

Pueblos (*Propios y Arbitrios*) por decreto del Supremo Real Consejo del año 1771. Esta cuarta puja tiene tambien lugar en las ventas ó enagenaciones de los bienes raíces de los hospitales, y otras obras pias, segun el cap. 13. de la instruccion de 22. de febrero de 1799, mandada observar en dichas ventas.

INDIAS. Todo arrendador de derechos reales debe ser favorecido de los Justicias, para que en la cobranza tenga toda facilidad, y buen despacho l. 44. lib. 8. tit. 13. Recop. de Ind. Pero en ningun arrendamiento, asiento ó contrata de algun ramo de Real Hacienda se puede estipular libertad de derechos, ni moderacion de precio con los géneros de estanco. Real orden de 17 de septiembre de 1778.

Por lo que pertenece al artículo de alcabalas, hay muchas determinaciones que no se ponen por ser de Jurisdiccion privativa, con apelacion á la Junta Superior de Real Hacienda, conforme á la Real orden de 17. de marzo de 1786: veanse los dos títulos 13. y 14. de la Recop. de Ind. y los artículos 2. 4. 5. 6. 76. 77. 78. 79. 80. 144. y 145. de la ordenanza de instruc-

DE LOS LOGUEROS Y ARRENDAMIENTOS. 119.
cion de intendentes, copiada al fin del 2. tomo de autos acordados del Sr. Beleña. Y desde la página 74. hasta la 88. tom. 1. último foliaje.

TITULO XIV. DE LOS CENSOS.

Tit. 15. lib. 5. de la Recop.

1. Razon del método.
2. Qué sea censo, sus especies, y la definicion del enfiteútico.
3. Derechos que produce el enfiteusis á favor del dueño directo.
4. Derechos del enfiteuta.
5. 6. 7. Particularidades que se observan en el Reyno de Valencia.
8. 9. Qué sea censo reservativo, y lo gravoso que es en muchos pueblos del Reyno de Valencia.
10. 11. Diferencia entre el censo reservativo y enfiteútico: y cómo se ha de decidir, si hay duda de si es uno ú 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 qué son propriamente censos.*
19. 20. 21. 22. 23. *Tres cosas son necesarias para la constitucion del censo, precio, pension, y cosa en que se funda; y se explica lo perteneciente al precio.*
24. *De la pension.*
25. 26. 27. 28. 29. 30. *Se trata latamente de la cosa censuada; 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 pension, perece tambien en parte el censo.*
34. *Que las cosas en que se constituye, deben ser fructiferas 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 extinguirse los censos.*
48. *Del debitorio, y que hablando con rigor no es censo.*
49. *Que en quanto 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 censuada, ú obligada como libre.*

1 **A**unque los censos pueden constituirse en testamento sin que proceda contrato alguno, con todo por ser lo regular que sucede casi siempre, que se constituyan por contrato, que tiene mucha semejanza con los de compra y venta y de arrendamiento, l. 3. tit. 14. P. 1. 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, alk: *¿Licet census dare Cæsari, an non?* y en la ley 8. tit. 22. P. 1. allí: *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 pension.* 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 los enfiteúticos, aunque tenemos algunos á nuestro favor, heredados de nuestros antepasados. Censo enfiteútico es: Derecho que tenemos de exigir de otro cierto cánon ó pension anua perpetuamente, en razon de haberle transferido para siempre el dominio útil de alguna cosa raiz, reservándonos el directo, con la condicion de no poder quitarle la cosa á él ni á sus herederos, mientras pagaren la pension.* Esta definicion va formada segun el modo ordinario de constituirse este censo, y no con escrupulosidad lógica, como lo diximos de la de los mayorazgos en el *tit. 7. n. 1. de este lib. 2. t. 1.* Porque tambien puede constituirse para sola la vida de aquel que recibe el dominio útil, ó por largo tiempo de 10. ó mas años, *d. l. 3. tit. 14. P. 1. d. l. 28. tit. 8. P. 5.* y en su *glos. 4. Greg. Lop. Mol. tract. 2. de just. et jur. disp. 445.* en donde advierte, que si en la concesion del enfiteusis, (así se suele llamar con un solo nombre este censo, que tambien se aplica al contrato en que se constituye), no se expresa 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 censuada. II. Que adquiere derecho de exigir del enfiteuta las pensiones, de modo que si este dexa 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 dias para purgar su tardanza ó mora, es decir, que si en dicho término paga sin pleyto, 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, que por sí ó por otro haya pedido la pension; porque se entiende, que el mismo dia del plazo pide por él, *d. l. 28.* Pero debemos advertir sobre este II. efecto, que Greg. Lop. en la *glos. 15.* de esta *ley 28.* pone con apoyo de otros au-

(1) *L. 3. C. de jur. emphyt.*

tores 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 quedara salvo el derecho de expulsion: si el enfiteuta negare que no habia pagado: si dixere, 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 (1). 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

(1) *L. 3. C. de jur. emphyt.*

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. (1).*

4. A favor del enfiteuta produce el enfiteusis los derechos siguientes: I. Adquiere el dominio útil de la cosa enfiteutica. 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 ligera 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 Greg. Lop. 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 expresa en este caso, *d. l. 29.* III. Puede de la misma manera imponer servidumbre sobre la cosa, y constituir á beneficio de otro el usufruto de ella, Mol.

(1) *d. l. 3.*

de Hispan. primog. lib. 1. cap. 20. n. 2. IV.
 No se le puede quitar la cosa, sino es que cese en pagar la pensión por el espacio de dos ó tres años en los términos que hemos explicado. V. Aunque este censo se paga en reconocimiento del señorío directo, se acaba y liberta enteramente de su paga el enfiteuta, si la cosa padeciese tal quebranto, que quedase algo de ella, como fuése ménos de la octava parte *d. l. 28.*

5 Por quanto este Reyno de Valencia está lleno de señoríos directos que le oprimen, y por ello son muy frecuentes las enagenaciones de bienes sujetos á ellos, en los cuales se observan y están en uso varias disposiciones que se apartan del derecho comun de España, y son conformes á sus Fueros, que fuéron 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 Reyno, 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. 1. cap. 30. n. 138.* 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 introduxeron; y mas si se atiende, que el precio de que se saca, lo es también de las mejoras que se hayan hecho por los enfiteutas en la cosa censuada. Sucede con frecuencia, que un pedazo de tierra, que cuando se concedió en enfiteusis, solo valia, por exemplo, diez pesos, á causa de estar inculto, en montaña y entre peñascos, ó era marjal, cubierta casi de continuo de agua, vale doscientos ó mas cuando se enagena, debido enteramente este aumento á los sudores del enfiteuta y sus hijos, sin la menor influencia ni gasto del dueño directo, que sin embargo se chupa el luismo de estos pobres é inocentes sudores. Y sucede también 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 señorío que son tantos en este Reyno, se padece mucho en

Tom. II. 17

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 es enagenara la cosa. Le pagan los poseedores de cosa enfitéutica, 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 cuanto 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 lo introduxo en

las manos muertas, no admite extension, *Bas d. cap. 30. n. 197. 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 raíz, transfiriéndole todo el dominio directo y útil, reservándose cierta pensión anua en frutos ó en dineros que le ha de pagar el que le recibe.* Toma su nombre de la reservacion de la pensión, y es su origen antiquísimo; porque ya hizo uso de él Josef, quando 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 podemos llorar, que los señores de lugares hayan cargado tanto la mano en la tasa de la pensión.

Aquí se ha suprimida parte de este párrafo, y todo el 9. por tocar específicamente al Reyno de Valencia.

10 Entre este censo, y el enfitéutico hay algunas diferencias, que refieren Co-

(1) *Cap. 47. del Génesis.*

varrúbias 3. var. cap. 7. n. 1. Molin. de just. et jur. tract. 2. disp. 381. desde el vers. *Differt* y otros, cuales son: I. Que por el reservativo se transfere tanto el dominio útil como el directo, y por el enfiteútico 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. 13. 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 enfiteútica de cosa ajena, por pertenecer su dominio al que concedió el 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 luísimo y la fadiga, segun diximos arriba n. 3; todo lo cual no tiene lugar en el censo reservativo, Molina d. disp. 381. vers. *Tertio*, y comunmente los demas que tratan de este asunto.

11 III. Cae tambien en comiso la cosa enfiteútica, si el enfiteuta dexa de pa-

gar la pension por dos ó tres años en los términos que hemos explicado en d. n. 3. (1): lo que no sucede en el censo reservativo, aunque por mil años no se pague. Covar. d. n. 1. con la comun, de modo que es esto cosa 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. 15. lib. 5. de la Recop. (68. de Toro) que debe entenderse de este censo reservativo, como la entendió Molina en d. disp. 381. vers. *Dubium*, y prueba latamente Avend. 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. 1. y latísimamente Gutier. de juram. confirm. part. 1. cap. 31. n. 10. y pract. quæst. lib. 2. quæst. 68. en donde dice, que la pena de comiso en el censo consignativo es injusta é inicua, y que por ello ni está en

(1) §. 3. Inst. de locat. et cond.

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 baxo dicho pacto, como en el enfiteutico lo quiere hacer y hace el dueño directo, respecto del dominio útil. Y si llegare á dudarse si un censo es enfiteutico ó reservativo, deberá decidirse por las diligencias de un buen exámen de las circunstancias, atendiendo mas á la naturaleza y substancia del contrato, que á las palabras que confunden frecuentemente los escribanos por su impericia, como avisan Avend. en el *cap. 13. n. 6.* Covar. y otros. Y si de las circunstancias no pudiere sacarse, ántes se considerará reservativo que enfiteutico, Covar. *3. var. cap. 7.* Molina *d. tract. 2. disp. 383. vers. Contrarius*, por que 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 algu-

no cosa fructífera, con la reserva de haber de pagar cierta porcion de sus frutos á sus herederos, Avend. *trat. cap. 3.* Y las mas veces se establece en la propia escritura, que se concede en enfiteusis 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. 10. n. 8. vers. Denique*, y Molina *d. tract. 2. disp. 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. *de tract. cap. 14.* y Covar. *d. lib. 3. var. cap. 10. n. 5.* en donde tambien afirma, que en caso de duda, mas se debe considerar el censo reservativo, que consignativo, poniendo algunas excepciones por conjeturas que de-

berá exáminar el Juez. Pero Vela *diserta* 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 ligero para el dendor: 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 exáminamos mas abaxo. Serémos mas largos en la explicacion de este censo, por las muchas circunstancias que envuelve, y varias ocurrencias que suelen acontecer, y deben exáminarse. 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, donación,

(1) *L. favorabiliores* 125. de div. reg.

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 mas frecuente, y porque con su explicacion se entenderá con facilidad, lo que deba decirse de los constituidos por otros títulos,

14 Con este respecto definimos al censo consignativo, que aprueban nuestras leyes, y varias constituciones pontificias, como luego veremos, diciendo ser: *Compra por la cual, dando alguna cierto precio en dinero efectivo sobre bienes raíces de otro, merca el derecho de cobrar cierta pensión anua 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 requiere numeracion del precio, verdadera ó fingida, como prueba Vela *disert.* 34. n. 37. En el censo vitalicio exige la ley 8. tit. 15. lib. 5. de la *Recop.* 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*

Tom. II. 18

la pension misma, como prueba Covar. *d. lib. 3. cap. 7. n. 2.* y Avendaño *d. trat. 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.

15 Se divide el censo por razon de la cosa que se paga, en pecuniario, cuya pension se ha de pagar en dinero; y en fructuario, que se puede pagar en frutos, trigo, vino, aceyte ú otros: pero en nuestra España prohíbe la *ley 4. d. tit. 15.* expresamente, que se pueda constituir con pension, que no sea dinero: de lo cual trataremos luego exprofeso. En razon del tiempo puede constituirse de manera, que la pension 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 Censio *de censib. quest. 2;* bien que en la *ley 7. d. tit. 15.* se opone al perpetuo lo que suelen hacer tambien nuestros autores.

16 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 entonces 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, enagenando para siempre el precio ó capital, sin esperanza de recobrarle jamas, compramos el derecho de exigir la pension anua sin respecto á cosa alguna, ni á industria, ni á obras del que la ha de pagar, sino solo de la vida de aquel por la qual fué constituido: acabada la cual, se acaba tambien el, 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 pension, que es lo mismo, contribuyen á que sea lícito, por ser incierto el tiempo de la muerte, Salgado *in labyrinth. part. 1. cap. 20.* Covar. *d. cap. 7. n. 3.* Felic. *lib. 1. cap. 7. n. 19.*

Vela *disert.* 35. n. 57. y mas latamente en la *disert.* 36. n. 42. Estas divisiones tienen todas lugar tambien en el censo reservativo. Molina en *d. trat. disp.* 383. hasta la 389. examina todas las especies del censo consignativo con la solidez y hermosura que acostumbra.

17. 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 quienes citan y siguen Faria ad Covarrubias 3. *var. cap.* 7. n. 27. Vela *disert.* 35. nn. 27. 102. 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 lejos 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

Ferraris en la voz *Census*, y Martinez en la *Librería de Jueces*, tomo 7. lib. 5. tit. 15. n. 220. estar en el día aprobado el censo personal por la *cédula de 10 de julio de 1764.* 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 contrayentes, 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 esta reprobacion del censo personal se entiende, exceptuando el vitalicio, segun diximos en el n. *anterior.*

18. 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 u otros derechos. Cuyas concesiones son otras tantas constituciones de censo consignativo. Y de ahí es, que quanto se ha establecido de los censos tiene lugar en los juros, *ll. 6. 12. y 13. d. tit. 15. lib. 5. de la Recop.* con sola la diferencia, que de su venta no se paga alcabala, como de la de los otros censos, como todo lo prueba Larrea *alegar, 23.* Y aunque quanto llevamos dicho es cierto y bastante claro, con todo, por no haberse expresado los juros en la *ley penult. 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 expresado las citadas leyes anteriores que tuvieron el mismo objeto; no se observaba en los juros la baja de pension establecida en *d. l. pen. y fué menester, que en el año 1727 se mandara observar tambien en ellos, por la razon de que eran censos, auto-acordado 6. tit. 15. lib. 5. allí: Y arreglada su constitucion, y la paga á los censos, por serlo.*

19 Tres son las cosas que deben atenderse en este censo consignativo, el precio por que se compra ó constituye, al que so-

lemos llamar *capital*; la pension ó réditos 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 10. 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. trat. 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 expresamente así por la misma razon en el censo vitalicio la *ley 8. 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 expresion que de ello hicieron en *d. l. 8.* se extendiese y sirviese para los demas. Y por otra parte, no satisface Avend. debidamente los argu-

mentos que se propone á favor de nuestra opinion. A lo que añadimos el dicho de Feliciano *lib. 1. de censib. cap. 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 exceptuarse 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 le debe considerar tenerle para los casos de redencion ó enagenacion de la cosa censuada.

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 varía por las circunstancias del lugar y tiempo, como enseñan Covar. 3. *var. cap. 9.* y Avend. *cap. 32.* En España fué tasada en los censos al quitar el año 1563. á razon de 14. por 1. *l. 6. d. tit. 15.* y despues en el de 1608. á 20. por 1. *l. 12. del mismo tit.* y últimamente en el de 1705. para los Reynos de Castilla y Leon, y en el de 1750. para los de la Corona de Aragon á 33. con un tercio por 1. ó como solemos decir, á 100. por 3. *ll. pen. y ult. del mismo tit.* Cuyas tasas deben tambien observarse en los censos mas viejos que *dichas leyes*, como se previene en *ellas*, y en la *13. del mismo tit.* 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. 8. del mismo tit.* y despues en el de 1608. *l. 12. del mismo.* En la primera tasa á razon de 7. por uno, quando se constituía para la vida de uno solo; y de 8. por 1. en los que habian sido cargados para dos vidas, prohibiéndose, que en lo sucesivo

Tom. II. 19

se pudiesen cargar por mas de una vida. Y la segunda, la tasa que era de 7. se aumentó á 10. y la de 8. á 12. En *dd. leyes* se expresan las tasas de tantos al millar; pero nos ha parecido acomodarnos en la explicacion 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 lo debe, que el otro al quitar, por no tener en él la facultad de redimirlo, que tiene en este, y se considera parte del precio, como los demas pactos que favorecen al vendedor: (*L. 79. de contr. empt.*) 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 *Molin.* que

no debe 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 (*L. 63. ad Lieg. Falc.*) En este Reyno de Valencia el precio de estos censos, que llamamos *muerros*, es al doble mayor del que tenían los de al quitar, ántes de los años 1705. y 1750. en que se aumentó, esto es, á razon de 100. por 2. y medio, *Bas in theat. Jurisp. cap. 30. n. 52.*

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 luísmo 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, cuando uno concede una cosa suya en enfitesis, no se hace mencion de precio, se debe tener con-

sideracion de él, regulando lo que valgan los derechos del señor directo, cuando se venda la cosa enfitéutica; porque este valor se baxa del que tiene la cosa, y solamente de lo restante se paga el luísmo, *Bas d. cap. 30. n. 141. Se omite lo que toca al reyno de Valencia.*

23 Y por quanto de los 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; exígan la justicia y equidad, que aumentando el precio de los redimibles á razon de 100. por 3. se aumentára el del enfitéutico á 200. por 3. Y con efecto así está regulado, por lo tocante á casas, y areas ó solares de Madrid, en el *auto-acordado del año 1770.* en el cual se permite tambien al enfitentea la facultad de redimir estos censos al referido respecto de 200. por 3. Y por *cédula de 6. de noviembre de 1799.* 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 1801.* relativa á la *pragmática sancion* expedida 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 Reyno, 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 cincuenta del valor de la casa, rebaxado 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 lo 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 100. por 3. los poseedores de fincas afectas á carga de aniversario, capellanía, misa, festividad, limosna, dote y cualquiera prestacion anua.

24 En quanto á la pension ó rédito del censo al quitar estableció la *ley 4.ª. tit. 15. l. 5. de la Recop.* en el año de 1534. que se hubiese de pagar en dinero efectivo. Y porque en Galicia y otras Provin-

cias referidas en la ley 7. del mismo tit. que es del año 1573, se constituían en fraude de d. l. 4. muchos censos, baxo el nombre de perpetuos é irredimibles, con la expresion de pagar el rédito en trigo, vino, aceyte, ú otros frutos, se mandó en la misma ley 7. 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. 4. Y aunque ella solo habla de los censos al quitar, nos parece muy bien la opinion de Azevedo en su comentario, de que debe extenderse 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 ult. 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; allí: *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 penult. del mismo tit. que reduxo la pension del 5 al 3. por 100.) *sin exceso alguno.* La cual indulgencia ha dexado lugar á la cuestion, de si la reduccion establecida en dd. ll. pen. y ult. 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, Adzaneta,* y otros pueblos del territorio de *Moretta* en este Reyno de Valencia. Y posteriormente habiendo acudido al Supremo Consejo de Castilla Melchor Bellés, 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 Reyno, para que arreglase las pagas de pensiones, al 3. por 100. la qual, seguida causa entre los interesados, declaró por sentencia de revista en 7. de julio de 1794. por la Escribanía de Cámara de Don Antonio Aparici: Que el pa-