

EL DRET DE CENS

La Llei 6/1990, de 16 de març, del censos, va establir a Catalunya una regulació clara del cens, a la vegada que va afavorir l'alliberament de càrregues de les finques, facilitant la cancel·lació d'inscripcions registrals.

La Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya, deroga, entre altres, la Llei 6/1990 de 16 de març, dels censos. D'aquesta manera el contingut del dret de cens queda incorporat al nou Codi civil de Catalunya, al Capítol V del Títol VI, sota la rúbrica "El dret de cens", art. 565-1 a 565-33; regulant-ne la seva redempció les Disposicions Transitòries Tretzena y Catorzena.

- **CONCEPTE:** Article 565-1: "El cens és una prestació periòdica dinerària anual de caràcter perpetu o temporal que es vincula amb caràcter real a la propietat d'una finca, la qual en garanteix el pagament directament i immediatament."
- **CENSATARI:** titular del dret de propietat sobre una finca que resta subjecta al pagament d'una pensió periòdica. Està obligat a pagar la pensió.
- **CENSALISTA:** qui té dret a rebre la pensió, titular del dret de cens.
- **CLASSES:** El cens pot ser perpetu i redimible a voluntat del censatari, en aquest cas es denomina EMFITÈUTIC

El cens pot ser temporal i irredimible a voluntat del censatari (excepte pacte exprés), en aquest cas es denomina VITALICÍ

El cens perpetu o emfitèutic, pot tenir dues modalitats de constitució en funció del seu contingut:

1. La que només atorga al censalista el dret a cobrar la pensió
2. La que en virtut de pacte exprés, atorga al censalista, a més de cobrar la pensió, el dret de lluïisme i el dret de fadiga.

El lluïisme consisteix en el dret del censalista a percebre la quantitat establerta, en cada transmissió de la finca, com a participació en el preu o en el valor de l'alienació, quan s'hagi pactat en el títol de constitució.

La fadiga és el dret d'adquisició preferent que el títol de constitució del cens pot atorgar al censalista. Permet que es pugui exercir el dret de tempteig o el dret de retracte per a adquirir la finca gravada que hagi estat alienada a títol oneros pel mateix preu i en les condicions convingudes amb l'adquirent.

REDEMPCIÓ DEL CENS. La normativa vigent determina que tots els censos poden ser redimits a petició del censatari en el termini pactat, quan aquest termini sigui inferior a vint anys, i, en tot cas, quan hagin transcorregut més de vint anys des de la constitució del cens.

El dret del censalista per a instar la redempció fou la novetat més destacable de la Llei 6/1990, de cara a afavorir la redempció del censos antics. El censalista doncs, pot instar la redempció del cens quan acrediti la seva vigència i sempre que s'hagi complert el termini pactat o, en tot cas, quan hagin transcorregut més de vint anys des de la constitució del cens.

La redempció comporta el lliurament d'una quantitat que ha de rebre el censalista i que haurà de comprendre necessàriament la pensió i els altres drets inherents al cens. Les dificultats de càlcul i de pagament corresponents als drets de lluïisme, fadiga i altres drets dominicals, fan que es proporcionin unes regles complementàries. Per tal de fixar el preu de la finca a l'objecte de valorar aquests drets, la nova DT catorzena diu que, llevat d'acord, el valor de la finca és el valor cadastral en el moment en què es demana la redempció, si la finca és urbana, i el que es determini judicialment si és rústica.

La redempció ha de ser formalitzada en escriptura pública. Les despeses de la redempció i de les operacions de registre són a càrrec del censatari.

ÓRGANOS DE GOBIERNO DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

La Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, que regula las situaciones de comunidad en su Título V establece como órganos de gobierno la presidencia, la secretaría, la administración y la junta de propietarios. Esta nueva Ley no recoge la figura del vicepresidente, aunque no cierra tal posibilidad, al establecer que los estatutos pueden prever la creación de otros órganos, además de los indicados anteriormente.

Los citados cargos duran un año y se entienden prorrogados hasta que se celebre la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el que fueron designados.

La secretaría y administración de la comunidad pueden recaer en una única persona externa a la comunidad.

Las principales funciones de cada órgano, son:

➤ **Presidencia**

- Debe recaer en un propietario de elementos privativos.
- Convoca y preside las reuniones.
- Representa a la comunidad judicial y extrajudicialmente.
- Vela por la buena conservación y el buen funcionamiento de los elementos y servicios comunes.
- Vela por el cumplimiento de los deberes de los propietarios y de los titulares de la secretaría y administración.

➤ **Secretaría**

- Extiende las actas de las reuniones.
- Realiza las notificaciones.
- Expide los certificados.
- Custodia la documentación.

➤ **Administración**

- Adoptar las medidas para conservar los bienes y servicios de la comunidad.
- Velar por que los propietarios cumplan sus obligaciones.
- Preparar las cuentas anuales.
- Ejecutar los acuerdos.
- Decidir la ejecución de las obras de conservación y reparación de carácter urgente, de todo lo cual debe dar cuenta inmediatamente a la presidencia.

➤ **Junta de Propietarios**

- Integrada por todos los propietarios de elementos privativos.
- Nombramientos de cargos de la comunidad.
- Modificación del título de constitución.
- La aprobación de los presupuestos, cuentas anuales, de la realización de reparaciones de carácter ordinario no presupuestadas y de las de carácter extraordinario y de mejora, de su importe y de la imposición de derramas para su financiación.

Próxima publicación de la 4ª edición de “Juntas de compensación, asociaciones administrativas de cooperación y entidades de conservación”

Autor: Jose Luís de Mier Vélez
Editor: Thomson Aranzadi

José Luis de Mier Vélez y Thomson Aranzadi están cerrando la cuarta edición del exitoso libro “**Juntas de compensación, asociaciones administrativas de cooperación y entidades de conservación**”.

El libro, con amplia Jurisprudencia y nuevos formularios sobre el desarrollo urbanístico, saldrá en breve a la venta a un precio aproximado de 110 euros.

José de Mier Marfil

POSIBILIDAD DE NO PRORROGAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR NECESIDAD DE LA VIVIENDA

En primer lugar deberemos determinar la Ley de arrendamientos urbanos que se aplica, en función a la fecha de la celebración del contrato.

Arrendamientos anteriores a 1 de enero de 1995

El Decreto 4.104/1964 establece como causa de excepción a la prórroga cuando el arrendador necesita para sí la vivienda o para que la ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales.

La denegación de prórroga se practicará mediante requerimiento del arrendador al inquilino con un año de antelación.

No será preciso que la causa de necesidad exista en la fecha del requerimiento, pero sí al cumplirse el año del mismo.

El inquilino deberá contestar de modo fehaciente al arrendador dentro del plazo de treinta días hábiles si acepta o no la denegación de la prórroga.

El inquilino tendrá derecho a indemnización si desalojara la vivienda dentro del año, dependiendo la misma si lo realiza dentro de los seis primeros meses o del año.

La vivienda deberá ser ocupada por el arrendador, sus ascendientes o descendientes, dentro de los tres meses desde la entrega del inquilino, no pudiéndose, durante los siguientes tres años, arrendarla o ceder su goce o uso a un tercero.

Arrendamientos a partir del 1 de enero de 1995

La Ley 29/1994 determina claramente en su artículo 9.3 "No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí."

Es decir, únicamente podrá recuperarse el uso del piso si se hizo constar esta necesidad en el contrato de arrendamiento inicial, reduciendo las posibilidades de necesidad exclusivamente a la del propietario, es decir, desapareciendo la posibilidad de ascendientes o descendientes.

José de Mier Marfil