

CAPITULO X.

DEL CENSO DE POR VIDA, Ó SEA RENTA VITALICIA.

¿Qué es censo vitalicio? — Discordancia de los autores sobre la naturaleza de este contrato. — Por nuestras leyes debe necesariamente constar la entrega del capital en dinero efectivo. — Desde que se verifica la entrega del capital, y no antes empieza el derecho á la renta. — Para seguridad de los réditos pueden hipotecarse fincas propias del censuario ó de otro que se preste á ello. — Puede instituirse el censo vitalicio por la vida de otro individuo que no sea el censalista. — Acabada la vida del sugeto en cuya cabeza se impuso el censo, acaba la obligacion de pagar la renta. — Los réditos anticipados recibidos por el censalista deben ser devueltos al censuario, desde el dia que aquel hubiere fallecido. — Ninguno que tenga herederos forzosos puede dar todo su capital á censo vitalicio. — Condicion primera que debe contener la escritura de creacion de este censo. — Condicion segunda. — *Escritura de fundacion de este censo.*

1. EL verdadero censo ó renta vitalicia (*) es un contrato por el cual un individuo se constituye deudor de cierta renta anual durante la vida de una ó mas personas en remuneracion de una suma de dinero que recibe.

(*) En manera alguna puede corresponder este nombre con propiedad al censo de que empieza á hablar Febrero, que es el contrato en que se da una finca para que el censuario la disfrute y repare por toda su vida, ó por la de dos ó mas individuos ó generaciones, con obligacion de dar al censalista una pension anual, y quedando este dueño de la finca á la extincion de la vida ó vidas por que se ha hecho el contrato. Este pacto no es mas que un enfiteusis temporal ó un arrendamiento á plazo mas largo. En una palabra, estos son los foros de Galicia. La incongruencia de dicho contrato con el de renta vitalicia aparecerá claramente al considerar que en él lo vitalicio es el goce de la finca y no el de la pension, que es la esencial. Si el contrato es, que la finca que se da para el censuario al fallecimiento del censalista (que es la segunda especie de que habla Febrero), y los réditos los que corresponden á la ley de censo, en tal caso no es mas que una donacion del capital con el citado gravámen; por lo cual se arreglará por los principios establecidos para esta especie de donaciones, como lo reconoce el mismo Febrero. Pero si la renta fuere mayor de la que corresponde á ley de censo en razon del aumento que debe producir en ella la pérdida del capital, seria un verdadero censo vitalicio, si la ley no exigiese que en este contrato intervenga necesariamente dinero, y no alhajas.

2. Los autores discuerdan infinito sobre la naturaleza de este contrato, considerándole unos como de compra y venta, otros como un mutuo ó empréstito, otros como donacion, y otros como juego de azar, pues ajustándose la renta al capital por el cálculo de las probabilidades, es un golpe de fortuna el que el censuario tenga gran pérdida ó ganancia, segun que viva poco ó mucho la persona en cuya cabeza se hace el convenio¹. Esta es la verdadera opinion, y en dicho riesgo se funda la diferencia esencial del censo vitalicio respecto de los demas censos (*).

3. En el Real decreto de 1º de noviembre de 1769, que es la primera disposicion legal que reconoce entre nosotros este contrato con el nombre de fondo vitalicio² (**), se establece que haya de haber forzosamente entrega del capital en dinero efectivo, de que ha de dar fe el escribano, pena de privacion de oficio, de cincuenta mil maravedis para la Real Cámara, y nulidad del contrato, sin que se admitan alhajas ni deudas procedentes de mercaderías. Tambien se dispone que solo pueda contratarse por una vida, y que el rédito anual no exceda de siete mil maravedis el millar. Por otra ley posterior³ amplía las vidas y limita el premio, pues permite que los censos por una vida se gradúen con respecto al rédito á razon de diez mil maravedis el millar, y los que se crearen por dos vidas á razon de doce mil; bien que para la regulacion y justificacion del rédito anual debe calcularse lo que puede vivir problemente el sugeto segun su edad y robustez, y lo que el capital puede producir aproximadamente estando empleado.

4. El contrato de renta vitalicia es de aquellos que no se perfeccionan sino con la entrega del capital por que se vende la renta; por cuya razon solo desde el dia en que aquella se verifica empieza la obligacion del censuario, y el curso de los réditos.

¹ Card. de Luca de *off. venalib.*, cap. 3, num. 20, y de *censib.* disc. 36; Sarm. *Select. interp.*, lib. 7, cap. 1, num. 40.

(*) Febrero define mal este censo cuando dice que es un derecho de percibir poco á poco la cantidad que se da de una vez. Si esto fuera así ninguna razon habria para que por muerte del censalista en tiempo que solo hubiese percibido la mitad de un capital, se quedase el censuario con la mitad restante. Tampoco habria razon para seguir pagando al primero sus réditos, si por su larga vida importasen los ya recibidos el valor del capital.

² Ley 29, tit. 15, lib. 10, Nov. Rec.

(**) El reformador de Febrero padeció aquí una equivocacion citando en lugar de esta ley la 6 del mismo título en que se trata del justo precio de los censos de por vida. Véanse una y otra para formar un juicio exacto de la materia.

³ Ley 12, tit. 15, lib. 10, Nov. Rec. Nota 2.

Es tambien contrato unilateral, pues dado el capital, la obligacion es toda de parte del que lo ha recibido.

5. Para seguridad de este contrato pueden gravarse hipotecariamente fincas fructíferas del censuario ó de otro que quiera imponer á las suyas este gravamen, siguiendo la forma de los consignativos redimibles. Cuando se hipoteca de este modo suelen dar al censo los autores el nombre de *real*, así como le llaman *personal* cuando se constituye el censuario responsable con su persona. En el censo vitalicio *real* se adeuda alcabala y tienen lugar las restricciones de la Bula de San Pio V, y demas Pontificias; en lo cual concuerdan la mayor parte de nuestros autores fundándose en que en él interviene verdadera venta⁴; lo que no se verifica en el personal (*).

⁴ Lasart. *de decim. vend.*, cap. 40, num. 55; Avendañ. *de censib.*, cap. 20 y 95; Leotard. *quæst.* 49, num. 1 y sig.; Cencio *de censib.*, part. 1, cap. 1.

(*) En cuanto á la naturaleza de las rentas ó censos vitalicios, parece no poder aplicarse á ellos las reglas de los censos redimibles. Un censo redimible es una especie de crédito de una suma que es capital, cuya suma produce réditos que se acumulan todos los dias y que deben pagarse cada año sin alguna disminucion del capital. No se puede decir otro tanto del censo ó renta vitalicia; estas rentas ó censos no tienen capital; la suma que se paga por precio de su constitucion es perdida enteramente para el acreedor de la renta; jamas debe volver á él ni es acreedor de ella. El censo vitalicio no es un derecho ó crédito á otra cosa que á los réditos que deben correr mientras dura; estos réditos son todo el principal, el fondo y ser único de él; este se acaba y extingue por partes, al paso que el acreedor los recibe. En los países donde son mas antiguas y comunes las rentas vitalicias, y constituyen la fortuna de gran número de familias, como ya lo son en España, es un problema si estas rentas se han de clasificar entre los bienes raíces ó entre los bienes muebles; hay divisiones de tribunales por uno y otro concepto. Por los principios que quedan sentados, no siendo otra cosa estas rentas ó censos que un crédito de las sumas de dinero que se repetirán mas ó menos segun viva mucho ó poco tiempo la persona sobre cuya cabeza se constituyó, parece que deben tenerse por bienes muebles; solamente tiene de particular este crédito que no nace ni le adquiere todo á un tiempo el acreedor, sino por partes, y cada dia de todo el tiempo que dure la vida, que es la que mide su duracion. Por el contrario se discurre de esta manera: el crédito á la renta ó censo vitalicio es un derecho que produce y hace producir réditos contra el deudor de él, del mismo modo que el derecho ó crédito á una renta es censo al quitar, con la sola diferencia que el derecho á una renta, rédito ó censo redimible, siendo por su naturaleza indefinido, los produce perpetuamente; y el derecho á una renta vitalicia únicamente por el tiempo de su duracion: y á la manera que en los censos al quitar se ha fingido un ser moral é intelectual de crédito ó derecho separado por el entendimiento distinto del ser de los réditos que producen, aunque en verdad estos censos no son otra cosa que el crédito de todos los réditos que se vencerán hasta que se redima; así tambien se puede fingir y suponer en las rentas ó censos vitalicios un ser moral é intelectual de crédito, diferente de los réditos que corren hasta que se acabe la vida de la persona sobre quien se pusieron. No entro en las cuestiones de si las rentas vitalicias

6. Aunque es verdad que el censo vitalicio se constituye ordinariamente por la vida del censalista, sin embargo se impone muchas veces por la vida de un tercero. Así deben distinguirse en este último caso la persona en cuyo favor se funda el censo, y aquella sobre cuya vida ó cabeza se hace la imposicion, pues forzosamente ha de haber sugeto designado. Esta es la razon porque es nulo el censo si se celebra durante la vida de un individuo que era muerto ó estaba gravemente enfermo, y el censalista lo ignoraba; puesto que se supone que la intencion de los contrayentes debe ser constituir la renta en cabeza de una persona en su cabal salud, y no en la de un moribundo. Si la persona por cuya vida se impone el censo es diversa del censalista, su intervencion solo sirve para regular la duracion de los réditos, y así no le corresponde el menor derecho á ellos aun cuando muera el censalista, si en la creacion del censo no se dispuso otra cosa. Por lo mismo no hay inconveniente en constituir un censo en cabeza de cualquier individuo que sea incapaz de contraer por prohibicion legal, como un niño, un religioso, un deportado perpetuo. Tampoco hay reparo en fundar el censo sobre la vida del mismo censuario.

7. Acabada la vida del sugeto ó sugetos espira la obligacion á contribuir con los réditos, la finca queda del censuario, y libres de todo punto las fianzas afectas al pago de aquellos. Esto tiene lugar aunque la muerte se verifique poco despues de celebrado el contrato, sin que haya derecho á reclamar el capital en todo

son frutos civiles, y si son comunes en el matrimonio. Se ha dudado si las rentas vitalicias son susceptibles de embargos á instancia de los acreedores de aquellos á quienes pertenecen, y si se puede válidamente pactar que no lo sean. De las que se constituyen por donacion ó en testamento, no hay duda que el donante y el testador puedan poner válidamente esta condicion; porque cuando alguno hace ó ejercita una liberalidad, puede hacerlo con las condiciones que quiera; en esto no hace agravio ni perjuicio alguno á los acreedores del pensionario, puesto que eran dueños de no dar nada á su deudor. Lo propio milita cuando por las circunstancias parece que la renta se donó ó legó para los alimentos del donatario y legatario. Al contrario, en las rentas vitalicias constituidas por precio en dinero; estas son susceptibles de ser embargadas por los acreedores de aquellos á quienes pertenecen no obstante la cláusula puesta en su constitucion para no poderlo ser; pues nadie puede quitarse la facultad de contraer deudas, ni privar á sus acreedores de la de hacerse pagar en sus bienes; como tampoco sería válida la cláusula que al comprar una heredad pusiese el comprador declarando comprarla con la condicion de no poder hipotecarla á las deudas que contrajese en adelante. En algunos países se ha puesto en las erecciones de censos ó rentas vitalicias constituidas por el Estado la cláusula de no poder ser embargadas; pero este es un derecho singular establecido para procurar mas prontamente por este medio el dinero necesario para las urgencias públicas. *Febrero adicionado.*

ni en parte (*). Debe sin embargo tenerse presente que el censo vitalicio se extingue por la muerte natural de la persona en cuya cabeza se hubiere impuesto, y si lo está en cabeza de varias por el fallecimiento de la última que sobrevive á las demas. La muerte civil no basta para la extincion de este censo, y así aunque el individuo sea condenado á destierro perpetuo ó á cualquiera otra pena, subsistirá la renta. Por tanto si fuere al mismo tiempo

(*) El adquirente de una renta vitalicia puede tambien en ciertos casos, como el capitalista del censo al quitar, repetir la suma con que la compró, aunque por lo comun ni el uno ni el otro pueden hacerlo; á saber, cuando el constituyente ó deudor de ella no cumplió las condiciones con que se constituyó, como si habiéndose obligado á dar seguridad, fianza ó hipoteca de su prestación, no lo hizo; si se obligó á emplear el dinero que recibió por precio de la constitucion en pagar el precio de la adquisicion de alguna heredad, ó en pago de lo que debia á algun antiguo acreedor para procurar el adquirente de la renta vitalicia la subrogacion en los derechos ó hipotecas del vendedor, y dejó de hacerlo; igualmente si se verificó ser falsa la declaracion que hizo de estar libres de hipotecas los bienes que hipotecó. En fin todo lo que en este punto milita en los censos al quitar, versa tambien aqui sin embargo de lo que dice el autor. Es de notar en el contrato de censo á renta vitalicia que si antes que el adquirente se queje y demande la cantidad que dió, para resolver el contrato por inejecucion de sus condiciones, se extingue la renta por muerte de la persona sobre cuya vida se constituyó, no habiendo ya interes en la ejecucion de ellas por no subsistir ya el censo ó renta vitalicia, no deberán ser oídas las demandas del adquirente ni de sus herederos. Lo mismo es cuando hubiese muerto la misma persona despues de la demanda, antes de la sentencia definitiva, pronunciando la resolucion del contrato, porque esta resolucion no se hace de derecho por la inejecucion de las condiciones; es necesario que la pronuncie y ordene el juez: hasta entonces puede el constituyente cumplirlas, purificar su demora y cortar el curso del pleito, pagando las costas: así muriendo dicha persona antes de ordenarse la resolucion del contrato, como se extinguió con la muerte la renta vitalicia, no hay ya interes en el actor para insistir en su demanda. Esto se ha de entender hasta la resolucion del contrato pronunciada por un juez, de cuya sentencia no se apeló, porque hasta entonces no cesa el riesgo de ganar ó perder, de que son precio los réditos en cuanto exceden el interes legal del dinero; pero despues de la sentencia, en caso de haberse de pagar intereses solo deben ser los intereses legales. En un concurso ú otro caso semejante hay diferencia entre el censo al quitar y el censo á renta vitalicia. Cuando una heredad que está hipotecada á un censo al quitar se vende por autoridad judicial, el acreedor hipotecario censualista que está en turno para cobrar tiene siempre derecho para exigir el capital. No es lo mismo en el censo á renta vitalicia: como en esta renta no hay capital, y el valor disminuye mucho á medida que la persona en cuya cabeza se puso tiene mas edad ó menos salud, el acreedor ó dueño de esta renta no puede siempre exigir toda la suma con que la adquirió, sino que al tiempo de entrar en la graduacion que se le dió, se estime suficiente para adquirirla una igual renta vitalicia. Si no se contenta con ella, puede pretender que los acreedores posteriores con el dinero que han de percibir le adquieran una hipoteca que produzca lo bastante para responder de la renta vitalicia mientras dure, á no ser que tengan por mejor pagarla ellos mismos, y dar á este buena y suficiente fianza ó seguridad. Febrero adicionado.

censualista, y en la última sentencia se le confiscaren los bienes, pasará al fisco con todos los demas, y este la disfrutará hasta su muerte.

8. Como pueden pactar los contrayentes que la renta se pague por años ó semestres anticipados, conviene advertir que el heredero del censualista debe devolver al censuario la parte adelantada de los réditos que no llegaron á vencerse, pues el derecho de anticipacion no alcanza á destruir la esencia del contrato, que consiste en que desde el momento que muere el censualista, cesen los réditos de todo punto.

9. Si el censualista tiene herederos forzosos, no le es permitido dar todo su caudal á censo vitalicio: porque seria defraudarles de su legitima contra todo derecho; por cuya razon el contrato se declarará nulo, excepto el caso de que siendo mayores de edad presten su consentimiento.

10. La escritura de censo vitalicio á dinero viene á ser lo mismo que la de mutuo con hipoteca, á diferencia de que el relato y exordio es diverso, porque en aquella se habla de préstamo, y en esta de censo vitalicio. En ella pueden los contrayentes poner todas las condiciones arregladas que les parezca, segun el motivo que ocurra, hipotecando para la seguridad de la pension anua ó diaria el que recibe el dinero, bienes raices cuantiosos, libres y determinados suyos, con pacto y prohibicion de enagenarlos durante la vida del que lo da, y de gravarlos; y como precisas pondrá las dos siguientes: « Que el referido Pedro, sus herederos y sucesores han de pagar todos los años á dicho Francisco tantos reales de vellon á tales plazos, y tantos en cada uno, pena de ejecucion, costas y salarios de su cobranza; cuya contribucion ha de ser cierta, puntual y efectiva durante la vida de este, aunque sea tan dilatada que sus anualidades superen y consuman, no solo una sino muchas veces los sesenta mil reales que acaba de entregarle, sin que por este ni otro motivo pueda excusarse, ni quien su accion tenga y le represente, á su total ni parcial solucion; ni alegar agravio, lesion ni otra excepcion por legitima y admisible que sea en juicio, porque renuncia todo lo que le favorezca en este caso para que jamas le aproveche. »

11. Condicion segunda: « Que aunque el mencionado Francisco muera dentro de poco tiempo despues de otorgada esta escritura, no por eso ha de subsistir esta obligacion y contribucion, y continuar á sus herederos; sino antes bien espirar, y acabarse enteramente para siempre, ni estos ni otro alguno poder pedir judicial ni extrajudicialmente al enunciado Pedro, ni á los suyos, el todo

ni parte de los sesenta mil reales que en este acto ha recibido, pues quedan á su beneficio, para que disponga de ellos como de cosa suya adquirida con justo título, por vía de recompensa del riesgo á que se expone de que la contribucion exceda á los sesenta mil reales, y á lo que pueden producir empleados en negocio conocidamente ventajoso, como en la anterior condicion que he propuesto, á cuyo fin desde ahora para siempre le hace de ellos á mayor abundamiento donacion pura, perfecta é irrevocable en sanidad con insinuacion y demas estabilidades por derecho necesarias, para que este contrato sea igual á ambos otorgantes, y como tal lícito, justo y arreglado en todas sus partes, y ninguno pueda contravenirlo ni interpretarlo con pretexto alguno. » Cuyas dos condiciones son las que conciernen á la sustancia y naturaleza de este contrato, por lo que tuve por conveniente extenderlas, y por depender las demas de la voluntad de los contrayentes.

Escritura de dacion de alhaja raiz á censo por ciertas vidas.

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 tal calle (aquí se pondrá puntual relacion de su fábrica, fondo, medida, linderos y viviendas), y asimismo una tierra de tantas fanegas de sembradura, en tal parage, término de esta villa; y por estar bastante deteriorada aquella y esta inculta, pidió al otorgante Antonio Lopez, de la propia vecindad, que se las diese á censo de por vida, pues estaba pronto á cuidarlas, beneficiarlas y pagarle tantos reales de renta anua; á lo que condescendió, y poniéndolo en ejecucion, en la via y forma que mejor lugar haya en derecho = Otorga que da en renta y á censo de por vida á Antonio Lopez, vecino de esta villa, las enunciadas casa y tierra, segun quedan deslindadas y declaradas por todos los de su vida, y por los de la persona que elija en su testamento ó fuera de él, que ambas empiezan á contarse desde hoy, con las condiciones siguientes.

El citado Antonio Lopez y el que le suceda han de satisfacer anualmente al otorgante y á sus herederos tantos reales de vellon, que corresponden á razon de veinte mil el millar con arreglo á la ley penúltima del tit. 15, lib. 5, Rec., atendido el valor de dichas alhajas en venta, que es de tantos mil reales, en que se valuaron, segun estan, por peritos electos de conformidad de ambos interesados, y ponerlos á sus expensas por su cuenta y riesgo en casa y poder del otorgante, ó de quien le represente,

en buena moneda de plata ú oro usual y corriente en estos reinos al tiempo de las pagas, que la primera ha de ser para tal dia de tales y año próximo venidero, y así sucesivamente las demas hasta la extincion de las dos vidas; y no haciéndolo con toda puntualidad, se les ha de poder compeler ejecutivamente á su solucion y á la de los salarios y costas que se causen en su exaccion, por los que se ha de hacer la misma ejecucion, trance, remate de bienes y pago que por el principal, deferida su liquidacion en la relacion jurada de quien sea parte legítima para su recibo, sin que necesite de otra prueba, pues le releva de ella.

Si en tres años continuos no pagaren la renta de dicha casa y tierra á los plazos prefinidos, han de caer estas en comiso con todo lo fabricado y mejorado en ellas; y por el mismo hecho poder el otorgante y sus sucesores apoderarse de ellas sin necesidad de citacion, requerimiento ni otra diligencia ni monicion judicial ni extrajudicial, y sin que el no uso de esta accion les pueda perjudicar para intentarla despues siempre que se verifique la falta de pagamento en el trienio, pues la dejan viva, ilesa y en su fuerza y vigor, como si todas las veces que sucediese la insolvencia se usase de ella; pero si el dueño se las quitare, no ha de poder apremiarles á la solucion de la renta.

Por ningun caso fortuito que suceda en dichas alhajas, aunque rarísima vez acontecen, han de pedir los censuarios, ni se ha de hacer descuento, remision ni moderacion de la renta estipulada, sino antes bien poder ser apremiados no solo á su íntegra satisfaccion, sino á ponerlas á su costa en el estado y valor actual, pues se les da á censo á todo riesgo, peligro y aventura, por haberse tenido consideracion á lo que deben producir, y puede gastarse en su beneficio y reparos, y á los funestos eventos que pueden suceder, y quedar todo computado y compensado con la corta contribucion anual que han de satisfacer, para que de esta suerte se evite la lesion que puede haber, y si con dicho pretexto se excusaren á su pagamento, no han de ser oidos judicial ni extrajudicialmente, como quien pretende derecho que por ningun título le toca.

Han de reparar y librar á su costa de todo lo necesario la enconada casa y tierra, de suerte que vayan siempre en aumento, y no en disminucion; y si por malicia ó negligencia no lo hicieren, lo ha de poder hacer el otorgante, y quien le suceda, supliendo los gastos que en ello se ofrezcan, y por lo que importen estos, apremiarles ejecutivamente á su paga con el juramento de quien sea parte legítima para su percibo, y re-

cibo simple del maestro ó persona que ejecute los reparos y labores útiles y necesarias que hagan falta en ellas, sin que necesite presentar otro documento ni justificacion, aunque se le pida, pues queda relevado de ello.

No han de poder ceder ni traspasar la citada casa y tierra á comunidad eclesiástica ni secular, vínculo, memoria, patronato, capellania ni á persona de las prohibidas por derecho; y no siéndolo, han de requerir precisamente por ante escribano al otorgante, ó á quien le suceda, si las quieren por el tanto (en caso que intervenga algun precio por el derecho y utilidad de su disfrute), para que dentro de quince días primeros siguientes al del requerimiento elijan dejarlas ó tomarlas; y si no eligieren, pasados que sean, pueda trasferir su posesion y goce por su cuenta y riesgo, y no de su dueño propietario, á cualquiera persona legítima y abonada, y no á otra, por el resto de las dos vidas de dicho Antonio y del que elija, y no de otro alguno á quien este lo enagene; despues de las cuales de ninguna suerte han de continuar en su goce el referido Antonio Lopez y persona que nombre y le suceda, sino antes bien ser habidos por intrusos, compelidos á desocuparlas y dejarlas enteramente libres, y condenados á la solucion de la renta anual, que segun el valor que entonces tengan y costumbre de esta villa, atendidas su cualidad, sitio y demas circunstancias que en semejantes casos se requieren para la valuacion de la renta de alhajas de esta naturaleza, hayan debido producir en los años anteriores que las poseyeron desde la extincion de las dos vidas, y á la de las costas y daños que se originen y penas impuestas por derecho á los intrusos.

Los poseedores que fueron de la citada casa y tierra han de formalizar precisamente á su costa cada uno en su tiempo, á lo menos de nueve en nueve años ó antes, escritura de renovacion de esta, sin que para ello sea necesario requerimiento ni monicion judicial ni extrajudicial, y no haciéndolo, ser visto por el mismo caso haberse finalizado este censo, y cumplido ambas vidas, como si efectiva y naturalmente hubieran espirado el mencionado Antonio y la persona que elija ó en quien se transfiera la posesion; y el otorgante, ó quien le suceda, poder entrar y apoderarse de ellas de propia autoridad, como dueño propietario, y si no lo hiciere ni se otorgare la escritura de renovacion, no por eso ha de quedar perjudicado en este derecho, ni el censuario por ser mero detentor adquirir alguno á la propiedad de dichas alhajas, que son y pertenecen al censalista, por cuya razon por ningun trascurso de tiempo ha de prescribir, ni tampoco te-

nerlo el censuario á que se le proroguen las dos vidas, ni á otra cosa.

Acabadas las dos vidas, ha de volver la citada casa y tierra al otorgante ó á quien le suceda, como sus dueños propietarios, con todas las mejoras útiles, precisas y voluntarias que en ellas esten hechas, sin que por lo que importen en mucha ó poca suma se deba pagar al censuario ni á sus herederos cosa alguna, ni aunque la pretendan, ser admitidos en juicio ni fuera de él; pues desde ahora para siempre se las dona y cede á su beneficio; y si se resistieren á su restitucion, incurran, como desde ahora se les da por condenados, en el doble por pena, con arreglo á la ley 8, tit. 8, Part. 5: y pagada ó no la pena, se lleve no obstante á debido efecto esta condicion, y demas de esta escritura en todas sus partes.

Si por descuido ó voluntad no nombrase sucesor el referido Antonio, ó no transfiera la posesion, para que no falte en estos casos, sin perjuicio del derecho que tiene de elegir mientras viva á quien quisiere no siendo de los prohibidos, pasen la casa y tierra mencionadas á Francisco Lopez, su hijo mayor, el cual las goce en idénticos términos y con las propias condiciones, y no de otra suerte; y se prohíbe á dicho Francisco, y al que en su defecto sea nombrado por su padre, elegir otro sucesor y enagenar la casa sino en la forma expuesta en la quinta condicion; y si lo hiciere, á mas de ser nula é ineficaz la eleccion y enagenacion, queda por el mismo hecho, y desde ahora se le ha por exclusivo y privado de la sucesion, y por acabadas ambas vidas, como si naturalmente lo estuvieran, por cuya razon tampoco se ha de poder dividir el derecho de suceder, ni la utilidad que produzca el disfrute de dichas alhajas; por lo que si el expresado Francisco falleciere antes que su padre, y este sin haber nombrado otro, suceda en este censo y arrendamiento vitalicio su heredero; y siendo dos ó mas. el varon mayor en edad, y no habiendo varon, la hembra, y por su muerte se entiendan cumplidas ambas vidas, y vuelvan las enunciadas casa y tierra al otorgante, ó á quien le represente, como dueño propietario de ellas. Y si el mencionado Antonio falleciere intestado sin descendientes y sin haber nombrado sucesor, ha de entenderse haber espirado las dos vidas y este contrato, y volver la casa y tierra al otorgante, como su dueño.

Con cuyas condiciones da á censo de por vida al referido Antonio la expresada casa y tierra, y se obliga á que le serán ciertas, seguras y efectivas, y á que no concurriendo alguno de los motivos

expuestos, no se las quitará ni á su sucesor, por mas ni por el tanto que otro le dé anualmente por ellas, y antes bien los conservará y amparará en su íntegro goce y tranquila posesion, y seguirá á su costa cualquier pleito que sobre esta se les mueva, luego que sea requerido conforme á derecho; y no lo haciendo, ó no pudiendo conseguirlo, les satisfará las costas, daños é intereses que se les ocasionen, deferida su liquidacion en la relacion jurada de quien sea parte legítima para percibirlos, sin que sea necesaria otra prueba, pues de ella les releva. Y el enunciado Antonio Lopez que está presente, enterado de toda esta escritura que oyó leer, dijo: que por si y en nombre de su sucesor acepta en todo y por todo, y recibe á censo vitalicio por las dos vidas mencionadas, las prenotadas casa y tierra; y en su consecuencia se obliga, y al que le sucediere, á repararlas y labrarlas de todo lo necesario, levantar la citada casa si se arruinare, no disponer de ellas sino en la forma explicada, ni pedir descuento ni moderacion de la renta anua, ni otra cosa por ningun caso fortuito que en ellas suceda, porque toma en si el peligro, aventura y cualquier caso fortuito que padezcan, y quiere se les compela á su íntegra satisfaccion á los plazos estipulados, mediante ser la que justamente deben pagar con arreglo á la ley recopilada, no deber rentar menos, y por consiguiente no haber lesion alguna; y por si la hay, de la que sea en mucha ó poca suma hace á favor de dicho Don Francisco de los Rios su dueño propietario, y de quien su accion tenga, gracia y donacion pura, perfecta é irrevocable, con insinuacion y demas firmezas congruentes, y renuncia la ley 2, tit. 4, lib. 40, Nov. Rec., que trata de la lesion y engaño en mas ó menos de la mitad del justo precio, con los cuatro años que prefiere para pedir rescision del contrato ó suplemento á su justo valor, los que da por pasados, como si lo estuvieran. Igualmente se obliga y á su sucesor á mandar á sus herederos que vuelvan la casa y tierra mencionadas con las mejoras hechas en ellas á su legítimo dueño incontinenti que espiren las dos vidas, y aunque no se lo manden, si estos no lo hicieren, quiere que se les apremie por todo rigor, no solo á ello sino á la paga de las costas, daños y menoscabos que se le originen en su recobro, y que se les condene en la pena del duplo y demas impuestas por derecho contra los intrusos, y poseedores de mala fe; y asimismo á otorgar las escrituras de renovacion, segun se contiene en la condicion sexta, la que y las demas da aquí por repetidas, y obsevarán todos inviolablemente: y para su mayor cumplimiento hipoteca y grava especial y expresamente tales

bienes suyos (se expresará por menor los que sean, su sitio, linderos y cargas que tuvieren) que le pertenecen en posesion y propiedad, de los cuales prohíbe absolutamente la enagenacion mientras duren las dos vidas y no se restituyan á su dueño la casa y tierra recibidas á censo vitalicio, y este no se halle reintegrado de los daños y costas que por la inobservancia total ó parcial de este contrato se le irroguen; contra cuyos bienes, aunque esten en poder de tercero ó cuarto poseedor, se ha de poder proceder, como si no estuvieran enagenados, pues á ninguno ha de transferirse su dominio, sino antes bien estimarse como en poder del otorgante: el cual se sujeta asimismo en observancia de este pacto á no enagenarlos, y quiere que en sus títulos se note y prevenga este gravámen á que quedan responsables, para que conste y no se alegue ignorancia, y que asimismo se tome la razon en la oficina de hipotecas en el término y bajo de la pena prescrita por la Real pragmática á este fin expedida. Y ambos contrayentes por lo que respectivamente les toca cumplir, obligan sus bienes, etc.

CAPITULO XI.

DE LA REDUCCION DE CENSO, Y DE SU REDENCION, SUBROGACION Y RECONOCIMIENTO.

¿Qué es reduccion de censo, y qué circunstancias han de concurrir en ella? — ¿Qué es redencion ó extincion del censo, y de cuántos modos puede verificarse? — Si el censo pertenece á mayorazgo ó capellanía, se hace la redencion por medio de citacion judicial y depósito del dinero. — ¿En qué casos deben correr los réditos del censo despues de entablada la redencion? — Práctica de Alcalá de Henares en orden á la redencion de censos, y sus inconvenientes. — ¿Qué es subrogacion de censo, requisitos que pide, y facultad que tienen de hacerla los censuistas? — ¿Qué es reconocimiento de censo, en qué términos debe hacerse, y qué efectos produce? — *Escrituras.*

1. REDUCIR ó minorar un censo es disminuir la cantidad anual de sus réditos. Esta reduccion suele ser á veces efecto de una providencia general, para la cual se toman en consideracion el estado de la agricultura, el valor de los frutos, la abundancia ó escasez del numerario y otras circunstancias. Tal fue la que llevó