

Góm. 2. var. cap. 3. n. 8. Covar. 2. var. cap. 15. desde el n. 5. Molin. de just. et jur. tract. 2. disp. 492. y el otro Molin. de primog. Hispan. lib. 4. cap. 24.

46 Advertimos últimamente en conclusion de este título, que en los arrendamientos de rentas reales hay lugar á la puja despues de haberse rematado, si alguno quisiere aumentar el precio, de modo que llegase á diezmo entero, esto es, la décima parte del precio en que estaba hecho el remate, ó á lo ménos á la mitad del diezmo que llama *media puja* entera: cuyo aumento ó puja ha de dividirse en cuatro partes iguales, siendo las tres para el real patrimonio, y la otra para aquel á cuyo favor se habia rematado, y es escluido por la puja, *ll. 2. y 3. tit. 13. lib. 9. de la Recop.* Despues del segundo ó postrimero remate, no puede ya admitirse puja, si no es que fuere de voluntad de las partes, ó tan grande que montare la cuarta parte de la renta, *l. 5. d. tit. 13.* y esta es la que suele llamarse *cuarta puja*. El modo de gobernarse este asunto está esparcido en las leyes del mismo *tit. 13.* Y todas las circunstancias prevenidas para estas pujas, están mandadas observar en los arrendamientos de los bienes pertenecientes á los pueblos (*Propios y Arbitrios*) por decreto del supremo real Consejo del año 1774, que es la ley 16. *tit. 16. lib. 7. de la Nov. Rec.* Esta cuarta puja tiene tambien lugar en las ventas ó enajenaciones de los bienes raíces de los hospitales, y otras obras pias, segun el cap. 13. de la instruccion de 2 de febrero de 1799, mandada observar en dichas ventas.

TÍTULO XIV.

DE LOS CENSOS.

Tit. 15. lib. 40. de la Nov. Rec.

1. Razon del método.
2. Qué sea censo, sus especies, y la definicion del enfiteutico.
3. Derechos que produce la enfiteusis á favor del dueño directo.
4. Derechos del enfiteuta.

5. 6. 7. Particularidades que se observan en el reino de Valencia.
8. 9. Qué sea censo reservativo, y lo gravoso que es en muchos pueblos del reino de Valencia.
10. 11. Diferencia entre el censo reservativo y enfiteutico; y cómo se ha de decidir si hay duda de si es uno u otro.
12. Modos de constituirse el censo reservativo, y qué se ha de resolver cuando se duda si es tal ó consignativo.
13. 14. Modos de constituirse el censo consignativo, y se explica su definicion.
15. Varias divisiones de este censo.
16. Se explica el vitalicio.
17. Que no hay censo personal.
18. De los juros, y que son propiamente censos.
19. 20. 21. 22. 23. Tres cosas son necesarias para la constitucion del censo, precio, pensión y cosa en que se funda; y se explica lo perteneciente al precio.
24. De la pensión.
25. 26. 27. 28. 29. 30. Se trata latamente de la cosa censada, y si es ó no hipoteca.
31. 32. 33. Si pereciendo en parte la cosa, de suerte que la parte que restare produzca frutos bastantes para la paga de la pensión, perece tambien en parte el censo.
34. Que las cosas en que se constituye deben ser fructíferas é inmuebles.
35. 36. 37. 38. De los pactos que se suelen poner en los censos.
39. hasta el 47. Se trata latamente de los modos de distinguirse los censos.
48. Del debitorio; y que hablando con rigor no es censo.
49. Que en cuanto á la intencion de los acreedores, tanto los debitorios como las cartas de gracia son censos.
50. 51. Del oficio de hipotecas, y razon de haberse introducido.

52. *Qué debe hacerse cuando se vende una cosa censada, ú obligada como libre.*

1. Aunque los censos pueden constituirse en testamento sin que preceda contrato alguno, con todo por ser lo regular que sucede casi siempre, de que se constituyan por contrato que tiene mucha semejanza con los de compra y venta y de arrendamiento, *l. 3. título 14. P. 4. l. 28. tit. 8. P. 5.*, y no pocas veces es formalmente venta, nos ha parecido ser este lugar el mas oportuno para tratar de ellos.

2 A las veces se toma la palabra *censo* por lo mismo que tributo. Así se toma en el *cap. 22. vers. 17. del evangelio de san Mateo: ¿ Licet censum dare Cæsari an non?* y en la *ley 8. tit. 22. Part. 4.* leemos. *Censo ó tributo.* Pero esta significacion no es propia de nuestro lugar, en el que entendemos por *censo* *Un derecho que tenemos de exigir de otro á quien hemos concedido algo, cierto rédito ó pensión.* Tres son sus especies, enfitéutico, reservativo y consignativo. A los tres somos muy desafectos por considerarlos muy perjudiciales al Estado, como lo prueba Vizcaino en su tratado *Sobre los estragos que causan los censos*; y con especialidad á los enfitéuticos, aunque tenemos algunos á nuestro favor, heredados de nuestros antepasados. *Censo enfitéutico es Derecho que tenemos de exigir de otro cierto cánon ó pensión anua perpetuamente, en razon de haberle trasferido para siempre el dominio útil de alguna cosa raíz, reservándonos el directo, con la condicion de no poder quitarle la cosa á él, ni á sus herederos mientras pagaren la pensión.* Esta definicion va formada segun el modo ordinario de constituirse este censo, y no con escrupulosidad lógica, como lo dijimos de la de los mayorazgos en el *tit. 7. n. 4. de este lib. 2.* Porque tambien puede constituirse para sola la vida de aquel que recibe el dominio útil, ó por largo tiempo de 40 ó mas años, *d. l. 3. tit. 14. P. 4. d. l. 28. tit. 8. P. 5.* y en su *glos. 4. Greg. Lóp. Mol. tract. 2. de just. et jur. disp. 445.*, en donde advierte, que si en la concesion del enfitéusis (así se suele llamar con un solo nombre este censo, que tambien se aplica al contrato en que se constituye) no se espresa tiempo, se entiende ser perpetua, por ser esta su naturaleza ordinaria. Y no puede constituirse sino por

escrito; porque de otra manera no valdria, *dd. ll. 3. y 28.*

3 Los efectos que produce este censo á favor del que le concede, son: I. Que se queda con el dominio directo de la cosa censada. II. Que adquiere derecho de exigir del enfiteuta las pensiones, de modo que si este deja de pagárselas por tres años, ó por dos, si es á iglesia, cae en comiso la cosa, y la puede tomar el señor directo (1) sin mandado del juez; bien que tiene el enfiteuta diez días para purgar su tardanza ó mora, es decir, que si en dicho término paga sin pleito, debe el dueño directo recibir la paga, y no tomar la cosa. Pero si en ninguno de estos plazos pagare, no necesita dicho dueño para tomar la cosa, haber pedido la pensión por sí ó por otro, porque se entiende, que el mismo dia del plazo pide por él, *d. l. 28.* Pero debemos advertir sobre este II.º efecto, que Greg. Lóp. en la *gosa 15. de esta ley 28.*, pone con apoyo de otros autores cuatro limitaciones de su doctrina, á saber, si el enfiteuta resistiere la ocupacion del dueño directo; si este hubiese acudido ya al juez sin protestar, que le quedará salvo el derecho de espulsion; si el enfiteuta negare que no habia pagado, y si dijere que el tiempo de la paga no habia pasado; porque en todos estos casos se pondria en duda la cosa, y por ello debe acudirse al juez. Lo cierto es que el uso no ha recibido esta absoluta potestad del señor directo, y que tal vez turbaria la pública tranquilidad. III efecto. Cuando el enfiteuta quisiere vender la cosa, lo debe hacer saber al dueño directo, y á qué precio, y si este la quiere por el tanto es preferido (2). Y solo cuando dice que no la quiere, ó sabedor calla por dos meses, la puede el enfiteuta vender á otro, de quien pueda el señor directo haber el censo tan ligero como del mismo, *l. 29. d. tit. 8. P. 5.* A este derecho de tanteo que tiene, le solemos llamar de *fadiga*. IV. Cuando se vende la cosa, tiene el derecho de laudemio ó luismo, que es la quincuagésima parte del precio por que se vende, ó de la estimacion, si se diere, que debe pagarle el nuevo poseedor al que está obligado á recibir por enfiteuta, *d. l. 29. (3).*

4 A favor del enfiteuta produce la enfitéusis los derechos

(1) L. 5. C. de jur. emphyt. (2) L. 5. C. de jur. emphyt. (3) D. l. 5.

siguientes : I. Adquiere el dominio útil de la cosa enfiteútica. II. En consecuencia de este dominio la puede vender en los términos referidos ; y sin sabiduría ó noticia del dueño directo empeñarla á persona tan lijera para pagar el censo como el mismo enfiteuta ; cuya circunstancia debe tambien observar cuando la vende, de suerte que si la vende ó empeña á persona mas poderosa, no vale el contrato, y pierde el derecho que tenia en la cosa, *d. l. 29.* Y en su *glosa 14.* dice Gregor. Lóp. que en la misma pena de comiso caerá el enfiteuta si vende la cosa, aunque sea á persona igual, si lo hace sin requerir ántes al señor directo : bien que la ley no lo espresa en este caso, *d. l. 29.* III. Puede de la misma manera imponer servidumbre sobre la cosa, y constituir á beneficio de otro el usufructo de ella, *Molin. de Hispan. primog. lib. 4. cap. 20. n. 2.* IV. No se le puede quitar la cosa, si no es que cese en pagar la pension por el espacio de dos ó tres años en los términos que hemos explicado. V. Aunque este censo se paga en reconocimiento de la señoría directa, se acaba y liberta enteramente de su paga el enfiteuta, si la cosa pereciese del todo, ó padeciese tal quebranto que no quedase de ella á lo ménos la octava parte, *d. l. 28.*

5 Por quanto este reino de Valencia está lleno de señorías directas que le oprimen, y por ello son muy frecuentes las enajenaciones de bienes sujetos á ellas, en las cuales se observan y están en uso varias disposiciones que se apartan del Derecho comun de España, y son conformes á sus fueros que fueron abolidos en el año 1707, y algunas por haberse introducido por costumbre ; nos ha parecido notarlas aquí á beneficio de los que tienen bienes ó negocios en este reino, segun se sigue.

6 El luismo es la décima parte del precio de la cosa, *for. 3. rubr. de jur. emphyt. Bas in theat. jurisp. part. 4. cap. 30. n. 438.* Nos causa el mayor dolor, que esté en observancia este gravámen tan pesado para los pobres enfiteutas, sin embargo de haberse abolido los fueros que lo introdujeron ; y mas si se atiende, que el precio de que se saca, lo es tambien de las mejoras que se hayan hecho por los enfiteutas en la cosa censada. Sucede con frecuencia, que un pedazo de tierra, que cuando se concedió en enfiteúsis, solo valia, por ejemplo, diez pesos á causa de estar inculto,

en montaña y entre peñascos, ó era marjal cubierto casi de continuo de agua, vale doscientos ó mas cuando se enajena, debido enteramente este aumento á los sudores del enfiteuta y sus hijos, sin la menor infidencia ni gasto del dueño directo, que sin embargo se chupa el luismo de estos pobres é inocentes sudores. Y sucede tambien con alguna frecuencia, que estas tierras se venden dos ó mas veces en 15 ó 20 años, con la misma carga de haberse de pagar siempre este derecho. En quanto á casas, es todavía mayor la enormidad, pues valiendo á las veces el solar desnudo cuando se concede, 15 ó 20 pesos, vale dos mil la casa que en él se edifica. En los lugares de señoría, que son tantos en este reino, se padece mucho en este particular, nada beneficioso al Estado ; y por costumbre se ha introducido, que este derecho le pague el vendedor, *Bas d. cap. 30. n. 142.*

7 Tambien se ha introducido por costumbre el derecho que llaman *quindenio*, que es el de cobrar el dueño directo cada quince años el luismo, como si entónces se enajenara la cosa. Le pagan los poseedores de cosa enfiteútica, que se suelen decir *manos muertas*, esto es, las ciudades, iglesias, monasterios, colegios, hermandades y otros cuerpos semejantes, eclesiásticos ó seculares, que siempre permanecen los mismos, aunque se varien las personas que los representan. La causa de esta introduccion es, que el no poder vender libremente sus cosas estos cuerpos, perjudica al dueño directo en quanto al luismo, al que tuvo consideracion en la concesion de este censo ; y para salvarle, se finge que se venden cada quince años, *Bas d. cap. 30. desde el n. 182. Matheu de regim. cap. 2. §. 5.* Y aunque por la misma razon debian pagar este derecho los poseedores de mayorazgos y fideicomisos, no lo pagan, porque la costumbre que le introdujo en las manos muertas no admite estension, *Bas d. cap. 30. n. 497. Matheu d. §. 5. n. 115.* Y últimamente el derecho de retraer, ó de fadiga del dueño directo solo dura 30 dias, *for. 28. de jur. emphyt.*

8 El censo reservativo ó retentivo se constituye, cuando alguno da á otro alguna cosa raiz trasfiriéndole todo el dominio directo y útil, reservándose cierta pension anua en frutos ó en dineros que le ha de pagar el que le recibe. Toma su nombre de la reservacion de la pension, y

es de origen antiquísimo; porque ya hizo uso de él Joseph, cuando á nombre de Faraon concedió campos á los egipcios con la obligacion de haber de pagar la quinta parte de sus frutos (1). No se puede negar su justicia; pero sí que podemos llorar, que los señores de lugares hayan cargado tanto la mano en la tasa de la pension. Son muchos los pueblos en este reino de Valencia, en que se les paga la tercera parte, y que siendo el fruto aceitunas, se han de llevar precisamente las dos partes que quedan al cosechero, á molerlas al molino del mismo señor, cuyos arrendadores ponen los operarios á su voluntad; de que se sigue, que moliéndolas mal, y apretando poco la masa, se queda porcion considerable de aceite en ella, que es para el señor, y la hace remoler solo para sí, haciéndose pagar ademas cantidad no despreciable de aceitunas á título de derecho de piedra. Hemos oido varias veces estos clamores, y que ofreciendo el labrador partir por mitad las aceitunas, para poder llevar su parte adonde les acomode, no quieren admitirlo los arrendadores. Pudieran los señores haber tomado el referido ejemplo de Joseph, y aun con alguna baja, en atencion á que entónces no pagaban (como ni ahora) diezmos los egipcios, y que tal vez seria aquella quinta parte de frutos todo el tributo que satisfacian á Faraon: lo que no es ni puede ser aquí. Dejo aparte los gravámenes que estos infelices pagan por razon de sus casas, porque ya seria salir de nuestro asunto.

9 Si sus lamentos llegaran en humildes súplicas á S. M. (Dios le guarde), podria esperarse que lograsen alivio. Así acaba de suceder en el año pasado de 1800 en Sagra y Sagnet, lugares de la gobernacion de Denia, que entre los dos tienen cien vecinos, y forman una encomienda de la religion de Santiago. Oprimidos de los excesivos derechos de señoría que satisfacian, de los cuales eran los principales los frecuentes luismos, y la particion de frutos de uno por cuatro, que no les permitian poder vivir; acudieron con respetuosa representacion á la paternal benignidad del rey, que tuvo la bondad de pasarla al Consejo de órdenes para que le informase. Y este sapientísimo y prudentísimo tribunal, á consecuencia de haber formado expediente judi-

(1) Cap. 47. del Génesis.

cial, con sus traslados al comendador y fiscal de las religiones, evacuó su informe, y en seguida se sirvió mandar el rey, que en lo sucesivo la particion que era de uno por cuatro, fuese de uno por seis, cuya beneficencia les produce el alivio de mas de mil pesos anuos, con los que pueden pagar á su tiempo el real derecho de equivalente, socorrerse en sus necesidades, y cultivar mejor sus campos en beneficio tambien del Estado. Hemos sido largos y exactos en la relacion de este monumento de real beneficencia, por el especial afecto que le tenemos, á causa de haber corrido el asunto bajo de nuestra direccion, y haber formado desde esta ciudad la citada representacion. Vino el real despacho con fecha de 30 de setiembre del año 1800, y se halla registrado en la secretaría del Acuerdo de este reino.

10 Entre este censo y el enfiteutico hay algunas diferencias, que refieren Covarrúbias 3. *var. cap. 7. n. 1.* Molin. *de just. et jur. tract. 2. disp. 384.* desde el *vers. Differt.* y otros, que son: 1. Que por el reservativo se trasfiere tanto el dominio útil, como el directo, y por el enfiteutico solo el útil, quedando el directo en el concedente, que por ello se llama dueño ó señor directo. Avend. en su tratado *de censibus cap. 43. n. 3.* dice ser esta la llave de esta materia, para conocer la naturaleza de ambos censos, que todos reconocen por tal. Y de ella viene lo que suele decirse, que pagamos la pension del censo reservativo de cosa nuestra, y la enfiteutica de cosa ajena, por pertenecer su dominio al que concedió la enfiteusis. II. Que el enfiteuta no puede vender la cosa sin hacerlo saber al dueño directo; y si de otro modo lo hace, cae la cosa en comiso á favor de dicho dueño. Y ademas cuando la vende, pertenece á este el luismo y la fadiga, segun dijimos arriba *n. 3.*; todo lo cual no tiene lugar en el censo reservativo, Molina, *d. disp. 384. vers. Tertio*, y comunmente los demas que tratan de este asunto.

11 III. Cae tambien en comiso la cosa enfiteutica, si el enfiteuta deja de pagar la pension por dos ó tres años en los términos que hemos esplicado en *dicho núm. 3. (4)*: lo que no sucede en el censo reservativo, aunque por mil

(4) § 3. Inst. de locat. et cond.

años no se pague, Covar. *d. n. 4.* con la comun, de modo que es esto fuera de toda duda, con tal que no se haya pactado lo contrario; porque si en su constitucion se pone pacto ó condicion, que no pagando el censuario la pension, caiga en comiso la cosa, debe observarse, *l. 1. tit. 45. lib. 10. de la Novisima Recop. (68. de Toro)* que debe entenderse de este censo reservativo, como la entendió Molina en *d. disp. 381. vers. Dubium*, y lo prueba latamente Avendaño en *d. su tratado cap. 90. n. 4.* Cuya inteligencia está recibida en la práctica de los tribunales, como lo confiesan aun aquellos doctores que juzgan convenir las palabras de la ley al censo consignativo, como son entre otros Covar., en *d. n. 4.* y latísimamente Gutiérrez de juram. *confirm. part. 1. cap. 31. n. 40. y pract. quest. lib. 2. quest. 68.* en donde dice, que la pena de comiso en el censo consignativo es injusta é inicuá, y que por ello ni está en uso, ni debe estarlo. Del mismo sentir es Avend. tratando latamente este asunto en *d. cap. 90. n. 2.* La razon de admitirse este pacto en el censo reservativo, la traen Molina y demas autores en los lugares citados, de que concediéndose en este censo el dominio directo y útil de la cosa, puede justamente el concedente no quererle conceder sino bajo dicho pacto, como en el enfiteútico lo quiere hacer y hace el dueño directo, respecto del dominio útil. Y si llegare á dudarse si un censo es enfiteútico ó reservativo, deberá decidirse por las diligencias de un buen exámen de las circunstancias, atendiendo mas á la naturaleza y sustancia del contrato, que á las palabras que confunden frecuentemente los escribanos por su impericia, como afirman Avend. en el *cap. 43. n. 6.* Covar. y otros. Y si de las circunstancias no pudiere sacarse, ántes se considerará reservativo que enfiteútico, Covarrub. *3. var. cap. 7.* Molin. *d. tract. 2. disp. 383. vers. Contrarius*, porque grava ménos al que le debe.

12 Se puede constituir este censo por convencion, como es lo regular, ó por testamento, como si el testador legase á alguno cosa fructífera, con la reserva de haber de pagar cierta porcion de sus frutos á sus herederos, Avend. *d. tract. cap. 3.* Y las mas veces se establece en la propia escritura por que se concede en enfiteúsis un campo, imponiéndole al mismo tiempo la carga de particion de frutos á

razon de uno por cada cuatro, cinco ó seis. Y puede ser perpetuo, durante la vida del censuario, ó absolutamente redimible. Y si se dudare en este particular de la voluntad del concedente, ántes se debe considerar perpetuo, que redimible, por ser esta su naturaleza ordinaria, como advierten Feliciano *de censib. tom. 2. lib. 1. cap. 40. n. 8. vers. Denique*, y Molina *d. tract. 2. dis. 382. vers. Secundus*; y tambien, porque reservándose el dueño la pension, retiene el derecho de percibirla, el cual como subrogado en lugar del dominio, es perpetuo como lo era el dominio; por cuya razon y otras son de este mismo parecer Avend. *d. tract. cap. 14.* y Covar. *d. lib. 3. var. cap. 40. n. 5.*, en donde tambien afirma, que en caso de duda, mas se debe considerar el censo reservativo, que consignativo, poniendo algunas escepciones por conjeturas que deberá examinar el juez. Pero Vela *disert. 33. n. 70.* defiende, que habiendo duda, primero ha de considerarse consignativo, que reservativo, y ántes redimible, que irredimible; fundado en que el consignativo redimible es el mas frecuente y lijero para el deudor: lo que no nos parece mal, por ser siempre mas favorables las partes del reo que las del actor (1).

13 Falta explicar el censo que se llama consignativo, porque se consigna ó impone sobre bienes del que lo debe, quedando este con el dominio directo y útil de dichos bienes, y alguna vez sobre su misma persona: lo que si puede ó no hacerse, disputan fuertemente los autores, y nosotros lo examinamos mas abajo. Seremos mas largos en la esplicacion de este censo por las muchas circunstancias que envuelve, y varias ocurrencias que suelen acontecer y deben examinarse. Lo regular es constituirse por cierto precio, que consiste en dinero efectivo, y entónces su constitucion es verdadera venta. Pero puede constituirse por otros títulos, como permuta, donacion, compensacion de tributos, obsequios ú obras, ó por última voluntad, y segun el título toma su naturaleza. Nosotros hablaremos del constituido por contrato de venta como á mas frecuente, y porque con su esplicacion se entenderá con facilidad, lo que deba decirse de los constituidos por otros títulos.

14 Con este respecto definimos al censo consignativo,

(1) L. favorabiliores. 423. de div. reg.

que aprueban nuestras leyes, y varias constituciones pontificias como luego veremos, diciendo ser *Compra por la cual, dando alguno cierto precio en dinero efectivo sobre bienes raíces de otro, merca el derecho de cobrar cierta pensión anual del dueño de dichos bienes, que lo queda como lo era ántes*. Decimos dando algun cierto precio, porque el censo no se perficiona por sola la convencion como las demas compras, sino que desea numeracion del precio, verdadera ó fingida, como prueba Vela *disert.* 34. n. 37. En el censo vitalicio exige la *ley* 6. *tit.* 15. *lib.* 10. *de la Nov. Rec.* que la numeracion ó paga del dinero sea real, y lo nota el mismo Vela *disert.* 36. *desde el n.* 37. Segun la definicion, se compra el derecho de cobrar ó exigir la pensión, y no la pensión misma, como prueba Covar. *d. lib.* 3. *cap.* 7. *n.* 2. y Avendaño *d. tract. de censib. cap.* 37. *n.* 20., y por eso no puede objetarse que se dan dineros por dineros; aunque algunas veces, hablando impropriamente, se dice comprarse los réditos ó las pensiones.

45 Se divide el censo por razon de la cosa que se paga, en pecuniario, cuya pensión se ha de pagar en dinero; y en fructuario, que se puede pagar en frutos, trigo, vino, aceite ú otros; pero en nuestra España prohíbe la *ley* 3. *d. tit.* 15. espresamente, que se pueda constituir con pensión que no sea dinero: de lo cual trataremos luego expreso. En razon del tiempo puede constituirse de manera, que la pensión se pague por años, cada mes, ó á otros tiempos señalados. Y por razon de la duracion en perpetuo y temporal; cuyas especies se subdividen, á saber, el perpetuo en irredimible, que es absolutamente perpetuo; y en redimible, que se constituye con el pacto de *retroviendo*, y llamamos *al quitar*: y hablando con propiedad se dice tambien perpetuo, por no acabarse con el tiempo, como prueban Vela, *disert.* 33. *n.* 51. y Cencio *de censib. quest.* 2.; bien que en la *ley* 5. *d. tit.* 15. se opone al perpetuo; lo que suelen hacer tambien nuestros autores.

46 Y el temporal puede constituirse ó para número cierto de años, como 20, 30 ó 40, ó para incierto, mientras viviere el comprador, el vendedor ó algun otro, y entónces se llama *vitalicio*: el cual es tan extraordinario y anómalo, que si se le examina por las reglas de los demas censos, parece no serlo. Pues por él, enajenando para siempre el pre-

cio ó capital sin esperanza de recobrarle jamas, compramos el derecho de exigir la pensión anual sin respecto á cosa alguna ni á industria, ni á obras del que la ha de pagar, si solo de la vida de aquel para la cual fué constituido; acabada la cual se acaba él tambien, y no de otra manera; de suerte que pende de ella en el constituirse y en el conservarse. Todas estas cosas, y el ser menor su precio, ó mayor su pensión, que es lo mismo, contribuyen á que sea lícito, por ser incierto el tiempo de la muerte, Salgad. *in labyrint. part.* 4. *cap.* 20. Covarrúbias *d. cap.* 7. *n.* 3. Felice *lib.* 1. *cap.* 7. *n.* 19. Vela *disert.* 33. *n.* 57. y mas latamente en la *disert.* 36. *n.* 42. Estas divisiones tienen todas lugar tambien en el censo reservativo. Molin. en *d. tract. disp.* 383. hasta la 389. examina todas las especies del censo consignativo con la solidez y hermosura que acostumbra.

47 El mismo Molina en *d. disp.* 383. añade otra division en real y personal, llamando personal á aquel, que solamente se coloca en la persona con respecto á su industria ú obras, sin que haya cosa alguna obligada. Pero opinando que no puede haber censo personal, la desechan muchos autores, á quien citan y siguen Faria ad Covarrúbias 3. *var. cap.* 7. *n.* 27. Vela *disert.* 33. *nn.* 27. 402. y cinco siguientes. Avend. *de censib. cap.* 58., en donde trata muy latamente esta cuestion, y responde á 16 objeciones de Feliciano, Covar. y otros, que son de la opinion contraria. Tambien nos parece mejor la sentencia de los que reprueban la division; y el propio Molina no está léjos de pensar así, puesto que dice en la *disp.* 387. ser muy difícil de poderse sostener el censo personal. Ni vale decir con los adicionadores á la Biblioteca de Ferráris en la voz *census*, y Martínez en la *Librería de Sueces*, tomo 7. *lib.* 5. *tit.* 15. *n.* 220, estar en el dia aprobado el censo personal por la *cédula de 10 de julio de 1764, que es la ley* 23. *tit.* 1. *lib.* 10. *de la Nov. Rec.*, publicada á representacion de los cinco gremios mayores de Madrid. Porque en ella solamente se aprueban los contratos, en los cuales algunos, principalmente las viudas, y otros destituidos de propia industria, les entregaban dinero para el comercio á razon de tres ó dos y medio por ciento; y estos contratos no constituyen censo, sino una especie de compañía, en cuya virtud se parten de tal modo la ganancia los contra-

yentes, que contentándose los que pusieron su dinero con una porcion segura, pero muy inferior á la de una ganancia regular, pertenezca la restante á los gremios. Pero debemos advertir que de esta reprobacion del censo personal se entiende esceptuado el vitalicio, segun dijimos en el *n. antecedente*.

48 Asimismo debe advertirse, que tenemos ciertos censos conocidos con el nombre de *juros*, y consisten en rentas que el rey concedió á alguno en compensacion ó remuneracion de sus servicios ó méritos, ó por cierto precio sobre salinas ú otros derechos. Cuyas concesiones son otras tantas constituciones de censo consignativo. Y de ahí es, que cuanto se ha establecido de los censos, tiene lugar en los juros, *nota 4. y 2. tit. 15. lib. 10. de la Nov. Rec.*, con sola la diferencia, que de su venta no se paga alcabala, como de las de los otros censos, como todo lo prueba *Larrea aleg. 23.* Y aunque quanto llevamos dicho es cierto y bastante claro, con todo, por no haberse espresado los juros en la *ley 8. de d. tit. 15.*, que en el año 1705 aumentó el precio, ó disminuyó la pension en los censos consignativos al quitar, como luego veremos, segun lo habian espresado las citadas leyes anteriores que tuvieron el mismo objeto: no se observaba en los juros la baja de pension establecida en *d. l. 8.* y fué menester, que en el año 1727, se mandara observar tambien en ellos, por la razon de que eran censos, *ley 4. tit. 44. lib. 10. de la Nov. Rec.* que dice: *Y arreglada su constitucion, y la paga á los censos, por serlo.*

49 Tres son las cosas que deben atenderse en este censo consignativo, el precio por que se compra ó constituye, al que solemos llamar *capital*; la pension ó rédito que se paga; y la cosa en que se consigna ó constituye. En el precio estableció el famoso *Motu proprio del papa Pio V. de creand. censib.* publicado en el año 1569, entre otras cosas, que hubiese de consistir en dinero efectivo: por lo qual en los lugares en que está en observancia, no se puede dudar de ello. Pero no estando recibido en nuestra España, segun la *ley 7. d. tit. 15.*, hay lugar á la cuestion de si debe ó no consistir en dinero, la qual tiene por una y otra parte muchos defensores. *Avend. en d. tract. cap. 37.*, se esfuerza en probar con muchos argumentos la

opinion negativa. Nos parece sin embargo mas fundada la afirmativa, porque cierra la entrada á los fraudes que son frequentísimos en este contrato; y porque estableciéndolo espresamente así por la misma razon en el censo vitalicio, la *ley 6. d. tit. 15.*, nos da motivo para creer que nuestros legisladores han tenido la intencion de alejar de todos los censos los fraudes, y que la espresion que de ellos hicieron en *d. l. 6.* se estendiese y sirviese para los demas. Y por otra parte, no satisface *Avend.* debidamente los argumentos que se propone á favor de nuestra opinion. A lo que añadimos el dicho de *Feliciano lib. 1. de censib. capit. 4. n. 10.* de que cada dia declara el supremo real Consejo, que se rescindan (esto es, que son nulos) los censos constituidos por precio que no sea dinero. De esta regla claro es, que deben esceptuarse los juros, de que acabamos de hablar. Ni en ellos puede haber fraudes. Y advertimos no ser necesario que la tradicion del precio sea real: bastará la fingida. Podrá pues por la ficcion que llaman *brevis manus*, constituirse censo, estableciendo el precio en deuda de dinero cierta y líquida, á cuya paga podia ser estrechado el deudor, como lo prueba bien *Avend.* en el *cap. 38.* haciendo ver ser esto útil al mismo deudor. En los censos que se constituyen por testamento ó donacion, no interviene tradicion de precio; bien que si se alarga la cuerda, tambien se puede acomodar la fingida: lo cierto es, que se debe considerar tenerle para los casos de redencion ó enajenacion de la cosa censada.

20 Se requiere tambien en el precio que sea justo, esto es, que su cantidad corresponda á la de la pension, teniendo con ella una justa proporcion. Esta se varia por las circunstancias de lugar y tiempo, como enseñan *Covarrubias 3. var. cap. 9.* y *Avend. cap. 32.* En España fué tasada en los censos al quitar el año 1563, á razon de uno por 14, *l. 3. nota 1. d. tit. 15.* y despues en el de 1608 á uno por 20, *l. 13. nota 2. del mismo tit.*, y últimamente en el de 1705, para los reinos de Castilla y Leon, y en el de 1750, para los de la corona de Aragon, á uno por 33 con un tercio, ó como solemos decir, á tres por 100, *ll. 8. y 9. tit. 15. lib. 10. de la Nov. Rec.* Cuyas tasas deben tambien observarse en los censos mas viejos que *dichas leyes*, como se previene en *ellas*, y en la *nota*

2ª tit. 15., en las cuales se impone la pena de perdimiento de oficio á los escribanos que autoricen escrituras con pension mas alta. En el censo vitalicio fué tambien tasado el precio en el año 1583, l. 6. *del mismo tit.*, y despues en el de 1608, l. 13. y nota 2ª *del mismo*. En la primera tasa á razon de uno por 7, quando se constituia para la vida de uno solo; y de uno por 8 en los que habian sido cargados para dos vidas, prohibiéndose, que en lo sucesivo se pudiesen cargar por mas de una vida. Y la segunda, la tasa que era por 7, se aumentó á 10, y la que por 8 á 12. En *dd. leyes* se espresan las tasas de tantos al millar; pero nos ha parecido acomodarnos en la esplicacion al modo regular con que hablan las gentes, y sale la misma cuenta.

21 Del precio del censo irredimible no tenemos tasa señalada, y está tambien sujeto á variaciones por la diversidad de tiempo y lugares. Y en atencion á ser mas pesado para el censuario que le debe, que el otro al quitar, por no tener en él la facultad de redimirle, que tiene en este, y se considera parte del precio, como los demas pactos que favorecen al vendedor (1), todos confiesan deber ser mayor su precio, que el de los censos al quitar. Covar. 3. *var. cap. 10. n. 1.* dice, que este aumento no se debe hacer temeraria é inconsideradamente, sino por el dictámen de varon bueno, y justo moderador. Y de lo que allí mismo trae, y Molin. *d. tract. de just. et jur. disp. 385. vers. Secundum*, parece ser justo, que este precio debe ser mayor en la tercera parte, que el del censo al quitar. Y añade Molina, que no debé reprobarse con facilidad en algun lugar lo que esté recibido por el uso, y del mismo sentir es Covar. 3. *var. cap. 9. n. 5. vers. Ex quibus*, diciendo, que para la justa estimacion de estos censos, se ha de observar la costumbre de la provincia, y la comun estimacion de los hombres, que suele definir el justo precio de las cosas (2). En este reino de Valencia el precio de estos censos que llamamos *muertos*, es al doble mayor del que tenian los de al quitar, ántes de los años 1705 y 1750 en que se aumentó, esto es, á razon de dos y medio por ciento. Bas *in theat. Jurisp. cap. 30. n. 52.*

(1) L. 79. de contr. empt. (2) L. 65. ad leg. Falc.

22 Nota asimismo muy bien Molin. en el *lugar citado*, que debe ser mucho mayor el precio en el censo enfitéutico, que en los otros; porque además de conservar el dominio directo de la cosa el que le concedió, le pertenecen el luismo y demas derechos considerables enfitéuticos. Y no es inútil esta advertencia, porque si bien es verdad, que en la constitucion regular y ordinaria de este censo, quando uno concede una cosa suya en enfitéusis, no se hace mencion de precio, se debe tener consideracion de él, regulando lo que valgan los derechos del señor directo, quando se venda la cosa enfitéutica, porque este valor se baja del que tiene la cosa, y solamente de lo restante se paga el luismo, Bas *d. cap. 30. n. 141.* En este reino de Valencia se observa que sea á razon de dos y medio por 100, de suerte que es el mismo que el del consignativo irredimible ó muerto; al que solemos llamar *doble capital*, y en idioma valenciano *doble march*, por ser doblado que el de los censos al quitar, ántes del último aumento.

23 Y por quanto de lo que acabamos de decir aparece claramente, que debe ser al doble mayor que el de los redimibles, y mucho mayor que el de los irredimibles; exijan la justicia y equidad, que aumentando el precio de los redimibles á razon de 3 por 100, se aumentara el del enfitéutico á uno y medio por 100. Y con efecto así está regulado, por lo tocante á casas, y areas ó solares de Madrid, en el *auto-acordado del año 1770, l. 12. tit. 15. lib. 10. de la Nov. Rec.*, en el cual se permite tambien al enfitentea la facultad de redimir estos censos al referido respecto de uno y medio por 100. Y por *cédula de 6 de noviembre de 1799, que es la ley 21. tit. 15. lib. 10. de la Nov. Rec.*, se permite la redencion en vales de todo censo perpetuo, al quitar, ó enfitéutico, para disminuir su circulacion. Y últimamente en el *n. 5. del reglamento insertado en otra cédula de 17 de abril del corriente año 1804, que es la ley 22. d. tit.*, relativa á la *pragmática-sancion* espedita en 30 de agosto de 1800, para la redencion de vales reales, se permite redimir con dichos vales los cánones enfitéuticos impuestos sobre las casas de las ciudades del reino, pagando un capital doble por el cánón, regulado á razon de 33 y un tercio por millar, esto es, 3 por 100, y por derecho de laudemio la cantidad.

que á un 3 por 100 reditúe en 25 años una cincuentena del valor de la casa , rebajado el importe de las cargas á que esté sujeta. Y en el *n.* 6. se previene, que en los censos al quitar se proceda á la redencion á razon de 3 por 100, y al doble en los perpetuos; y con el mismo respecto de 3 por 100, en cualquiera tributo que no tenga capital señalado. Y en el *n.* 2. se concede tambien que puedan redimir sus cargas, al propio respecto de 3 por 100, los poseedores de fincas afectas á carga de aniversario, capellanía, misa, festividad, limosna, dote y cualquiera prestacion anua.

24 En cuanto á la pension ó rédito del censo al quitar, estableció la *ley 3. d. tit. 15.* en el año 1534, que se hubiese de pagar en dinero efectivo. Y porque en Galicia y otras provincias referidas en la *ley 5. del mismo tit.* que es del año 1573, se constituian en fraude de *d. l. 3.* muchos censos, bajo el nombre de perpetuos é irredimibles, con la espresion de pagar el rédito en trigo, vino, aceite, ú otros frutos, se mandó en la *misma ley 5.*, que todos estos censos que se hubieren fundado y fundaren desde dicho año 1534, se consideren redimibles, y en todo se juzgue de ellos por las leyes que hablan de los redimibles; y de consiguiente están sujetos á la decision de *d. l. 3.* Y aunque ella solo habla de los censos al quitar, nos parece muy bien la opinion de Azevedo en su comentario, de que debe estenderse su doctrina á los irredimibles; porque los perjuicios y fraudes que intenta evitar, son mas graves en estos. Esta ley que tambien reguló los censos mas antiguos que ella, no se puede negar que es muy útil á la república. Pero sin embargo la *ley 9. d. tit. 15.*, publicada en el año 1750. de la que hemos hablado al *n.* 20, permitió la costumbre de pagar las pensiones en frutos, diciendo, *que en donde estuviere recibida la costumbre de poder ajustar el rédito en granos, se regule la paga de estos por reduccion de la real pragmática* (entiende la ley antecedente *penúlt. del mismo tit.*, que redujo la pension del 5 al 3 por 100.), *sin esceso alguno.* La cual indulgencia ha dejado lugar á la cuestion, de si la reduccion establecida en *dd. ll. pen. y últ.* se ha de hacer con respecto á la cantidad de frutos, de modo que pague 3 medidas el que ántes pagaba 5; ó se ha de atender tambien al precio, que

ha tenido mucho aumento en los años posteriores. Cuya decision pende en el supremo real Consejo, á instancia de las iglesias de Benasal, Adsaneta, y otros pueblos del territorio de Morella en este reino de Valencia. Y posteriormente habiendo acudido al supremo Consejo de Castilla Melchor Belles, del lugar de Culla, y otros del mismo, y algunos circunvecinos, deudores de censos de dicho territorio, pidiendo la regulacion de pensiones, remitió aquel supremo tribunal la pretension á la Audiencia de este reino, para que arreglase las pagas de pensiones al 3 por 100; la cual, seguida causa entre los interesados, declaró por sentencia de revista en 7 de julio de 1794, por la escribanía de cámara de Don Antonio Aparisi, que el pago debia hacerse á razon de 3 por 100, en dinero, ó trigo, segun el valor y precio que tuviese este en cada un año, en los respective pueblos de los deudores. En la sentencia de vista se dijo deber atenderse en esto el dia 16 de agosto, y así se observa.

25 Explicado lo perteneciente al precio y á la pension, pasamos á examinar las dificultades que ocurren acerca de la cosa en que está consignado el censo, que son harto considerables. Feliciano *de censib. tom. 2. lib. 1. cap. 1. n. 5.* Covar. *3. var. cap. 7. desde el n. 5.*, con otros muchos que refiere Avend. *cap. 23. n. 9.*, juzgan, que la cosa censida tiene la calidad de hipoteca; y añade el mismo Covar. que esta hipoteca no sigue en todo las reglas de las demas hipotecas; porque en primer lugar el comprador del censo puede reconvenir al pago de las pensiones al que compró la cosa censida, saltando al que la enajenó despues de haber consignado en ella el censo. Y por otra parte, si el censo hubiere sido colocado, por ejemplo, en tres campos que perteneciesen á tres diferentes poseedores, no pueden ser reconvenidos los tres por el todo, sino cada uno por su parte: las cuales dos cosas se observan al contrario en las hipotecas regulares, porque la accion hipotecaria no puede intentarse contra los poseedores, sin hacer ántes escusion de los bienes del deudor que contrajo, *l. 14. t. 13. P. 5. (1)*, y no se divide por el número de los poseedores por ser individua. Pero confiesa el mismo Covar. que en esto último

(1) Authen. Hoc si debitor. C. de pignor.

está en contrario la práctica, apoyada, al parecer, en que siendo hipotecaria esta acción, debe ser individua, y descuidando de su irregularidad.

26 Pero Molin. en *d. tract. de just. et jur. disp. 383.*, Avend. en *d. cap. 23. n. 10.*, citando á muchos, y latísimamente Vela, *disert. 34. y 35.*, defienden, que la constitucion de censo se debe considerar á la manera de una servidumbre impuesta sobre la cosa en que está colocado. Cuya sentencia nos parece mas verdadera y justa; y se acomoda á ella los efectos que observamos en la práctica: confesamos sin embargo, que en el uso general de hablar se la llama hipoteca, y no tenemos reparo de conformarnos con él, si se le añade el adjetivo *irregular* ó *anómala*. Los efectos consiguientes de esta opinion son: I. Que aquel que impuso el censo sobre cosa suya, solamente está tenido á la paga de las pensiones en cuanto lo posee, ó está obligado á la evicción; por lo que la acción para exigir las pensiones, es de aquellas que los romanos llamaron *in rem scriptæ*, que siempre se dirigen contra el poseedor (1). Vela *disert. 14. nn. 38. y 56.*, y en la *disert. 34. n. 54.* Y de ahí viene, que enajenada la cosa, se reconviene al poseedor, que no contrajo con el acreedor, sin que pueda valerse del beneficio del orden ó escusion; pues segun veremos mas abajo, no hay otro deudor.

27 II. Que el poseedor de la cosa está obligado á pagar no solamente las pensiones del tiempo en que posee, sino tambien las anteriores que se deban. No hemos hallado ley alguna nuestra que lo diga; pero lo dijeron las romanas de los vectigales ó tributos reales, con la buena razon que se acomoda á los censos, de ser los predios, y no las personas los obligados (2); añadiendo que si el comprador de la cosa ignoraba deberse pensiones atrasadas, puede recobrarlas del vendedor. Molina, esplicando latamente este asunto en *d. tract. 2. de just. et jur. disput. 534. vers. últ.* dice, que las pensiones anteriores á la enajenacion de la cosa, se pueden exigir indiferentemente, ó del actual poseedor, que como tal las debe, como hemos visto, ó del anterior, que aun las debe por razon del tiempo pasado, en que como poseedor que entónces era, percibiendo sus frutos, las adeu-

(1) L. 9. § fin. quod. met. cau. (2) L. 7. de publican. et vectigal.

dó; y que si las pagó el último tiene recurso para recobrar del primero las correspondientes á los años en que poseyó: lo que nos parece cuadrar muy bien á la equidad y naturaleza del censo.

28 III. Que pereciendo la cosa censada, perece tambien el censo, á la manera que pereciendo el predio sirviente, perece la servidumbre, como latamente lo prueban Avendaño en el *cap. 60.*, y Leotar. *de usur. quest. 57.*, en donde tambien trata cuándo vuelve á nacer. Este efecto es muy conforme á la naturaleza del censo, si se examina atentamente; porque como dice sutil y sólidamente Molina en *d. tract. disp. 385. vers. Contrarium*, el censo no es otra cosa que venta pro indiviso de parte del derecho en la cosa que está consignado, y pereciendo la cosa no puede dejar de perecer el derecho que habia en ella. Fuera de esto, como considera muy bien Vela en la *disert. 35. desde el n. 21.*, seria casi ninguno el peligro del comprador del censo, si pereciendo la cosa sobre la cual y sus réditos compró el derecho de exigir la pension, estuviese todavia el vendedor obligado á pagarla: lo cual á mas de ser contra las reglas del contrato de compra y venta, seria iniquidad; porque le es bastante al pobre vendedor del censo, el sentir la pérdida en haber perecido la cosa, sin quedar obligado á la paga de pensiones; pues de otra suerte sentiria por un mismo respecto dos gravámenes, y contra el humano axioma se añadiria afliccion al afligido. Y tambien, porque si el comprador del censo no sintiera el peligro de perecer la cosa, poco ó nada distaria del que dió mutuo con usuras, que tiene segura en todo evento la cantidad que dió. Por cuyas solidísimas razones movidos Vela en la *disert. 33. n. 51.*, y Cencio *de censib. quest. 54.*, creyeron ser cosa ilícita, que el censo se constituyera generalmente sobre todos los bienes del vendedor; porque rarísimamente podria suceder, que alcanzare al comprador el peligro de la estincion de su derecho, llorándolo siempre amargamente el pobre vendedor. Todavía avanzamos mas hasta decir, que si la cosa ó cosas en que se impone el censo, fuese tan pingüe que produjera frutos muy escesivos para pagar la pension, se debia corregir el esceso por el arbitrio del juez, para no caer en el mismo absurdo; y que se guarde la igualdad que corresponde entre los contrayentes.