

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 órden 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

á efecto el Rey Don Felipe V, que redujo al tres por ciento en 1705, los censos que hasta allí pagaban al cinco. Pero la reduccion de que aqui tratamos es un contrato en cuya virtud se minoran los réditos anuales que el censuario debe pagar al censalista. Cualquiera, pues, tiene facultad de otorgar al censuario la rebaja que guste de la pension que el último está obligado á pagarle, ora lo haga por mera liberalidad, ora por evitar que lo redima. Como quiera que sea, debe convenir el censuario en la reduccion; mas para ello la escritura de imposicion en nada se altera en punto á su capital, que queda en el mismo ser y estado que tenia. Solo hay que advertir que si este pertenece á mayorazgo debe intervenir el inmediato sucesor por el perjuicio que puede redundarle, y si fuere de capellanía se ha de oír al capellan y á los patronos, siendo muy oportuna en ambos casos la intervencion del juez competente. Tambien puede recaer la reduccion sobre el capital; pero esto será mas bien una cesion ó rebaja en virtud de otro contrato, distinto del que se llama reduccion de censo, el cual se entiende que recae sobre sus réditos.

2. La redencion, ó sea extincion del censo al quitar, puede verificarse de varios modos. 1º Por perecer del todo ó quedar infructifera la hipoteca sobre que se fundó, ó no subsistir parte suficiente que produzca para la solucion del capital y réditos. 2º Por prescripcion ó compensacion (aunque en cuanto á estas hay variedad de opiniones), ó pagando la suerte principal en alguna cosa mueble ó inmueble con consentimiento del censalista; pues si puede constituirse sin que conste la numeracion del dinero, tambien podrá liberarse sin que esta intervenga, porque la forma que se requiere en el contrato se requiere en el distracto; y aun en algunos casos se redimirá en la expuesta, resistiéndolo el censalista, por no haber otra proporcion, como se dirá hablando de las cartas de pago.¹ 3º Haciendo el censuario dimision de las hipotecas, ó entregando al censalista su capital y réditos en dinero efectivo (que es lo regular) y no lo uno sin lo otro; y en este caso la práctica es citar judicialmente al dueño del censo por ante su juez, ó extrajudicialmente por ante escribano, para que acuda á tomarlo, otorgue carta de pago y liberacion de su capital y finiquito de sus réditos, dando por libre de todo al censuario, sus fiadores y bienes afectos á su responsabilidad, y le entregue la escritura censual cancelada. Si hay

¹ Leyes 1, 2 y 5, tit. 14, Part. 3; Begnud. Biblioth. en la palabra Censur, § 6, de extinct. cens.; Duard. § de redempt. et extinct. cens. quest. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 33 y 54.

glosas ó notas puestas en los titulos de las hipotecas se han de desglosar, y poner en el protocolo del censo la competente; no porque sea rigurosamente necesario, sino para que si se pierde la escritura de redencion, se sepa ante quién se otorgó; pues las notas por si solas no hacen fe, y son solamente enunciativas, que sirven de presuncion de estar extinguido el censo. Si el censalista no quiere recibirlo ni otorgar la redencion, debe el juez á instancia del censuario, declararlo por redimido, y mandar que con citacion y por cuenta y riesgo del censalista, se deposite, para que le pare perjuicio, y que de los autos obrados se dé testimonio al censuario para su resguardo; todo lo cual se ha de prevenir en la escritura de imposicion.

3. Perteneciendo el censo á mayorazgo, vínculo ó patronato, debe hacerse judicialmente la citacion, y no entregarse al poseedor de estos el capital, sino depositarse para que se vuelva á imponer. Lo mismo se ha de observar perteneciendo á capellanía, memoria ú otra obra pia (*), á menos que su cumplimiento esté á cargo de algun cabildo ó comunidad eclesiástica, que entonces puede entregarseles, porque regularmente tienen una arca de tres llaves en donde lo depositan para su nuevo empleo; lo cual puede practicarse aunque sea en la Corte, sin embargo de estar mandado por Real decreto á instancia de la villa de Madrid, que los depósitos se hagan en su depositario general, porque se les sigue perjuicio de pagar el uno por ciento; y como el fin del Real decreto se dirige á que no perezcan los depósitos que se hacen en personas privadas, y en los de cabildo ó comunidad no se verifica riesgo por la razon expuesta, cesa el fin de la

(*) En circular de 28 de diciembre de 1798 se dice: «Habiendo representado al Rey Don José Zoilo Fonseca, vecino de Almuñecar, los inconvenientes que hallaba para realizar la enagenacion de las fincas vinculadas que posee, en conformidad á lo resuelto por el Real decreto de 19 de setiembre último, por hallarse gravadas con varios censos particulares, se ha servido resolver su Magestad que si los censos afectos á las fincas son redimibles, entren sus capitales por via de depósito en la caja de amortizacion bajo el interes de tres por ciento, bien sea para reimponerlos sobre ella si consienten los dueños, ó para devolverlos siempre que intenten darles otro destino. Que si estos capitales de censos redimibles corresponden á obras pias, capellanias, memorias, aniversarios, patronatos de legos ó á otros establecimientos piadosos, queden precisamente subrogados en la caja de amortizacion, segun el espíritu del Real decreto de 19 de setiembre de este año. Y finalmente que los censos perpetuos ó enfitéuticos que tengan entre sí los bienes en favor de particulares, de cuerpos eclesiásticos ó de fundaciones piadosas, pasen con las mismas fincas que les sirven de hipotecas; bien entendido que no adendrán derecho de laudemio por la primera venta, puesto que por ser vinculadas no pudieron esperarle los dueños de dominio directo. Febrero reformado.

prohibicion en cuanto á estos : lo que he visto practicar varias veces (*).

4. Si la escritura censual contiene la cláusula *de que el censuario ha de avisar al censalista dos meses antes para que busque en ellos nuevo empleo, y en el interin correr los réditos* : debe pagarlos, mas no si no se obliga á ello, porque la Bula solo previene que le avise, no que pague cosa alguna durante ellos, y así deberán correr únicamente en dos casos : primero, si se obliga á ello, pues á cuanto se obliga el hombre á tanto queda obligado ; y segundo, cuando habiendo citado de redencion, no tuvo efecto esta, á causa de no haber depositado el censuario el capital, ni el censalista querido apremiarle á su entrega dentro del año que prescribe el párrafo 11 de la Bula, por lo que deben correr hasta que nuevamente le cite y le entregue ó deposite su capital ó réditos que esté debiendo, porque es lo mismo que si no se le hubiera citado, y de lo contrario podria, con motivo de la citacion, estarse lucrando con el dinero toda su vida sin pagar réditos, y perjudicar al censalista en todo.

5. Con motivo de haber pasado uno á Alcalá de Henares á redimir ciertos censos, y pretendido que el censalista otorgase la correspondiente liberacion y redencion, se opuso á ello, intentando que se le entregase su capital y réditos, y se hiciese la redencion en la forma acostumbrada en aquella ciudad. Esta se reduce á que el censalista entregue al censuario la escritura primordial de la constitucion del censo, y que el escribano ante quien se ofrece la redencion, ponga en el protocolo de la imposicion nota de la paga de su capital y réditos, con expresion de quién la hace, á quién, y en qué dia, con cuya diligencia se tiene por liberado ; y si el censuario quiere que se le dé escritura de redencion, satisface los derechos que importa, y el censalista la otorga, y no en otros términos, fundándose en que el censuario recibe beneficio en dar el dinero, y el censalista perjuicio en recogerlo, porque le cesan los réditos, y no sabe si hallará

(*) Por las últimas providencias todos los depósitos judiciales, particulares y de quiebras y concursos, y de los economatos, se debian trasladar sin excusa ni dilacion á la tesorería mayor y sus subalternas, ó á las administraciones, depositarias y tesorerías de rentas Reales, segun orden de 2 de enero, circulada en 10 del mismo mes del año de 1801, num. 6, tit. 26, lib. 11, Nov. Rec. Pero últimamente en circular del Consejo de 7 de febrero de 1827 se publicó y mandó observar la Real resolucion de 10 de noviembre anterior, en que se dispuso que los depósitos judiciales de Madrid deban hacerse en el Banco Nacional de San Carlos, y los de las provincias en la dependencia respectiva que tiene en cada capital el referido establecimiento.

proporcion pronta para imponerlo. Pero este modo de redimir es irregular, **gravoso**, poco seguro al censuario y útil al censalista. lo primero, porque si aquel pierde la escritura primordial que se le entrega cancelada, y este ha pedido antes de la redencion segunda copia con pretexto de habersele perdido la primera, y se le mandó dar, precedidos los requisitos legales de que habló tratando de los instrumentos y de sus diversas especies, puede, pasado algun tiempo, pedir nuevamente el censo y sus réditos, y causar graves perjuicios al censuario ; pues la nota puesta por el escribano en el protocolo del censo solo sirve de enunciativa, mas no hace fe, porque no está signada de él ni tiene á qué remitirse, y por lo mismo debe estimarse como puesta voluntariamente : y aun cuando pare en su poder la de imposicion que se le entregó, puede pretextar el censalista que se le sustrajo, y por eso tuvo que sacar la otra copia ; y si no hay testigos que viesen entregar el censo y sus réditos, ni vive el escribano que puso la nota, como no tiene el censuario mas prueba que esta, se le condenará á la solucion del censo, especialmente siendo el censalista de buena fama : lo segundo, porque el contrato, por el medio que se hizo, debe deshacerse ; y respecto constar por escritura ha de disolverse por otra : y lo tercero, porque al modo que el censuario pagó la de imposicion para seguridad del censalista, así tambien este debe satisfacer á su costa la de redencion ; pues si para él cesan los réditos, aquel carece del capital que desembolsó y pudo invertir en cosa que le produjese tal vez mas que lo que pagaba de pension ; y lo contrario es querer para sí el censalista toda la utilidad, y que el censuario sufra todo el gravámen, lo que es contra razon y justicia. Este contrato es resolucion del de imposicion, por lo que no causa alcabala.

6. La subrogacion de censo es un contrato por el cual el censalista pone y constituye en su propio lugar y grado á otro individuo que le paga el capital de su censo, cediendo á este todos sus derechos y acciones, y dándole facultad para percibir anualmente su réditos, y cuando se redima, el capital de él : á cuyo fin le entrega la escritura primordial de su ereccion y la de subrogacion ; de suerte que viene á ser una traslacion de dominio, y no mas : porque á excepcion de la persona en nada se altera el primer contrato ; y así no hay innovacion, sino continuacion de él en un tercero, al modo que si hubiera recaido en él por titulo lucrativo, por lo que no causa alcabala. Es muy conveniente que el dinero se entregue en el mismo acto del otorgamiento, para que el que lo satisface por el censuario goce del beneficio de la cesion

acciones⁴. Algunos censualistas se resisten á hacer la subrogacion, pretextando que solo estan obligados á redimir, y que no tienen facultad para subrogar y ceder sus acciones á quien les entrega el dinero; y para evitar controversias, se prevendrá en la escritura de imposicion que puedan y deban hacerlo. Se advierte que si al poseedor de varios mayorazgos redime el censo de uno, y con él quiere quitar el de otro, y el censualista resiste hacer la subrogacion, puede hacerla luego el poseedor declarándolo, para que un mayorazgo tenga la repeticion contra el otro, y mandando poner en las fundaciones de ambos las notas competentes, ó acudir al juez para que la haga y lo declare.

7. El reconocimiento de censo es un contrato por el cual el censuario renueva la obligacion real que él ó sus predecesores, poseedores de las hipotecas del censo, hicieron á favor del censualista; y aunque no es título suyo, acredita y prueba que no está liberado ó redimido⁵. En la escritura de reconocimiento debe hacerse individual mencion de la de imposicion y fincas gravadas, y dejar vivas, ilesas y en su fuerza y vigor las hipotecas, condiciones, sumisiones, obligaciones, penas, salarios y demas firmezas con que fue formalizada, y el reconociente ó nuevo censuario reiterarlas por lo que á si toca, como tal poseedor, y no mas; pero por este acto no es visto quedar ligado con obligacion personal y real juntamente, como el imponedor, sino solo con la real mientras es poseedor de las alhajas hipotecadas, á menos que quiera obligarse de ambos modos, ó que sea su heredero universal, y no haya hecho inventario, ó si lo hizo, fue fraudulento; y puede ser compelido á reconocerlo, excepto que haya comprado la hipoteca en pública almoneda por libre de él y de otros gravámenes, ya consten ó no en los títulos de su pertenencia, y el censualista, habiendo sido llamado por edictos judiciales, no haya comparecido, ó no tenido cabimiento su censo en el precio de la venta de la alhaja hipotecada. No estan acordados los autores sobre si la escritura de reconocimiento del censo es bastante para ejecutar al censuario por los réditos vencidos, ó si es precisa la de ereccion⁵. Para evitar disputas será conveniente que se pacte por los contrayentes lo que haya de hacerse, expresándolo en la escritura de reconocimiento.

⁴ Olea de cess. jur. tit. 4, quæst. 1, num. 56. — ⁵ Avendañ. de censib. cap. 99, num. 5. — ⁶ Vela disert. 53, num. 70 y 71.

ESCRITURAS CORRESPONDIENTES Á ESTE CAPÍTULO.

Escritura de minoracion ó reduccion de réditos de un censo.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mi el escribano y testigos, Don Francisco de los Rios, vecino de ella, dijo: que Antonio Lopez, de la misma vecindad, impuso á su favor un censo al redimir de treinta mil reales de capital y novecientos de réditos anuales por escritura que otorgó con varias calidades y condiciones en tal dia, mes y año, ante Fulano, escribano del número de esta villa, hipotecando especialmente á su seguridad una casa suya propia sita en tal parte, como mas difusamente resulta de la citada escritura á que se remite; y con motivo de hallarse en proporcion de liberarlo, propuso al otorgante que le rebaje y reduzca sus réditos del tres al dos y medio por ciento, pues en su defecto lo redimirá: en cuya vista, considerando el otorgante serle mas útil y ventajoso hacer la rebaja y minoracion expresada que recibir su capital, así por la seguridad de la finca á él afecta, como porque si se lo redime, apenas hallará otra igual, y que los mas de los censos que actualmente se imponen, no exceden del premio citado, condescendió con su pretension: y para que tenga efecto, en la mejor via y forma que haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete, de su libre y espontánea voluntad=Otorga que baja del tres al dos y medio por ciento los réditos del referido censo de treinta mil reales de principal; y en su consecuencia deja reducidos para desde hoy en adelante los novecientos reales que hasta ahora ha pagado el mencionado Antonio á setecientos cincuenta que corresponden al dos y medio por ciento, hasta que con arreglo á la escritura primordial de su ereccion se redima y quite su capital, para que á este respecto, y no á mas, lo satisfaga, y los poseedores que fueren de la hipoteca, sin que se les pueda precisar á otra cosa, y si el otorgante ó censualistas sucesivos lo intentaren, no han de ser oidos judicial ni extrajudicialmente, sino antes bien repe- lidos y condenados en costas, como quien pretende derecho que por ningun título le toca, y por el mismo hecho ha de ser visto haber aprobado y ratificado esta escritura; y á mayor abundamiento hace para siempre gracia y donacion en sanidad pura, perfecta é irrevocable con insinuacion y demas estabildades congruentes de los ciento cincuenta reales de réditos anuos á que asciende el medio por ciento á favor del expresado Antonio y de

sus herederos y sucesores: se desiste, quita y aparta, y á los cuervos, del derecho que á ellos tenia, el que les cede enteramente, para que usen y dispongan de ellos como de cosa suya propia, adquirida con legitimo y justo titulo; y quiere que se entienda del mismo modo que si á este respecto, y no mas, hubiese sido impuesto el nominado censo, y formalizada con esta calidad la escritura primitiva de su constitucion, la cual da aquí por inserta, como si lo fuera, y quedan en lo demas en su fuerza y vigor las cláusulas, condiciones, plazos, penas, salarios, sumisiones, prelación, hipotecas especiales y generales, y demas firmezas que contiene, y existente enteramente el capital de dicho censo sin alteracion, y otorga á favor del expresado censuario y poseedores que fueren de la enunciada hipoteca, la mas eficaz reduccion de réditos que á su seguridad conduzca, la cual quiere se note en la escritura original de la creacion del censo, en su protocolo, y en los títulos de pertenencia de la finca, para que en todo tiempo conste y obre los efectos que haya lugar. Y el referido Antonio Lopez que está presente, habiendo oido á la letra, y entendido esta escritura, dijo: que acepta en todo y por todo la reduccion de réditos que queda hecha, y en su consecuencia se obliga, y á sus herederos y sucesores, á pagar al mencionado Don Francisco, y á quien le represente, los enunciados setecientos cincuenta reales de réditos anuales mientras no se redima y quite el principal de dicho censo, y á observar puntualmente el contrato de su constitucion en todo lo demas, sin alterarlo en cosa alguna, á cuyo fin lo da aquí por repetido, y en caso necesario lo otorga nuevamente. Y ambos contrayentes por lo que á cada uno y á sus respectivos herederos y sucesores toca, dan por suplido cualquier sustancial defecto que incluya esta escritura, y á su cumplimiento obligan todos sus bienes muebles, raices, etc.

Escritura de extincion de censo enfiteutico, y consolidacion de los dominios directo y útil.

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: le pertenece un censo enfiteutico de seis reales años de renta, con derechos de licencia, comiso y tanteo, ó cincuentena, contra una casa sita en esta villa, en tal calle, que posee Antonio Lopez, de esta vecindad, en virtud de escritura de donacion á enfiteusis, otorgada por Diego de los Rios, dueño que fue del suelo en que

está construida y labrada, su fecha en esta expresada villa, á tantos de tal mes y año, ante escribano, á favor de Pedro Lopez, causante del referido Antonio. Y habiendo resuelto este consolidar el dominio útil con el directo por tres cincuentenas y el duplo capital á tres por ciento con arreglo al auto acordado del Consejo acerca de los censos perpetuos de Madrid, lo propuso al otorgante, el cual asintió á esta proposicion; y para averiguar el valor de la casa, liquidar y deducir de él las cincuentenas, eligieron dos maestros alarifes, cada uno el suyo, que la valuasen, la que uniformemente valuaron con su sitio y fábrica en treinta mil reales; de los cuales bajados cuatrocientos, importe del duplo capital á tres por ciento de los seis reales años, quedan liquidados veintinueve mil seiscientos, cuyas tres cincuentenas ó seis por ciento ascienden á mil setecientos setenta y seis reales, y unidos á los cuatrocientos del duplo capital componen ambas partidas dos mil ciento setenta y seis, los que está pronto á entregar el citado Antonio; y para que tenga efecto el convenio de ambos, en la via y forma que mas haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete, como dueño que es del dominio directo de la prenotada casa = Otorga que recibe en este acto del mencionado Antonio Lopez, dueño del útil, los relacionados dos mil ciento setenta y seis reales vellon en tales monedas, que contada los importaron, de cuya entrega, y de haberlos pasado á su poder el otorgante, doy fe, por haber sido á mi presencia, y de los testigos que se denominarán; y como real y efectivamente entregado y satisfecho de ellos, formaliza á favor del citado Antonio Lopez el mas firme y eficaz resguardo y carta de pago que á su seguridad conduzca, y se obliga á no volvérselos á pedir, ni otra persona en su nombre, pena de restituirlos con mas las costas. Y en su consecuencia por sí y en nombre de sus hijos, herederos y sucesores da por extinto, quitado, redimido y enteramente y absolutamente liberado el expresado censo enfiteutico de seis reales de renta anual, con todos los derechos de licencia, comiso y tanteo, ó cincuentena, que como señor del suelo en que dicha casa está edificada, le correspondian y tenia sobre ella, y los cede, renuncia y trasfiere para siempre á favor del citado Antonio Lopez y de los suyos, á quienes hace dueños absolutos en posesion y propiedad del dominio directo; el cual queda desde hoy unido é incorporado con el útil, ambos consolidados, y la casa indemne y exenta del gravámen y sujecion á que por razon del enfiteusis estaba afecta; y se desapodera, desiste, quita y aparta, y á dichos sus herederos y sucesores, de todo el derecho

que les competia á los seis reales de renta ó pension, al laudemio ó cincuentena cuando se vendiese, y á los demas que el referido Diego de los Rios, señor del sitio, reservó para sí y para los suyos en la primordial escritura de constitucion y dacion á enfiteusis; pues todos quedan refundidos plenamente en el mencionado Antonio, á quien, como dueño que desde ahora es de ellos y de la fábrica de la casa, confiere amplio é irrevocable poder con libre, franca y general administracion, y constituye procurador actor en su misma causa y negocio, para que de su propia autoridad, sin necesitar la judicial, tome en virtud de esta escritura la real tenencia y posesion del dominio directo y derechos á él anexos, y vincule ó venda, done, ceda ó traspase la casa, y disponga de ella por contrato ó última voluntad, reservando para sí y sus sucesores el enfiteusis y sus derechos, ó libremente, como si jamas hubiera estado gravada con él, ó de este mismo con separacion á favor de otro, dejándola ligada, sujeta y pensionada, como hasta aquí lo estuvo á su arbitrio, á cuyo fin le pone y subroga en su propio lugar, grado y prelacion con integra y absoluta cesion de acciones en legal forma; y mientras toma la posesion, se constituye su inquilino, tenedor y precario poseedor, formalizando á su favor la escritura de amortizacion, liberacion, redencion y extincion del gravámen enfiteutico, y la de plena traslacion de su dominio directo, y consolidacion de este con el útil, con las cláusulas y estabilidades que para su validacion y subsistencia pueden apetecerse y se requieren por derecho. Declara tambien que en la tasacion y aprecio de la casa, y en la regulacion de las cincuentenas y del duplo capital no hubo error de cálculo ni perjuicio, y en caso de haberlo, de su importe en poca ó mucha suma, hace á favor del referido Antonio gracia, cesion, remision y donacion en sanidad pura, perfecta é irrevocable, con insinuacion y demas firmezas legales; se obliga á no reclamarlas ni esta escritura total ni parcialmente, y si lo hiciere, sea visto por lo mismo haberlas aprobado y ratificado con mayores vinculos y seguridades; á mayor abundamiento renuncia la ley del Ordenamiento Real, que trata de las cosas que se venden y permutan, y de otros contratos en que interviene lesion en mas ó menos de la mitad del justo precio, y los cuatro años que prefiere para pretender su rescision ó suplemento á su justo valor, los que da por pasados como si lo estuvieran. Igualmente declara no tener vendido ni enagenado en todo ni en parte, ni tampoco obligado, hipotecado ni sujeto tácita ni expresamente á deuda, responsabilidad ni gravámen el insinuado do-

minio directo, ni sus derechos; por lo que asegura será cierto y efectivo, y nadie inquietará ni moverá pleito al referido Antonio Lopez ni á sus sucesores sobre su tranquilo disfrute y posesion; y si se le inquietare judicial ó extrajudicialmente, le resarcirá todos los daños que se le irroguen en el pleito, si el otorgante no lo defendiere por sí, obtenga ó no; lo defenderá á sus expensas en todas instancias hasta conseguirlo, siendo requerido conforme á derecho, y le devolverá lo que ha desembolsado si fuere vencido, á cuyo fin se obliga, y tambien á los suyos, á la eviccion y saneamiento en solemne forma legal, y al reintegro de las costas, perjuicios, intereses ó menoscabos que se le originen, cuya liquidacion defiere en la relacion jurada del que sea poseedor; se le ha de compeler, y á quien su accion tenga, por todo rigor de derecho y via ejecutiva, ó la mas breve sumaria que haya lugar, en los mismos términos que al del principal desembolso y eviccion del enfiteusis, si no pudiere obtener; de modo que en uno y otro caso quede saneado respectivamente de todas las costas y principal desembolso, como si el pleito no se le hubiera movido. Y mediante no quedarle la mas leve accion, ni á sus herederos ni sucesores sobre la expresada casa y suelo en que está construida, entrega al referido Antonio la escritura primitiva de creacion del enfiteusis, y tantos reconocimientos de este otorgados en *tales* dias y años, ante *tales* escribanos, á su favor y de sus predecesores por varios dueños de su dominio útil, todos los cuales instrumentos da por nulos y como si no se hubieran hecho ni formalizado. Quiere tambien que en sus respectivos protocolos y en los títulos de la casa se note esta enagenacion y consolidacion; que en la oficina de hipotecas de este partido se tome (si necesario fuere) la razon competente dentro del término legal, para que en ella conste de la libertad y exencion del enfiteusis, y demas efectos que haya lugar; y que á los poseedores de la casa se den de esta escritura las copias que pidan, sin que para dárselas sea preciso mandato judicial ni citacion de parte. Y al cumplimiento de su contenido obliga sus bienes muebles, etc. (aquí las generales).

NOTA. Esta escritura no es mera carta de pago y simple redencion, como algunos la llaman impropriamente, sino enagenacion y traslacion perpetua de alhaja raiz, que es el solar, ó de su dominio directo que el dueño reservó para sí y sus sucesores, y compra el enfiteuta consolidándolo con el útil, y constituyéndose dueño de ambos por el precio que desembolsa, pues jamas fue suyo. Y aunque diga que se redime la pension anua y el laudemio,