

las espensas hechas en los dos; lo cual se debe entender cuando la abundancia viniese por acaso, y no por industria extraordinaria del conductor.

Si el arrendador ó arrendatario murieren dentro del tiempo que debe durar el contrato, las obligaciones reciprocas pasan á los herederos de entrambos, si no es que fuese locacion conduccion de obras, ó si la cosa arrendada fuese el usufructo de una heredad: pues todo lo que es personal espira con la persona (1)

Resta tratar de las acciones que nacen de este contrato, las cuales se llaman como él, *de locacion conduccion*. Una y otra es directa, porque tanto el locador como el conductor se obligan desde el principio por la misma naturaleza del contrato; el primero á dar el uso de la cosa ó á practicar las obras prometidas, y el segundo á pagar la pension ó alquiler.

(1) Ll. 2. y 3. tit. 8 P. 5.

ADICION.

Deberá tenerse presente en esta materia el decreto de las cortes españolas de fecha de 8 de junio de 1813 que fue dado para el fomento de la agricultura y ganadería, y por esto trata de los arrendamientos de fincas rústicas.

Se hace de desear un arreglo sobre los arriendos y sub-arriendos de las fincas urbanas; el aumento de poblacion en las grandes ciudades y otras muchas circunstancias hacen presentar mil casos en los que el fraude y la opulencia oprimen al ignorante y desvalido. Vease para mayor instruccion el cap. 10 de la parte primera del Febrero reformado.

APENDICE.

De los censos.

AUNQUE esta palabra *censo*, tiene diversos significados, aquí se toma por un derecho de percibir cierta pension ó rédito anual procedente de la traslacion del dominio de alguna cosa, hecha á favor de aquel que queda obligado á pagar el rédito.

El censo así definido en general, se divide en enfiteutico, consignativo y reservativo, y de cada uno trataremos separadamente.

§. I.

Del censo enfiteutico.

CENSO enfiteutico ó enfiteusis es: un contrato consensual por el cual se conviene uno en dar á otro perpetuamente ó para largo tiempo, el dominio útil de alguna alhaja raíz por cierta pensión anual, que se debe pagar en reconocimiento del dominio directo que queda siempre en el que concede enfiteusis. (1) Decimos que es un contrato consensual, porque por solo el consentimiento está perfecto, y así aunque se requiere escritura es como una condición necesaria para la constancia del contrato y sin la cual no vale por nuestro derecho; pero no porque sea contrato literal. (2) Decimos que es un contrato por el cual se promete entregar el dominio útil, porque no nace el domi-

(1) L. 28. tit. 8. P. 5.

(2) Dha. ley 28. tit. 8. P. 5.

nio de solo el contrato, sino que el enfiteuta se hace señor por la subsiguiente tradición. Finalmente, se añade en la definición, que se debe pagar cierta pensión en reconocimiento del dominio útil: en las cuales palabras se debe notar la diferencia que hay entre la locacion, conduccion y el enfiteusis. El conductor paga alquiler y el enfiteuta pensión. El alquiler debe ser proporcionado á los frutos y utilidades que produce la cosa: la pensión por lo regular es bien corta. (*) El primero se paga por el uso de una cosa ajena; y la segunda se da de una cosa propia y en reconocimiento del dominio superior, ó directo que reside en el que concede el enfiteusis.

Hemos visto que es el enfiteusis: veamos ahora cuales son los derechos del enfiteuta. Estos consisten, parte en la facultad de disponer de la cosa y enagenarla, y parte en percibir los fru-

(*) El Febrero refiere que en Madrid cada solar que tiene cincuenta pies de frente, y ciento de fondo, que multiplicados unos por otros hacen una area plana de cinco mil pies cuadrados ó superficiales, se da á censo enfiteutico por dos ducados y dos gallinas.

tos y vindicarla. Sea pues, el 1.º que el enfiteuta percibe todos los frutos hasta los extraordinarios como los tesoros, porque es señor de todas las utilidades. 2.º. El enfiteuta puede enagenar y vender la cosa, pero con la condicion de que antes de venderla lo avise al señor del fundo. (1) Mas esta noticia no se le da porque se requiera su consentimiento, sino porque tiene derecho para comprarla primero que otro alguno, y así si no declara su voluntad entre dos meses puede el enfiteuta venderla à quien quisiere, con tal que sea persona que pague el censo con la misma puntualidad que el primer enfiteuta; pero en ese caso tiene el señor derecho al laudemio, que es la cincuenta parte del precio por el cual se vende la cosa, ó menos, segun se haya pactado en la escritura de otorgamiento del enfiteusis (2). 3.º. Así como el enfiteuta es señor de todas las utilidades y frutos de la cosa, así debe sufrir sus cargas y pagar los tributos que ten-

(1) L. 29. tit. 8. P. 5.

(2) Dha. ley 29. tit. 8. P. 5.

ga impuestos. 4.º. Finalmente, siendo uno de los efectos del dominio que el señor pueda vindicar la cosa de cualquiera poseedor, se sigue, que el enfiteuta tiene el mismo derecho, y así puede vindicar el fundo aun del mismo señor del enfiteusis, en cuyo caso se entiende que vindica el dominio útil, del señor del dominio directo á quien no pertenece.

Las obligaciones del enfiteuta consisten lo 1.º en pagar el canon ó pension anual en el tiempo y modo pactado. (1) De otra suerte perderá su derecho: con esta diferencia, que si el señor del enfiteusis es iglesia, monasterio ú orden, bastan dos años para que pueda ser privado de su derecho, y si fuere lego se requiere que en tres años continuos no pague la pension: pero si el enfiteuta ocurre á satisfacerla dentro de diez dias, está obligado el señor del dominio directo á recibirla y no debe ni puede tomarle la alhaja con pretesto de comiso en este caso. 2.º. Debe el enfiteuta pagar la pension aun-

(1) L. 28. tit. 8. P. 6.

que por esterilidad, fuego, ó por otra causa no perciba frutos de la heredad, al contrario de lo que dijimos tratando de la locación conduccion. La razon de la diferencia consiste, en que el alquiler en la locacion conduccion se paga por el uso de una cosa agena el cual cesando debe tambien cesar el alquiler: mas el canon ó pensión, se paga por el enfitéuta en reconocimiento del dominio directo que reside en el señor, el cual debe reconocer, perciba frutos ó no; luego en todo caso debe pagar la pensión. De aqui mismo se infiere, que pereciendo todo el fundo por terremoto ó por inundacion, cesa la obligacion de pagar la pensión, pues de una cosa que ya no existe no hay señor ni tampoco dominio que reconocer; (1) pero permanecerá la obligacion, segun nuestro derecho, con solo que quede salva la octava parte del fundo en que consista el enfitéutis.

Los modos por los cuales se acaba este contrato se deducen de su misma naturaleza. El 1.º es la perdida to-

(1) L. 28 al med.

tal de la cosa, de que ya hemos hablado. El 2.º es la consolidacion, y asi, sea que el señor directo adquiriera el dominio útil, sea que el señor de este, adquiriera el directo, se acaba el enfitéutis por consolidarse ó unirse en una sola persona ambos dominios. El 3.º por prescripcion, de suerte que si el enfitéuta no paga la pensión ó canon el tiempo de diez años estando presente el señor y no reconviniendolo, ó veinte estando ausente, adquirió el dominio por prescripcion. El 4.º es la tardanza en pagar el canon ó pensión, en cuyo caso pasando el tiempo prefijado por derecho, puede el señor apoderarse de la cosa, segun hemos dicho ya. (1) El 5.º es por enagenacion de la finca sin noticia del señor, por cuyo motivo cae en comiso y el señor directo puede retraerla dentro de los nueve dias siguientes á la celebracion de la venta. (2)

Las acciones que nacen de este

(1) Vease la cit. ley 28. tit. 8. P. 5.

(2) L. 29. tit. 8. P. 5. y ley 13. tit. 11. lib. 5. R. de C. y á Feb. libreria Cap. 5. §. 1. núm. 11.

contrato son dos, y ambas directas, porque uno y otro contrayente queda obligado desde el principio por la naturaleza del contrato; el señor á entregar el fundo, y el enfiteuta á pagar la pension. A mas de esto, como es contrato nominado las acciones tienen su mismo nombre.

§. II.

Del censo reservativo.

ESTE censo se verifica cuando uno dá á otro una cosa raiz transfiriendo en él, todo el derecho que tiene á ella, esto es, el dominio directo y útil, reservándose una pension anual en frutos ó en dinero, que deberá pagar el que recibe la cosa, á quien llaman censatario.

Entre este censo y el enfiteutico hay varias diferencias. La 1.^a que por este se trasfieren ambos dominios, directo y útil, y por el enfiteusis solo el útil pasa al enfiteuta, quedando el directo en el concedente. La 2.^a diferencia es, que en el enfiteusis si en dos ó tres años no paga la pension el enfiteuta, cae la cosa en comiso, esto es, vuelve el dominio

útil al señor directo; mas en el censo reservativo no sucede asi aunque no se pague la pension en muchos años. Pero si al tiempo de constituir el censo se pusiere la condicion de que no pagando el censatario en algunos años caiga la cosa en comiso, valdrá por ser conforme á derecho. (1) La 3.^a diferencia entre el enfiteusis y censo reservativo es, que en el primero no puede el enfiteuta vender la cosa sin requerir al señor directo, pena de comiso, y á mas de esto está obligado á pagar laudemio del precio de la venta, todo lo cual falta en el censo.

Aunque las tres diferencias ya esplicadas aclaran bastante la naturaleza de ambos contratos, sucede algunas veces que se dude si el contrato celebrado es de censo reservativo ó de enfiteusis. En este caso se deberá decidir la cuestion haciendo una diligente observacion de las circunstancias, y atendiendo mas á la naturaleza y sustancia del contrato que á las palabras de la escritura, que suelen estar puestas con equivocacion por ignorancia del escribano.

(1) L. 1. tit. 15. lib. 5. Rec. de Cast.

dominio así útil como directo que tenía antes en los mismos bienes. Se ha disputado mucho acerca de lo lícito ó ilícito de este censo como veremos despues.

Acerea del modo de fundarse, lo regular es que se concede por cierto precio consistente en dinero contado, y entonces es una verdadera compra y venta, que causa alcabala desde que se celebra. Puede tambien concederse por otros títulos como permutacion, donacion ó en compensacion de algunas obras ó por última voluntad y segun varie el título, variará mas ó menos de naturaleza. Por ahora trataremos de él como fundado mediante compra y venta, así porque de esta manera es mas frecuente, como porque explicada su naturaleza bajo de este título facilmente se entenderá lo que se debe decir cuando la fundacion se haga de otro modo.

Se define pues el censo consignativo, que aprueban tanto las bulas pontificias como nuestras leyes, diciendo que es: *una compra por la cual uno dando cierto precio sobre los bienes raices de otro, adquiere derecho de percibir una pension anual*

ó otro rédito semejante, permaneciendo el vendedor del rédito señor de todos sus bienes como antes lo era. Se dice que el derecho se compra dando cierto precio, porque el censo no se perfecciona por sola la convencion como las demas compras, sino que se requiere precisamente la numeracion ó tradicion, ya sea verdadera ó ficta. (1)

En este censo, como se dice en la definicion, se compra el derecho de percibir un rédito ó pension anual, mas no la misma pension, y así aunque por lo regular este censo se constituya en dinero, no por esto se puede decir que se dà dinero por dinero, y que por consiguiente este contrato no es especie de compra, pues no es la pension lo comprado sino el derecho á percibirla.

Se divide este censo por razon de la cosa que se paga, en pecuniario, cuya pension consiste en dinero, y en fructuario, que consiste en frutos como trigo, vino, aceite &c. Pero este censo consistente la paga en frutos, está

(1) En el censo vitalicio la escije verdadera la ley. 8. tit. 15. lib. 5. Rec. de Cast.

espresamente prohibido por nuestro derecho. (1) Por razon del tiempo en que se hace la solucion, se divide en censo cuya pension se debe pagar cada año ó cada mes, ó de otra suerte. Finalmente, por razon de la duracion se divide en perpetuo y temporal. Estas dos especies se subdividen; el perpetuo en irredimible, que es absolutamente perpetuo, por lo cual se le da este nombre, y en redimible que se hace con pacto de volverse á vender, y se dice censo al quitar, el cual tambien se llama perpetuo, porque no se acaba por tiempo determinado. El temporal se subdivide en uno que dura cierto número de años: v. g. diez, veinte ó treinta, y en otro que se celebra para un número indeterminado, como es el de toda la vida del que compra, del que vende, ó de otro alguno, y se llama vitalicio.

Otra division traen algunos del censo consignativo, en personal y real: personal llaman á aquel en que se obliga solamente la persona á pagarlo, sin que se funde ni se deba de cosa alguna. Pe-

(1) L. 4. tit. 15. lib. 5. Rec. de Cast.

ro esta division es sospechosa, por ser mas cierto que no puede hacerse fundacion de censo en solo persona y no en cosa, y aunque algunos opinan que el día de hoy están aprobados los tales censos personales por una cédula (1) espedida á consulta de los cinco grémios mayores de Madrid, no es con bastante fundamento, pues la mente de esta cédula solo es aprobar los contratos por los cuales algunas personas principalmente las ineptas para la negociacion daban su dinero á los mercaderes para cierto tiempo en el que negociasen con él, y lo devolviesen con alguna moderada ganancia. (*) Pero estos

(1) Céd. de 10. de julio de 1764.

(*) Para mayor claridad insertaremos aquí lo dispositivo de dicha cédula de 10 de julio del año de 1764 que dice así. Por los diputados de los cinco grémios mayores de Madrid se representó á S. M. que acostumbraban recibir en la caja comun de la diputacion destinada para el giro de sus comercios, algunos caudales de diferentes personas de todas clases, principalmente de viudas, pupilos &c. y otros que destituidos de propia industria lograban por este medio valerse de la de los grémios, obligándose éstos á volver el dinero dentro del tiempo que capitulaban, y á satisfacer en el interm el interés de un tres ó dos y medio por ciento: que en esta posesion y buena fé habian estado muchos años así los grémios como los particulares, con noticia

contratos en realidad no son de censo sino de una cierta especie de compañía, en la cual los contrayentes dividen el logro que esperan de la negociacion dando una pequeña parte de él al que dió el dinero, y tomando para sí lo restante el mercader; por lo que es evidente la justicia de semejante conyencion.

En el censo consignativo se deben atender tres cosas que son las principales. La 1.^a es la suerte, ó el precio por el cual se compra, á que llaman *capital*. La 2.^a la pension ó rédito que se paga, y la 3.^a la cosa sobre que se funda. Por lo que hace al precio ó capital, el Papa S

y conocimiento de los tribunales en los casos que ocurrieron de esta naturaleza. hasta que modernamente se introdujo en el público alguna duda sobre la legitimidad y pureza de estos contratos. Con presencia de todo lo ocurrido tuvo á bien S. M. mandar formar una junta compuesta de ministros autorizados, que por su carácter, y sana doctrina merecian su satisfaccion, para que examinasen muy seriamente la naturaleza de estos contratos, y los hiciesen examinar por hombres doctos; y habiéndolo ejecutado, conformandose con el dictámen uniforme de tantos hombres de integridad y sana doctrina, por decreto de 4 de julio de 1764 señalado de su real mano, vino en declarar, para cortar todo motivo de duda, que son legítimos y obligatorios estos contratos, y mandar que como tales sean juzgados en sus tribunales.

Pio V. por un *motu proprio* espedido el año de 1569, mandó espresamente que consista en dinero contado. Mas aunque este no se recibió en España segun una ley de la Recopilacion, (1) con todo es mas conforme à nuestras leyes que debe consistir en dinero efectivo, pues de este modo se evitan los fraudes que son frequentísimos en esta especie de contratos. (2)

Se requiere tambien en el precio que sea justo: esto es que la pension que se ha de pagar sea correspondiente al capital que se entrega y sirve de precio al censo. Esta proporcion se ha graduado con variedad segun los tiempos, y circunstancias de los lugares. En España se ha regulado el tres por ciento y en América el cinco, (3) siempre que el censo sea redimible, pues en el perpetuo irredimible, como que es mas gravoso al vendedor, debe ser en el mayor

(1) L. 10. tit. 15. lib. 5. Rec. de Cast.

(2) La ley 8. del mismo tit. 15. lib. 5. Rec. de donde se saca argumento para probar que debe ser el precio de todo censo en dinero contado.

(3) Ll. 15. y 16. tit. 15. lib. 5. de la Rec. de Cast. y para América la céd. de 13. de marzo de 1786.

el precio, es decir, debe ser mejor la pension, y señalarse con atencion á los tiempos y provincias en que se funde.

Por lo que hace á la pension ó rédito que se paga en el censo consignativo redimible, esta debe consistir tambien en dinero, (1) y aunque en algunos lugares de España se habian fundado en fraude de la ley citada muchos censos con nombre de perpetuos ó irredimibles, en los cuales la pension no consistia en dinero sino en trigo, vino, ú otros frutos, se mandó por otra ley, (2) que todos estos se reputasen redimibles y asi los comprende la citada ley, la que aunque solo habla de los redimibles ó al quitar, parece deberse entender tambien de los irredimibles, porque los fraudes y daños que intenta impedir, son tan frecuentes y aun mas graves en ellos.

Mas aunque esta disposicion es utilisima al público y tan general que comprende aun á los censos fundados antes de su publicacion, con todo se halla permitida por otra ley (3) la costumbre de

(1) L. 4. del mismo tit.

(2) L. 7. del mismo tit. 15.

(3) L. 16. tit. 15. lib. 5. Rec. de Cast.

pagar las pensiones en frutos en los lugares donde la hubiere, lo que ofrece grandes dificultades por la variedad de los precios de los frutos.

Hay varias condiciones ó pactos que están declarados por ilicitos ó usurarios en el censo consignativo, que esplicaremos aqui para mayor inteligencia de esta materia. El 1.º es que el censo se constituya, y funde sobre cosa mueble ó semoviente; y asi debe imponerse sobre bienes de su naturaleza fructiferos y permanentes, como son las raices, (1) los cuales se han de gravar y obligar por especial hipoteca á su responsabilidad, para que el censalista tenga contra quien repetir directamente y sea preferido en ellos á otro acreedor. El 2.º pacto reprobado es, que el censatario deba pagar los réditos anticipados: el cual se prohibe porque es contra la justicia del contrato censual, y para evitar fraudes y sospecha de usura, y asi cumple el censatario con satisfacerlos luego que esten devengados. El 3.º es, que el impone-

(1) Ll. 1. y 2. tit. 15. lib. 5. Rec. de Cast.

dor se obligue directa ó indirectamente á los casos fortuitos, de suerte que aunque la alhaja perezca deba pagar el censo sin descuento de su principal ni réditos. El cual pacto es contra la naturaleza del contrato censual, y así si la finca perezca total ó parcialmente, debe perecer con igual proporción la renta y extinguirse su capital, y si en parte es infructífera ir en disminución; y por ser contrato de compra y venta, luego que se perfecciona pertenece al comprador, que es el censualista, el daño que sobrevenga en la cosa. (1)

Otro pacto que se reprueba en este contrato es, el de que no se pueda enagenar la cosa sobre que se impone el censo, y así no se puede quitar ni restringir al censuario la facultad de vender ni enagenar por contrato entre vivos ó última voluntad la cosa siempre que quiera, sin que tenga obligación de pagar más pensión, sino solamente el mismo rédito: pero si será justo que se ponga la cláusula de que no se pueda vender la cosa sin la carga

(1) *Motu propr. de S. Pio V. l. 10.*

del censo, pues de otra suerte el nuevo comprador no tendría obligación de pagarlo.

La condición de retracto por la cual el censuario queda con obligación de avisar un mes antes al censualista que quiere vender la alhaja y requerirle si la quiere por el tanto, está permitida; mas no se puede añadir la pena de comiso, porque esta no tiene lugar en el censo enfiteutico. (1)

Falta ahora tratar de los modos por los cuales se extinguen los censos. El 1.º es por destrucción de la cosa, al cual es semejante el 2.º que es por volverse la cosa del todo y perpetuamente infructífera, pues es lo mismo que si del todo se perdiese para el efecto de percibir frutos de ella; pero si la cosa pereciere ó se hiciere infructuosa por dolo ó culpa del censuario, aunque siempre se extingue el censo por defecto de la cosa, con todo puede el señor del censo repetir el precio y los daños ó perjuicios que se le hayan

(1) *l. 6. de la bula de Pio V.*

seguido por el descuido ó dolo del poseedor.

Se estingue tambien el censo por volver la cosa al señor del censo. La razon casi es la misma que en la destruccion de la cosa: porque como el censo sea una carga pegada á la cosa á manera de la servidumbre, y que solo grava á la persona en cuanto la posee, se sigue que se librárá luego que suelte la posesion de ella. El 4.º modo de acabarse el censo es por proscriccion de treinta años, esto es, cuando el poseedor de una cosa sujeta á censo la tiene todo ese tiempo con buena fe, como libre de to la carga, lo que es conforme á la ley de Recopilacion (1) que pide todo ese tiempo para prescribir ó estinguir las deudas que no nacen de mera obligacion personal, sino de mista ó con hipoteca, como es la de censo. Se ecsige á mas de esto la buena fe, porque esta en el dia parece necesaria aun en la prescripcion de treinta años.

Esta prescripcion que estingue el

(1). L. 6. tit. 15. lib. 4. Rec. de Cast.

censo, comienza á correr desde el tiempo en que del todo se suspendió la paga de los réditos ó pension: esto es, desde que el acreedor, de ninguno los recibió; porque aunque el poseedor no los pague, si lo hace aquel que contrato con el acreedor ú otro en su nombre no se podrá decir ni aun comenzada la prescripcion. Ahora, si estinguido el censo por prescripcion, se entienden estinguidas tambien todas las pensiones no solo del primer año, sino de los demas desde que no se pagó; ó si es necesario una prescripcion para cada pension, es cuestion de grande dificultad: puede decirse á ella, que por la misma prescripcion por la cual se estinguió el censo, se prescribieron tambien las pensiones. La razon es, porque el censo es lo principal ó la raiz y origen de toda la obligacion, y las pensiones son una cosa accesoria que del todo son dependientes de él, y es constante que faltando lo principal falta lo accesorio.

Finalmente, los censos redimibles se acaban por redencion: esto es, quan-

do el acreedor vuelve ó paga la suerte, capital ó precio que recibió al tiempo de la fundacion, el qual modo es el mas sencillo y natural, pues lo es el que cada cada cosa se disuelva del mismo modo que se contrajo. Es libre pues, el deudor de algun censo redimible para volver el precio que recibió al acreedor, y de este modo extinguir el censo, no solo entregando la cantidad del todo en una vez, sino tambien por partes, aun quando no quiera el acreedor, segun opinan varios autores; y la razon que tienen es, porque las extravagantes de Martino V. y Calisto III. que son muy recomendables en esta materia, como que son las primeras disposiciones que dieron forma á estos contratos, establecen que se pueda hacer la redencion por partes. Mas porque por el nombre de parte que usan dichas extravagantes se significa la mitad, y la facultad de redimir el censo por partes es contraria á la doctrina comunmente recibida en materia de pagas, en donde se asienta que la paga no se puede hacer por partes contra la voluntad del

acreedor, es muy probable, como opinan algunos, que no es licito al deudor de censo redimir parte menor que la mitad del capital.

A mas de esto asientan varios autores, que no solo se puede hacer la redencion del censo por partes, sino que ni aun valdria el pacto de lo contrario, si no es que este gravamen se recompense con dar mayor precio del que tasan las leyes. La razon que tienen es, porque semejante pacto como mas gravoso al acreedor, disminuye el precio dado, lo qual prohiben severamente nuestras leyes: cuya razon, como que es de bastante peso, debe servir para improbar todos aquellos pactos que por ser demasidamente molestos y gravosos producen el mismo efecto de disminuir el precio, lo que se deberá tener presente en esta materia para que no se haga algun contrato illicito ó usurario.

Finalmente, se debe advertir que la naturaleza del censo no permite que al acreedor se conceda facultad de obligar al deudor á redimir el censo cuan-

do se le antoje pedirselo, pues admitido esto, el censo degeneraria sin duda alguna en contrato de mútuo, en el cual pasado algun tiempo se puede pedir la cantidad dada para cierto uso, de que resultaria, que las pensiones que se pagasen serian usurarias por no provenir de censo sino de mútuo, en el cual está rigorosamente prohibido llevar algo sobre la suerte principal.

ADICION.

En ninguna parte de la jurisprudencia reina mas confusion que en la presente de censos. Muchas circunstancias han contribuido à sumirla en el caos mas profundo de absurdos y contrariedades; las preocupaciones, las decisiones y cuestiones de los casuistas, y mas que todo las opiniones de los que se han llamado economistas.

En el dia habiendo puesto Smit Say y los demas economistas modernos en su verdadero punto de vista la acepcion de la palabra moneda (pecunia) y habiendo tambien hechose cargo de lo que se llamaba su esterilidad, es muy facil poner un arreglo en

esta materia, y mas cuando lo reclaman altamente los dueños de fincas à quienes escogen los censualistas el pago puntual de réditos actuales y atrasados, à pesar de que estas tal vez hayan sido destruidas del todo y hayan estado en tiempo de la revolucion en manos ajenas.

La cédula de 11 de marzo de 1819. espedita espresamente para América, ordenaba que se hiciese una junta de hacendados y dueños de censos los que discutiesen y consultasen las medidas convenientes para el caso, diciendo tambien que entretanto se observe la cédula de 31 de mayo de 1815 dada para la peninsula.

La república de Colombia ha dado ya una ley arreglando este asunto, y es de esperar que nuestro congreso se haga cargo de él y de la urgente necesidad de su arreglo.

Siempre deberemos abominar à los hombres que faltando à la humanidad y valiendose de las necesidades extremas de sus semejantes, los sacrifican dandoles dinero por un esorbitante interes; pero no por eso debemos sostener aun esa esterilidad que han dicho de la moneda, y fundar en ella su criminalidad. El dinero es la materia mas

productiva en unas manos industriosas, y por eso segun las doctrinas modernas debemos decir que se dá en arrendamiento como cualquiera otra cosa.

Pueden verse los autos acordados ya citados 18, 19, 20, 21, y 22 del tercer folio de Montemayor y Belcña.

TITULO XXVI.

De la compañía.

EL cuarto contrato consensual es la compañía. Pero antes de que veamos su definición, es menester distinguirla de la comunicacion de cosas que tiene alguna semejanza con ella. Se distinguen pues, en que la compañía es contrato, y la comunicacion de cosas *cuasi contrato*, y asi para aquella se requiere consentimiento verdadero, y esta puede acaecer aun invitas las partes: vi g. si se dona á Ticio y á mi una casa. Del contrato de compañía nace accion de su mismo nombre, que es meramente personal; mas de la comunicacion de cosas nace la accion llamada *communis*

dividendo, que es mista de real y personal. Supuesta esta distincion, veamos ahora la definicion de este contrato.

Es pues, la compañía un contrato consensual por el cual convienen entre sí los contrayentes en comunicarse sus bienes ó sus obras para utilidad comun. (1) Decimos que es un contrato consensual, porque se perfecciona por solo el consentimiento, sin que sea necesaria escritura ni otra cosa, de suerte que habrá compañía luego que dos ó mas personas convengan en juntar su dinero, industria, trabajo ú otra cosa precio estimable para su comun lucro, aun quando no se haya verificado la tradicion.

La compañía se divide en universal, general y singular. La primera se verifica quando los sócios convienen en comunicarse todos sus bienes, tanto los presentes como los futuros por cualquier titulo que sean adquiridos. Tal era la sociedad establecida entre los primeros cristianos que habia hecho comunes todos sus bienes, de suerte que ninguno tenia cosa que fuese

(1) L. 1. tit. 10. P. 5.