

4. *al fin*, diciendo ser la causa de haber en Sevilla tantos solares, y estar la ciudad afeada con ruínas. Será pues muy del caso, para evitar pleytos, que el poseedor del solar afecto á censo, pacte con el dueño de este ántes de reedificar.

42 El III. modo de extinguir los censos es la dimision, esto es, si el poseedor de la cosa censuada la dimite ó desampara á favor del acreedor, como lo prueba Avend. en el *cap. 110. nm. 6. y 12.* La razon es en substancia la misma, que la del caso en que perece la cosa, á saber, que siendo el censo cargo á la manera de servidumbre, carga sobre sola la cosa, y la persona solamente está obligada en cuanto la posee; y de consiguiente debe serle permitido dexar la cosa, y libertarse con ello del censo, de la misma manera que el dueño del predio sirviente puede dexarle, y quedar libre de la servidumbre. Por la misma razon dixo muy bien el Jurisconsulto Marciano (*L. 114. §. 4. de legat. et fideic. 1.*), que debia ser oído el legatario, á quien el testador legó un campo, con la carga de dar á otro cierta cantidad, y él quisiere no admitir el legado, ó prestar el campo, para no pagar el fideicomiso.

43 El IV. modo de extinguirse los censos es la prescripcion de 30. años, cuando alguno poseyere la cosa como libre de tal carga por dicho término, con buena fe, y sin interrupcion, como generalmente sin diferencia de poseedores lo defienden Gom. 2. *var. cap. 11. n. 45.* Carleval *de jud. lib. 1. tit. 3. disp. 4. n. 20.* Pero otros doctores juzgan deberse distinguir, si el poseedor de la cosa es el mismo que impuso el censo, ó algun sucesor suyo universal; ó es otro que la adquirió por título singular. Estos en el primer caso siguen la sentencia citada de Gomez y Carleval; y dicen deber entenderse de este caso la *ley 6. tit. 15. lib. 4. de la Recop. (63. de Toro)*, que pone este término á las obligaciones con hipoteca ó mixtas. Y en el segundo se dividen en diferentes opiniones. Gutier. *lib. 1. pract. quest. 90.* con otros muchos que cita al *n. 9.* juzga, que el tercero, que poseyere con buena fe y justo título la cosa como libre por 10. años entre presentes, y 20. entre ausentes, consigue la libertad de la cosa, segun las *leyes 39. tit. 13. P. 5. y 27. tit. 29. P. 3.* que cree no estar corregidas por *d. l. 6.* lo que no nos place; por-

que además de ser generales las palabras de esta ley, allí: *La deuda se prescriba por 30. años*, sin que hagan mención de diferencia de poseedores, no aparece razón alguna para decirse, que es correctoria de las referidas 39. y 27. de la Partida 3. en cuanto en ellas se requerian 40. años en el primer caso, como el mismo dice, y no lo es por la otra parte, en que se contentaban con 10. en el segundo.

44 Ni tampoco nos parece bien la opinión de Avend. en el cap. 103. n. 7. de que el tercer poseedor no puede prescribir sino por tiempo inmemorial, ó de 40. años con título, fundado en que en la constitucion del censo se añade siempre el pacto de no enagenar la cosa, el cual como impeditivo de la traslacion del dominio, resiste á la prescripcion. Cuya razón tiene muchas satisfacciones: I. Porque no se ha de dar tanta fuerza á este pacto, como prueba Gutier. d. *quest.* 90. n. 9. II. Porque no tratamos de prescribir la cosa, sino el censo impuesto en ella, el cual sin enagenarse la cosa puede prescribirse por el mismo que le impuso, ó á lo ménos por su heredero ó legatario, si tienen buena fe.

III. Porque no siempre se pone dicho pacto. IV. Porque cuando se ponga, se debe considerar no puese, por ser gravoso al deudor; y no deber tener lugar en los censos los que son de esta clase, como latamente hemos probado en los *nn.* 36 y siguientes. Es verdad que en algunos de los irredimibles podria tenerle; pero son bastantes las otras razones para excluir esta opinion. Concluimos pues, siguiendo la sentencia de Gom. y Carleval, que es muy conforme á la citada ley 6. que no haciendo diferencia entre poseedores y poseedores, establece la prescripcion de 30. años en las obligaciones mixtas, ó no meramente personales, cuya calidad ninguno ha negado jamas á la de censo. Queremos por último advertir aquí, que en este Reyno de Valencia está recibido y autorizado por innumerables sentencias de los tribunales, necesitarse cien años, para prescribirse los censos, como enseña Bas *in Theat. jurispr.* cap. 12. n. 23. Pero no habiendo ahora razón alguna para decir, que esta jurisprudencia no está corregida por d. l. 6. desde que en este Reyno nos gobernamos por las leyes de Castilla, parece podrá decirse, que
Tom. II. 23

tambien en él se deberán prescribir los censos por 30. años. Ni pesa mucho la razon que en *d. n. 23.* señala Bas.

45 Esta prescripcion, que extingue el censo, empieza á correr desde el tiempo en que se cesó del todo en las pagas de las pensiones, esto es, desde que el acreedor no las cobró de persona alguna, como lo prueba bien *Avend. en el cap. 105.* de suerte que aunque no haya pagado el poseedor de la cosa, no habrá prescripcion, ni aun empezada, si paga el que contraxo con el acreedor, ó algun otro en su nombre, *Censio de censib. quæst. 117. nn. 16. y 17.* Si extinguido el censo por la prescripcion, se entienden extinguidas todas las pensiones, así la del primer año, en que se dexó de pagar, como de los siguientes, ó sean necesarias para extinguirlas todas, tantas prescripciones como ellas son, de modo que cada pension necesite de su prescripcion, contadera desde que ella debió pagarse, es cuestion de mucha dificultad, que trata con extension *Avend. en el cap. 104.* y juzga, que con la prescripcion del censo se extinguen todas las pensiones. Trae allí mismo la razon, y tambien *Carleval de ju-*

dic. lib. 1. tit. 3. disp. 4. n. 20. á saber, que el censo es lo principal, y las pensiones lo accesorio, y es bien sabido que destruido lo principal, se pierde tambien lo accesorio. Inclinaamos algo á esta opinion, pero confesando ser tambien muy probable la contraria, que defienden muchos que cita *Ayllon ad Gom. 2. var. cap. 11. n. 45.* La tratamos en nuestro *Apéndice.*

46 Y últimamente se extingue el censo por la redencion, que es el modo mas sencillo y natural de todos, quando el deudor restituye al acreedor el precio ó capital, que este le habia dado al tiempo de su constitucion. Es pues permitido al deudor restituir, quando quiera, el capital que recibió, y librarse del censo con esta restitucion. Y no está obligado á restituirlo todo de una vez: lo podrá hacer en partes, aun resistiéndolo el acreedor, como lo prueban bien, satisfaciendo los argumentos contrarios, *Avend. cap. 107.* *Feliciano lib. 1. cap. 8. n. 16. y rom. 2. cap. 8. n. 12.* *Gutier. lib. 2. pract. quæst. 174.* *Vela disert. 34. desde el n. 48.* citando muchas sentencias de las audiencias de Sevilla y Granada. La principal razon de estos autores es, que

las *Extravagantes de Martino V. y Calisto III.* que citamos arriba al n. 34. recibidas por todos en este asunto, y muy recomendables, como que fuéron las primeras que diéron la forma á estos censos, ó los aprobáron, establecen que la redencion se puede hacer en parte. Y como la palabra *parte*, puesta simplemente sin añadidura alguna, segun se lee en *dd. Extravagantes*, significa la mitad (*L. 43. de usufr. l. 164. §. 1. de verb. sing.*); y la facultad de redimir por partes, es contraria á la doctrina comunmente recibida en asunto de pagas, de que no pueden hacerse por partes, resistiéndolo el acreedor, nos parece bien la opinion de Vela en *d. disert. 34. n. 5.* de no serle permitido al deudor redimir una parte que sea menor que la mitad.

47 Pero que tampoco nos desagrada la de Gutier. que en *d. quæst. 174.* quiere que la parte que se desee redimir debe ser mediana como la tercera, ú otra al arbitrio del Juez, atendida la cantidad del censo, y la de las personas; y que éste en caso de duda debe ser mas propenso á admitir la redencion, que á negarla, especialmente si el censo fuese ya viejo; porque estos

censos son odiosos: sino es que fuese tan pequeña la parte, que su limitada redencion causára grave perjuicio al acreedor. Notan aquí los mismos autores, que no valdria el pacto que prohibiese la redencion por partes, sino es que fuese compensado, por haberse dado en la constitucion del censo mayor precio que el tasado por la ley; dando la razon de que este pacto, por ser gravoso al deudor disminuye el precio, lo que prohiben severamente nuestras leyes, como hemos visto al n. 36. removiendo por ella todos los pactos gravosos en el n. 38. No debemos omitir aquí, que la naturaleza del censo no permite, que se conceda al acreedor facultad de poder obligar al deudor á que le redima; porque si esto sucediera, no seria censo, sino mutuo, y las pensiones usurarias, como advierte bien Felic. *d. lib. 1. cap. 8. n. 18.* y en otras partes.

48 Queremos hacer memoria aquí de un contrato muy semejante al del censo, y harto frecuente en este Reyno de Valencia, que se llama debitorio, y es: *Compra en que el comprador, recibiendo la cosa que se le vende, se retiene el precio, obligándose á pagarlo á cierto tiempo, y entretanto la pension*

que se establece, reservándose el vendedor el derecho de exigirla, en compensacion de los frutos de la cosa que entrega al comprador. Covar. 3. var. cap. 4. refiere varios pactos semejantes á este, que en las compras suelen poner los contrayentes, y aprueba su justicia: porque la pension, que exige el vendedor es en compensacion de la cosa que entregó, y por no carecer del precio y de los frutos, aprovechándose de uno y otro el comprador (*L. 5. C. de empr. et vend.*). Los autores de este Reyno que han examinado con cuidado este contrato, Leon *de cis.* 48. Bas *in Theat. jurispr. cap. 12. n. 18.* y siguientes dicen unánimes, que no es censo; porque recibiendo el acreedor, que vendió la cosa las pensiones, con solo el respecto á sus frutos, y por no carecer de ellos, y al mismo tiempo de las utilidades del precio, que no recibió, es consiguiente ser tan personal la obligacion de pagarlas el comprador, que ni se radica en cosa alguna, ni dice respecto á industria ú obras de la persona; en cuyos términos todos confiesan no haber censo alguno, á excepcion del vitalicio. Y tal vez por este motivo no ha tenido lugar hasta ahora en los

debitorios el aumento de precio, ó baxa de pension á razon de 3. por 100. de que hemos hablado en el n. 20. segun la Real resolucion del año 1762, en la cual el Rey, á súplica de las villas de Castellon de la Plana y Villareal, y otras, y á consulta del Supremo Real Consejo, manda, que los debitorios permanezcan en el mismo estado que tenían ántes del año 1750, en que se hizo la baxa de la pension en este Reyno, y demas de la Corona de Aragon; reservando á los deudores el derecho de pedir ante el mismo Consejo la baxa de la pension en juicio de propiedad; de suerte que dicha Real resolucion solo dice respecto á la posesion.

49 Aunque mirada la cosa con delicadez, los debitorios no son censos, hemos de confesar que hacen sus veces, por lo ménos en la intencion de los que venden sus cosas á su tenor; porque solo piensan en sacar renta á razon de 5. por 100. segun la daban los censos ántes de la baxa del citado año 1750. Y esto mismo sucede en las ventas que se hacen con el pacto dicho *de retrovendendo*, ó *á carta de gracia*, como solemos llamarlas, y hemos explica-

do en el *tit. 11. n. 26.* Es lo regular en ellas buscar el vendedor una persona extraña, que haga el papel de arrendatario, y el mismo vendedor se constituye su fiador, y en su consecuencia se queda cultivando el campo, y percibiendo sus frutos, como si no le hubiese enagenado, á la sombra del simulado arrendamiento; y cuidando solamente el comprador de sacar el 5. por 100. del dinero, que dió en precio: lo que da mucho motivo á innumerables pleytos y perjuicios; porque ignorando casi todos estas ventas, á causa de querer tenerlas en oculto los que las hacen, sucede con alguna frecuencia, que estos mismos vendedores vendan á otro las cosas como si todavía fuesen suyas. Lloramos, que esto sucede tambien en varias ventas, que se hacen á Comunidades eclesiásticas; y aun mas que en algunas se observa obligar al vendedor á que haya de pagar el Real derecho de equivalente que adeudan las cosas así vendidas. Hay falta del remedio que hemos expresado en *d. n. 26.*

50 Para obviar estos inconvenientes y fraudes, que tambien se observan en las constituciones de censos, se han establecido

varias leyes en el año 1539. la *ley 3 tit. 15. lib. 5. de la Recop.* en el de 1713. el *auto acordado 21. tit. 9. lib. 3.* y últimamente en el de 1768. la *ley 14. d. tit. 15.* que confirma los dos anteriores, y da un remedio mas completo, que contiene lo siguiente: I. Que en todas las Cabezas de Partido se establezca un *Oficio de hipotecas*, para cuyo gobierno sea obligacion del escribano de Ayuntamiento tener un libro en que tenga registro separado de cada uno de los pueblos del distrito, y en ellos tomar razon de todas las escrituras, con la expresion de su fecha, nombres, y vecindad de los otorgantes, y de la calidad del contrato, obligacion ó fundacion, diciendo si es de imposicion, venta, fianza, vínculo ú otro gravámen de esta clase, y los bienes raíces gravados ó hipotecados, que contiene el instrumento, con expresion de sus nombres, cabidas, situacion, y linderos, en la misma forma que se exprese en el instrumento: con la prevencion, que por bienes raíces, ademas de casas, heredades, y otros, de esta calidad, inherentes al suelo, se entienden tambien los censos, oficios, y otros derechos perpetuos, que pueden admi-

tir gravámen, ó constituir hipoteca. II. Que todos los escribanos, que autorizaren escrituras de las que habla *esta ley*, esten obligados á hacer en ellas la advertencia de que se ha de tomar la razon dentro del preciso término de seis dias, si el otorgamiento fuere en la misma Cabeza de Partido; y dentro de un mes, si fuere en otro pueblo del Partido. III. Que no cumpliéndose con el registro y toma de razon, no hagan fe las escrituras en juicio ni fuera de él, para el efecto de perseguir las hipotecas, ni para que se entiendan gravadas las fincas contenidas en la escritura, cuyo registro se haya omitido, y que los Jueces ó Ministros, que contravengan, incurran en las penas de privacion de oficio y de daños, con el cuatrotanto, que previene el *citado auto acordado*. Y que baxo la misma pena tengan obligacion los escribanos de prevenir esta formalidad en todas las escrituras que recibieren. IV. Que por lo tocante á los instrumentos anteriores á *esta ley*, cumplirán las partes con registrarlos ántes de presentarlos en juicio: bien entendido, que sin preceder esta circunstancia, no podrá juzgarse por tales instrumentos ni ha-

rán fe para dicho efecto de perseguir las hipotecas, ó verificacion del gravámen de las fincas, baxo las mismas penas, aunque hagan fe para otros efectos diversos. V. Que si alguno llevare á registrar instrumentos de redencion de censos, ó liberacion de la hipoteca ó fianza, si se hallare la obligacion ó imposicion en los registros, se busque y ponga nota al márgen, ó continuacion, de estar redimida; y si no se halla, ó hallándose, quiere la parte, se tome razon de la redencion, del mismo modo que de la imposicion. Por no ser tan largos omitimos otras circunstancias menores, que puede ver en *d. ley* el que quisiere saberlas todas.

§ 1 El fin de las leyes, que acabamos de notar, es, segun en las mismas se explica, para que puedan llegar á noticia de todos las cargas de las cosas, y evitarse de este modo la ocasion de engañar á los compradores, causándoles embarazos y perjuicios. Y por el mismo motivo se establece en la *ley 2. de d. tit. 15.* que si el dueño de la cosa sujeta á censo ó tributo, impusiere sobre ella otro censo ó tributo, tenga obligacion de manifestar y declarar los censos ó

tributos que hasta entónces tuviere cargados sobre dichas cosas, so pena que si así no lo hiciere, pague con el do tanto la cuantía que recibiere por el censo, que así vendiere, y cargare de nuevo, á la persona, á quien vendiere dicho censo.

52 Si el dueño de la cosa censuada ú obligada á algun cargo, la vendiese como libre, tendrá el derecho el comprador de precisarle á que la liberte de la carga; y si no hubiese dado el precio, podrá retenerle, pero no pedir que se deshaga la venta, porque toda vez que quede con la cosa libre, nada tiene de que poder quejarse. *Molina d. tract. 2. disp. 394. vers. E contrario, et seq. Gutier. lib. 2. pract. quest. 169.* en donde dice haberlo visto sentenciar así en la Chancilleria de Valladolid. Si el cargo fuese censo irredimible, del que el vendedor no tiene facultad para libertar la cosa censuada, se ha de tomar otro camino. *La ley 63. tit. 5. P. 5.* concede derecho al comprador, para que pueda deshacerse la venta, y recobrar el precio que dió, con los daños y menoscabos, que haya tenido por esta razon, *Gutier. d. quest. 169. Gomez 2. var. cap. 2. n. 45.* en donde dice con

razon, que atendida *esta ley*, es eleccion del comprador pedir la rescision de la venta, ó retener la cosa, y solicitar la satisfaccion de su interes por la accion *quanti minoris*, por aquellas palabras de la ley: *Puede el comprador desfacer la vendida.* En el dia ya puede redimirse por la *cédula del corriente año 1801*, que hemos notado al núm. 23.

INDIAS. Sobre los depósitos irregulares, que pueden reducirse á los censos reservativos, se ha establecido por auto acordado de 26 de agosto de 1784, que siempre que se pretenda la entrega de algunas cantidades á réditos, por via de depósito irregular, sobre fincas rústicas ó urbanas, solo podrá verificarse sobre fondos libres de otro gravámen; lo que quepa en las dos tercias partes del valor libre de lo que fuere raíz, con exclusion de fábrica de casas, aperos, y semovientes, ó subrogandose en lugar de otro; y que en fincas de esta calidad ocupe el primero entre los concurrentes en el caso de tener algun gravámen, con el plazo de 5 años, ó ménos, y las cláusulas regulares. Sobre las formalidades, y seguros con que deben executarse los depósitos ir-

regulares sobre fincas rústicas, ó urbanas, vease al Señor Beleña pág. 7. 3. foliage.

Tocante á los oficios de anotadores de hipotecas mandados por la real cédula de 7 de julio de 1778, está mandado por bando de la Real Audiencia de 8 de noviembre de 1784, que tambien se establezcan en las ciudades, y villas de esta Nueva España, para anotar cuantas escrituras se otorgaren con hipotecas expresas y especiales, sin excepcion, con arreglo á la inscripcion, declaraciones, y modificaciones, que contiene el bando dicho, y la declaracion núm. 55. del Señor Beleña.

De todo expediente sobre depósitos debe dar cuenta el relator, que fuere de los autos, ante los Ministros de la Sala, donde tocara el negocio, de suerte que por auto formal, y no por decreto ni en otra forma, salga la resolucion, que en ellos se diere; y esto se entienda sobre toda clase de depósito. *Acord. de 16 de octubre de 1756.*

TITULO XV. DE LA COMPAÑIA, O SOCIEDAD, Y DEL MANDATO.

Titt. 10. y 12. P. 5. (1).

1. 2. 3. *Qué sea compañía, y sus especies.*
4. *Cómo se parte la ganancia ó la pérdida.*
5. 6. *De las compañías, en que alguno pone por caudal su trabajo ó industria.*
7. 8. 9. 10. *De los modos de acabarse la compañía.*
11. *Diligencia que deben prestar los compañeros, y su obligacion en resulta de su culpa ó dolo, y efecto notable de la buena fe, que debe observarse en este contrato.*
12. *Las resultas de la compañía alcanzan á los herederos.*
13. 14. *Qué sea mandato, y sus especies.*
15. *De la mutua obligacion entre mandante y mandatario.*
16. *Mandatos que no valen.*
17. *Modos de fenecer el mandato.*

I **E**L tercer contrato consensual es el de compañía ó sociedad, la cual es:

(1) Titt. 26. et 27. lib. 3. Inst.