

derecho de hacer que sea reconocida por peritos nombrados por ambas partes, y del reconocimiento resultará, ó bien su obligación á recibirla y pagarla, ó bien la del maestro alarife á demolerla ó á repararla á su costa, y á satisfacer además los daños y perjuicios. Si no se hubiese practicado el reconocimiento, será preciso que la obra dure sin falsear por espacio de quince años para tenerla por sólida y bien hecha, á no ser que el daño provenga de caso fortuito, no imputable al constructor (1).

295. Las mismas reglas se siguen, segun algunos escritores, cuando el arquitecto ó alarife ha puesto su industria y los materiales para la construccion; pero la ley de Partida no es tan terminante como presumen, y más bien parece que se limita á las edificaciones en que el maestro de obras pone sólo la industria y el trabajo. En su consecuencia, podrá decirse, partiendo de esta hipótesis, que si el alarife pone tambien los materiales, el perjuicio y daño de la obra, aun el acaecido por caso fortuito ántes de haberla recibido y darse por satisfecho el dueño, serán de cuenta y riesgo del constructor, y sólo del propietario si hubo por su parte mora ó tardanza en recibirla despues de concluida y de haber sido avisado por el maestro. El que ha contratado la obra no puede negarse á recibirla bajo pretexto de que no está hecha á su gusto, aunque así se hubiera estipulado; pues semejante pacto sólo produce el efecto de que se decida judicialmente la cuestion, prévio el reconocimiento de peritos (2).

296. Los que se encargan de estas obras, como por lo respectivo á su oficio tienen obligación de saber el valor de las que ajustan, no pueden alegar lesion ó engaño (3); pero pueden ale-

(1) Leyes 16 y 17, tít. VIII, Part. V, y 21, tít. XXXII, Part. III.

(2) Ley 17, tít. VIII, Part. V.

(3) Ley 4.^a, tít. I, lib. X de la Novísima Recopilacion. Esta ley sólo prohíbe alegar engaño á los oficiales de cantería y albañilería, carpintería y otros, en *los contratos de obras de su arte*, pero no en los respectivos á las otras artes que no son de su pericia é incumbencia. (Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia, de 18 de Junio de 1864.)

Navarra.—La ley 7.^a, tít. XXII, lib. V de la Novísima Recopilacion de Navarra, establece que los que se encargan de una obra sin ser maestros del arte respectivo, están sujetos á que sea tanteada esta por cualquiera que tenga el título correspondiente.

garla los dueños de ellas, si el precio del ajuste es tan elevado, que el perjuicio excede de la cuota para estos casos señalada por la ley (1).

297. Siendo ésta una de las obligaciones que consisten en hacer, y en que se atiende principalmente á la industria y á la aptitud de la persona, no se trasmite á los herederos del arquitecto ó maestro de obras, pero sí á los del que encargó la edificacion, en quien no concurren las mismas circunstancias.

TÍTULO VII.

Del contrato de censo.

298. Cuando manifestamos en el lugar correspondiente la naturaleza y caracteres de los censos, nos limitamos á considerarlos como un derecho ya constituido, único aspecto bajo el cual el método exigia que los colocáramos entre los derechos *en la cosa*, y como una parte desmembrada del dominio. Despues de enumerar allí mismo que se constituian por última voluntad y por convenio, dejamos para este lugar hablar del contrato de censo, que es el modo más frecuente de constituirle.

299. Si se trae á la memoria lo que acerca de los censos hemos dicho anteriormente, aparecerá al instante que el contrato en que se establecen debe ser bilateral, pues que en todos ellos hay obligación por parte de ambos contrayentes; así en el enfitéutico, el señor de la cosa se obliga á traspasar á otro el dominio útil, reservándose el directo, al mismo tiempo que el en-

(1) En este sentido debe entenderse una decision del Tribunal Supremo de Justicia, que considera comprendida esta clase de contratos, no tan sólo en la disposicion general de la ley 2.^a, tít. I, lib. X de la Novísima Recopilacion, sino tambien en la 4.^a del mismo título y libro. (Sentencia de 24 de Setiembre de 1858.)

Por el mismo Supremo Tribunal se halla tambien declarado que no corresponde á este contrato, así como tampoco al de alquiler de servicios, el de construccion de una máquina ó instrumento fabril. (Sentencia de 30 de Abril de 1860.)

fitéuta promete pagarle las pensiones y los demás derechos censuales.

300. Hay tantas clases de contratos censuales, cuantas son las especies de censos de que en su lugar hemos hecho expresion. Ocioso seria que diéramos aquí definiciones de cada uno de ellos; fácil es formarlas á todos, considerando ahora los censos sólo en su constitucion, puesto que ántes los hemos definido como ya constituidos.

301. En el contrato de censo se siguen las reglas generales que hemos reputado comunes á todos los contratos; hay, sin embargo, algunas cosas que son especiales á él, en que debemos ocuparnos.

302. En el contrato de censo enfitéutico, que por mucho tiempo estuvo considerado entre los romanos, ya como venta por la traslacion que se hacia del dominio útil, ya como arrendamiento por la pension que se pagaba, y que fué erigido despues en un contrato especial, debe hacerse constar su existencia por escritura pública, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad, sin cuya circunstancia no puede perjudicar á tercero (1). Antes de ella, en virtud del consentimiento, deberá llevarse á efecto;

(1) Ley 3.^a, tít. XIV, Part. I; ley 28, tít. VIII, Part. V. Artículos 2.^o, 23 y 25 de la LEY HIPOTECARIA. Una sentencia del Tribunal Supremo de Justicia, apoyándose en estas leyes, reconoce la necesidad del otorgamiento de escritura pública para la validez de la constitucion de los censos enfitéuticos, y declara que en caso de que hubiera desaparecido aquélla, además de las pruebas sobre este extremo, el dueño directo debe justificar la identidad del prédio dado en enfitéusis. (Sentencia de 11 de Diciembre de 1858.) Y por otra sentencia del mismo Supremo Tribunal, se reconoce que, si bien es indispensable el otorgamiento de escritura pública para la constitucion de los censos perpétuos y de la enfitéusis, su existencia se puede probar por otros medios establecidos para la adquisicion de los derechos reales. (Sentencias de 9 de Marzo de 1861, de 9 de Abril de 1864, de 9 de Julio de 1868 y algunas otras.) En otra se halla declarado, que ni las leyes 3.^a, tít. XIV de la Part. I, y 28, tít. VIII, Part. V, prohíben que á falta de escritura de constitucion de censo, se pruebe la legitimidad de su existencia por cualquiera de los medios de justificacion que reconoce el derecho. (Sentencia de 18 de Enero de 1879.) La obligacion que uno contrato, al convenir en la compra á censo de un terreno, de satisfacer la pension estipulada y de otorgar la correspondiente escritura, segun documento privado formalizado provisionalmente y cuya certeza no se ha

pero para la fuerza legal del mismo contrato en juicio, es indispensable aquella circunstancia; disposicion justa y que limita los abusos que el concedente podia hacer de su posicion ventajosa con el trascurso del tiempo.

303. Lo mismo y con mayor razon debe decirse del censo reservativo (1), que traslada á la vez los dominios útil y directo, como en su lugar dejamos expuesto. Con sólo considerar que en él nada da el censuario al tiempo de su constitucion, y por otra parte, que no es gratuito lo que se concede, porque el censalista se reserva una pension, se conocerá cuán inoportunamente le equiparan unos á la compra y venta, y otros á la donacion.

304. El censo consignativo, cuando se constituye por contrato, es una especie de venta; en ella el comprador es el censalista, el vendedor el censuario; el capital es el precio que se paga, y el derecho á la pension la cosa que se vende. Este contrato se debe reducir tambien á escritura pública para que en todo tiempo conste su existencia (2). En su constitucion debemos considerar; 1.^o La cosa sobre que se impone. 2.^o El capital impuesto. 3.^o La pension que se ha de percibir.

305. La cosa sobre que se impone el censo debe ser raíz, determinada y propia del censuario, ó un derecho perpétuo existente; las demás están excluidas. Debe ser además fructífera, tanto para que el contrato no degeneren en usurario, como para asegurar mejor el pago de la pension. El dueño de la cosa sobre que se impone el censo deberá manifestar al censalista las cargas y

puesto en duda por los contratantes, es eficaz, y la sentencia que compele á su cumplimiento no infringe la ley 3.^a, tít. XIV, Part. I, ni el art. 2.^o de la LEY HIPOTECARIA. (Sentencia de 4 de Marzo de 1872.)

Y por último, tambien se declaró por el Tribunal Supremo, en sentencia de 28 de Diciembre de 1878, que cualesquiera que sean los nombres que los otorgantes diesen al contrato consignado en escritura pública, se entiende constituido en él un verdadero censo enfitéutico, si en aquélla se establecieron todas las condiciones que distinguen y determinan esta clase de contratos.

(1) La escritura en que se constituya ha de inscribirse tambien en el registro, segun los artículos citados de la LEY HIPOTECARIA.

(2) Esta escritura deberá tambien inscribirse en el registro, para que pueda producir efectos contra un tercero. (Arts. 2.^o, 23 y 25 de la LEY HIPOTECARIA.)

responsabilidades á que estuviere afecta, bajo la pena de pagar con el dos tanto la cantidad que hubiere recibido, á la persona á quien vendiere el censo (1).

306. *Capital*.—El capital ó precio con que se constituye el censo consignativo, segun la opinion más general, ha de consistir en dinero, aunque las leyes sólo lo exigen en el vitalicio, que diferente en su naturaleza y efectos de los que gravan la propiedad, no corresponde al presente lugar. Esto, que en los puebllos donde hay costumbre legítima de ejecutarse desecha dudas, nos parece que debe ser extensivo á todos, tanto para evitar fraudes, como por ser conforme á la esencia del contrato de compra y venta, al que casi siempre debe su origen el censo consignativo. No basta que se convenga acerca del capital, sino que es indispensable además que para su completa perfeccion intervenga la tradicion verdadera ó fingida; diferencia que existe entre ésta y las demás ventas. No es necesario que el dinero sea entregado en el acto; basta que lo haya sido ántes (2). Debemos advertir que no hay obstáculo para que se constituya este censo en las particiones sin que medie dinero, pues como en otro lugar hemos dicho, cuando alguna cosa no admite cómoda division, puede convenirse en que uno de los herederos la lleve toda, imponiendo sobre ella misma una pension ó carga á favor de los otros coherederos.

307. El precio ó capital debe corresponder á la pension, guardando proporcion con ella. Los legisladores le han tasado distintas veces de diferentes modos, con arreglo á la diversidad de circunstancias, y á la relacion entre las cosas y el dinero (3). En los censos al quitar, está ahora regulado al tres por ciento (4),

(1) Ley 2.^a, tít. XV, lib. X de la Novísima Recopilacion.

(2) *Cataluña*.—Se puede establecer un nuevo censal con el importe de las pensiones vencidas y no pagadas, y con cualquiera otra denda, segun la opinion de algunos escritores.

Navarra.—Admitida en Navarra la bula de San Pio V, como hemos dicho en otro lugar, la entrega necesita ser hecha en dinero en el acto del otorgamiento del censo.

(3) Ley 3.^a, y notas 1.^a y 2.^a, tít. XV, lib. X de la Novísima Recopilacion.

(4) Ley 8.^a, tít. XV, lib. X de la Novísima Recopilacion.

Aragon.—*Cataluña*.—La ley 9.^a del mismo título y libro manda que

bajo pena de nulidad del contrato: la ley imponia tambien la pena de privacion de oficio al escribano que con mayor pension autorizase tales escrituras (1); y esta tasa es extensiva á los contratos anteriores á la reduccion (2). En el censo constituido como irredimible, la ley no señala tasa; pero atendiendo á que es más gravoso al censuario que el redimible, deberá ser mayor el capital, si bien se pasará por lo que la costumbre haya introducido. Habiéndose abolido la tasa del interés en el préstamo, y pudiendo señalar los contratantes el que les parezca más conveniente, con tal que conste por escrito, se ha creido por algunos que por una necesaria consecuencia podrán designarse tambien las pensiones en los censos, sin atender al capital, y considerarse derogadas en este punto las leyes que fijaban la proporcion que debia guardarse entre los réditos y el capital. Aunque en efecto parece que hay razones de analogía en apoyo de esta opinion, juzgamos que no son bastantes para reputar abolidas las leyes que rigen en esta materia, sobre todo si se considera que la ley de 14 de Marzo de 1856 se refiere única y exclusivamente á los préstamos, y que para darle una interpretacion extensiva, seria indispensable una declaracion especial (3). Aun mayor que en los demás debe ser el precio en el censo enfitéutico, teniendo en cuenta los considerables gravámenes que sufre el enfitéuta, y que redundan en beneficio del señor del dominio directo. Y aunque en realidad, por lo comun no se hace mencion de él al constituirse la enfitéusis, debe calcularse de modo que sea doble que el de los censos al

tenga lugar esta reduccion en la corona de Aragon, del mismo modo que ántes habia sido prescrito para los reinos de Castilla y de Leon.

Navarra.—En Navarra el censo consignativo, cuya pension fué primero el siete por ciento y despues el seis (ley 2.^a, tít. IV, lib. III de la Novísima Recopilacion), quedó reducida al cinco desde 1617, respecto á todos los censos que en lo sucesivo se constituyeran. (Ley 4.^a del mismo título y libro.)

(1) Nota 1.^a, tít. XV, lib. X de la Novísima Recopilacion.

(2) Nota 2.^a

(3) Del considerando de una sentencia del Tribunal Supremo, parece deducirse que, segun su opinion, continúa vigente y no abolida la tasa legal en los censos. (Sentencia de 4 de Marzo de 1872.)

Aragon.—La pension se llama en Aragon *Treudo*.

quitar, es decir, ciento por uno y medio; y así se halla establecido respecto á casas y solares en Madrid (1).

308. *Pension*.—Una ley recopilada (2), extensiva á los contratos celebrados ántes de su promulgacion, previene que se pague la pension en dinero efectivo en los censos al quitar. Los fraudes de que varias personas se valieron, suponiendo que eran perpétuos é irredimibles algunos censos sin serlo, dió lugar á que se mandase que se consideraran como redimibles todos los constituidos en algunos puntos despues de la ley poco ántes mencionada (3), y á que se determinara tambien que se arreglasen al precio que se les habia prefijado. Pero observándose despues que algunos censuarios, especialmente los labradores distantes de las grandes poblaciones, no podian con facilidad vender sus productos, lo que degeneraba tambien en daño del censalista, pues cobraba con mayor dificultad, se mandó que donde habia costumbre de ajustar el rédito en granos, se regulase la paga de éstos sin exceso alguno por la reduccion prevenida (4). Y aun otras leyes posteriores vinieron á reconocer la existencia y validez de pensiones constituidas en granos ó especies que no fueran dinero; de tal suerte, que hasta se ha llegado á considerar implícitamente derogada la ley recopilada que prohibió establecerlas en esta forma (5).

309. *Pactos agregados al censo*.—En la constitucion de este contrato suelen añadirse algunos pactos, que deberán guardarse si son lícitos. No tendrán esta consideracion los que imponen algun gravámen además de la totalidad de la pension prevenida

(1) Ley 12 del mismo título y libro.

(2) Ley 3.^a

(3) Despues de 1534, en Galicia, Leon, Astúrias, provincia del Bierzo y marquesado de Villafranca. (Ley 5.^a, tit. XV, lib. X de la Novísima Recopilacion.)

(4) Ley 9.^a, tit. XV, lib. X de la Novísima Recopilacion.

(5) Párrafos 1.^o y 10 de la ley 22, y 12 de la 24, tit. XV, lib. X de la Novísima Recopilacion. Así se halla tambien declarado por el Tribunal Supremo, en conformidad con estas leyes. (Sentencia de 26 de Setiembre de 1860.)

Aragon.—El rédito tiene que consistir en dinero; en el censo reservativo se puede recibir en frutos, segun Franco de Villalba.

por la ley, por reputarse en su fraude (1). Tales son el de no enajenar la cosa censada; el de reservarse el que le impone el derecho de tanteo; el de pagar las pensiones anticipadas; el de obligarse al pago de los réditos aunque se arruine la finca; el de no redimirse nunca el censo, ó por el contrario, tener que redimirle en tiempo determinado; el de que á pesar de redimirse en parte el censo, se pague íntegramente la pension, y otros semejantes. Pero algunos de ellos, tales como el de no enajenar la cosa censada, ó el de reservarse el comprador el derecho de tanteo, se consideran válidos, siempre que tratándose de censos que no tienen precio por la ley, se señala el precio supremo ó medio de los que el uso ha introducido; ó en los censos que le tienen prefijado por la ley, se ha convenido en uno mayor del que rigurosamente corresponde (2). La razon de diferencia consiste en que, si bien estos pactos son gravosos á los censatarios que quieren vender la cosa censada, ya por impedirles absolutamente su enajenacion, ya porque aunque se les permita, el temor al tanteo disminuye la concurrencia de compradores, el gravámen se compensa con la rebaja que se hace en la pension. Estos, cuando en ellos no hay esta compensacion, así como los demás mencionados, se deben considerar como no escritos. No sucede lo mismo cuando interviene pacto por el que expresamente convienen los contratantes en que el precio sea menor que el tasado por las leyes, pues entónces será nula toda la convencion. Algunos limitan esta declaracion de nulidad á los censos vitalicios, diciendo que en los demás en que la pension es más alta que la designada por la ley, sólo procede la reduccion ó rebaja del censo (3). Por último, el

(1) La doctrina legal de que los pactos añadidos al contrato censal, que inferen gravámen al censatario, se tienen por no puestos, se refiere á los pactos sobre rebaja del precio ó aumento de la pension; pero de ninguna manera á todos aquellos que tienen por objeto garantizar el pago de las pensiones. (Sentencia del Tribunal Supremo, de 9 de Abril de 1864.)

(2) Lo mismo opinan Olano y Sala, contra Avendaño y Gutierrez, que sostienen que siempre son válidos los dos expresados pactos.

(3) Leyes 6.^a y 8.^a, tit. XV, lib. X de la Novísima Recopilacion. No nos parece acertada la opinion de Larrea y de Avendaño, que sostienen que no se vicia todo el contrato, sino sólo el aumento de la pension.

Las palabras de la ley 8.^a han podido dar lugar á esta diversa inteligencia. En ella se dice, que los contratos de censos que en otra manera se hicie-

pacto de que caiga en comiso la cosa censada si no se paga la pension en los plazos convenidos, está declarado expresamente válido por la ley (1).

310. Debemos aquí advertir que, si hay duda acerca de si un censo es redimible, reservativo, consignativo, deberá examinar-

ren, sean en sí ningunos y de ningun valor ni efecto; pero añade que no se pueda en virtud de ellos pedir ni cobrar en juicio ni fuera de él más de á la dicha razon y respecto. Nos inclinamos, sin embargo, á que con estas últimas palabras se ha tratado de dar más fuerza á la declaracion consignada en las primeras, que terminantemente establece la nulidad, no sólo de una parte, sino de todo el contrato. Mas debemos repetir que algunos escritores, entre los que se cuentan Avendaño, Larrea, y Sala, lejos de seguir esta opinion, sostienen que no se vicia todo el contrato, sino sólo el aumento de pension. Pero no ocurrirán muchos casos cuestionables de esta naturaleza, puesto que la misma ley impone á los escribanos la prohibicion de hacer contratos ó escrituras de censos á menor precio que el señalado en ella.

(1) Ley 1.^a, tít. XV, lib. X de la Novísima Recopilacion. Conviene tener presente lo que acerca de la costumbre contraria á esta ley, así como de su verdadera inteligencia, hemos dicho en una nota de la seccion IV, título X, lib. II de esta obra. Por sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de Diciembre de 1864, se reconoce que en el censo reservativo puede tener lugar el comiso de la cosa gravada, siempre que se hubiera pactado preventivamente. Ahora añadiremos que en el considerando de otra sentencia del mismo Tribunal Supremo de 9 de Febrero de 1871, se declara que la ley 68 de Toro que establece la validez de los pactos de comiso, se refiere á los censos enfitéuticos y á los reservativos cuando expresamente se ha pactado, pero no tiene aplicacion en los consignativos, y que ésta ha sido la jurisprudencia constante de los Tribunales. Nosotros respetamos la opinion del Tribunal Supremo: sabemos que, en efecto, la costumbre no ha dado fuerza á estos pactos en el censo consignativo; pero no podemos desconocer que, ó la ley de Toro ha sido mal redactada, cosa poco probable, ó que de ningun modo puede deducirse de sus palabras la prohibicion de aquel pacto en el censo consignativo. En donde en realidad se comprende ménos, es en el enfitéutico, toda vez que en él existe el comiso como pena legal, impuesta al que deja pasar tiempo sin pagar las pensiones.

Aragon.—En Aragon, segun Franco de Villalba, y Sessé, tanto en el censo reservativo como en el consignativo, se puede poner la cláusula de que caiga en comiso la cosa cuando se deje de pagar la pension.

Navarra.—El pacto de que en defecto de pago de la pension caiga en comiso la cosa, es nulo en Navarra, como lo son todos los demás reprobados en la bula de San Pio V.

se con escrupulosidad su constitucion para decidirlo; y si aun de esta manera no apareciere con distincion la voluntad de los otorgantes, creemos que deberá seguirse la más favorable al deudor como en los demás casos de duda, y consiguientemente reputarse redimible y consignativo el censo, más bien que reservativo é irredimible. Pero en realidad, las cuestiones acerca de si un censo es objeto ó no de redencion, han perdido su importancia, desde que las leyes les han dado á todos la consideracion de redimibles, segun hemos de ver despues.

311. Réstanos sólo para terminar esta materia, hablar del reconocimiento, de la reduccion, de la redencion, y de la subrogacion de los censos. El primero renueva el contrato; la segunda minora la pension; la tercera la redime; la cuarta sustituye á un censalista otro censalista, quedando en lo demás subsistente el censo: esta doctrina es general y extensiva á sus diferentes especies (1).

312. *Reconocimiento.*—Reconocimiento del censo es *un contrato por el que se renueva por el poseedor de la finca en que se impuso el censo, la obligacion hecha á favor del censalista.* La escritura de reconocimiento, aunque no es título de censo, acredita y prueba que no estaba redimido. A no constar expresamente otra cosa, no debe creerse extensiva la obligacion más que con relacion á la finca poseida, y no personalmente. Puede ser compelido al reconocimiento todo el que legítimamente tenga constituido un censo sobre cosa que posea.

313. *Reduccion.*—Reduccion del censo es *la disminucion de sus productos anuales:* puede ser obra de la ley, ó de la voluntad de los particulares. De la primera tenemos algunos ejemplares en las leyes recopiladas, de que hemos hecho ya mencion, segun la relacion diversa en distintos tiempos entre las cosas y el dinero. La segunda es un contrato en cuya virtud se reduce la pension, lo que puede hacer el censalista, que como señor tiene facultad de renunciar parte de su derecho. Perteneciendo á mayorazgo, debía intervenir el inmediato sucesor en los términos que en las

(1) Las escrituras de reconocimiento, redencion, reduccion y subrogacion de los censos, se han de inscribir en el registro correspondiente para que puedan producir efectos contra un tercero. (Arts. 2.^o, 23 y 25 de la LEY HIPOTECARIA.

demás enajenaciones, y entendemos que aún ahora sería necesaria su intervencion en la parte reservada: si pertenece á capellanías, deberá oirse al capellan y á los patronos, siendo útil además la intervencion del juez competente. A pesar de la reduccion, el capital permanecerá en el estado que tenia. Si la reduccion fuese del capital, vendria á ser lo mismo que una redencion parcial del censo.

314. *Redencion.*—Redencion del censo es la *satisfaccion al censalista del capital que impuso y de los réditos que se le adeudan* (1). Tiene lugar en todos los censos, tanto en los llamados perpétuos, como en los *al quitar* (2). La regulacion del capital debe

(1) *Navarra.*—Con arreglo á la bula de San Pio V, cuando el censuario en Navarra quiere redimir el censo, debe avisarlo dos meses ántes al censalista, y éste entónces puede exigir que el otro le redima dentro de un año desde que le manifestó su intencion: si despues de la denuncia, ni el uno redimiere ni el otro exigiere la redencion, no se perderá el derecho de redimir, precediendo otra vez la denuncia, y quedando igual derecho al censuario, todo lo cual tendrá lugar cuantas veces se quisiere hacer la redencion.

(2) Las leyes 22 y 24, tít. XV, lib. X de la Novísima Recopilacion, hicieron redimibles toda clase de censos de cualquiera naturaleza y condicion, aunque fueran perpétuos é irredimibles, así como tambien las pensiones y cargas de contratos enfiteúticos. Mas como por la Real cédula de 3 de Agosto de 1818 fué derogada la de 17 de Enero de 1805 (ley 24 citada), y se dejó, tanto á las corporaciones como á los particulares, en plena libertad de celebrar sus contratos censuales, poniendo en ellos las cláusulas y condiciones que á bien tuvieran, y pudiendo exigir su cumplimiento, se ha llegado á creer por algunos que en el dia continúa existente la antigua division de censos en redimibles é irredimibles, y que por una consecuencia natural no procede en estos últimos la redencion, sino en virtud del consentimiento de ambas partes. Nosotros prescindimos de examinar la cuestion de si el objeto de la Real cédula de 1818 fué el de declarar para en adelante, ó el de restablecer la prohibicion antigua de redimir ciertos censos, porque nos basta afirmar que, en nuestro concepto, hay argumentos poderosos para sostener que todos los censos son en la actualidad redimibles. En efecto, el art. 9.º de la ley de 3 de Mayo de 1823, restablecida en 2 de Febrero de 1837, ordena que así los laudemios como las pensiones y cualesquiera otras prestaciones anuales de dinero ó frutos que deban subsistir en las *enfitéusis* referidas, sean de señorío ó *alodiales*, se puedan redimir como cualesquiera censos *perpétuos*, bajo las reglas prescriptas en los ar-

hacerse en los términos convenidos en la escritura de imposicion, y por la cantidad que conste; en su defecto, ha de arreglarse á las leyes que le regulan, y en su silencio á las costumbres de cada pueblo (1). Si se estipuló la redencion por partes, deberá ser cumplido el contrato; pero cuando no haya habido convenio, podrá satisfacerse por mitad el capital que no exceda de 100.000 reales, y por terceras partes si fuere mayor, aunque se hubiese pactado lo contrario (2). Si el censalista rehusare recibir el dinero y otorgar la escritura de redencion, el juez, á peticion del censuario, declarará redimido el censo, despues de hacer depositar á riesgo del censalista y con su citacion, el dinero de la redencion (3).

títulos 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º y 12.º de la Real cédula de 17 de Enero de 1805. Vemos, pues, terminantemente autorizada la libre redencion de todos los censos que se han considerado irredimibles, hasta los que tienen el carácter de perpetuidad, y reconocida la fuerza legal de la cédula de 1805, en el hecho de disponerse que se arreglen á ella en las redenciones que hayan de verificarse. Y no sirve decir que la ley se refiere solamente á los censos y enfitéusis de señorío, y que todas sus disposiciones son declaratorias del decreto de las Córtes de 6 de Agosto de 1811, pues basta fijar la vista sobre la palabra *alodiales*, empleada por la ley, para comprender la debilidad de aquella argumentacion. Los límites de este tratado nos impiden entrar en extensas consideraciones, que por otra parte nos parecen innecesarias, por juzgar suficiente lo que dejamos expuesto. Tambien el Tribunal Supremo, en sentencia de 26 de Setiembre de 1860, ya citada en la nota 3.ª de la página 318, ha considerado vigentes las mencionadas leyes, y no derogada ninguna de ellas.

(1) Ley 24, tít. XV, lib. X de la Novísima Recopilacion.

(2) Ley 16 del mismo título y libro.

(3) La redencion en los censos enfiteúticos se verificará entregando la estimacion que los poseedores del dominio directo y útil hubiesen dado al capital del cánon y demás derechos dominicales. Si no existiesen pactos, se formará el capital por el valor que se dé al cánon enfiteútico por la ley, estatuto ó práctica en cada pueblo, partido ó provincia. Y á falta de convenios y de práctica constante, se procederá á la redencion, consignando por el cánon un capital regulado á razon de uno y medio por ciento, y por derecho de laudemio, en que van considerados todos los dominicales, la cantidad que en el espacio de veinticinco años pueda reeditar al tres por ciento otra igual al importe de una cincuentena del valor de la finca, rebajadas las cargas á que esté sujeta, ó lo que es lo mismo, dos y dos tercios por ciento de su precio líquido. Y es de advertir que en ningun caso podrá ha-

315. Aunque, por regla general, no puede compelerse al censuario á que redima, porque no se le puede obligar á renunciar

cerse la redencion del cánon sin ejecutarla al propio tiempo de los demás derechos del dominio directo. Caps. VIII y IX de la ley 24, tít. XV, lib. X de la Novísima Recopilacion.

La redencion de los censos enfitéuticos se puede ejecutar por terceras partes á voluntad del enfitéuta, y se ha de hacer en dinero ó en la forma en que convengan los interesados, entregándose el capital redimido al dueño, ó dejándolo á su libre disposicion. (Art. 9.º de la citada ley de 3 de Mayo de 1823.)

Por el art. 6.º de la ley de 27 de Febrero de 1856, aclaratoria de la de desamortizacion de 1.º de Mayo de 1855, se dispuso que, redimido el capital de un censo por alguno de los partícipes de la propiedad á que estaba afecto, podria cualquiera de los otros gozar de los beneficios de la redencion, contribuyendo al redimente con lo que á prorata le tocara. Con arreglo á este artículo se dictó una sentencia por el Tribunal Supremo en 21 de Mayo de 1878, y en ella se manifestó además que, segun tiene declarado el mismo Tribunal Supremo, el redimente de esta clase de cargas se subroga en todos los derechos del Estado.

Hay ciertos arrendamientos en que, al cabo de algunos años, se adquiere el dominio útil de la cosa arrendada, convirtiéndose de esta manera en una especie de censos enfitéuticos, y su redencion se halla tambien autorizada por la ley. Esto se verifica en todos los anteriores al año de 1800, de fincas pertenecientes á manos muertas, que desde aquel tiempo hayan permanecido en poder de una misma familia, y cuya renta no haya excedido en su origen, ó en el año de 1800, ó á la promulgacion de las leyes de desamortizacion, de 1.100 rs. anuales, aunque en ella hubiesen sufrido los arrendamientos alguna alteracion en épocas posteriores. Se entenderá lo mismo aunque la renta exceda de 1.100 rs. con tal que la finca esté dividida entre dos ó más partícipes, cada uno de los cuales no pague mayor renta que ésta á la publicacion de la ley de 27 de Febrero de 1856; pero entendiéndose tambien limitado este derecho á sólo el caso en que la finca no rentase en el año de 1800 ó ántes, más que los 1.100 rs. anuales señalados en la ley. (Instruccion de 31 de Mayo de 1855; ley de 27 de Febrero de 1856, y Real orden de 24 de Diciembre de 1860.) «Este derecho de conservar el dominio útil y de redimir las pensiones ó rentas de las tierras arrendadas por las comunidades religiosas extinguidas á ciertas familias desde época anterior al año de 1800, se concedió únicamente á los colonos de las mismas, como se consigna de un modo expreso en las citadas disposiciones.» (Sentencia de 25 de Enero de 1873.)

el beneficio introducido á su favor (1), esta doctrina tiene dos limitaciones:

1.ª Cuando no manifestó las cargas á que estaba afecta la finca en que se hizo la imposicion.

2.ª Cuando el censuario, despues de citar al censalista para la redencion, quiso retractarse.

316. *Subrogacion.*—La subrogacion del censo es sólo una traslacion de su dominio. Podemos definirla, *un contrato en que el censalista pone en su lugar á otro, que le paga el capital del censo, y á quien cede sus derechos.* Es claro que á éste ha de entregarse la escritura primordial de la constitucion del censo y de la subrogacion. El contrato por el que se convienen el censuario y un tercero en que éste redima el censo, poniéndose en su consecuencia en lugar del censalista, se ha considerado tambien como un medio de subrogacion (2). Nosotros respetamos, pero no podemos estar conformes con esta opinion, y entre las razones que tenemos para separarnos de ella, contamos la de que un censo redimido es un censo extinguido, y en estos últimos no hay términos hábiles para la subrogacion.

TÍTULO VIII.

Del contrato de sociedad ó compañía.

317. La sociedad ó compañía es *un contrato consensual, bilateral, por el que algunos comunican sus bienes ó su industria con*

(1) Segun sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de 11 de Noviembre de 1864, es doctrina legal sancionada por la jurisprudencia de los tribunales, que el censalista carece de derecho para reclamar del censuario el capital impuesto en la finca acensuada, y para compelerle á su redencion, aun por falta de cumplimiento en el pago de las pensiones.

Cataluña.—Tampoco en Cataluña puede el vendedor ser obligado á redimir el *censal*, á no ser que faltase al cumplimiento de alguna obligacion que se habia impuesto al constituirle. (Const. 25, tít. XI, lib. VII, volumen I. Vives y Cebriá.)

(2) Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de Diciembre de 1858. Podrá constituirse un nuevo censo, pero no comprendemos cómo puede considerarse existente el que ha sido redimido.