

3. Llámase este censo enfiteutico, porque esta voz se deri-

llamada vendida nin arrendamiento, como quier que tiene natura en si de ambas a dos, e ha lugar este enagenamiento en las cosas que son dichas ray- ses, e non de las muebles, e fazesse con voluntad del señor de la cosa, e del que la rescibe en esta manera: que el rescibidor ha de dar luego de mano al otro dineros, ó alguna cosa cierta, segun se auinieren, que es como manera de precio, e que ha de fincar por suyo quitamente: e el señor de la cosa deuela entregar con tal condicion, que le da de cada año dineros o otra cosa cierta en que se auinieren. E puede fazer tal enagenamiento como este, para siempre, o para tiempo cierto e deuesse fazer por carta de Escribano publico: o del señor que lo da e despues desto non se puede desatar, pagando cada año el que tiene la cosa, aquello a que se obligo. E si por auentura alguno touiesse a Emphiteosis cosa que pertenesciesse a la Iglesia, e estouiesse por dos años o poco tiempo mas, que non pagasse lo que prometió de dar cada año, puede gelo quitar el Perlado, a quien pertenesce la cura de las cosas de la Iglesia, sin otro juyzio. E si acasesciese contienda sobre esto por poco tiempo de mas de dos años, deue ser librado por el aluedrio del Juez del lugar, e aquellas heredades pueden dar a emphiteosis, que viere el Obispo e el Cabildo, que mas prouecho es de la Iglesia en las dar, que en tenerlas.

LEY 28 Tit. 8 P. 5.—De las cosas que toman los omes a censo; a quien pertenesce el daño dellas, si se pierden, e como deue ser pagado el censo.

Contractus emphiteuticos en latin tanto quiere decir en romance, como pleyto o postura, que es fecha sobre cosa rayz, que es dada á censo, señalado, para en toda su vida de aquel que la recibe, o de sus herederos, o segund se auiene, por cada año: e tal pleyto como este deue ser fecho con plazer de ambas las partes, e por escrito: ca de otra guisa non valdria. Otrosi deuen ser guardadas todas las conueniencias que fueren escritas, e puestas en el. E porque este pleyto es semejante, mas a los logueros, que a otro contrato ninguno porende fablamos en este titulo del; e dezimos que si la cosa que asi es dada a censo, se pierde toda por ocasion; asi como por fuego, o por terremoto; o por aguaducho, o por otra razon semejante; tal daño como este pertenesce al señor della; e non al otro que la ouiesse assi rescibida; de aquel dia en adelante, non seria tenuto de darle censo ninguno. Mas si la cosa non se perdiessse del todo; por aquella ocasion, e fincasse quanto la ochaua parte della alomenos; estonce tenuto seria, de darle censo cada año por ella, asi como la auia prometido. E aun dezimos, que si la cosa que es dada a censo es de Iglesia, o de Orden; si aquel que la touiesse; retouo la renta o el censo, por dos años, que lo non diessse; o por tres años, si fuesse de ome lego que non fuesse de orden; que dende en adelante los señores della sin mandado del Juez la pueden tomar. Pero si despuss de estos plazos sobredichos, quisiessen pagar la renta por si sin pleyto ninguno, fasta

LECCION DECIMA PRIMERA.

DE LOS CENSOS:

Definicion, y divisiones del censo.

1. Por censo en general se entiende el derecho de exigir cierta pension anual, á la seguridad de cuyo pago está hipotecada alguna finca agena. Esta definicion conviene con el verdadero censo puramente entendido, por que no es la misma cosa que se hipoteca á su seguridad, ni la pension anual que se paga; sino el derecho de percibir ésta; derecho que existe con relacion á aquel, á cuyo favor se constituye, y al cual se dá por los autores el nombre de censalista, así como al de censatarío al que tiene la carga y obligacion de pagarla.

2. Divídese el censo en *enfiteutico*, *consignativo*, *reservativo* y *vitalicio*. Censo enfiteutico es un contrato bilateral, por el cual reservándose uno el dominio directo de cierta cosa raíz, trasfiere á otro el útil para siempre ó por tiempo determinado, con la precisa obligacion de pagarle anualmente cierta pension, con la condicion de no quitarsela á él ni á sus herederos, mientras le paguen y le conserven los demás derechos censuales. (1). (v. N. 19 Lec 7ª)

1 LEY 3 Tit. 14. P 1.—En que manera se hace enagenamiento a que dizen Emphiteosis.

Emphiteosis es manera de enajenamiento de que fizimos emiente en la tercera ley ante desta, e es de tal natura, que derechamente non puede ser

va de la palabra *emphiteusis* ó *emponema* que son griegas y equivalen en nuestro idioma á mejora, cultivo y plantacion; pues antiguamente se daban en enfitéusis los predios incultos, para cultivarlos y edificar en ellos por cuyo medio se aumentaron la labranza y poblacion, siendo así este contrato útil al Estado.

4. Dicese tambien perpétuo, porque es tal su naturaleza; aunque podrá constituirse por largo tiempo ó por ciertas vidas y generaciones. (v. N. 1^a)

5. Por censo consignativo entendemos, un contrato por el cual dando alguno cierto precio en dinero efectivo, adquiere el derecho de cobrar del dueño de ciertos bienes determinados la pension anual que se estipula. Censo reservativo es el derecho de percibir cierta pension anual en frutos ó dinero, de otro á quien se ha trasferido el dominio directo y útil de alguna cosa. Censo vitalicio es el derecho que uno tiene de percibir anualmente durante su vida el dinero que dió á otro sin que despues de su muerte tengan obligacion este ni sus herederos á restituir ni pagar á los de aquel, parte alguna ni réditos del capital que le entregó.

Del censo enfitéutico.

6. El censo enfitéutico no es venta ni arrendamiento sino un compuesto de estos dos contratos. [v. la ley 3^a N. 1^a] Pero mas se parece al segundo que al primero. [v. la ley 28 N. 1^a] Sus réditos deben pagarse en dinero ú otra cosa cierta (2) y en to-

diez dias, deuela rescibir el señor de la cosa; e estonce non gela deue tomar. E si a ninguno destos plazos non pagasse la renta, estonce puedele tomar la cosa el señor; maguer non le pidiesse el censo el por si, nin otri por el. Ca entiendesse que el dia del plazo, a que deue pagar la renta, lo demanda por el señor, e aplaza al otro, que la pague.

2^a LEY 69 Tit. 18 P. 3.—En que manera deue ser fecha la Carta, quando alguna cosa dan á censo.

A censo dan los omes algunas cosas e la carta de lo que assi es dado, deue ser fecha en esta manera. Sepan quantos esta carta vieren, como Fulan Abad de tal monesterio: con otorgamiento, e con plazer de su Convento, estando

dos deben observarse los pactos prescritos en la escritura primitiva de su constitucion. (v. N. 1^a)

delante fulan, e Fulan los Mayorales Freyres de aquel Monesterio, dio e otorgo a censo, e por nome de censo, a Fulan recibiente por si, e por sus herederos tal casa, que es en tal lugar, con todos sus edificios e a tales linderos. E esta casa sobredicha le da con todos sus derechos, e con todas sus pertenencias, e con todos sus vsos que ha, e deue auer de derecho e de fecho; de manera, que el, e los que del descendieren fasta tercera generacion puedan auer, e tener la casa sobredicha, e fazer della, e en ella, lo que quisieren, bien assi como de lo suyo; saluo ende, que si el quisiesse vender el derecho que ouiesse en esta casa a otras personas, que lo faga primeramente saber al Abad de aquel Monesterio, onde la el ouo; e si el quisiere dar tanto por ella como otro le diere, que sea tenuto de gela dar: e esta casa le da, e le otorga a censo por tantos marauedis los quales marauedis dio e pago aquel que rescibio la casa, a Fulan que los auia de auer del Monesterio, por que los auia prestados al Abad por pro del Monesterio; assi como parece por la carta de la debda, que fue fecha por mano de tal Escribano publico. E esta paga fue fecha con mandado del abad, e con plazer de los Freyres sobredichos, que eran presentes ante mi Fulan Escriuano publico, e los testigos que son Escritos en esta carta. Otrosi otorgo el Abad al sobredicho fulan libre poderio, para entrar e tomar la tenencia de aquella casa por si mismo sin otorgamiento de Juez, o de otras personas qualesquier entregandolo de las llaues della; a tal pleyto que el, e sus herederos fasta tercera generacion, sean tenudos de dar por censo cada año en tal fiesta a tal Monesterio vna libra de cera, o vna meaja de oro; el qual censo prometio el sobredicho Fulan, de pagarlo assi. E quando entraren en la quarta generacion deste que tomo la casa a censo, deue ser renouada esta carta, saluo que por razon de este renouamiento non puede tomar el Abad nin el Monesterio, de aquel con quien renouan esta carta mas de tantos marauedis: E sobre todo esto el Abad por si, e por todos sus sucesores en nome del Monesterio, prometio e otorgo a aquel que rescibio la casa a censo por si, e por sus herederos, de nunca mouerles pleyto, nin contienda sobre esta casa, nin sobre la possession della, pagandoles ellos cada año el censo, asi como sobredicho es; mas que gela amparara de todo ome que gela embargasse, o gela contrayasse en juyzio, o fuera de juyzio. E este otorgamiento de la casa sobredicha, e todas las cosas que sobredichas son, prometio el Abad de guardar, e de tener en la manera que sobredicha es, e de no venir contra ello en ningund tiempo, nin en ninguna manera, so pena de tantos marauedis en oro; la qual pena, si quier sea pagada, o non, siempre el pleyto e la postura de esta carta sean firmes, e valederas. Otrosi prometio, de refazer las despensas, e los daños, e los menoscabos que fiziesse en juyzio por esta razon; obligando a si e a sus sucesores, e los bic-

7. Acerca de la cantidad del cánon, ha de estarse á la costumbre del lugar pues no hay ley que lo marque, si bien de los modos de reduccion establecidos por el derecho y de que hablaremos en su lugar respectivo, se deduce que no debe esceder de uno y medio por ciento del valor de la finca.

8. Entre los requisitos indispensables para la constitucion de los censos enfitéuticos, es indispensable el otorgamiento de escritura segun esté mandado por la ley 3^a tit. 14 P. 1^a citada en la nota primera, para que siempre conste en ella el derecho de los otorgantes.

Derechos del censalista.

9. Los derechos del censalista son: 1^o el dominio directo de la cosa dada en enfitéusis: 2^o el derecho de exigir anualmente cierta pension corta, en dinero ú otra cosa que lo represente: 3^o el derecho de laudemio cuando el enfitéuta vende la finca enfitéutica. Este derecho consiste en el dos por ciento de lo que den por ella, que debe pagarse cuantas veces se enagena por otro medio ó título que no sea sucesion, testamento ó abintestato.

10. 4^o El derecho de tanteo ó fadiga, esto es, que el enfitéuta, para vender la cosa á cualquiera, ha de requerirle antes, si quiere ó no tantearla, manifestándole el precio efectivo que le dan por ella, y con qué pactos: (lo cual se llama vulgarmente pedir licencia, aunque la ley no usa de tal espresion) bajo la pena de comiso, pues es preferido por el tanto á un extraño: 5^o apoderarse de las fincas enfitéuticas, cuando no pagando el enfitéuta la pension en tres años continuos, siendo enfitéusis laical, y en dos si fuere eclesiástico, cayeren en comiso. (v. ley 28 N. 1^a)

11. Tambien puede el dueño del dominio directo apoderarse de la finca por comiso, cuando el enfitéuta la vende ó empeña

nes del Monesterio, al otro que rescibio la casa; e a sus herederos; renunciando è quitandose de toda ley e de todo fuero, e de toda costumbre eclesiastica, e seglar, etc; asi como de suso es dicho en la primera carta de la vendida. E por que lo que dize en esta carta; tañe tambien al Monesterio como aquel que recibe la casa touieron por bien amas las partes que fuesen fechas dos cartas publicas en una manera. La una que touiesse el Monesterio, e la otra el que la recibe.

sin su consentimiento á las personas prohibidas, ó sin el requerimiento para que pueda usar del derecho de fadiga, ó si por culpa del enfitéuta se empeorase la finca considerablemente. (3)

12. Aunque por la ley 28 cit. el dueño del dominio directo tiene facultad de apoderarse de la finca por falta de pago, ninguno lo hace ni debe hacerlo mientras no proceda declaracion del tribunal de haber caido en comiso, la cosa enfitéutica.

Derechos del censuario.

13. Los derechos del censuario son los siguientes: 1^o adquirir el dominio útil de la cosa enfitéutica: 2^o el poder vender la cosa á quien le parezca, si el censalista no la quiere; con tal que el comprador no sea de las personas prohibidas. (v. N. ant.) Si el censalista calla al tiempo del requerimiento, puede en el discurso de los dos meses siguientes á éste, y no despues, usar

3. LEY 29 Tit. 8 P. 5—omo aquel que tiene la cosa a censo, si la quiere a enagenar, que la deve vender al señor ante que a otro, queriendo dar tanto precio por ella, como da otro ome.

Enagenar e vender puede la cosa aquel que la rescibio a censo. Pero ante que la venda deuelo fazer saber al señor, como la quiere vénder e quanto es lo quel dan por ella. E si el señor le quisiere dar tanto por ella, como el otro estonce la deve vender ante a el que a otro. Mas si el señor dixesse que le non queria dar tanto, o lo cayasse fasta dos meses, que le non dixesse si lo quiere fazer, o non, dende adelante puedela vender a quien quisiere e non le puede embargar, aquel que gela dio a censo, que lo non faga. Pero deuela vender a tal ome, de quien pueda el señor auer el censo, tan ligero como del mismo. Otrosi dezimos, que este que tiene la cosa a censo, que la puede empeñar a tal ome como sobredicho es, sin sabiduria del señor. E estonce, quando la enagena tenuto es el señor de la cosa, de rescebir en ella a aquel a quien la vende, e de otorgargela, faziendole ende carta de nuevo. E por tal otorgamiento o renouamiento del pleyto, non le deve tomar mas de la cinquentena parte, de aquello porque fue vendida; o de la estimacion que podria valer si la diesse. Mas a otras personas, de que non podiesse auer tan ligeramente el censo, non la puede vender, ni empeñar, assi como a orden, a otro ome mas poderoso que el; que estonce non valdria e perderia por ende el derecho que auia en ella.

del derecho de tanteo: (v. N. ant.) 3º el derecho de gozar de la cosa censada, mientras paga la pension; teniendo accion real contra cualquier perturbador: 4º el de empeñarla á persona no menos hábil que el enfitéuta para pagar el censo: 5º el de transmitir á sus hijos por sucesion sin pagar el laudemio.

14. 6º Puede tambien el enfitéuta donar, legar y constituir en dote inestimada la cosa enfitéutica, sin requerir al dueño, ni pedirle licencia para ello: arrendarla por mas ó menos tiempo y darla en usufructo: 7º goza tambien el enfitéuta del derecho de ser preferido por el tanto en caso de que se vendiese el dominio directo en la forma y término que hemos dicho al tratar del retracto.

De los modos de concluirse el censo enfitéutico.

15. El censo enfitéutico puede acabarse por varias causas: 1ª por no pagar el cánón ó pension anual: 2ª por enagenar la finca injustamente, ó á persona reprobada por el derecho: 3ª por haberse acabado las vidas porque se dió: 4ª por renunciar el enfitéuta: 5ª por perderse enteramente por algun caso fortuito la cosa enfitéutica; pero siempre que se conserve la octava parte de aquella, tiene el enfitéuta que pagar al señor del dominio directo la pension anual, como si nada se hubiera perdido. (v. la ley 28 N. 1ª)

16. No cae en comiso la finca enfitéutica en los casos siguientes: 1º cuando el enfitéuta no satisfizo la pension por ignorancia ú otra causa justa: 2º cuando el señor le debia por otra razon igual cantidad, pues puede usar de la compensacion: 3º cuando no la quiso recibir: 4º cuando sin embargo de haberse pasado el término, la recibe.

17. Concediéndose el enfitéutis por ciertas vidas, se cuentan tantas de éstas cuantas son las personas que suceden en él; y cuando se concede por generaciones, no es así, pues todas las personas de un mismo grado v. gr. todos los hijos de un poseedor se tienen por una generacion, los nietos por otra, los biznietos por otra, etc.

Del censo consignativo.

18. Este censo tiene el nombre de contra venta, y para que

sea lícito se requieren seis circunstancias: 1ª que se imponga sobre cosa determinada del censatario ó imponentor, de que como hipotéca especial se puedan exigir, los réditos: 2ª que la tal cosa sea raíz y fructífera, porque si se impone sobre cosa mueble, semoviente ó frutos de la raíz, será nula la imposicion: 3ª que se compre y venda por precio justo, que es el que por la ley, ó costumbre legítima está usado y permitido, y además que el rédito se pague en dinero, y no en otra cosa: 4ª que si la finca se arruina, ó falta en parte ó en todo, falte proporcionalmente el censo: 5ª que sin consentimiento del censalista no se enagene la hipoteca censual á persona menos segura y abonada que el censatario, de la cual sea difícil exigir la pension: 6ª que intervenga el pacto de retrovendo absoluto y libre, de suerte que no se prefije término para la redencion del censo ni pueda ser compelido el censatario á ella pues la ha de hacer cuando quiera.

19. Este censo se divide en perpetuo y temporal, segun que se constituye por tiempo determinado, ó indeterminado; el perpetuo se subdivide en redimible ó al quitar, ó redimible ó muerto, segun las cláusulas con que se enconstituye. Mas en el dia todos pueden redimirse (4)

4 LEY 5 Tit. 15 Lib. 10 N. R.—D Felipe II en el Pardo á 18 de Febrero de 1573 en Madrid á 17 de Noviembre de 574, y en Badajoz á 21 de octubre de 580 por pragmática.—Reduccion á dinero de los censos perpetuos fundados en pan, vino y otras especies.

Por que somos informados, que en los nuestros reynos de Galicia y Leon y Provincia del Bierzo, y Marquezado de Villafranca, y en el nuestro Principado de Asturias, por contravenir y defraudar á lo proveido por la ley tercera de este titulo, hacen y otorgan contratos y escrituras, que suenan ser censos perpetuos, y sale el precio á mucho ménos de catorce mil maravedis el millar, mandamos, que todos los censos y tributos que en los dichos Reyno y lugares se hubieren asi impuesto, y fundado por qualesquier personas sobre qualesquier haciendas desde el año de 1534 á esta parte, en pan, vino garbanzos, aceyte, leña, carbon, miel, cera, xabon, lino, gallinas, tocino, y otro qualquier genero de cosas que no sean dinero, cuyo valor reducido á su comun precio que tenia en los lugares al tiempo que se fundó el dicho censo, salia á razon de catorce mil maravedis el millar ó dende abaxo que los tales censos que así se hobieren fundado, ó fundaren de aquí adelante, se paguen á razon de mil maravedis por cada catorce mil maravedis, de los que ouiere dado el comprador; y sin embargo que en la escritura, que dello se otorgare ó hobieren otorgado, suenen ser censos perpetuos, se ha-

20. Todos los que tienen facultad para comprar y vender, pueden imponer censo consignativo sobre sus bienes, así en testamento como en contrato por el precio que haya establecido la ley ó costumbre legítima que es el tres por ciento. (5)

yan de juzgar y tengan por redimibles, y como tales se puedan quitar, pagando la suerte principal; y en todo se juzgue por las leyes que hablan en los censos redimibles: y los que salieren á mas precio de los dichos catorce mil maravedís el millar, como no lleguen á veinte mil, queriéndolos la parte del deudor reducir y pagar por ellos á razon de catorce mil el millar, lo pueda hacer; y los tales censos se tengan y jusguen por redimibles, aunque la escritura los llame y nombre perpetuos; quedando su derecho á salvo al dicho deudor que esto no quisiere, para seguir su justicia contra el señor del censo sobre el engaño ó iniquidad del tal contrato, como viere que le conviene: y en quanto á lo corrido de los dichos censos, mandamos que los corridos desde el dia de la contextacion se reduzcan y paguen al dicho respecto de catorce mil maravedís el millar, condenando á los dueños en restitution de lo que mas hubieren llevado desde el dicho dia, absolviendo y dándoles por libres en lo de ántes: lo qual mandamos, se entienda en los censos que, como dicho es, suenan ser perpetuos, sin que haya habido concierto ó contraescritura que los haga redimibles para siempre ó temporalmente; porque constando haber habido tal concierto ó contraescritura, los tales censos se han de tener y juzgar sin distincion del precio ni limitacion de tiempo por redimibles segun los demás que están dichos. (ley 7 tit 15 lib 5 R).

5 LEY 8 Tit. 15 lib 10 N. R.—D. Felipe V. en Madrid por prág. de 12 de Febrero de 1705—Reduccion de los réditos de los censos del cinco al tres por ciento en los reynos de Castilla y Leo

Por la ley 12 tit. 15 lib. 5. de la Nueva Recopilacion [nota 2.] se dispuso y mandó, no se pudiese imponer, constituir ni fundar censos al quitar á menos precio de á veinte mil maravedís el millar, y que los contratos que en otra manera se hiciesen, fuesen en sí ningunos y de ningun valor ni efecto: y por la ley 13 del mismo título se mandó asimismo, que los censos fundados hasta entonces quedasen reducidos al mismo respecto de veinte mil e. millar, y que á esta razon y no mas se pagasen en adelante. Y siendo repetidas las instancias de diferentes ciudades, villas y lugares destos nuestro Reynos sobre la baxa y minoracion de los réditos de los censos, nos han obligado á procurarles el alivio posible, en tiempo que las comunes necesidades precisan á pedir nuevos subsidios: y respecto de que la calamidad de los tiempos han minorado el valor de las haciendas redituables, no habiendo

21. En la constitucion del censo consignativo debe otorgarse escritura, para que conste y esté seguro el censualista. Puede imponerse el censo sobre derechos perpétuos, y sobre el censo perpétuo, mas no sobre el redimible ni tampoco sobre frutos de cosa raiz, ni sobre bienes muebles y semovientes, ni sobre la persona, ni sobre derechos y acciones meramente personales.

22. Sus réditos deben pagarse al plazo fijo, en el lugar que se pacte, en dinero efectivo y no en otra cosa, (6) cuya

alguna que produzca el rédito ó frutos, que ántes hizo proporcionados los intereses á razon de veinte mil el millar; y que muchos acreedores censualistas, reconociendo su mayor beneficio en conservar su deudor en la cultura y administracion de sus bienes, que en admitir la voluntaria dimision de las hipotecas, han minorado los réditos de los censos, asegurando su paga con la moderacion; y teniendo presentes otros justos motivos, hemos tenido por bien de dar sobre esta materia la providencia mas conveniente: y para ello ordenamos y mandamos, que de aqui adelante no se pueda imponer ni constituir censo al quitar á menos precio que de treinta y tres mil y un tercio el millar, y que los contratos de censos que en otra manera se hiciere, sean en sí ningunos y de ningun valor ni efecto, y que no se pueda en virtud de ellos pedir ni cobrar en juicio ni fuera de él mas de á la dicha razon y respecto: y mandamos que ningun Escribano de estos nuestros Reynos pueda dar fe, ni haga escritura ni contrato á menos, pena de privacion de oficio; y que los censos hasta entonces fundados á menos precio de los dichos treinta y tres mil y un tercio el millar, queden desde luego reducidos á él; y los réditos que en adelante corriesen, se reduzcan y baxen á la dicha razon de treinta y tres mil y un tercio el millar, que se han de entender y practicar á tres por ciento, y que á este respecto y no mas se cuenten y paguen en adelante: lo qual se guarde sin embargo de lo dispuesto por las leyes referidas. (aut. 5 tit. 15 lib. 5 R.)

6 LEY 3 Tit. 15 lib 10 N. R.—Los mismos en Madrid año 1534 pet. 127. en Valladolid año 37 pet. 139, y en Toledo año 39 pet. 62.—Prohibicion de censos al quitar en especies que no sean dinero.

Porque somos informados, que de los censos al quitar, que de pocos tiempos acá nuestros súbditos han puesto sobre sus haciendas y heredades, se han seguido y siguen grandes inconvenientes, en daño y grave lesion de los que así con necesidad los han puesto y ponen; visto por los del nuestro Consejo, y platicado con los Procuradores de Cortes para lo remediar, fué

disposicion no puede renunciarse por los contrayentes. (7.)

23. El censatario debe manifestar al censalista todas las cargas con que están gravadas las fincas que hipoteca á la seguridad del censo que quiere tomar, pena de volverle el importe de éste con los daños y perjuicios que se le hubieren originado. Además si están afectas especialmente á otra responsabilidad, comete delito por el que puede ser castigado. [8.]

acordado, que debiamos mandar y mandamos, que de aquí adelante no se puedan hacer los tales censos y tributos al quitar, para que se hayan de pagar en pan, vino y aceite, ni en leña ni en carbon, ni en miel ni cera, xabon, lino, y gallinas y tocino, ni en otro género de cosas que no sean dineros. Y mandamos, que en los contratos que hasta aquí se hobieren hecho y hicieren de aquí adelante, se reduzca el dinero, que se hobiere dado por el censo de las tales cosas, á respecto de catorce mil maravedís el millar, para que se pague en dinero y no en las dichas cosas. [ley 4. tit. 15 lib. 5. R.]

7 LEY 4 Tit 15 lib 10 N R.—Los mismos en Valladolid año 1548, pet 159 y D Felipe II en las Cortes de Madrid en 536 pet 47.—Cumplimiento de la ley precedente sin fraude y con extencion á los censos de por vida.

Porque, por evitar lo contenido en la ley anterior, algunos hacen contratos simulados en fraude de ella, y otros hacen renunciar la dicha ley, mandamos, que se guarde lo proveido en ellas y que las Justicias no den lugar á que se haga fraude á lo en dicha ley contenido. * Y por quitar dudas declaramos y mandamos, que se guarde y cumpla y execute, así en los censos de á catorce como en los censos de por vida. (leyes 5 y 9 tit. 15 lib. 5 R.)

8 LEY 2 Tit 15 lib 10 N R.—D Carlos I y D.ª Juana en Madrid año 1528 pet 65, y en Valladolid año 548 pet 160; y D Felipe II en Valladolid año 558 en las respuestas á las Cortes de 555 pet. 122.—Obligacion de los imponedores de censos á declarar los que ya tuvieren cargados sobre sus bienes.

Mandamos, que las personas que de aquí adelante pusieren censos ó tributos sobre sus casas ó heredades, ó posesiones que tengan atribuidas ó encensuadas á otro primero, sean obligados de manifestar y declarar los cen-

24. En la constitucion del censo consignativo suelen añadirse algunos pactos que siendo lícitos deben guardarse, tal es el de que caiga la cosa en comiso no pagando á ciertos plazos (9) y otros semejantes. Están prohibidos como ilícitos los siguientes: 1º que el censo se imponga sobre cosa mueble; por que es contra su esencia: 2º que el censatario deba pagar anticipados los réditos del censo: 3º que el imponedor se obligue directa é indirectamente á los casos fortuitos, de suerte que aunque falte ó se arruine la finca, debe pagar el censo, sin descuento de su principal ni réditos: 4º la prohibicion de enagenar la cosa censada ó de reservarse el que impone el censo el derecho de tanteo: 5º que el censatario nunca ha de redimir el censo ó que ha de redimirlo precisamente dentro de cierto tiempo, y en su defecto que pueda repetirse el capital, ó que hasta pasado tanto tiempo no se ha de redimir: 6º que aunque se redima parte del censo se han de pagar enteramente los réditos de todo el capital, como si nada se hubiera redimido.

25 Hay otros pactos que se tienen por no puestos, los cuales por regla general pueden reducirse á la prohibicion que hay en todo contrato de poner condiciones contrarias á las leyes, buenas costumbres y esencia del contrato.

26. Algunos autores han creido, que estaba reprobado el pacto de que al tiempo de la imposicion no sea preciso entregar el dinero ante escribano y testigos, y que basta la confesion de la paga. Pero no estando vigente entre nosotros la bula de

sos y tributos, que hasta entonces tuvieron cargados sobre las dichas sus casas y heredades y posesiones; so pena que, si así no lo hicieren, paguen con el dos tanto la quantía que recibieron por el censo, que así vendieren y cargaren de nuevo, á la persona á quien vendieren el dicho censo. [ley 2. tit. 15 lib. 5 R.]

9 LEY 1 Tit. 15 lib. 10 N. R.—Ley 68 de Toro.—Cumplimiento de las condiciones y pena de comiso puestas en los contratos de censo.

Si alguno pusiere sobre su heredad algun censo, con condicion que si no pagare á ciertos plazos, que cuya heredad en comiso, que se guarde el contrato y juzgue por el, puesto que la pena sea grande, y mas de la mitad. (ley 1 tit. 15 lib. 5 R.)

San Pio V que así lo dispone, bastará la confesion de haberse entregado el precio. [10]

27. Aunque no intervenga dinero de presente se constituye censo al redimir, habiéndolo recibido antes el impondor con este fin, ó en mútuo; porque puede este contrato mudar despues de naturaleza y constituirse el censo, confesando el contrario haber sido cierta la entrega del dinero; lo cual no sucede en el censo vitalicio personal en que no solo es preciso que medie dinero, sino tambien que haya fe de entrega.

28. Así mismo puede constituirse censo en las particiones, aunque no haya entrega de dinero, pues cuando un heredero lleva en alguna finca mas que lo que le corresponde por su legítima, y no tiene dinero con que reintegrar al coheredero le exceso que se le aplica, constituye de su importe censo al quitar, y hasta que se le paga, debe dársele anualmente el rédito correspondiente.

De los modos de extinguirse el censo consignativo.

29. Varios son los modos de extinguirse el censo consignativo: 1º por perecer la cosa censada enteramente; pero si pereciere ó se hiciere infructífera no en el todo sino en parte, y lo que quede produce frutos bastantes para satisfacer la pensión íntegra, no se extinguirá el censo ni aun á prorrata sino que deberá pagarse por entero: si la cosa se hiciere infructífera ó pereciere por culpa del censatario, podrá al acreedor del censo repetir el precio y los perjuicios.

10 LEY 7 Tit 15 lib. 10 N.R.—El mismo en las Cortes de Madrid de 1563 pet. 2.—Se declara no recibido en España el *Proprio motu* sobre la constitucion de censos con dinero de presente,

Declaramos, que el *Proprio motu* sobre que los censos se impongan y sienten con dineros de presente, no está recibido en estos Reynos, ántes se ha suplicado de él por el Fiscal del Consejo, donde se ha hecho justicia en los casos que se han ofrecido, y se hará adelante, y con su Santidad la instancia que pareciere necesaria. (ley 10 tit. 15 lib. 5 R)

30. Si la cosa censada que se hizo infructífera volviese á producir frutos, es la opinion mas general que revive el censo aunque no se pagarán las pensiones del tiempo en que fué estéril. En este caso no milita la razon que hay para no entenderse que revive el censo en el de perecer la cosa censada puesto que en este último caso el censo se estinguió con la cosa, y no aquel; pues cuando solo se hace infructífera, conserva aún la posibilidad de producir frutos, y desde que los produzca, no puede entenderse estinguida la pensión que se funda en ellos.

31. Se estingue en segundo lugar el censo consignativo, por la dimision, esto es si el poseedor de la cosa censada la dimite ó desampara á favor del acreedor: 3º por la redencion de que hablaremos despues: 4º por la prescripcion de treinta años, cuando alguno poseyere la cosa como libre de tal carga por dicho término, con buena fe y sin interrupcion.

32. La prescripcion del censo comienza á correr desde el tiempo en que cesó del todo la paga de las pensiones; á saber, desde que el acreedor no las cobró de ninguna persona; de suerte que aunque no haya pagado el poseedor de la cosa no habrá prescripcion, ni aun empezada, si paga el que contrajo con el acreedor ó algun otro en su nombre.

33. Contiéndese entre los autores, si estinguido el censo por la prescripcion se entenderán estinguidas todas las pensiones, así las del primer año en que se dejó de pagar, como de los siguientes, ó si se necesita para estinguir las todas, tantas prescripciones como ellas son, de modo que cada pensión, necesite de su prescripcion, contada desde que debió de pagarse. Algunos juzgan fundadamente, que en la prescripcion del censo deben entenderse prescritas las pensiones; pues el censo es lo principal y las pensiones lo accesorio, y destruido lo principal debe entenderse destruido lo accesorio. *Acesorium naturam sequi congruit principalis*. 2ª Regla de Derecho.

Del censo reservativo.

34. El censo reservativo es de dos maneras perpétuo y redimible el perpétuo es el que ya se ha esplicado, y redimible es aquel en que un contrayente trasfiere á otro una finca fructífera con el dominio directo y útil que tiene en ella, reservando solamente para sí el derecho de percibir ciertos réditos anuales, ó pensión anual mientras no le paga el impondor ó poseedor de ella, el valor íntegro en que se estimó al tiempo que se dió á censo.