

dicho reconocimiento se ha de entender quedan obligados con obligacion real, como tales poseedores, y no con la personal; y por lo mismo solo se ha de poder dirigir la accion ejecutiva contra la alhaja hipotecada, y no contra los demas bienes de su poseedor, si es tercero, y trabarse y mejorarse en ella y no en estos, á menos que en el reconocimiento se haya querido obligar, y obligado expresamente, de ambos modos.

Sin perjuicio de la via ejecutiva, y sin alterarla ni innovarla, antes bien dejándola en su fuerza y vigor, el otorgante por si y en nombre de los poseedores de la referida casa da poder irrevocable con libre, franca y general administracion al dueño y señor de este censo, y á quien su derecho y causa hubiere, para que de propia autoridad perciba y cobre de su hipoteca sus alquileres y aprovechamientos; y de sus tenedores y poseedores, y de cada uno en particular, á los plazos estipulados, los réditos anuales que se esten debiendo, con las costas y gastos que en su exaccion se causen: y para dar de ellos los recibos, cartas de pago y demas resguardos, y practicar sobre su cobranza, hasta que sea efectiva, todos los actos, autos y diligencias judiciales y extrajudiciales conducentes, le pone en su propio lugar, grado y prelación, y le hace y constituye procurador actor en su misma causa y negocio, con subrogacion y absoluta cesion de acciones en forma; y para usar de este poder sirva de documento legitimo, y justificativo testimonio, esta cláusula, signada de escribano, aunque sea dado sin auto de juez ni citacion de parte. Y estando la enunciada casa en inquilinos, administradores ó mayordomos, ha de ser suficiente recado, para el integro abono de lo que pagaren, recibo simple del poseedor de este censo ó de quien su poder tenga, sin que esté obligado, ni se le pueda compeler, á dar carta de pago ó resguardo con mas solemnidad, aunque sea con pretexto de primera paga, ó de nuevo censalista ó apoderado suyo, excepto que el censuario ó administrador de la casa quiera satisfacer los derechos que cueste el dárselo autorizado, que en este caso se les deberá dar con la que lo pidan, y abonar en cuenta de lo que deban, las cantidades que en la forma expuesta entregaren; y á todo se ha de apremiar al otorgante y demas censuarios por todo el rigor legal.

El poseedor que fuere de la prenotada hipoteca no ha de ser obligado á guardar, presentar ni mostrar recibos de los réditos de este censo de mas tiempo que de los tres años inmediatos anteriores al en que se pidieren, ya sean separados, ó uno comprensivo de los tres años ó pagas, y por no manifestarlo de los

precedentes, ni con mas solemnidad que la prefinida en la anterior condicion, no se le han de poder pedir ni cobrar en juicio ni fuera de él, ni incurrir en pena alguna, y si los censualistas lo intentaren, sean repelidos y en costas condenados, como quien pretende derecho que por ningun título le toca.

Con cuyas calidades y condiciones, y con las demas regulares de los censos al quitar, que el otorgante da aqui por insertas, como si lo fueran, impone y funda este: y á su cumplimiento y observancia obliga su persona, bienes muebles, raices, derechos y acciones, y los censuarios que le hereden y sucedan en dicha hipoteca: da amplio poder á los señores jueces de esta villa, á cuyo fuero y jurisdiccion se somete y los somete, para que á ellos les compelan, como por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida, que por tal lo recibe por si y en su nombre, y renuncia todas las leyes y privilegios de su favor: en cuyo testimonio, y con la prevencion de que el censalista ha de acudir á que se tome razon de esta escritura en la contaduria general de hipotecas de esta villa dentro de seis dias primeros siguientes al de la fecha de este contrato, pena de nulidad de él, y demas que imponen la ley y auto acordado recopilados y última pragmática de su Magestad; así lo otorga y firma; á quien doy fe conozco: siendo testigos Fulano, Fulano y Fulano, vecinos de esta villa.

CAPITULO IX.

DEL CENSO RESERVATIVO AL QUITAR.

¿Qué es censo reservativo? — ¿En qué conviene y se diferencia este censo del enfiteútico? — ¿En qué conviene y se diferencia del censo consignativo? — Modo de extender la escritura del censo reservativo. — Plantilla de la misma.

1. EL censo reservativo al quitar es un contrato en que uno trasfiere á otro una finca fructifera con el dominio útil y directo que tiene en ella, reservando solamente para sí el derecho de percibir cierta pension anual hasta tanto que el poseedor de la misma le pague el precio integro en que se estimó al tiempo de celebrar el contrato.

2. Conviene este censo con el censo enfiteútico en que en ambos se traspasan los bienes propios á otra persona, reserváu-

dose el derecho de percibir réditos anuales; pero se diferencia en varios puntos. 1º En que en el contrato enfiteutico pasa únicamente al enfiteuta el dominio útil de la cosa dada á enfiteusis; y en este se trasfieren ambos dominios directo y útil en el censuario, y solo queda al censalista el derecho de percibir el anuo rédito, y cuando se redima, el capital ó precio en que se estimó la alhaja al tiempo de su donacion á censo. 2º En que por defecto de paga no se quita al imponedor ni cae en comiso la alhaja afecta al censo⁴; y el enfiteuta si deja de satisfacer los réditos dos ó tres años, pierde el dominio útil, y puede apoderarse de ella de propia autoridad el señor del directo⁵, como he sentado en el capítulo 7, párrafo 3, en que si el enfiteuta enagena la alhaja sin pedir la licencia al dueño del solar, ó requerirle si la quiere por el tanto, cae de su derecho, y por lo mismo debe pagarle el *laudemio*, que es la decena, veintena ó cincuentena que se causa por la venta; y el censuario no, aunque la venda sin hacerlo saber⁶. Se previene que cuando se duda si el contrato es enfiteutico ó reservativo, se presume mas ser este que aquel⁷ (*). (**).

⁴ Covarr. lib. 5, Var. cap. 7. — ⁵ Ley 28, tit. 8, Part. 5. — ⁶ Alv. Velasc. de *jure emphyteut.* quæst. 25, num. 25; Molin. de *controver.*, disp. 581, num. 4, vers. *Tertio differunt.* — ⁷ Duard. de *forma creandi census*, quæst. 12 y sig.

(*) Asimismo opina el señor Covarrubias, que en caso de duda mas bien se ha de tener el censo por reservativo que por consignativo, á menos que por razones fundadas á juicio del juez se conjeture lo contrario. No obstante el señor Vela defiende que antes debe tenerse por consignativo y redimible, por ser estos mas frecuentes y menos gravosos para el censuario. *Febrero reformado.*

(**) Por Real provision de 20 de octubre de 1788, ley 7, tit. 19, lib. 5, Nov. Rec., para la reedificacion de los solares yermos de Madrid, entre otros artículos se previno en el V y VI, que si los solares ó casas bajas fueren de mayorazgos, capellanías, patronatos ú otras obras pias, puedan sus poseedores hacer obra, levantándolas para el mejor aspecto del pueblo y de sus calles y para aumento de habitaciones, quedando vinculado y perteneciente al mismo mayorazgo ú obra pia sobre la misma casa nueva ó aumentada, el importe de la renta que ahora produzca; y si nada produce, lo que pudiera producir su capital, á réditos de censo redimible, y pertenezca á la libre disposicion del poseedor todo lo restante que pueda producir de mas por razon de lo nuevamente edificado; y si no ejecutaren esta nueva obra dichos poseedores ó patronos dentro del término de un año, se concedan los mismos solares ó casas bajas á censo reservativo á quien quiera obligarse á ejecutarla, extendiéndose tambien á este caso la expuesta relacion de la carga de casa de posento por el término de cincuenta años. Que para todo esto no haya necesidad de acudir á tribunal alguno eclesiástico ni secular para obtener licencia, sino que bastará la del corregidor de Madrid. Por Real cédula de 14 de mayo de 1789, ley 4, tit. 25, lib. 7, Nov. Rec., se hicieron extensivos á todo el reino los referidos artículos V y VI, entendiéndose con los corregidores de los partidos de realengo, aun respecto del territorio de las villas eximidas, lo que se encargó al de Madrid en el artículo VI, sobre los moderados derechos del proceso y diligencias de informacion. *Febrero adicionado.*

3. Tambien conviene en algunas cosas con el censo *consignativo*, y por lo mismo suelen darle este nombre, pues en realidad la naturaleza y pactos de este contrato son muy semejantes á los de aquel. En uno y otro debe intervenir ademas el pacto de *retro- vendiendo* á voluntad del censuario. Por último en ambos se causa alcabala, si bien en el *consignativo* se paga al tiempo de su im- posicion, y en el *reservativo* cuando se redime. A pesar de esta semejanza hay cosas en que se diferencian esencialmente. Tales son: 1ª en que en el *consignativo* se gravan los bienes del imponedor ó vendedor á su responsabilidad por dinero que el censua- lista ó comprador le da entonces ó le tiene dado; y en el *reser- vativo* no interviene dinero, antes bien los bienes que el censua- lista vende son los que se gravan é hipotecan á la seguridad y responsabilidad del capital de censo y sus réditos, por no entregarle el censuario al tiempo de su fundacion, ni haberle entregado antes, el importe de su valor; y asi no hay fe de paga ni confesion de haberla habido: y 2ª en que en el censo *consignativo* el cen- sualista por solo este carácter ó representacion es un acreedor hipotecario, sin mas privilegio que el que le da el anterior é posterior tiempo de su constitucion en concurrencia de otros hi- potecarios; pero en el *reservativo* es preferido como acreedor de dominio en la alhaja por la naturaleza del contrato á todos los del censuario, por anteriores y privilegiados que sean, aunque no se exprese.

4. La escritura de este censo se otorga en los mismos térmi- nos, cláusulas y seguridades que la de venta. Pero al ir á extender la cláusula de la entrega del precio se pone la siguiente: « Que vende la finca á censo reservativo al quitar por tantos reales en que está valuada, y quedan reservados sobre ella, de que le ha de pagar réditos anuales á tanto por ciento, mientras no le satis- faga, ó á quien le suceda, dicha cantidad, etc. »: y en la acepta- ción de la escritura constituirá el comprador censo *consignativo* del precio en que se le vende la alhaja; mas ni en la venta ni en el censo se ha de dar fe de paga de dinero, ni confesar haberlo re- cibido, pues no interviene al tiempo que se celebran ambos con- tratos, ni intervino antes (aunque en el derecho se finge que si), por cuya razon el censuario se dará solamente por entregado de la alhaja y títulos de su pertenencia, si los recibe en el acto de su otorgamiento, de que dará fe el escribano. Tampoco ha de re- servarse el censalista el dominio directo ni útil sobre la alhaja, porque ambos se transfieren en el censuario, lo que no sucede en cuanto al directo en el censo enfiteutico, porque en este por su

naturaleza, sin necesidad de pacto, queda reservado á favor del dueño del solar¹; y lo que ha de reservar es el derecho de percibir la pensión anual, y su capital cuando se redima; y á fin de que en todo caso asegure el censalista el derecho de preferencia que tiene, como acreedor de dominio, sobre otros acreedores personales ó hipotecarios del censuario, y evitar escrúpulos y zabilaciones, será bueno que se ponga en la escritura esta cláusula: « Que si llegare el caso de ocurrencia ó concurso de acreedores á los bienes del censuario, ha de ser visto y entenderse no habersele trasferido el dominio de la alhaja dada á censo, mediante no haber pagado su valor, y por lo mismo se ha de estimar como arrendatario y poseedor precario, preferir en ella el censalista á todos los acreedores por anteriores y privilegiados que sean, y tener derecho á recobrarla como acreedor de dominio, sin perjuicio del que le compete por los réditos que se le deban y deterioro de ella, de que ha de poder usar contra los demás bienes del censuario; » pues el dominio y posesión pueden trasferirse condicionalmente² (*). El censalista, como vendedor, es quien se ha de obligar á la evicción de la finca, y

¹ Covarr. lib. 3, Var. cap. 44, num. 3 y 6; Gutierr. Pract., quæst. 58, de gabellis. — ² Cur. Philip. Commerc. terr., cap. 42, Prelacion, num. 42, 43 y 44; Rodr. de ann. redit., lib. 2, quæst. 5, num. 63; Cast. Controv., cap. 36, desde 4, num. 73.

(*) Por Real órden de 2 de febrero de 1797 se declaró por punto general, aun para los pueblos donde no se hallan establecidos los últimos reglamentos, que los derechos de alcabala y cientos de las rentas de posesiones é imposiciones de censos, excepto los de yerbas, bellota y agostadores en que no debe hacerse novedad, se exijan solo al respecto de un cuatro por ciento desde la fecha de esta órden, bajo ciertas prevenciones y conminaciones á los escribanos: en la de 7 de julio de 1795, se previene que estos no entreguen las copias de escrituras de ventas á las partes compradoras, sin que les presenten documento que acredite haber satisfecho los Reales derechos, encargándose á las justicias den pronta noticia del sugeto que defraude los derechos, para que se le imponga la pena que previene aquella resolución, haciendo á este fin las averiguaciones convenientes, con prevencion de que si faltaren á estas obligaciones, serán responsables del pago de los derechos que se averigüe haberle defraudado. En otra de 17 de junio de 1795, se mandó que en las enagenaciones de bienes raíces á censo reservativo ó redimible, se cobre una sola alcabala al tiempo del contrato, pagándose por mitad entre el que entrega la finca y el que la recibe, sujetándola al censo, sin que verificado aquel pago se vuelva á repetir ni pida cosa alguna al tiempo de la relacion; comprendiéndose en esta providencia el equivalente del ocho por ciento en la ciudad de Valencia, cuya renta se gobierna por las reglas de alcabalatorio. En la misma órden se declaró no deberse incluir en los nuevos encabezamientos, conforme á los últimos Reales decretos, el ramo de rentas de posesiones de censos en las veintidos provincias de Castilla y Leon, sino administrarse de cuenta de la Real Hacienda. *Febrero adicionado.*

el censuario solo á la del censo, á menos que grave tambien alguna suya á la responsabilidad de este. En la plantilla de su escritura verá el escribano cuanto debe tener presente en casos iguales.

Escritura de fundacion de un censo reservativo al quitar.

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 una casa sita en esta villa, en tal calle, la cual determinó vender á Antonio Fernandez, de la propia vecindad, por treinta mil reales de vellon, en que la tasaron maestros arquitectos alarifes, que de conformidad eligieron á este fin, con tal que de ellos constituya censo reservativo al redimir, y se obligue á pagarle anualmente los réditos correspondientes á tres por ciento, interin no se quite ó libere su capital, en lo que convino el expresado Antonio; y para que tenga efecto su convenio, en la mejor via y forma que haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete = Otorga que por sí y en nombre de sus hijos, herederos y sucesores, y de quien de ellos hubiere titulo, voz y causa en cualquier manera, vende y enagena perpetuamente, y á censo reservativo al quitar, al mencionado Antonio Fernandez y á los suyos, una casa sita en tal calle (aqui se pondrá expresion de sus linderos, medidas, fábrica y demás señales, y de las cargas que tenga; y luego proseguirá la escritura), por cuyos titulos le toca en posesion y propiedad, y se la vende con toda su fábrica, sitio, centro, vuelo, entradas, salidas, usos, costumbres, regalías y servidumbres que ha tenido, tiene y le corresponden y deben corresponder de hecho y por derecho, por libre de todo gravámen (si tuviere alguno, se ha de expresar con individualidad, y añadir esta cláusula: *y por libre de otras*: y luego proseguirá la escritura), y por precio de los enunciados treinta mil reales de vellon, en que está ajustada y tasada por peritos electos de acuerdo de los interesados; cuya cantidad, mediante no parecer de presente ni haberla satisfecho el comprador al otorgante antes de ahora, queda reservada sobre la citada casa (si el comprador hipotecare bienes suyos á la seguridad del censo, se añadirá esta expresion: *y demás bienes que abajo se nominarán*: y proseguirá la escritura), con obligacion de pagar al otorgante y á sus sucesores novecientos reales de la misma especie de réditos anuales á tres por ciento, mientras no satisfaga los treinta mil de que ha de constituir censo

reservativo redimible con arreglo á la condicion que de ello tratará; y declara que los expresados treinta mil reales son el justo precio y verdadero valor de la referida casa, etc. (Proseguirá como la escritura de venta llana hasta la cláusula de eviccion, en la cual despues que diga: *que en caso de no poderla sanear, le volverá y restituirá su importe con el de las mejoras*, etc. ha de añadir esta: *si estuviere pagado y por consiguiente redimido y librado el censo, que en la aceptacion de esta escritura ha de constituir de él*: pues si no está redimido, nada mas tiene que volverle que las mejoras, daños y costas; y concluida la cláusula de eviccion, se pondrá la aceptacion antes de la obligacion y sumision en esta forma.) Y el enunciado Antonio Fernandez que está presente, enterado de esta escritura, y aceptando en todo la venta anterior, otorga que por sí y á nombre de sus hijos, herederos y sucesores, vende, carga, funda y constituye á favor del enunciado Don Francisco de los Rios y de los suyos, novecientos reales de renta, censo y tributo anual, que han de empezar á correr de este dia, y cumplir en otro tal del mismo mes y año que vendrá de tantos, por precio de los mencionados treinta mil reales, que, segun la valuacion hecha por los peritos electos por ambos otorgantes, vale la prenotada casa que dicho Don Francisco le acaba de vender, y recibe á censo reservativo al quitar, de la cual y de los titulos de su pertenencia se da por entregado á su voluntad, y renuncia las leyes de la entrega y término que prescriben para la prueba de su recibo, que da por pasado como si lo estuviere. Y en consecuencia declara tambien que la citada casa no vale menos de los treinta mil reales, y en caso que menos valga, de la mucha ó poca suma hace á favor del nominado Don Francisco, y de quien su accion tenga, igual gracia y donacion que la que este deja hecha al suyo de mayor valor, á cuyo fin renuncia la misma ley 4, tit. 7, lib 5, del Ordenamiento Real recopilada, y los cuatro años que prescribe para rescindir el contrato ó pedir suplemento á su justo valor. Y se obliga, y á los poseedores que fueren de la citada casa, á satisfacer en cada año al referido Don Francisco y á los suyos, y poner en su casa y poder puntualmente sin pleito alguno los réditos de este censo hasta que se redima; y no lo haciendo y cumpliendo así, pueda la parte legitima, para su percibo, enviar á su exaccion ejecutor de esta villa al lugar en que el otorgante y sus sucesores tengan bienes, con setecientos cuarenta y ocho maravedis de salario al dia de los que en ella se ocupe, contando por los del camino á razon de ocho leguas, y hacer á costa del censuario los autos y diligencias

que conciernan al cumplimiento de esta escritura; y por lo que importaren los salarios y costas procesales y personales (cuya la quidacion desiere en su juramento, y lo releva de otra prueba), la misma ejecucion, trance, remate de bienes y pago que por la deuda principal, de los cuales no ha de poder pedir tasa ni moderacion, á cuyo fin el otorgante renuncia por sí y sus sucesores la ley 8, tit. 29, lib. 11, Nov. Rec., que prohíbe enviar ejecutores, y las pragmáticas, prácticas y estilos de audiencias y tribunales que moderan los salarios, para que en ningun tiempo les sufragen. Y para la mayor seguridad de este censo y sus réditos, salarios y costas de su cobranza, lo funda generalmente sobre todos sus bienes, derechos y acciones, presentes y futuros, y sin que la obligacion general derogue ni perjudique á la especial ni por el contrario, sino que de ambas ha de poder usar á su eleccion el censalista, lo impone y constituye sobre la enunciada casa, sita en tal calle, que este acaba de venderle; y se desiste, quita y aparta, y á los que en lo sucesivo la posean, de la real tenencia y posesion que en ella tiene y puede tener, la cual con las acciones reales, personales, etc. (si gravare otra ó mas hipotecas á la responsabilidad del censo, se individualizarán sus linderos, fábricas, sitio y demas señales por donde puedan ser conocidas, y las cargas á que esten afectas, y proseguirá la escritura como la del censo consignativo, hablando de pluralidad de hipotecas; pero no se ha de obligar á eviccion y saneamiento sino de las suyas, lo que tendrá presente el escribano, observando tambien lo que se previene en la nota siguiente).

NOTA. Las condiciones del censo reservativo al quitar han de ser las mismas que las del consignativo, á diferencia de que si el censuario no hipoteca á su seguridad mas alhajas que la dada á censo, se ha de omitir la tercera, que empieza: *Que si en algun tiempo pareciere*, etc.; y si la hipoteca se ha de poner, hablar de ella solamente por la razon que de la misma condicion aparece. En la cuarta, despues de finalizada, se añadirá á ella la cláusula que queda inserta en el párrafo 4 de este capítulo, y empieza: *Que si llegare el caso de ocurrencia*, etc., para que el censalista no pierda su dinero y alhaja, acomodándola el escribano de suerte que no varie en la sustancia, ni cause disonancia al oido. Y en la obligacion general, cláusula guarentigia, sumision y renunciacion, han de hablar ambos otorgantes, como que han de firmar la escritura, y cada uno queda respectivamente obligado al contrato que celebra, y se le ha de dar copia de ellas, y prevenir setome la razon en la oficina de hipotecas.