligación será personal (Art. 2027).

No conocemos ninguna sentencia que haya declarado que el censo vitalicio se purga como la hipoteca.

Sin embargo, la Corte de Apelaciones de Valdivia, en sentencia de 3 de junio de 1986, en juicio seguido por el Banco Hipotecario y de Fomento Nacional, condenó a los que habían celebrado un censo vitalicio respecto de una propiedad que había sido hipotecada en favor de dicho Banco como autores del delito de simulación de contrato.

Lo mismo hizo la Corte Suprema en sentencia de 6 de mayo de 1985, en recurso de queja intentado por el Banco Hipotecario y Fomento Nacional contra los Ministros de la Corte de Apelaciones de Puerto Montt.