

lidad de él, y demas que imponen la ley y auto acordado recopilados y última pragmática de su Magestad: así lo otorga y firma; á quien doy fe conozco: siendo testigos Fulano, Fulano y Fulano, vecinos de esta villa.

CAPITULO NOVENO.

Del censo reservativo al quitar.

- | | |
|---|--|
| §. 1. ¿Que es censo reservativo? | rencia del censo consignativo? |
| 2. ¿En que conviene y se diferencia este censo del enfiteútico? | 4. Modo de extender la escritura del censo reservativo. = Plantilla de la misma. |
| 3. ¿En que conviene y se dife. | |

1. El censo reservativo al quitar es un contrato en que uno trasfiere á otro una finca fructifera con el dominio util y directo que tiene en ella, reservando solamente para sí el derecho de percibir cierta pensión anual hasta tanto que el poseedor de la misma le pague el precio íntegro en que se estimó al tiempo de celebrar el contrato.

2. Conviene este censo con el enfiteútico reservativo en que en ambos se traspasan los bienes propios á otra persona, reservándose el derecho de percibir réditos anuales; pero se diferencia en varios puntos. 1.º En que en el contrato enfiteútico pasa únicamente al enfiteuta el dominio util de la cosa dada á enfiteusí; y en este se transfieren ambos dominios directo y util en el censuario, y solo queda al censualista el derecho de percibir el ánuo rédito, y cuando se redima, el capital ó precio en que se estimó la alhaja al tiempo de su dación á censo. 2.º En que por defecto de paga no se quita al imponedor ni cae en comiso la alhaja afecta al censo (1); y el enfiteuta si deja de satisfacer los réditos dos ó tres años, pierde el dominio util, y puede apoderarse de ella de propia autoridad el señor del directo (2); como he sentado en el capítulo 7, párrafo 3, en que si el enfiteuta enagena la alhaja sin pedir licencia al dueño del solar, ó quererle si la quiere por el tanto, cae de su derecho, y por lo mismo debe pagarle el *laudemio*, que es la decena, veintena ó cincuenta que se causa por la venta; y el censuario no, aun-

1 Covarr. lib. 3. Var. cap. 7.

2 Ley 28. tit. 8. Part. 5.

que la venda sin hacerlo saber (1). Se previene que cuando se duda si el contrato es enfiteútico ó reservativo, se presume mas ser este que aquel (2) (*)(**).

3. Tambien conviene en algunas cosas con el censo *consignativo*, y por lo mismo suelen darle este nombre, pues en realidad la naturaleza y pactos de este contrato son muy semejantes á los de aquel. En uno y otro debe intervenir ademas el pacto de *retrovendendo* á voluntad del censuario. Por último en ambos se causa alcabala, si bien en el *consignativo* se paga al tiempo de su imposición, y en el *reservativo* cuando se redime. A pesar de esta semejanza hay cosas en que se diferencian esencialmente. Tales son: 1.º en que en el *consignativo* se gravan los bienes del imponedor ó vendedor á su responsabilidad por dinero que el censualista ó comprador le da entonces ó le tiene dado; y en el *reservativo* no interviene dinero, antes bien los bienes que el censualista vende son los que se gravan é hipotecan á la seguridad y responsabilidad del capital de censo y sus réditos, por no entregarse el censuario al tiempo de su fundación, ni haberle entregado antes, el importe de su valor; y así no hay fe de paga ni confesión de haberla habido: y 2.º en que en el censo *consignativo* el censualista por solo este caracter ó representación es

1 Alv. Velasc. de jure *emphyteut.* quest. 23. num. 25. Molin. de *controv.* disp. 381. num. 4. vers. *Tertio differunt.*

2 Duard. de *forma creandi census*, quest. 12 y sig.

* Asimismo opina el señor Covarrubias, que en caso de duda mas bien se ha de tener el censo por reservativo que por *consignativo*, á menos que por razones fundadas á juicio del juez se conjeture lo contrario. No obstante el señor Vela defiende que antes debe tenerse por *consignativo* y redimible, por ser estos mas frecuentes y menos gravosos para el censuario. *Febrero reformado.*

** Por Real provision de 20 de octubre de 1788, ley 7. tit. 19. lib. 3. Nov. Rec., para la reedificación de los solares yermos de Madrid, entre otros artículos, se previno en el V y VI, que si los solares ó casas bajas fueren de mayorazgos, capellanías, patronatos ú otras obras pias, puedan sus poseedores hacer obra, levantándolas para el mejor aspecto del pueblo y de sus calles y para aumento de habitaciones, quedando vinculado y perteneciente al mismo mayorazgo ú obra pia sobre la misma casa nueva ó aumentada, el importe de la ren-

ta que ahora produzca; y si nada produce, lo que pudiera producir su capital á réditos de censo redimible, y pertenezca á la libre disposición del poseedor todo lo restante que pueda producir de mas por razon de lo nuevamente edificado; y si no ejecutaren esta nueva obra dichos poseedores ó patronos dentro del término de un año, se concedan los mismos solares ó casas bajas á censo reservativo á quien quiera obligarse á ejecutarla, extendiéndose tambien á este caso la expuesta relacion de la carga de casa de aposento por el término de cincuenta años. Que para todo esto no haya necesidad de acudir á tribunal alguno eclesiástico ni secular para obtener licencia, sino que bastará la del corregidor de Madrid. Por Real cédula de 14 de mayo de 1789, ley 4. tit. 23. lib. 7. Nov. Rec., se hicieron extensivos á todo el reino los referidos artículos V y VI, entendiéndose con los corregidores de los partidos de reatengo, aun respecto del territorio de las villas eximidas, lo que se encargó al de Madrid en el artículo VI. sobre los moderados derechos del proceso y diligencias de informacion. *Febrero adicionado.*

un acreedor hipotecario, sin mas privilegio que el que le da el anterior ó posterior tiempo de constitucion en concurrencia de otros hipotecarios; pero en el reservativo es preferido como acreedor de dominio en la alhaja por la naturaleza del contrato á todos los del censuario, por anteriores y privilegiados que sean, aunque no se exprese.

4. La escritura de este censo se otorga en los mismos términos, cláusulas y seguridades que la de venta. Pero al ir á extender la cláusula de la entrega del precio se pone la siguiente: *que vende la finca censo reservativo al quitar por tantos reales en que está valuada, y quedan reservados sobre ella, de que le ha de pagar réditos anuales á tanto por ciento, mientras no le satisfaga, á quien le suceda, dicha cantidad &c.:* y en la aceptación de la escritura constituirá el comprador censo consignativo del precio en que se le vende la alhaja; mas ni en la venta ni en el censo se ha de dar fe de paga de dinero, ni confesar haberlo recibido, pues no interviene al tiempo que se celebran ambos contratos, ni intervino antes (aunque en el derecho se finge que sí), por cuya razon el censuario se dará solamente por entregado de la alhaja y títulos de su pertenencia, si los recibe en el acto de su otorgamiento, de que dará fe el escribano. Tampoco ha de reservarse el censalista el dominio directo ni útil sobre la alhaja, porque ambos se trasfieren en el censuario, lo que no sucede en cuanto al directo en el censo enfiteutico, porque en este por su naturaleza, sin necesidad de pacto, queda reservado á favor del dueño del solar (1); y lo que ha de reservar es el derecho de percibir la pension anual, y su capital cuando se redima; y á fin de que en todo caso asegure el censalista el derecho de preferencia que tiene, como acreedor de dominio, sobre otros acreedores personales ó hipotecarios del censuario, y evitar escrúpulos y cavilaciones, será bueno que se ponga en la escritura esta cláusula: *Que si llegare el caso de ocurrencia ó concurso de acreedores á los bienes del censuario ha de ser visto y entenderse no habersele trasferido el dominio de la alhaja dada á censo, mediante no haber pagado su valor, y por lo mismo se ha de estimar como arrendatario y poseedor precario, preferir en ella el censalista á todos los acreedores por anteriores y privilegiados que sean, y tener derecho á recobrarla como acreedor de dominio, sin perjuicio del que le compete por los réditos que se le deban, y deterioro de*

1 Covarr. lib. 3. Var. cap. 11. num. 5 y 6. Gutierr. Pract. quast. 58. de gabellis.

ella, de que ha de poder usar contra los demas bienes del censuario; pues el dominio y posesion pueden trasferirse condicionalmente (1) ().* El censalista, como vendedor, es quien se ha de obligar á la eviccion de la finca, y el censuario solo á la del censo, á menos que grave tambien alguna suya á la responsabilidad de este. En la plantilla de su escritura verá el escribano cuanto debe tener presente en casos iguales.

ESCRITURA DE FUNDACION DE UN CENSO RESERVATIVO AL QUITAR.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Don Francisco de los Rios, vecino de ella, dijo: que le pertenece en posesion y propiedad una casa sita en esta villa, en tal calle, la cual determinó vender á Antonio Fernandez, de la propia vecindad, por treinta mil reales de vellon, en que la tasaron maestros arquitectos alarifes, que de conformidad eligieron á este fin, con tal que de ellos constituya censo reservativo al redimir, y se obligue á pagarle anualmente los réditos correspondientes á tres por ciento, interin no se quite ó libere su capital, en lo que convino el expresado Antonio; y para que tenga efecto su convenio, en la mejor via y forma que haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete = Otorga que por sí y en nombre de sus hijos, herederos y sucesores, y de quien

1 Cur. Philip. Comerc. terr. cap. 12. Prelacion, num. 12 13 y 14. Rodr. de ann. reddit. lib. 2. quast. 3. num. 65. Cast. Contrav. cap. 36, desde el num. 75.

* Por Real orden de 2 de febrero de 1797 se declaró por punto general, aun para los pueblos donde no se hallan establecidos los últimos reglamentos, que los derechos de alcabala y cientos de las rentas de posesiones é imposiciones de censos, excepto los de yerbas, bellota y agostadores en que no debe hacerse novedad, se exijan solo al respecto de un cuatro por ciento desde la fecha de esta orden, bajo ciertas prevenciones y conmutaciones á los escribanos: en la de 7 de julio de 1793, se previene que estos no entreguen las copias de escrituras de ventas á las partes compradoras, sin que les presenten documento que acredite haber satisfecho los Reales derechos, encargándose á las justicias den pronta noticia del sugeto que defraude los derechos, para que se le imponga la pena que previene aquella resolucion, haciendo á este

fin las averiguaciones convenientes, con prevencion de que si faltaren á estas obligaciones, serán responsables del pago de los derechos que se averigüe haberse defraudado. En otra de 12 de junio de 1793, se mandó que en las enagenaciones de bienes raíces á censo reservativo ó redimible, se cobre una sola alcabala al tiempo del contrato, pagándose por mitad entre el que entrega la finca y el que la recibe, sujetándola al censo, sin que verificado aquel pago se vuelva á repetir ni pida cosa alguna al tiempo de la redencion; comprendiéndose en esta providencia el equivalente del ocho por ciento en la ciudad de Valencia, cuya renta se gobierna por las reglas de alcabalatorio. En la misma orden se declaró no deberse incluir en los nuevos encabezamientos, conforme á los últimos Reales decretos, el ramo de rentas de posesiones de censos en las veinte y dos provincias de Castilla y Leon, sino administrarse de cuenta de la Real Hacienda. Febrero adicionado.

de ellos hubiere título, voz y causa en cualquier manera, vende y enagena perpetuamente, y á censo reservativo al quitar, al mencionado Antonio Fernandez y á los suyos, una casa sita en tal calle (*Aquí se pondrá expresión de sus linderos, medidas, fábrica y demas señales, y de las cargas que tenga; y luego proseguirá la escritura.*), por cuyos títulos le toca en posesion y propiedad, y se la vende con toda su fábrica, sitio, centro, vuelo, entradas, salidas, usos, costumbres, regalías y servidumbres que ha tenido, tiene y le corresponden y deben corresponder de hecho y por derecho, por libre de todo gravamen (*Si tuviere alguno, se ha de expresar con individualidad, y añadir esta cláusula: y por libre de otras: y luego proseguirá la escritura.*), y por precio de los enunciados treinta mil reales de vellon, en que está ajustada y tasada por peritos electos de acuerdo de los interesados; cuya cantidad, mediante no parecer de presente ni haberla satisfecho el comprador al otorgante antes de ahora, queda reservada sobre la citada casa (*Si el comprador hipotecare bienes suyos á la seguridad del censo, se añadirá esta expresión: y demas bienes que abajo se nominarán: y proseguirá la escritura*), con obligacion de pagar al otorgante y á sus sucesores novecientos reales de la misma especie de réditos anuales á tres por ciento, mientras no satisfaga los treinta mil de que ha de constituir censo reservativo redimible con arreglo á la condicion que de ello tratará; y declara que los expresados treinta mil reales son el justo precio y verdadero valor de la referida casa &c. (Proseguirá como la escritura de venta llana hasta la cláusula de eviccion, en la cual despues que diga: *que en caso de no poderla sanear, le volverá y restituirá su importe con el de las mejoras &c.* ha de añadir esta: *si estuviere pagado y por consiguiente redimido y liberado el censo, que en la aceptacion de esta escritura ha de constituir de él: pues si no está redimido, nada mas tiene que volverle que las mejoras, daños y costas; y concluida la cláusula de eviccion, se pondrá la aceptacion antes de la obligacion y sumision en esta forma.*) Y el enunciado Antonio Fernandez que está presente, enterado de esta escritura, y aceptando en todo la venta anterior, otorga que por sí y á nombre de sus hijos, herederos y sucesores, vende, carga, funda y constituye á favor del enunciado Don Francisco de los Rios y de los suyos, novecientos reales de renta, censo y tributo anual, que han de empezar á correr de este dia, y cumplir en otro tal del mismo mes y año que vendrá de tantos, por precio de los mencionados treinta

mil reales, que, segun la valuacion hecha por los peritos electos por ambos otorgantes, vale la prenotada casa que dicho Don Francisco le acaba de vender, y recibe á censo reservativo al quitar, de la cual y de los títulos de su pertenencia se da por entregado á su voluntad, y renuncia las leyes de la entrega y término que prescriben para la prueba de su recibo, que da por pasado como si lo estuviera. Y en consecuencia declara tambien que la citada casa no vale menos de los treinta mil reales, y en caso que menos valga, de la mucha ó poca suma hace á favor del nominado Don Francisco, y de quien su accion tenga, igual gracia y donacion que la que este deja hecha al suyo de mayor valor á cuyo fin renuncia la misma ley 4. tit. 7. lib. 5 del Ordenamiento Real recopilada, y los cuatro años que prescribe para rescindir el contrato ó pedir suplemento á su justo valor. Y se obliga, y á los poseedores que fueren de la citada casa, á satisfacer en cada año al referido Don Francisco y á los suyos, y poner en su casa y poder puntualmente sin pleito alguno los réditos de este censo hasta que se redima; y no lo haciendo y cumpliendo asi, pueda la parte legitima, para su percibo, enviar á su exaccion executor de esta villa al lugar en que el otorgante y sus sucesores tengan bienes, con setecientos cuarenta y ocho maravedis de salario al dia de los que en ella se ocupe, contando por los del camino á razon de ocho leguas, y hacer á costa del censuario los autos y diligencias que conciernan al cumplimiento de esta escritura; y por lo que importaren los salarios y costas procesales y personales (cuya liquidacion defiere en su juramento, y lo releva de otra prueba), la misma ejecucion, trance, remate de bienes y pago que por la deuda principal, de los cuales no ha de poder pedir tasa ni moderacion, á cuyo fin el otorgante renuncia por sí y sus sucesores la ley 8. tit. 29. lib. 11. Nov. Rec. que prohibe enviar executores, y las pragmáticas, prácticas y estilos de audiencias y tribunales que moderan los salarios, para que en ningun tiempo les sufraguen. Y para la mayor seguridad de este censo y sus réditos, salarios y costas de su cobranza, lo funda generalmente sobre todos sus bienes, derechos y acciones, presentes y futuros y sin que la obligacion general derogue ni perjudique á la especial ni por el contrario, sino que de ambas ha de poder usar á su eleccion el censalista, lo impone y constituye sobre la enunciada casa, sita en tal calle, que este acaba de venderle; y se desiste, quita y aparta, y á los que en lo sucesivo la posean, de la real tenencia y posesion que en ella tiene y puede tener, la cual con

las acciones reales, personal &c.; si gravare otra ó mas hipotecas á la responsabilidad del censo, se individualizarán sus linderos, fábricas, sitio y demas señales por donde puedan ser conocidas, y las cargas á que esten afectas, y proseguirá la escritura como la del censo consignativo, hablando de pluralidad de hipotecas; pero no se ha de obligar á evicción y saneamiento sino de las suyas, lo que tendrá presente el escribano, observando tambien lo que se previene en la nota siguiente.

Nota. Las condiciones del censo reservativo al quitar han de ser las mismas que las del consignativo, á diferencia de que si el censuario no hipoteca á su seguridad mas alhajas que la dada á censo, se ha de omitir la tercera, que empieza: *Que si en algun tiempo pareciere:: &c.*; y si la hipoteca se ha de poner, hablar de ella solamente por la razon que de la misma condicion aparece. En la cuarta, despues de finalizada, se añadirá á ella la cláusula que queda inserta en el párrafo 4 de este capítulo, y empieza: *Que si llegare el caso de ocurrencia:: &c.* para que el censalista no pierda su dinero y alhaja, acomodándola el escribano de suerte que no varíe en la sustancia, ni cause disonancia al oido. Y en la obligacion general, cláusula guarentigia, sumision y renunciacion, han de hablar ambos otorgantes, como que han de firmar la escritura, y cada uno queda respectivamente obligado al contrato que celebra, y se le ha de dar copia de ellas, y prevenir se tome la razon en la oficina de hipotecas.

CAPITULO DÉCIMO.

Del censo de por vida, ó sea renta vitalicia.

- §. 1. ¿Que es censo vitalicio?
2. Discordancia de los autores sobre la naturaleza de este contrato.
3. Por nuestras leyes debe necesariamente constar la entrega del capital en dinero efectivo.
4. Desde que se verifica la entrega del capital, y no antes, empieza el derecho á la renta.
5. Para seguridad de los réditos pueden hipotecarse fincas propias del censuario ó de otro que se preste á ello.
6. Puede instituirse el censo vitalicio por la vida de otro individuo que no sea el censalista.
7. Acabada la vida del sugeto en cuya cabeza se impuso el censo, acaba la obligacion de pagar la renta.
8. Los réditos anticipados recibidos por el censalista deben ser devueltos al censuario, desde el dia que aquel hubiere fallecido.
9. Ninguno que tenga herederos forzosos puede dar todo su capital á censo vitalicio.
10. Condicion primera que debe contener la escritura de creacion de este censo.
11. Condicion segunda.

Escritura de fundacion de este censo.

1. **E**l verdadero censo ó renta vitalicia (*) es un contrato por el cual un individuo se constituye deudor de cierta renta anual durante la vida de una ó mas personas en remuneracion de una suma de dinero que recibe.

* En manera alguna puede corresponder este nombre con propiedad al censo de que empieza á hablar Febrero, que es el contrato en que se da una finca para que el censuario la disfrute y repare por toda su vida, ó por la de dos ó mas individuos ó generaciones, con obligacion de dar al censalista una pension anual, y quedando este dueño de la finca á la extincion de la vida ó vidas por que se ha hecho el contrato. Este pacto no es mas que un enfiteusis temporal ó un arrendamiento á plazo mas largo. En una palabra, estos son los foros de Galicia. La incongruencia de dicho contrato con el de renta vitalicia aparecerá claramente al considerar que en él lo vitalicio es el goce de a finca y no el de la pension, que es la

esencial. Si el contrato es, que la finca quede para el censuario al fallecimiento del censalista (que es la segunda especie de que habla Febrero), y los réditos los que corresponden á la ley de censo, en tal caso no es mas que una donacion del capital con el citado gravamen; por lo cual se arreglará por los principios establecidos para esta especie de donaciones, como lo reconoce el mismo Febrero. Pero si la renta fuere mayor de la que corresponde á ley de censo en razon del aumento que debe producir en ella la pérdida del capital, seria un verdadero censo vitalicio, si la ley no exigiese que en este contrato interviniera necesariamente dinero, y no fincas ni alhajas.