

Y lo propio milita cuando el enfiteuta por ignorancia ú otra justa causa no los satisfizo : ó porque el señor le debia por otra razon igual suma , pues puede usar de la compensacion : ó cuando no los quiso recibir : ó cuando , sin embargo de ser pasado el término , los recibe : ó cuando el enfiteuta purgó la mora ¹. Se previene que sin embargo de la facultad que la ley confiere al señor del directo dominio para apoderarse de la finca por la insolven- cia , ninguno lo hace ni debe hacer interin no preceda declara- cion de haber caido en comiso , porque no es de los casos en que por derecho se incurre en la pena sin que lo declare el juez ; y así se practica en todos los tribunales del reino. La razon de la inobservancia de la ley en esta parte consiste en la desproporcion evidente que hay entre la pena y el defecto por que se impone.

ESCRITURAS CORRESPONDIENTES Á ESTE CAPÍTULO.

Censo perpetuo enfiteutico.

En tal villa , á tantos de tal mes y año , ante mí el escribano y testigos , Don Francisco de los Rios y Antonio Lopez , vecinos de ella , dijeron : que al citado Don Francisco pertenecen en posesion y propiedad diferentes tierras libres eriales en tal sitio , término de esta villa , las que determinó dar á censo enfiteutico para el aumento de su vecindario á varias personas ; y habiéndolo sabido el referido Antonio Lopez , solicitó que dicho Don Francisco le diese un pedazo de tierra para fabricar en ella casa habitable con arreglo á las demas de esta villa , á lo que condescendió el otorgante , y poniéndolo en ejecucion , en la via y forma que mas haya lugar en derecho=Otorga que por sí , y en nombre de sus hijos , herederos y sucesores , y de quien de ellos hubiere título , voz y causa en cualquier manera , da á censo enfiteutico al mencionado Antonio Lopez , y este recibe por sí y en el de los suyos para siempre jamas una tierra yerma ó sitio erial , que entre otras tiene el enunciado Don Francisco en tal parage , término de esta villa : linda por oriente con tal tierra , por occidente con tal , por septentrion con una de Fulano , y por mediodía con otra de Zutano , y su cabida consta de cincuenta pies de latitud y ciento de longitud ó fondo , que multiplicados unos por otros componen su área plana de cinco mil pies cuadrados ó superficiales ; cuya tierra le da con todas las entradas , salidas , usos , costumbres y servidumbres que ha tenido , tiene ,

¹ Ferrar. *Biblioth.* en la palabra *Enfiteusis* , art. 5 , num. 40.

y de hecho y por derecho la corresponden y pueden tocar , para los fines , efectos y con las condiciones siguientes. (Se ponen aquí las condiciones que quieren los contrayentes , y por ejemplo las que inserto á continuacion .)

Dentro de tantos dias primeros siguientes ha de empezar el citado Antonio á fabricar á su costa , de cal , canto y ladrillo , una casa en dicha heredad , con cuarto bajo , principal y segundo ; y en cada uno las rejas , balcones y piezas , que arreglado al arte de arquitectura y albañilería y ordenanzas municipales de esta villa debe tener y quepa en el referido sitio , y concluirla perfectamente á toda ley en el discurso de tantos meses , que cumplirán en fines de tal mes de tal año ; y si no lo ejecutare en la forma y tiempo prefinido , por el mismo hecho caiga en comiso , y pueda el otorgante ó sus herederos entrar por su propia autoridad y apoderarse de ella y de todo lo que en la misma tuviere construido , sin necesidad de citarle , requerirle ni practicar otra diligencia con el enfiteuta , ni este poder reclamar ni oponerse con ningun motivo ni pretexto , por no quedarle para ello la mas leve accion .

Ha de satisfacer anualmente al otorgante , ó á quien su accion y derecho represente , treinta reales de renta , censo y tributo , puestos á su costa , por su cuenta y riesgo , y de quien le suceda , en casa y poder del que sea señor de este censo , y en buena moneda de plata ú oro usual y corriente , y no en otra cosa ni especie ; y la primera paga ha de ser para tal dia de tal mes y año que vendrá de tantos , y así las demas en los años sucesivos , pena de ejecucion , costas y salarios , por los que se ha de hacer esta como por el principal , deferida su liquidacion en la relacion simple ó jurada de quien los pague , sin necesidad de otra prueba ; y si estuviere dos ó tres años continuados sin satisfacer la pension anua de los treinta reales , ha de caer en comiso el tal sitio y casa que en él se fabrique , perderlo todo el enfiteuta , y poder apoderarse el señor de este censo , como dueño , y entrarse en ella de propia autoridad , mediante la que le conceden la ley 28 , tit. 8 , Part. 5 , y demas que de esto tratan ; y aunque no intente esta accion una y muchas veces que suceda el atraso del pago- mento , no por eso ha de entenderse que la perdió , renunció ni prescribió , sino antes bien queda en su fuerza y vigor para usar de ella siempre que quiera , y que jamas pueda alegar el enfi- teuta prescripcion ni posesion del no uso , y no obstante que las alegue , no le han de servir .

Todos los enfiteutas , que posean la citada casa , han de tenerla

bien labrada y reparada de todo lo necesario, de suerte que vaya en aumento y no en disminucion; y si no lo hicieren, ó podrá el otorgante y sus sucesores compelerles á ello por todo rigor legal, y cobrar de sus alquileres los gastos que en apremiarles se le causen, deferidos en su juramento sin necesidad de otra prueba, ó apoderarse de ella por comiso, á su eleccion, sin que esté obligado á abonar las mejoras ni aumentos.

Si en la enunciada casa sucediere algun caso fortuito, aunque sea de los no acaecidos, inopinados y raro contingentes, no por eso ni con otro motivo se ha de hacer descuento de los anuales réditos estipulados, sino antes bien poder ser compelido el enfiteuta á su íntegra y puntual satisfaccion, quedando en pie la octava parte de su fábrica, con arreglo á la ley 28, tit. 8, Part. 5, citada; y asimismo á volver á levantarla y ponerla en el estado expresado en la condicion primera; y si se resistiere á esto, caiga en comiso, y pierda lo que no haya perecido, sin mas sentencia ni declaracion.

Para poder vender ó enagenar por otro contrato los enfiteutas la citada casa, han de obtener precisamente licencia del señor del directo dominio, ó requerirle judicial ó extrajudicialmente ante escribano, si la quiere por el tanto, manifestándole el líquido efectivo precio, y condiciones con que la vendan ó enagenen, y á quién, sin ocultacion ni engaño; pero aunque se la conceda, no han de venderla, trocarla, empeñarla, donarla ni enagenarla á iglesia, monasterio, mayorazgo, patronato, capellanía, hospital, congregacion, comunidad eclesiástica ni secular, ni á persona muy pobre ó poderosa y privilegiada, de las prohibidas por derecho de dentro ni fuera de estos reinos, ni á otra de que no puedan cobrarse íntegra y puntualmente los réditos de este censo y cincuentenas que se causen, pena de caer en comiso y perderlo todo, así el enfiteuta como el comprador. Y si el señor del directo dominio quisiere venderlo ha de avisar igual y precisamente al del útil para si lo quiere tomar por el tanto, pues ha de ser preferido como comunero á otro cualquiera, y de lo contrario ser nula la venta, y poder en cualquier tiempo tantearlo el enfiteuta y quitarlo al comprador extraño, no obstante que sean pasados no solo los nueve dias legales, sino muchos años, en caso de haber faltado el requerimiento judicial, por ser pacto expreso, con prohibicion de enagenacion en otros términos; pero si requerido pasaren treinta dias sin haber usado del tanteo ni dicho cosa alguna, queda por su silencio privado de este derecho, y sin la mas leve accion para usar de él por aquella vez,

ni para pretender prorogacion de término, por ser perentorios los treinta dias: y á la observancia de esta condicion quedan desde ahora hipotecados especialmente así el solar como la fábrica que en él se ha de hacer.

Si el señor de este censo no concediese al enfiteuta la licencia para la venta ó enagenacion dentro de treinta dias siguientes al del requerimiento, pasados que sean (no obstante los sesenta que prefiere la ley 29, tit. 8, Part. 5, que en esta parte renuncia), sin mas diligencia ni monicion ha de poder venderla y enagenarla en el precio pactado á la persona con quien esté convenido, insertándose en la escritura el testimonio de requerimiento, para que el dueño del censo no tenga despues accion á apoderarse de la casa por comiso; pero que le conceda ó no la licencia, ha de quedar, como queda, vivo é ileso el derecho de tanteo, para que use de él dentro de los nueve dias legales, que han de empezar á correr desde la tradicion real de la alhaja, y no antes, no renunciándolos en la licencia ó en otro instrumento.

Siempre que la referida casa se venda ó enagene, ha de pagar el enfiteuta que la posea al señor del directo dominio por razon de laudemio la quincuagésima parte de su precio, la cual el otorgante reserva para si, sus herederos y sucesores, perpetuamente sobre ella, sin que para girarla se deba hacer mas deducion que la del duplo capital correspondiente á los treinta reales años. Cuya forma y órden se ha de observar en todas las ventas sin alteracion ni tergiversacion, excepto que el señor de este censo use del derecho del tanteo, que en este caso no se ha de causar laudemio ni satisfacer cincuentena, y solo ha de pagar al enfiteuta el precio líquido de la venta, sin hacerse mas deducion que del importe del duplo capital á tres por ciento, y réditos que á la sazón deba, como si fuera comprador extraño, respecto á consolidarse ambos dominios.

Sin licencia del señor de este censo no se ha de partir ni dividir la referida casa entre dos ni mas herederos, y aun cuando la conceda, no por eso ha de ser obligado, si no quisiere, á pedir los respectivos réditos á cada partícipe, sino todos al que mejor le parezca: y sin embargo de que use algunas veces de la accion del prorrateo, no ha de perder por eso la de reconvenir á cada uno por el todo cuando quiera, pues esta queda en su fuerza y vigor, á fin de que pueda usar de ambas á su eleccion hasta reintegrarse de los que se le deban, y solo tendrá obligacion de dar al reconvenido el competente lasto para que repita contra los demas partícipes por lo que satisfaga por ellos: y la misma ac-

cion ha de tener á compeler á cada uno á que reconozca íntegramente el censo, aunque posea poca parte de la alhaja; por quedar como quedan desde ahora obligados al reconocimiento en estos términos.

Tampoco se ha de ceder, trocar, renunciar, donar graciosa ni remuneratoriamente, adjudicar ni dar en todo voluntaria ni necesariamente á hijo, pariente ni extraño del enfiteuta sin dicha licencia: y en el caso que se haga, ya sea con ella ó sin ella, mediante á que esto suele ejecutarse en fraude y perjuicio del señor del directo dominio por no satisfacerle la cincuenta, pretextando que solo por la venta se causa, ha de ser obligado el enfiteuta, y en su defecto el comprador, donatario ó cesionario, á pagársela, y á este fin valuarse por peritos que el señor y el enfiteuta nombren: y si dentro de treinta dias siguientes al del requerimiento judicial para su solucion no la satisficere, caiga la casa en comiso en los términos expuestos, y el señor puede apoderarse de ella en pena de la contravención, sin que sea necesaria mas diligencia, monicion ni interpelacion; pues la cincuenta se ha de causar y pagar siempre que haya traslacion de dominio, á menos que sea por derecho hereditario legitimo ó voluntario, verificado por testamento ó abintestato, y no de otra suerte ni por otro medio ni instrumento entre vivos, pues entonces no se ha de poder pedir al heredero, ya sea forzoso ó extraño.

Ningun enfiteuta ha de vincular, agregar é incorporar total ni particularmente la casa citada á mayorazgo, capellanía, patronato, memoria, aniversario, ni imponer sobre ella gravámen perpetuo, ni tampoco permitir que se la grave ni venga á parar en manos que llaman muertas, pues se le prohíbe expresamente, antes bien ha de ser entera y perpetuamente libre, y como tal podrá disponer de ella cualquiera poseedor en los términos expuestos; y si alguno hiciere lo contrario, caiga en comiso, segun queda prevenido: y aunque el que entonces sea dueño de este censo y otros posteriores á él no usen de esta accion por ignorar ó querer tolerar la sujecion, vinculo y gravámen, no por eso este no uso é inaccion ha de perjudicar el derecho del que quiera intentarla; pues en caso de que este no se apodere de ella por comiso, ha de poder compeler judicialmente al poseedor á que la ponga en manos libres á su eleccion no obstante cualesquiera leyes, pragmáticas, ejecutorias, usos y costumbres que haya contrarias, pues el referido enfiteuta se aparta de su auxilio para que no le sufraguen, ni á los que le sucedan en su dominio útil.

Si algun censalista no quisiere usar de las referidas dos acciones, sino conformarse con la vinculacion, se ha de valuar la citada casa, deducirse de su total valor tres cincuentenas y el duplo capital del rédito anuo, conforme al auto acordado del Consejo sobre los censos perpetuos de Madrid, y el importe á que todo ascienda quedar cargado á censo redimible sobre la citada casa, y hasta que se libere, deberán pagar sus réditos á tres por ciento el censuario y los que la posean; cuyo convenio ha de ser estable, y no poderse rescindir jamas.

Siempre que el enfiteuta quiera reducir este censo perpetuo á redimible, lo ha de poder hacer precedido expreso convenio del señor del directo dominio, y no de otra suerte, pues este no ha de ser compelido á ello si lo resiste; y la reduccion se ha de hacer por tres cincuentenas, que se bajarán del total precio que entonces tenga la casa en esta forma: primero el duplo capital del censo al respecto de tres por ciento, y del residuo las tres cincuentenas íntegras é iguales, ó un seis por ciento, valuándose la finca por su intrínseco y efectivo valor, como si se fuera á dar el dinero por ella, y no como si se hubiera de sacar á pública subasta; y del total importe á que estas, unidas con el duplo capital asciendan, si el enfiteuta no lo paga incontinenti, ha de constituir censo al redimir á tres por ciento con arreglo á la forma prescrita por las leyes de estos reinos y disposiciones Pontificias; y aunque la casa tenga otras cargas, ninguna de estas se ha de bajar para sacar las cincuentenas; con lo que ha de quedar extinta la naturaleza del enfiteutico y sus derechos; subsistir, como consignativo, reservativo al quitar, hasta que el censuario quiera liberarlo, entregando á un tiempo, y no separadamente, su capital y réditos que á la sazón se le deban; consolidarse el dominio útil con el directo; ser dueño propietario de ambos el censuario, y no tener el censalista ni los que le sucedan otro derecho mas que el de percibir la pension anua, y cuando se efectúe la redencion, su nuevo capital, pero quedándole siempre reservada la prelacion á otros acreedores del censuario por su importe, mediante no haberlo percibido, y trasferirsele el dominio con esta condicion, aunque en la escritura censual no se exprese, para que no sea perjudicado en él, á cuya solucion queda hipotecada especialmente desde ahora para cuando llegue el caso la referida casa; pero no ha de poder redimir el rédito anuo solo por el duplo del capital, sino tambien juntamente el laudemio por las tres cincuentenas, y entregar á un tiempo el importe de todo; y en otros términos no se le deberá

admitir la redencion parcial, ya esté libre ó vinculada la citada casa.

El referido censo enfiteútico y sus derechos no han de ser confiscados por delito, aunque sea de los tres exceptuados, que los enfiteutas cometan: ni estos imponer censo al quitar, ni otro gravámen ni responsabilidad sobre él, sin embargo de que sea por causa pia ú otra grave; y si lo hicieren sea nulo, como hecho por parte no legítima y contra este pacto y prohibicion expresa.

Como por el trascurso del tiempo y por varios acasos suelen perderse ó quemarse los papeles; y por no presentarse copia de esta escritura, se resistirán tal vez los enfiteutas á reconocer este censo, y pagar sus pensiones anuas y laudemios que se causen por las enagenaciones, y en estas la ocultarán, por lo que no constará en sus títulos: para precaver este dolo y fraude, y que el dueño del dominio directo jamas lo pierda ni sus derechos, es condicion y pacto expreso que siempre que el señor de este censo acredite el dominio directo, y su identidad por un solo reconocimiento hecho por cualquiera poseedor de la casa, ha de tenerse y estimarse dicho único reconocimiento por documento y título tan bastante como esta escritura para acreditar y probar el dominio directo, y perjudicar no solo al citado Antonio Lopez, sus herederos y demas que tengan causa de él, sino tambien á los singulares sucesores y terceros poseedores, los cuales han de poder ser obligados en su virtud á reconocerlo, pagar sus réditos anuos y laudemios, y á todo lo demas referido, como si se produjera la escritura primordial, sin que á ello se puedan excusar con dicho pretexto ni otro; pero si probare únicamente la identidad por testigos, á nada deberán ser compelidos los poseedores de la casa, antes bien esta se tendrá por libre del enfiteusis, pues la prueba de ella ha de ser conforme á derecho.

Todos los que sucedieren á la referida casa han de tener obligacion de renovar y reconocer á su costa este censo dentro de treinta dias perentorios siguientes al en que entren en su goce; y dar tambien á su costa al dueño del directo dominio copia autorizada de esta escritura de reconocimiento, y á ello poder este compelerles por todo rigor legal; y si alguno ó algunos censualistas no usaren de este derecho, no por eso ha de ceder esta tolerancia y no uso en perjuicio de los que quieran intentarlo, sino antes bien quedar, como queda, en su fuerza y vigor para siempre; ni el derecho de ejecutar por los réditos y cincuentenas ha

de prescribir, aunque pasen veinte, treinta, cuarenta, ciento y mas años, sin embargo de lo que dispone la ley 63 de Toro, que expresamente renuncia el enfiteuta; y para poder ejecutar á los enfiteutas ha de bastar cualquiera escritura de reconocimiento, sin ser obligado el señor á manifestar copia de esta de dacion á censo; y no obstante que aleguen no ser suficiente han de poder ser compelidos á ello, sin que se puedan excusar á pretexto de que el reconocimiento sin la escritura original no es bastante; pues lo ha de ser, como queda expuesto, y ni este ni otros efugios maliciosos les han de servir para eximirse de pagar, ni para otra cosa ni caso alguno: á cuyo fin renuncia por si y en nombre de todos los que sean poseedores todo cuanto les sea favorable, y á ello quiere que se les apremie por todo el rigor legal. Todo lo cual con los demas derechos y acciones reserva nuevamente el señor de este censo en si y en sus sucesores para usar de ellos á su arbitrio con arreglo á esta escritura.

(Aquí pueden poner los otorgantes otras condiciones segun el fin para que el solar se dé á censo.)

Con cuyas calidades y condiciones formalizan ambos otorgantes este contrato, y el enunciado Don Francisco da á censo enfiteútico al expresado Antonio Lopez para si, sus herederos y sucesores, la mencionada tierra y sitio erial, segun queda descrita y declarada: se desiste, quita y aparta, y á los suyos, de la real tenencia, posesion y dominio útil que en ella tiene, el que cede, renuncia y traspasa enteramente en el referido Antonio y en quien le represente, reservándose el derecho para cobrar de los enfiteutas los expresados treinta reales anuos, y las cincuentenas que en las expresadas enagenaciones se causen, y usar de las demas acciones, que como señor de él le competen á quien la suya tenga, contra los enfiteutas; y le confiere y á cada enfiteuta, amplio poder y facultad para que en su respectivo tiempo tome y aprehenda judicial ó extrajudicialmente la posesion de la prenotada tierra que en virtud de este instrumento le pertenece, y para que no necesite tomarla, me pide le dé de él las copias autorizadas que quisiere, con las cuales sin otro acto de aprehension ni aceptacion ha de ser visto haberla tomado y trasferidosele, y en el interin se constituye su inquilino y precario poseedor en legal forma. Y se obliga á que gozará quieta y pacíficamente la expresada tierra, y nadie le moverá pleito, ni pondrá obstáculo sobre su goce, disfrute y posesion;

pues si se lo pusiere, saldrá á su defensa, siendo requerido conforme á derecho, y lo seguirá á sus expensas hasta ejecutoriarlo, y dejar al enfiteuta en su libre uso, posesion, goce y disfrute, y de lo que en ella labre y aumente: no pudiendo conseguirlo ó no queriendo hacerlo, se le ha de poder compeler ejecutivamente, y á los suyos, á darle incontinenti otro sitio de igual cabida por el propio precio, con las mismas condiciones y en tan buen parage: y si no lo tuviere, el importe de las costas, gastos, daños, intereses ó menoscabos que se le irroguen, cuya liquidacion defiere en la relacion jurada del enfiteuta que á la sazón lo posea, ó de quien le represente, sin que necesite de otra prueba, pues de ella le releva en forma: é igualmente ha de ser compelido á pagarle en cualquiera de los dos casos el de la fábrica y aumentos que entonces tenga hechos en aquel á tasacion de dos peritos electos por ambos, y de tercero en discordia, la que no han de poder reclamar uno ni otro con pretexto alguno, si el que le quitare en justicia la citada tierra y sitio no fuere condenado á satisfacerle dichos aumentos y fábrica; pero siéndolo ha de repetir contra él y tener accion contra el otorgante por las costas, intereses y daños solamente, y no por otra cosa alguna. Y el mencionado Antonio Lopez que está presente, enterado de esta escritura, dice: que recibe á censo enfiteutico el expresado sitio, tierra erial, con las condiciones y pactos expuestos que da aquí por repetidos á la letra, y se obliga á cumplir por sí, y que los cumplirán sus sucesores puntual y exactamente sin alteracion ni tergiversacion; y no lo haciendo, sea visto por el mismo caso haber incurrido en las penas que comprende, y ratificado su contexto; y á la observancia de este contrato se obligan ambos otorgantes, y á sus herederos y sucesores, con todos sus bienes muebles, raices, derechos y acciones presentes y futuros; dan amplio poder á los señores jueces de esta villa para que á todo les compelan como por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida, que por tal la reciben: renuncian todas las leyes, fueros y privilegios de su favor: y así lo otorgan y firman, á quienes doy fe conozco; siendo testigos Fulano, Fulano y Fulano, vecinos de esta villa; previniendo que de esta escritura se ha de tomar razon en la oficina de hipotecas con arreglo á la Real pragmática á este fin expedida.

Licencia para vender una casa afecta á censo perpetuo, y carta de pago de cincuentena.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Don Francisco de los Rios, vecino de ella, dijo: que le pertenece en posesion y propiedad un censo enfiteutico de tanta cantidad anual de réditos con derechos de licencia, comiso, tanteo ó cincuentena contra una casa sita en esta villa, en tal calle, que posee Antonio Lopez, quien tiene determinado venderla, y para ejecutarlo pidió al otorgante que si no la quiere por tal precio que le da por ella, le conceda la correspondiente licencia, pues está pronto á entregarle el importe de la cincuentena que por la venta se ha de causar; y el otorgante, teniendo por mas útil y conveniente concedérsela que comprarla, condescendió con su pretension; y para que tenga efecto, en la via y forma que mejor lugar haya en derecho, inteligenciado del que le compete = Otorga y concede amplia licencia, poder y facultad al expresado Antonio Lopez, para que venda en el precio que estipulare, á persona lega, llana y abonada, y no á otra, ni á comunidad eclesiástica ó secular, vínculo, patronato, memoria, capellanía ni aniversario, la citada casa: y por esta vez desiste del derecho de tanteo y prelacion que las leyes final, tit. 8, Part. 5, y 13, tit. 11, lib. 5, de la Rec. le conceden, y lo renuncia y traspasa en el comprador, mediante recibir, como recibe, en este acto del nominado Antonio Lopez tantos reales de vellon, importe de la dicha cincuentena, en tales monedas, de cuya entrega y recibo doy fe, por haberse contado y entregado á mi presencia y de los testigos infraescritos, y como pagado y satisfecho real y efectivamente de ellos, formaliza á su favor la mas firme carta de pago que á su seguridad conduzca; y declara que la citada cantidad ha sido el justo precio y verdadero valor de la expresada cincuentena, en que se ajustó y transigió; y en el caso que mas importe, del exceso en cualquiera suma le hace gracia y donacion pura, en sanidad perfecta é irrevocable con las estabildades congruentes al enfiteuta: y le confiere para la venta la mas firme y amplia licencia que por derecho se requiere, la que se obliga á no reclamar ni revocar total ni parcialmente; y si lo hiciere, ha de ser visto por lo mismo haberla aprobado y revalidado: y al cumplimiento de este obliga todos sus bienes muebles, raices presentes y futuros, etc.

NOTA. Si la cincuentena se paga íntegra al señor del censo, no es menester que la licencia y carta de pago lleven la cláusula de declaración del justo precio y donación del exceso, ni que se exprese que se ajustó y transigió, porque no viene al caso, y así será licencia con carta de pago regular de lo que importe, y se dirá entonces el efectivo precio en que se vende la alhaja.

Licencia para vender alhaja enfiteútica, reservándose el señor del directo dominio el derecho de tanteo.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Antonio Lopez, vecino de ella, dijo: que le pertenece un censo enfiteútico de un ducado y una gallina de renta anual, con derechos de licencia, comiso, tanteo ó cincuentena sobre una casa que en tal calle posee José García, el cual por varias urgencias en que se halla determinó venderla; y para poderlo hacer sin incurrir en la pena de comiso le pidió la licencia competente, ofreciendo pagarle la cincuentena que se causa por la enagenación luego que esté celebrada la venta, en caso de que no la quiera por el tanto, á lo que condescendió el otorgante, y poniéndolo en ejecución = Otorga que da y concede amplia licencia y facultad al mencionado José García, dueño del dominio útil de dicha casa, para que la venda á quien quisiere sin incurrir en pena alguna, con tal que no sea comunidad eclesiástica ni secular, vínculo, patronato, memoria ni á persona de las exceptuadas y prohibidas por derecho y que en el preciso término de segundo día, contado desde el del otorgamiento de la escritura, le haga saber quién la compró, en qué precio, con qué condiciones, y cuánto importa la cincuentena, para que el otorgante la perciba ó use del derecho de tanteo, según le convenga; y faltando estos requisitos ó cualquiera de ellos, ó no entregándole la cincuentena en el tiempo prefijado, en caso que no delibere tomarla por el tanto, ha de ser nula y de ningún efecto la venta, y tener facultad el otorgante, como se la reserva, de apoderarse de la alhaja por comiso, y perderla el enfiteuta en pena de contravención, sin quedarle acción ni recurso, ni al comprador, para repetir su costo y valor del otorgante: y á haber por firme esta licencia en los términos propuestos, obliga sus bienes muebles, raíces, etc.

CAPITULO VIII.

DEL CENSO CONSIGNATIVO.

Qué es censo consignativo, y cuáles circunstancias han de concurrir en él para su estabilidad? — ¿Quiénes pueden imponerle, y con qué réditos? — La imposición de este censo se debe hacer sobre bienes raíces, fructíferos, libres y determinados. — También se puede hacer sobre otro censo y sobre derechos; pero aquel y estos han de ser perpetuos. — En este contrato pueden intervenir pactos y condiciones justas; pero no las que están reprobadas. — Primera condición reprobada por una Bula de San Pío V. — Segunda condición reprobada por dicha Bula; pero que no está admitida entre nosotros. — Tercera condición. — Cuarta condición. — Inteligencia que dan varios autores á la condición antecedente. — Quinta condición reprobada. — Sexta condición reprobada por la Bula. — Séptima condición. — Condiciones octava y nona. — La condición de tanteo en favor del censalista está permitida por la Bula. — Última condición reprobada por otros Papas. — El imponentor del censo debe manifestar al censalista las cargas que la finca tiene sobre sí, pena de ser precisado á redimirlo. — El censuario además de la finca especial debe hipotecar todos sus bienes. — Cláusulas que deben ponerse en la escritura de este censo. Primera. Que en concurso de acreedores no se haya de entregar al censalista su capital y réditos vencidos sino en dinero. — Segunda. La cláusula de *constituto*. — Tercera que en caso de división de la finca, pueda reclamar de cualquiera de sus poseedores. — Cuarta. Cláusula que suele insertarse, aunque sin efecto alguno. — El capital del censo jamás se prescribe. — No sucede lo mismo con los réditos, sobre los cuales se ha de observar lo prevenido en la ley 63 de Toro. — La libertad de no redimir este censo no tiene lugar en dos casos. — Explicación del segundo caso en que hay precisión de redimir el censo. — Caso práctico en que se ejecutoria la doctrina del párrafo antecedente. — Circunstancias requeridas para que varias corporaciones puedan imponer censos consignativos. — Este censo y demás contratos en que interviene especial hipoteca deben ser registrados en la cabeza del partido en que se celebren. — *Escritura de creación de este censo.*

1. EL censo consignativo redimible ó al quitar es un contrato, por el cual una persona vende á otra por cantidad determinada el derecho de percibir ciertos réditos anuales, consignándolos sobre