

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 impondor 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

alguna finca propia cuyo pleno dominio se reserva, y los que dejara de satisfacer cuando el comprador le devuelva la suma recibida. Este censo causa alcabala, tiene el nombre de compra y venta, y tratan de él con este título las extravagantes (*) de los Sumos Pontífices Martino V y Calixto III, la Bula expedida de motu proprio de San Pio V, y el tit. 15, lib. 10, Nov. Rec. Para que sea lícito, se requieren seis circunstancias: 1ª que se funde sobre propiedad determinada del censuario, de la cual como hipoteca especial puedan exigirse réditos anuales; 2ª que la tal cosa sea raíz y fructífera, porque si se impone sobre mueble semoviente ó frutos de la raíz, será nula la imposición; 3ª que se compre y venda por precio justo, que es el que por ley ó legítima costumbre está tasado y permitido (pues en toda compra y venta se requiere por la naturaleza del contrato, que el precio sea justo), y que su rédito se pague en dinero, y no en otra cosa; 4ª que si la alhaja perece en el todo ó parte, perezca igual y proporcionalmente el censo; 5ª que sin conocimiento del censalista no se enagene la hipoteca censal á persona menos segura y abonada que el censuario, á fin de que no se dificulte el cobro de la pensión anual; y 6ª que intervenga el pacto de *retrovendendo* absoluto y libre, de suerte que no prefina limite ni término para su liberación, ni á ella pueda ser compelido el censuario, pues la ha de hacer cuando quiera ⁴.

2. El que tiene potestad de comprar y vender, puede imponer censo consignativo sobre sus bienes, así en testamento como en contrato, por el precio establecido por ley ó legítima costumbre, y no más, que en estos reinos es el de tres por ciento al año, y corresponde á treinta y tres mil y un tercio el millar, á que quedaron reducidos los censos redimibles por la pragmática de 12 de febrero del año de 1705, que es la ley 8, tit. 15, lib. 10, Nov. Rec., pues el exceso es usurario; y debe otorgarse escritura para que conste, y esté seguro el censalista; pues aunque no hay ley que expresamente lo mande, y dicen algunos autores que no es necesaria para la validez del contrato conviniéndose los contrayentes; sin embargo debe otorgarse del mismo modo que en el censo enfiteútico, porque milita la propia razón legal.

3. Debe hacerse la imposición sobre bienes raíces fructíferos, cuantiosos, determinados y propios del censuario, los que gra-

(*) Llámense extravagantes las decretales de los Sumos Pontífices, que no están incluidas en el cuerpo del derecho canónico.

⁴ Ferrar. *Biblioth.* en la palabra *Census*, num. 12 y sig.; Begnud. *Biblioth.* en la palabra *Census*, § 5.

vará este por especial hipoteca á su seguridad, y han de ser libres, porque si están afectos á otra responsabilidad por la cual pueda perecer el censo por no ser suficientes para su pago, no vale la imposición; pero no obsta que al tiempo de efectuarse esta no den fruto, pues basta que puedan producirle ¹, y se han de especificar con señales tan claras é individuales de su sitio, cabida y linderos, que jamás se dude de ellos, ni se equivoquen con otros ². También ha de gravar generalmente el censuario los demás bienes suyos á la seguridad del censalista, para que si los determinados no alcanzan, pueda por la obligación general repetir contra los otros hecha previa excusión en los especiales. Puede igualmente dar fiadores que se obliguen con sus bienes á la responsabilidad del censo, como lo permite el párrafo 8 de la referida Bula de San Pio V, para mayor seguridad de parte del censalista.

4. Puede constituirse el censo sobre derechos perpetuos existentes, v. gr. alcabalas, y sobre el censo perpetuo; mas no sobre otro redimible: porque aunque este pertenece á los bienes de la tercera clase, y por consiguiente no es raíz, mueble ni semoviente, se considera para este efecto como mueble, á causa de poderse redimir, y faltar la hipoteca. Tampoco puede constituirse sobre frutos de cosa raíz, ni sobre bienes muebles ni semovientes, ni sobre la persona, ni sobre derechos y acciones meramente personales ³ (*). Sus réditos deben pagarse al plazo prefijado en el lugar en que se pacte, y en dinero efectivo, y no en otra cosa, con arreglo á una ley recopilada ⁴, cuya renunciación de nada sirve al censuario para eximirse de satisfacerlos en él, porque otra ley la declara nula ⁵.

5. Este contrato puede estar acompañado, como todos los demás, de ciertos pactos y condiciones en que los contrayentes se

¹ Duard. quæst. 5 y 6, § 1, de *re censui subjuganda*. — ² Duard. quæst. 24, num. 56, y quæst. 26, de *censu consignat.* — ³ Begnud. *Biblioth.* en la palabra *Census*, § 1 y 2; Duard. § 1, de *re censui subjuganda*, quæst. 1, hasta la 52 inclusive.

(*) Por Real cédula de 19 de marzo de 1780, ley 25, tit. 15, lib. 10, Nov. Rec., se mandaron imponer en la renta del tabaco los capitales existentes en los depósitos públicos correspondientes á mayorazgos, memorias y obras pías. En Real cédula de 8 de marzo de 1781 se extendió aquella disposición á todos los capitales que se depositen en particulares. Por la Real cédula de 9 de noviembre de 1786 se mandaron cesar estas imposiciones, y por otra de 9 de octubre de 1795 se renovaron aquellas Reales disposiciones, para que precisamente se impongan los censos sobre dicha renta. *Febrero adicionado.*

⁴ Ley 5, tit. 15, lib. 10, Nov. Rec.; Begnud. *Biblioth.* en la palabra *Census*, § 5.

— ⁵ Ley 4, tit. 15, lib. 10, Nov. Rec.

convengan; pero como en todos los contratos hay pactos nulos por las leyes, convendrá saber cuáles son lícitos en este, y cuáles no: cosa tanto mas necesaria, cuanto ademas de las leyes civiles, median respecto del censo resoluciones de la iglesia, motivadas por los abusos usurarios que en él pueden introducirse, y admitidas, aunque no en todos sus puntos, por la autoridad secular. En primer lugar los Sumos Pontífices Martino V y Calixto III⁴ declararon por válido el contrato censual con el pacto de *retrovendendo*, y San Pio V en la citada Bula² hace iguales declaraciones, como la referida de la admision de fianzas.

6. Pero al mismo tiempo declaró ilícitas en el censo redimible otras condiciones y pactos, que el escribano no debe extender en la escritura, aunque así lo quieran los contrayentes. La primera es: *Que el censo se funde y constituya sobre cosa mueble y semoviente*; pues, como dejo sentado, debe imponerse sobre bienes por su naturaleza fructíferos y permanentes (que son los raíces ó derechos perpetuos, segun dos leyes recopiladas)⁵, los cuales se han de obligar por especial hipoteca á su responsabilidad, para que el censualista tenga contra quien repetir directamente, sea preferido en ellos á otro acreedor del censuario, y el capital del censo no se pierda.

7. La segunda es: *Que al tiempo de su constitucion no sea preciso entregar dinero ante escribano y testigos, y que baste la confesion de la paga*. Pero en esta parte no se admitió la Bula en estos reinos, como lo declara expresamente la ley 7, tit. 15. lib. 10, Nov. Rec., que dice: «Declaramos que el propio motu sobre que los censos se impongan y sienten con dineros de presente, no está recibido en estos reinos, antes 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:» y así aunque no intervenga dinero de presente, se constituye censo al redimir, habiéndolo recibido antes el imponentor con este fin, ó en mutuo; porque este contrato puede mudar despues de naturaleza, y constituirse el censo, confesando el censuario haber sido cierta la entrega del dinero, y haciendo la renunciacion que se explica en el capítulo de las cartas de pago (*): lo que no sucede en el censo vitalicio personal, en el cual es preciso no solo que intervenga dinero,

⁴ Extrav. Comm. cap. 1 y 2, de *empt. et vendit.* — ² Bul. *Cum onus Apostolica servitutis*, inserta en el tit. 15, lib. 6, Nov. Rec. — ⁵ Leyes 1 y 2, tit. 15, lib. 10, Nov. Rec.

(*) Es la de *non numerata pecunia*.

sino que haya fe de entrega, como diré en su lugar. Lo mismo será, no obstante que no haya intervenido dinero, como se practica en las particiones: pues cuando un heredero lleva en alhaja raíz mas que lo que le corresponde por su legitimo haber, y no tiene dinero con que reintegrar al otro partícipe ó coheredero el exceso que se le aplica, constituye de su importe censo al quitar; bien que se llama reservativo, y hasta que se lo paga, le contribuye anualmente con los réditos á tres por ciento: y sin embargo de que algunos autores regnicolas demasiado escrupulosos siguen estrictamente la disposicion Pontificia, y no quieren conformarse con la legal, no por eso deja de practicarse en los términos propuestos, porque no se comete fraude ni usura. Tambien puede constituirse censo por dote, aunque no intervenga dinero de presente, como lo permite el párrafo 9 de la declaracion de dicha Bula, y así está en observancia.

8. La tercera es: *Que el censuario debe pagar siempre los réditos del censo anticipados*: la cual se prohíbe, porque es contra la justicia del contrato censual, y para evitar fraude y sospecha de usura; y así cumple el censuario con satisfacerlos luego que estén devengados⁴: pero en los arrendamientos no está prohibido, porque el pacto sirve solo de mayor seguridad á los locadores, y por eso en el último año de la locacion nada pagan los conductores, por tenerlo ya satisfecho.

9. La cuarta es: *Que el censuario se obligue directa ó indirectamente á los casos fortuitos; de suerte que aunque la finca perezca, debe pagar el censo sin descuento de su principal ni réditos*. Todo lo cual es contra la naturaleza del contrato censual, pues segun el párrafo 10 de la Bula, si la finca perezca total ó parcialmente, debe perecer con igual proporción la renta, y extinguirse su capital; y si en parte es infructifera, ir en disminucion; y por ser contrato de compra y venta, luego que se perfecciona, pertenece al comprador, que es el censualista, el daño y aumento que sobrevenga en la finca hipotecada⁵.

10. Quieren sin embargo algunos autores, cuyo dictámen tengo por acertado, que esto se entienda en los censos enfitéuticos, en los cuales el dominio directo es del censualista, y el útil del enfitéuta; y no en los consignativos: porque en estos el censuario se queda con ambos dominios y administracion de la finca acensuada: el comprador no tiene mas que el derecho de percibir la pension anual hasta que el censo se redime: por la imposicion se

⁴ Duard. *Commentar*, § 5, quæst. 4. — ⁵ Ley 25, tit. 5, Part. 5.

contrae únicamente hipoteca sobre la alhaja, por lo que el censalista es un mero acreedor hipotecario, sin mas privilegio que el que el tiempo le dé en concurrencia de otros hipotecarios; y lo que se vende, no es la finca sino el derecho expresado, y por lo mismo no se le da potestad para venderla ni disponer de ella: añaden que afirmar lo contrario es querer persuadir que un tercero tiene dominio en alhaja agena, lo que repugna á los contratos de venta y mutuo; y que no obsta alegar que en el de censo se pone la cláusula de *constituto*, porque esta sirve únicamente para que el censalista pueda pedir y tomar posesion pignoratícia de la hipoteca, á fin de reintegrarse con sus frutos de los réditos que se le deban, mas no para que se apodere de su propiedad ó dominio.

11. La quinta condicion que reprueba la Bula es la *de no enagenar*, pues manda en su párrafo 5 que no se pueda quitar ni restringir al censuario la facultad de enagenar la hipoteca acensuada siempre que quiera, sin que tenga obligacion de pagar mas tributo ni derecho que el rédito, segun se fuere devengando; pero no por eso dejan de ordenarse con dicho pacto las escrituras censuales, añadiendo la expresion: *sin la carga de este censo*. Y el motivo es para que en virtud de él pueda el censalista ejecutar por los réditos al tercero poseedor, aunque sea clérigo, á quien se nombrará defensor para el caso en que se le ejecute por ante juez secular, y haya heredado la finca de lego, con quien se haya contestado la demanda; pues de no contenerlo, como la accion hipotecaria es ordinaria, y solo la personal es ejecutiva, y esta no puede ejercerse contra tercero poseedor, el mismo pacto la vigoriza y hace que se ejerza, porque en fuerza de él subsiste la hipoteca en cuanto al censo en los propios términos y con las idénticas calidades que cuando se gravó á su responsabilidad, y se contempla en poder del imponentor; lo que no sucederá si se omite, por cuya razon se pone, y asi solo sirve de mayor seguridad al censalista; y no se comete usura, ni se quita al censuario la libertad de venderla y enagenarla cuando le parezca; pero si se ordenare sin el aditamento referido, se estimará la condicion por no puesta.

12. La sexta condicion que reprueba la Bula es esta: *Que si el censuario no pagare los réditos integros á los plazos convenidos, rinda réditos lo que deje de satisfacer, del mismo modo que la suerte principal. O quede aumentado el censo, ó lo funde nuevamente sobre la misma finca, ú otra que quede afecta á él por esta razon: ó haya de perder parte de ella: ó incurra en alguna pena: ó ser de su cuenta*

la *solucion de sus cargas* (las que por derecho, segun la naturaleza del contrato, no deberia pagar á no intervenir el pacto): *ó satisfacer interes, cambio ó expensas y salarios indebidos: ú otra condicion gravosa semejante á las indicadas*. Los articulos 7, 8 y 9 de dicha Bula declaran tales pactos usurarios y nulos; pero no los gastos judiciales, como el de ejecucion, que se irroguen por su morosidad al censuario.

13. La séptima condicion es la siguiente: *Que el censuario nunca ha de redimir el censo. O que ha de redimirlo precisamente dentro de cierto término; y en su defecto que en pena ó por otra causa se ha de poder repetir su capital. O que hasta pasado tanto tiempo no ha de redimirlo*. La Bula reprueba estos pactos en su articulo 12, como opuestos á la naturaleza del contrato, y á la libertad que por él tiene el censuario de redimir ó no redimir el censo, segun le convenga.

14. La octava condicion que la expresada Bula reprueba, como usuraria, es esta: *Que aunque parte del censo se libere, se han de pagar integramente los réditos de todo su capital, como si nada se hubiera redimido*. Y la nona es la siguiente: *Que al tiempo de la redencion deba pagar el censuario el capital del censo con aumento de su precio; ó en mejor moneda que la que el censalista le entregó cuando lo impuso*, porque esta es tambien usuraria.

15. Mas la Bula permite y declara licita la condicion de tanteo, á saber: *Que siempre que la alhaja acensuada se venda, ha de tener obligacion el censuario de avisar un mes antes al censalista; requerirle si la quiere por el tanto; y manifestarle con qué condiciones la vende*. Pero no se ha de añadir: *y si no lo hiciere, caiga en comiso*, porque esta cláusula solo se permite en el censo enfitéutico; ni imponerse al censuario otro gravámen ni pena por dejar de avisarle. Y sin embargo de que la ley 68 de Toro dice: « Si alguno pusiese sobre su heredad algun censo con condicion que si no pagare á ciertos plazos, que caiga la heredad en comiso, que se guarde el contrato, y se juzgue por él, puesto que la pena sea grande, y mas de la mitad, » y que de su contexto se evidencia que habla del censo redimible, y no del enfitéutico, no estan recibidos ni se admiten en los tribunales de estos reinos los pactos de *comiso y retracto*; y asi, aunque los contengan las escrituras censuales, no se juzga por ellos, antes bien se tienen por no puestos, y atribuyen á la impericia de los escribanos, como lo afirma Matienzo en la ley 1, tit. 15, lib. 5, Rec. glos. 1, num. 6, y glos. 2, num. fin. citando al señor Covarrubias y otros: por lo que el censalista no tiene accion á retraer la finca acensuada,

y sacarla al comprador, aunque sea dentro del término legal, sino solo á que le reconozca por señor del censo, y le pague los réditos mientras no le redima devolviendo el capital, como que tiene hipoteca y no dominio en ella.

16. Las citadas extravagantes de Martino V y Calixto III reprobaban esta condicion: *Que la redencion del censo se ha de hacer en una partida, segun su capital se entregó, y no en dos ni mas.* Lo mismo se observa entre nosotros, pues es frecuente el obligar al censalista, cuando la cantidad es considerable, á recibirla en dos ó mas partidas; y si lo rehusa se deposita la parte entregada declarándole redimido de ella, y dándole el competente testimonio. A pesar de esto, como no hay ley que lo prohíba, siempre se expresa en la escritura la condicion de que se haya de redimir en una sola suma, para evitar el perjuicio que se le irroga al censalista, de no tener toda la cantidad de una vez, y de malograr por esto algun negocio lucrativo (*).

17. El impondor debe manifestar al censalista los censos y cargas con que estan gravadas las fincas que hipoteca á la seguridad del que quiere tomar, pena de pagarle y volverle el importe de este con el dos tanto, haciendo lo contrario; y á mas de esto si estan afectas especialmente á otra responsabilidad, comete estelionato, por el que puede ser castigado². En este caso puede ser compelido á redimir el censo y restituir su capital, lo que debe prevenirse en la escritura de su creacion para que no alegue ignorancia.

18. Para mayor estabilidad del contrato censual, y seguridad

¹ Gutierr. lib. 2, *Pract. quæst.* 174; Duard. § 3, *de redempt. et extinct. census*, quæst. 16; Avendañ. *de censib.* cap. 101 y 107, num. 8.

(*) Véase la circular de 5 de julio de 1761 sobre que los pueblos no impongan contra sus caudales censos algunos sin facultad Real. En cuanto á las redenciones de censos contra los propios, véanse la circular de 23 de setiembre de 1767, la de 28 de enero de 1772 comunicando el acuerdo del Consejo de 17 del mismo, el acuerdo de 8 de marzo del propio año, la circular de 22 de mayo de 1775 para que se puedan redimir por mitad del capital, no llegando á cien mil reales, y por terceras partes excediendo de esta suma, sin embargo de los pactos en contrario; la Real cédula de 14 de marzo de 1798, aplicando á la extincion de vales la mitad de los sobrantes á censo redimible de tres por ciento, pagadero en la caja de amortizacion, con otras prevenciones. Véase igualmente la Real cédula de 29 de junio de 1784, que trata de la aplicacion de los sobrantes de propios á imposicion sobre la renta del tabaco, y la Real cédula de 27 de noviembre de 1785, en que se da libertad de imponer los caudales ya en la renta del tabaco ya en otras fincas. Véase el tit. 15, lib. 10, Nov. Rec. *Febrero adicionado*.

² Ley 2, tit. 15, lib. 10, Nov. Rec.; Acev. en ella; Olea *de cess. jur.* tit. 7, quæst. 2; Gutierr. lib. 2, *Pract. quæst.* 169; Avendañ. *de cens.* cap. 53, num. 6.

del censalista, no solo ha de hipotecar especialmente el censuario bienes suyos fructiferos ó determinados, sino los demas generalmente, como dejo sentado; con cuya precaucion no perderá el primero su derecho, aunque perezca la finca hipotecada. Se extenderán ademas en la escritura varias cláusulas, las que dan firmeza al contrato, y seguridad á los contrayentes.

19. Una de ellas que tiene por objeto eximir al censalista de la precision de recibir su capital en otra especie que dinero, si el censuario forma concurso de acreedores, y carece de bienes con que pagar á todos, se ordenará en los términos siguientes: *Que si hubiera concurrencia de acreedores á los bienes del otorgante, aunque aquellos se conformen en que se entreguen al señor de este censo su capital y réditos en alhajas, raices, muebles ó semovientes de cualquier calidad que sean, no por eso ni por otro motivo ha de ser compelido á recibir su importe, ni parte de él, en otra especie que dinero efectivo, segun lo ha entregado;* y para mayor estabilidad de este pacto, renunciará el censuario la ley 3, tit. 14, Part. 5, en cuanto dice: « Pero si acaeciese que el deudor no pudiese pagar aquellas cosas que prometiere, bien puede darle entrega de otras, á bien vista del juzgador. » Cuya ley concuerda con la auténtica *Hoc nisi debitor*, Cod. *de solutionibus*, de que algunos escribanos suelen poner renunciacion en estas escrituras, omitiendo la de Partida que es mas obligatoria que la romana.

20. Y para que pueda dirigir su accion contra la hipoteca, tomar posesion y cobrar de sus frutos los réditos que le esten debiendo, sin que sea necesario hacerle tradicion real de ella, ni excusion en los demas bienes del impondor, se extenderá la escritura censual con la cláusula de *constituto* (*): bien que ninguno lo hace sin autoridad judicial, sin embargo de la facultad que se le concede por la escritura de censo.

21. Asimismo se ordenará con la siguiente: *Que si la hipoteca de este censo se dividiere entre dos ó mas interesados, cada uno ha de reconocerlo y obligarse por el todo, aunque posea poca parte, y el censalista poder pedir á cualquiera de ellos, y ejecutarlo por todos los réditos que se le esten debiendo, como si la poseyera enteramente.* Este pacto parece duro é injusto; pero como el derecho de percibir la pension anua es individuo, y el censalista tiene accion real á perseguir la hipoteca en donde se halle, y no debe ni puede perjudicarle el convenio y division, que sin su beneplácito celebraren de su propia autoridad los poseedores de ella; por eso

(*) Véase sobre esta cláusula el capítulo 2 del contrato de compra y venta, párrafo 52.

puede repetir en virtud del pacto mencionado contra cualquiera poseedor total ó parcial, así para que reconozca por el todo, como para que satisfaga enteramente los réditos, quedando únicamente obligado á darle lasto, á fin de que exija de los demás participes lo que por ellos haya pagado á proporcion de la parte que tengan en la finca. Así se practica no solo en cuanto á la solución de réditos de censo, sino en virtud de cualquiera escritura guarentigia con hipoteca, aunque sean muchos los herederos ó interesados en ella, porque no se procede contra ellos, sino contra la hipoteca, que es la responsable.

22. En el contrato de censo redimible suele tambien ponerse esta cláusula: *Que siempre que en la hipoteca haya nuevo poseedor se le ha de compeler á reconocer el censo; y aunque no lo reconozca, no por eso ha de perderse ni prescribir la accion ejecutiva, ni la sustancia del contrato, sin embargo de que se deje de ejecutar diez, veinte, treinta, cuarenta y mas años, á cuyo fin el otorgante por sí y en nombre de los demás que en lo sucesivo la posean, renuncia la ley 63 de Toro, y demás que le favorezcan.* Mas no obstante el pacto y renunciacion que contiene, se observa literalmente la disposicion de dicha ley, porque como el censalista no tiene prohibicion ni impedimento para pedir los réditos, cumplido el plazo, debe imputarse á sí propio la culpa de su descuido; por lo que solo se despachará la ejecucion en los términos que se dirá en el párrafo 25⁴. Debe además esta escritura contener las firmezas del préstamo mutuo, que se explican en su respectivo lugar.

23. El capital del censo jamas prescribe, aunque el censalista no pida los réditos en muchos años: porque la obligacion sigue á la hipoteca, y mientras esta no perece ni se libera, subsiste aquella; y asimismo porque al impedido no le perjudica el transcurso del tiempo ni la prescripcion; pues no es libre en pedirlo cuando quiera, lo que no sucede con los réditos. Así lo he visto ejecutoriado en el Consejo en el pleito que siguió el Marques de Santo Floro, vecino de la ciudad de Siracusa en Sicilia, contra la villa de Extremera, ante Don José de Pasamonte, por el oficio de dicho escribano del número Casas, y se declaró por subsistente el censo, cuyo capital ascendia á mas de cuarenta mil reales.

24. Mas no sucede lo mismo con los réditos: pues por la ley 63 de Toro, establecida contra la negligencia de los censuistas, está mandado que por muchos años que adeude el censuario, no puedan aquellos exigir sino la pension correspondiente á treinta,

⁴ Cutierr. Rep. leg. Nemo potest, to. II. 480 al 495.

y en estos solo se les podrá librar ejecucion de los nueve y dos juicios últimos. debiendo cobrar los restantes por la via ordinaria, y perdiendo enteramente los réditos de los años anteriores. Así en el caso del párrafo precedente, perdió el Marques de Santo Floro la pension de su censo correspondiente á mas de setenta años, pues pasaban de ciento los que el censuario le debía.

25. Queda sentado que el censuario tiene libertad para redimir el censo cuando quiera, y no se le debe prefinir término, ni prohibir la redencion: no obstante podrá ser compelido á ella en dos casos: 1º el expresado en el párrafo 17; 2º cuando citado el censalista por el censuario para efectuar la redencion se vuelve atras este, y no la verifica.

26. Para inteligencia de esto conviene advertir que por el artículo 11 de la citada Bula de San Pio V, el censuario debe citar al censalista dos meses antes de hacer la redencion. Si dado este paso no redime el censo, puede obligarle aquel á que lo verifique dentro del año á contar desde el dia de la citacion. Pero si deja pasar este término sin apremiarle, ya no le queda accion contra el censuario, el cual quedará de nuevo en libertad de redimir, ó no, su censo, á menos que por nueva citacion vuelva á ponerse en el mismo aprieto.

27. En observancia de esta constitucion Pontificia he visto ejecutoria de los señores del Consejo en sala de Provincia confirmatoria de cierta sentencia dada por Don Juan Gayon, teniente corregidor que fue de esta villa, en el caso siguiente: Don Manuel de Elexpuru ofreció judicialmente, como apoderado de Don Domingo Ignacio de Mendieta, vecino de Bilbao, la redencion de un censo de dos mil ducados de principal con dinero, que para este fin, y con la baja de un medio por ciento de rédito, y calidad de subrogacion, le habian prometido el mayordomo del convento de religiosas de las Maravillas de la Corte, la que se hizo saber al Marques de Belamazán, dueño del censo; y con motivo de haberse retractado el mayordomo de su promesa, intentó el apoderado del censuario eximirse de redimir. El del censalista insistió en que se le compeliere al cumplimiento de su oferta, y se subastasen las hipotecas afectas al censo; y sin embargo de la cualidad de la oferta y citacion, mandó el teniente que redimiese dentro de cierto termino que le prefinió, y que pasado sin haberlo hecho, se sacasen á público pregon las hipotecas: de cuya providencia apeló Elexpuru, y se confirmó por el Consejo; por lo que se vió precisado á redimir.

28. Si las ciudades, villas, lugares, universidades y colegios