

como si no estuvieran enagenados, pues á ninguno ha de transferirse su dominio, sino antes bien estimarse como en poder del otorgante: el cual se sujeta asimismo en observancia de este pacto á no enagenarlos, y quiere que en sus títulos se note y prevenga este gravamen á que quedan responsables, para que conste y no se alegue ignorancia, y que asimismo se tome la razon en la oficina de hipotecas en el término y bajo de la pena prescrita por la Real pragmática á este fin expedida. Y ambos contrayentes por lo que respectivamente les toca cumplir, obligan sus bienes &c.

CAPITULO UNDECIMO.

De la reduccion de censo, y de su redencion, subrogacion y reconocimiento.

- | | |
|---|--|
| <p>§. 1. ¿Que es reduccion de censo, y que circunstancias han de concurrir en ella?</p> <p>2. ¿Que es redencion ó extincion del censo, y de quantos modos puede verificarse?</p> <p>3. Si el censo pertenece á mayorazgo ó capellanía, se hace la redencion por medio de citacion judicial y depósito del dinero.</p> <p>4. ¿En que casos deben correr los réditos del censo despues de entablada la redencion?</p> | <p>5. Práctica de Alcalá de Henares en orden á la redencion de censos, y sus inconvenientes.</p> <p>6. ¿Que es subrogacion de censo, requisitos que pide, y facultad que tienen de hacerla los censualistas?</p> <p>7. ¿Que es reconocimiento de censo, en que términos debe hacerse, y que efectos produce?</p> |
|---|--|

Escrituras correspondientes á este capítulo.

1. **R**educir ó minorar un censo es disminuir la cantidad anual de sus réditos. Esta redencion suele ser á veces efecto de una providencia general, para la cual se toman en consideracion el estado de la agricultura, el valor de los frutos, la abundancia ó escasez del numerario y otras circunstancias. Tal fue la que llevó á efecto el Rey Don Felipe V. que redujo al tres por ciento en 1705, los censos que hasta alli pagaban al cinco. Pero la reduccion de que aqui tratamos es un contrato en cuya virtud se minoran los réditos anuales que el censuario debe pagar al censualista. Cualquiera, pues, tiene facultad de otorgar al censuario

la rebaja que guste de la pension que el último está obligado á pagarle, ora lo haga por mera liberalidad, ora por evitar que lo redima. Como quiera que sea, debe convenir el censuario en la reduccion; mas para ello la escritura de imposicion en nada se altera en punto á su capital, que queda en el mismo ser y estado que tenia. Solo hay que advertir que si este pertenece á mayorazgo debe intervenir el inmediato sucesor por el perjuicio que puede redundarle, y si fuere de capellanía se ha de oír al capellan y á los patronos, siendo muy oportuna en ambos casos la intervencion del juez competente. Tambien puede recaer la redencion sobre el capital; pero esto será mas bien una cesion ó rebaja en virtud de otro contrato, distinto del que se llama reduccion de censo, el cual se entiende que recae sobre sus réditos.

2. La redencion, ó sea extincion del censo al quitar, puede verificarse de varios modos. 1.º Por perecer del todo ó quedar infructifera la hipoteca sobre que se fundó, ó no subsistir parte suficiente que produzca para la solucion del capital y réditos. 2.º Por prescripcion ó compensacion (aunque en cuanto á estas hay variedad de opiniones), ó pagando la suerte principal en alguna cosa mueble ó inmueble con consentimiento del censualista; pues si puede constituirse sin que conste la numeracion del dinero, tambien podrá liberarse sin que esta intervenga, porque la forma que se requiere en el contrato se requiere en el distracto; y aun en algunos casos se redimirá en la expuesta, resistiéndolo el censualista, por no haber otra proporcion, como se dirá hablando de las cartas de pago (1). 3.º Haciendo el censuario dimision de las hipotecas, ó entregando al censualista su capital y réditos en dinero efectivo (que es lo regular) y no lo uno sin lo otro; y en este caso la práctica es citar judicialmente al dueño del censo por ante su juez, ó extrajudicialmente por ante escribano, para que acuda á tomarlo, otorgue carta de pago y liberacion de su capital y finiquito de sus réditos, dando por libre de todo al censuario, sus fiadores y bienes afectos á su responsabilidad, y le entregue la escritura censual cancelada. Si hay glosas ó notas puestas en los títulos de las hipotecas se han de desglosar, y poner en el protocolo del censo la competente, no porque sea rigorosamente necesario, sino para que si se pierde la escritura de redencion, se sepa ante quién se otorgó; pues las

1 Leyes 1, 2 y 3. tit. 14. Part. 5. Begun. tinct. cens. quest. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 33
Biblioth. en la palabra Censu, §. 6. de y 34.
extinct. cens. Duard. §. de redempt. et ex.

notas por sí solas no hacen fe, y son solamente enunciativas, que sirven de presuncion de estar extinguido el censo. Si el censalista no quiere recibirlo ni otorgar la redencion, debe el juez á instancia del censuario, declararlo por redimido, y mandar que con citacion y por cuenta y riesgo del censalista, se deposite, para que le pare perjuicio, y que de los autos obrados se dé testimonio al censuario para su resguardo; todo lo cual se ha de prevenir en la escritura de imposicion.

3. Perteneciendo el censo á mayorazgo, vínculo ó patronato, debe hacerse judicialmente la citacion, y no entregarse al poseedor de estos el capital, sino depositarse para que se vuelva á imponer. Lo mismo se ha de observar perteneciendo á capellanía, memoria ú otra obra pia (*), á menos que su cumplimiento esté á cargo de algun cabildo ó comunidad eclesiástica, que entonces puede entregárseles, porque regularmente tienen un arca de tres llaves en donde lo depositan para su nuevo empleo; lo cual puede practicarse aunque sea en la Corte, sin embargo de estar mandado por Real decreto á instancia de la villa de Madrid, que los depósitos se hagan en su depositario general, porque se les sigue perjuicio de pagar el uno por ciento; y como el fin del Real decreto se dirige á que no perezcan los depósitos que se hacen en personas privadas, y en los de cabildo ó comunidad no se verifica riesgo por la razon expuesta, cesa el fin de la prohibicion en cuanto á estos: lo que he visto practicar varias veces (**).

4. Si la escritura censual contiene la cláusula de que el cen-

* En circular de 28 de diciembre de 1798 se dice: «Habiendo representado al Rey Don José Zoilo Fonseca, vecino de Almuñecar, los inconvenientes que hallaba para realizar la enagenacion de las fincas vinculadas que posee, en conformidad á lo resuelto por el Real decreto de 19 de setiembre último, por hallarse gravadas con varios censos particulares, se ha servido resolver su Magestad que si los censos afectos á las fincas son redimibles, entren sus capitales por via de deposito en la caja de amortizacion, bajo el interes de tres por ciento, bien sea para reimponerlos sobre ella si consienten los dueños, ó para devolverlos siempre que intente darles otro destino. Que si estos capitales de censos redimibles corresponden á obras pias, capellanías, memorias, aniversarios, patronatos de legos ó á otros establecimientos pios, queden precisamente subrogados

en la caja de amortizacion, segun el espíritu del Real decreto de 19 de setiembre de este año. Y finalmente que los censos perpetuos ó enfiteúticos que tengan entre sí los bienes en favor de particulares, de cuerpos eclesiásticos ó de fundaciones piosas, pasen con las mismas fincas que les sirven de hipotecas; bien entendido que no adeudaran derecho de laudemio por la primera venta, puesto que por ser vinculadas no pudieron esperarle los dueños del dominio directo. Febrero reformado.

** Por las últimas providencias todos los depósitos judiciales, particulares y de quiebras y concursos, y de los economatos, se debian trasladar sin excusa ni dilacion á la tesorería mayor y sus subalternas, ó á las administraciones, depositarias y tesorerías de rentas Reales, segun orden de 2 de enero, circulada en 10 del mismo mes del año de 1801, num. 6. tit. 26. eib.

suario ha de avisar el censalista dos meses antes para que busque en ellos nuevo empleo, y en el interin correr los réditos: debe pagarlos, mas no si no se obliga á ello, porque la Bula solo previene que le avise, no que pague cosa alguna durante ellos, y asi deberán correr únicamente en dos casos: primero, si se obliga á ello, pues á cuanto se obliga el hombre á tanto queda obligado; y segundo, cuando habiendo citado de redencion, no tuvo efecto esta, á causa de no haber depositado el censuario el capital, ni el censalista querido apremiarle á su entrega dentro del año que prescribe el párrafo 11 de la Bula, por lo que deben correr hasta que nuevamente le cite y le entregue ó deposite su capital ó réditos que esté debiendo, porque es lo mismo que si no se le hubiera citado, y de lo contrario podria, con motivo de la citacion, estarse lucrando con el dinero toda su vida sin pagar réditos, y perjudicar al censalista en todo.

5. Con motivo de haber pasado uno á Alcalá de Henares á redimir ciertos censos, y pretendido que el censalista otorgase la correspondiente liberacion y redencion, se opuso á ello, intentando que se le entregase su capital y réditos, y se hiciese la redencion en la forma acostumbrada en aquella ciudad. Esta se reduce á que el censalista entregue al censuario la escritura primordial da la constitucion del censo, y que el escribano ante quien se efrece la redencion, ponga en el protocolo de la imposicion nota de la paga de su capital y réditos, con espresion de quién la hace, á quién, y en qué dia, con cuya diligencia se tiene por liberado: y si el censuario quiere que se le dé escritura de redencion, satisface los derechos que importa, y el censalista la otorga, y no en otros términos, fundándose en que el censuario recibe beneficio en dar el dinero, y el censalista perjuicio en recogerlo, porque le cesan los réditos, y no sabe si hallará proporcion pronta para imponerlo. Pero este modo de redimir es irregular, gravoso, poco seguro al censuario y útil al censalista: lo primero, porque si aquel pierde la escritura primordial que se le entrega cancelada, y este ha perdido antes de la redencion segunda copia con pretexto de habersele perdido la primera, y se le mandó dar, precedidos los requisitos legales de que hablé tratando de los instrumentos y

11. Nov. Rec. Pero últimamente en circular del Consejo de 7 de febrero de 1827 se publicó y mandó observar la Real resolucion de 10 de noviembre anterior, en que se dispuso que los depósitos judiciales de

Madrid deben hacerse en el Banco Nacional de San Carlos, y los de las provincias en la dependencia respectiva que tiene en cada capital el referido establecimiento.

de sus diversas especies, puede, pasado algun tiempo, pedir nuevamente el censo y sus réditos, y causar graves perjuicios al censuario; pues la nota puesta por el escribano en el protocolo del censo solo sirve de enunciativa, mas no hace fe, porque no está signada de él ni tiene á que remitirse, y por lo mismo debe estimarse como puesta voluntariamente: y aun cuando pare en su poder la de imposicion que se le entregó, puede pretextar el censalista que se la sustrajo, y por eso tuvo que sacar la otra copia; y si no hay testigos que viesen entregar el censo y sus réditos, ni vive el escribano que puso la nota, como no tiene el censuario mas prueba que esta, se le condenará á la solucion del censo, especialmente siendo el censalista de buena fama: lo segundo, porque el contrato, por el medio que se hizo, debe deshacerse; y respecto constar por escritura, ha de disolverse por otra: y lo tercero, porque al modo que el censuario pagó la de imposicion para seguridad del censalista, asi tambien este debe satisfacer á su costa la de redencion; pues si para él cesan los réditos, aquel carece del capital que desembolsó y pudo invertir en cosa que le produjese tal vez mas que lo que pagaba de pension; y lo contrario es querer para sí el censalista toda la utilidad, y que el censuario sufra todo el gravamen, lo que es contra razon y justicia. Este contrato es resolucion del de imposicion, por lo que no causa alcabala.

6. La subrogacion de censo es un contrato por el cual el censalista pone y constituye en su propio lugar y grado á otro individuo que le paga el capital de su censo, cediendo á este todos sus derechos y acciones, y dándole facultad para percibir anualmente sus réditos, y cuando se redima, el capital de él: á cuyo fin le entrega la escritura primordial de su ereccion y la de subrogacion; de suerte que viene á ser una traslacion de dominio, y no mas, porque á excepcion de la persona en nada se altera el primer contrato; y asi no hay innovacion, sino continuacion de él en un tercero, al modo que si hubiera recaido en él por titulo lucrativo, por lo que no causa alcabala. Es muy conveniente que el dinero se entregue en el mismo acto del otorgamiento, para que el que lo satisface por el censuario goce del beneficio de la cesion de acciones (1). Algunos censu- listas se resisten á hacer la subrogacion, pretextando que solo estan obligados á redimir, y que no tienen facultad para sub-

1 Olea de cess. jur. tit. 4. quest. 1. num. 36.

rogar y ceder sus acciones á quien les entrega el dinero; y para evitar controversias, se prevendrá en la escritura de imposicion que puedan y deban hacerlo. Se advierte que si al poseedor de varios mayorazgos se redime el censo de uno, y con él quiere quitar el de otro, y el censalista resiste hacer la subrogacion, puede hacerla luego el poseedor declarándolo, para que un mayorazgo tenga la repeticion contra el otro, y mandando poner en las fundaciones de ambos las notas competentes, ó acudir al juez para que la haga y lo declare.

7. El reconocimiento de censo es un contrato por el cual el censuario renueva la obligacion real que él ó sus predecesores, poseedores de las hipotecas del censo, hicieron á favor del censalista; y aunque no es título suyo, acredita y prueba que no está liberado ó redimido (1). En la escritura de reconocimiento debe hacerse individual mencion de la de imposicion y fincas gravadas, y dejar vivas, ilesas y en su fuerza y vigor las hipotecas, condiciones, sumisiones, obligaciones, penas, salarios y demas firmezas con que fue formalizada, y el reconociente ó nuevo censuario reiterarlas por lo que á si toca, como tal poseedor, y no mas; pero por este acto no es visto quedar ligado con obligacion personal y real juntamente, como el imponedor, sino solo con la real mientras es poseedor de las alhajas hipotecadas, á menos que quiera obligarse de ambos modos, ó que sea su heredero universal, y no haya hecho inventario, ó si lo hizo, fue fraudulento; y puede ser compelido á reconocerlo, excepto que haya comprado la hipoteca en pública almoneda por libre de él y de otros gravámenes, ya consten ó no en los títulos de su pertenencia, y el censalista, habiendo sido llamado por edictos judiciales, no haya comparecido, ó no tenido cabimiento su censo en el precio de la venta de la alhaja hipotecada. No estan acordes los autores sobre si la escritura de reconocimiento del censo es bastante para ejecutar al censuario por los réditos vencidos, ó si es precisa la de ereccion (2). Para evitar disputas será conveniente que se pacte por los contrayentes lo que haya de hacerse, expresándolo en la escritura de reconocimiento.

ESCRITURA DE MINORACION Ó REDUCCION DE REDITOS DE UN CENSO.

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

1 Ayendañ. de censib. cap. 99. num. 5. 2 Vela disert. 33. num. 70 y 71.

Antonio Lopez, de la misma vecindad, impuso á su favor un censo al redimir de treinta mil reales de capital y novecientos de réditos anuales por escritura que otorgó con varias calidades y condiciones en tal dia, mes y año, ante Fulano, escribano del número de esta villa, hipotecando especialmente á su seguridad una casa suya propia, sita en tal parte, como mas difusamente resulta de la citada escritura ó que se remite; y con motivo de hallarse en proporcion de liberarlo, propuso al otorgante que le baje y reduzca sus réditos del tres al dos y medio por ciento, pues en su defecto lo redimirá: en cuya vista, considerando el otorgante serle mas util y ventajoso hacer la rebaja y minoracion expresada que recibir su capital, asi por la seguridad de la finca á él afecta, como porque si se lo redime, apenas hallará otra igual, y que los mas de los censos que actualmente se imponen, no exceden del premio citado, condescendió con su pretension: y para que tenga efecto, en la mejor via y forma que haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete, de su libre y espontánea voluntad = Otorga que baja del tres al dos y medio por ciento los réditos del referido censo de treinta mil reales de principal; y en su consecuencia deja reducidos para desde hoy en adelante los novecientos reales que hasta ahora ha pagado el mencionado Antonio á setecientos cincuenta que corresponden al dos y medio por ciento, hasta que con arreglo á la escritura primordial de su ereccion se redima y quite su capital, para que á este respecto, y no á mas, lo satisfaga, y los poseedores que fueren de la hipoteca, sin que se les pueda precisar á otra cosa, y si el otorgante ó censualistas sucesivos lo intentaren, no han de ser oidos judicial ni extrajudicialmente, sino antes bien repelidos y condenados en costas, como quien pretende derecho que por ningun título le toca, y por el mismo hecho ha de ser visto haber aprobado y ratificado esta escritura; y á mayor abundamiento hace para siempre gracia y donacion en sanidad pura, perfecta é irrevocable con insinuacion y demas estabilidades congruentes de los ciento cincuenta reales de réditos ánuos á que asciende el medio por ciento á favor del expresado Antonio y de sus herederos y sucesores: sé desiste, quita y aparta, y á los suyos, del derecho que á ellos tenia, el que les cede enteramente, para que usen y dispongan de ellos, como de cosa suya propia, adquirida con legítimo y justo título: y quiere que se entienda del mismo modo que si á este respecto, y no mas, hubiese sido impuesto el nominado censo, y formalizada con esta calidad la escritura primitiva de su constitucion, la cual da aqui por in-

serta, como si lo fuera, y quedan en lo demas en su fuerza y vigor sus cláusulas, condiciones, plazos, penas, salarios, sumisiones, prelación; hipotecas especiales y generales, y demas firmezas que contiene, y existente enteramente el capital de dicho censo sin alteracion, y otorga á favor del expresado censuario y poseedores que fueren de la enunciada hipoteca, la mas eficaz reduccion de réditos que á su seguridad conduzca, la cual quiere se note en la escritura original de la creacion del censo, en su protocolo, y en los títulos de pertenencia de la finca, para que en todo tiempo conste y obre los efectos que haya lugar. Y el referido Antonio Lopez que está presente, habiendo oido á la letra, y entendido esta escritura, dijo: que acepta en todo y por todo la redencion de réditos que queda hecha, y en su consecuencia se obliga, y á sus herederos y sucesores, á pagar al mencionado Don Francisco, y á quien le represente, los enunciados setecientos cincuenta reales de réditos anuales mientras no se redima y quite el principal de dicho censo, y á observar puntualmente el contrato de su constitucion en todo lo demas, sin alterarlo en cosa alguna, á cuyo fin lo da aqui por repetido, y en caso necesario lo otorga nuevamente. Y ambos contrayentes por lo que á cada uno y á sus respectivos herederos y sucesores toca, dan por suplido cualquier sustancial defecto que incluya esta escritura, y á su cumplimiento obligan todos sus bienes muebles, raices &c.

ESCRITURA DE EXTINCION DE CENSO ENFITEUTICO, Y CONSOLIDACION DE LOS DOMINIOS DIRECTO Y UTIL.

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: le pertenece un censo enfiteutico de seis reales ánuos de renta, con derechos de licencia, comiso y tanteo, ó cincuentena, contra una casa sita en esta villa, en tal calle, que posee Antonio Lopez, de esta vecindad, en virtud de escritura de donacion á enfiteusis, otorgada por Diego de los Rios, dueño que fue del suelo en que está construida y labrada, su fecha en esta expresada villa, á tantos de tal mes y año, ante escribano, á favor de Pedro Lopez, causante del referido Antonio. Y habiendo resuelto este consolidar el dominio util con el directo por tres cincuentenas y el duplo capital á tres por ciento con arreglo al auto acordado del Consejo acerca de los censos perpetuos de Madrid, lo propuso al otorgante, el cual asintió á esta proposicion;

y para averiguar el valor de la casa, liquidar y deducir de él las cincuentenas, eligieron dos maestros alarifes, cada uno el suyo, que la valuasen, la que uniformemente valieron con su sitio y fábrica en treinta mil reales; de los cuales bajados cuatrocientos, importe del duplo capital á tres por ciento de los seis reales ánuos, quedan líquidos veinte y nueve mil seiscientos, cuyas tres cincuentenas ó seis por ciento ascienden á mil setecientos setenta y seis reales, y unidos á los cuatrocientos del duplo capital componen ambas partidas dos mil ciento setenta y seis, los que está pronto á entregar el citado Antonio; y para que tenga efecto el convenio de ambos, en la via y forma que mas haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete, como dueño que es del dominio directo de la prenotada casa— Otorga que recibe en este acto del mencionado Antonio Lopez, dueño del util, los relacionados dos mil ciento setenta y seis reales vellon en tales monedas, que contadas los importaron, de cuya entrega, y de haberlos pasado á su poder el otorgante, doy fe, por haber sido á mi presencia y de los testigos que se denominarán; y como real y efectivamente entregado y satisfecho de ellos, formaliza á favor del citado Antonio Lopez el mas firme y eficaz resguardo y carta de pago que á su seguridad conduzca, y se obliga á no volvérselos á pedir, ni otra persona en su nombre, pena de restituirlos con mas las costas. Y en su consecuencia por sí y en nombre de sus hijos, herederos y sucesores da por extinto, quitado, redimido, y entera y absolutamente liberado el expresado censo enfitéutico de seis reales de renta anual, con todos los derechos de licencia, comiso y tanteo ó cincuentena, que como señor del suelo en que dicha casa está edificada, le correspondian y tenia sobre ella, y los cede, renuncia y trasfiere para siempre á favor del precitado Antonio Lopez y de los suyos, á quienes hace dueños absolutos en posesion y propiedad del dominio directo; el cual queda desde hoy unido é incorporado con el util, ambos consolidados, y la casa indemne y exenta del gravamen y sujecion á que por razon del enfiteusis estaba afectá; y se desapodera, desiste, quita y aparta, y á dichos sus herederos y sucesores, de todo el derecho que les competia á los seis reales de renta ó pensión, al laudemio ó cincuentena cuando se vendiese, y á los demas que el referido Diego de los Rios, señor del sitio, reservó para sí y para los suyos en la primordial escritura de constitucion y dacion á enfiteusis; pues todos quedan refundidos plenamente en el enunciado Antonio, á quien, como dueño que desde ahora es de ellos y de la fábrica

de la casa, confiere amplio é irrevocable poder con libre, franca y general administracion, y constituye procurador actor en su misma causa y negocio, para que de su propia autoridad, sin necesitar la judicial, tome en virtud de esta escritura la real tenencia y posesion del dominio directo y derechos á él anejos, y vincule ó venda, done, ceda ó traspase la casa, y disponga de ella por contrato ó última voluntad, reservando para sí y sus sucesores el enfiteusis y sus derechos, ó libremente, como si jamas hubiera estado gravada con él, ó de este mismo con separacion á favor de otro, dejándola ligada, sujeta y pensionada, como hasta aqui lo estuvo á su arbitrio, á cuyo fin le pone y subroga en su propio lugar, grado y prelación con íntegra y absoluta cesion de acciones en legal forma; y mientras toma la posesion, se constituye su inquilino tenedor y precario poseedor, formalizando á su favor la escritura de amortizacion, liberacion, redencion y extincion del gravamen enfitéutico, y la de plena traslacion de su dominio directo, y consolidacion de este con el util, con las cláusulas y estabilidades que para su validacion y subsistencia pueden apetecerse y se requieren por derecho. Declara tambien que en la tasacion y aprecio de la casa, y en la regulacion de las cincuentenas y del duplo capital no hubo error de cálculo ni perjuicio, y en caso de haberlo, de su importe en poca ó mucha suma, hace á favor del referido Antonio gracia, cesion, remision y donacion en sanidad pura, perfecta é irrevocable, con insinuacion y demas firmezas legales; se obliga á no reclamarlas ni esta escritura total ni parcialmente, y si lo hiciere, sea visto por lo mismo haberlas aprobado y ratificado con mayores vínculos y seguridades; á mayor abundamiento renuncia la ley del Ordenamiento Real, que trata de las cosas que se venden y permutan, y de otros contratos en que interviene lesion en mas ó menos de la mitad del justo precio, y los cuatro años que prefiere para pretender su rescision ó suplemento á su justo valor, los que da por pasados como si lo estuvieran. Igualmente declara no tener vendido ni enagenado en todo ni en parte, ni tampoco obligado, hipotecado ni sujeto tácita ni expresamente á deuda, responsabilidad ni gravamen el insinuado dominio directo, ni sus derechos; por lo que asegura será cierto y efectivo, y nadie inquietará ni moverá pleito al referido Antonio Lopez ni á sus sucesores sobre su tranquilo disfrute y posesion; y si se le inquietare judicial ó extrajudicialmente, le resarcirá todos los daños que se le irroguen en el pleito, si el otorgante no lo defendiere por sí, obtenga ó no; lo defenderá á sus

T. II.

expensas en todas instancias hasta conseguirlo, siendo requerido conforme á derecho, y le devolverá lo que ha desembolsado si fuere vencido, á cuyo fin se obliga, y tambien á los suyos, á la eviccion y saneamiento en solemne forma legal, y al reintegro de las costas, perjuicios, intereses ó menoscabos que se le originen, cuya liquidacion defiere en la relacion jurada del que sea poseedor; se le ha de compeler, y á quien su accion tenga, por todo rigor de derecho y via ejecutiva, ó la mas breve sumaria que haya lugar, en los mismos términos que al del principal desembolso y eviccion del enfiteusis, si no pudiere obtener; de modo que en uno y otro caso quede saneado respectivamente de todas las costas y principal desembolso, como si el pleito no se le hubiera movido. Y mediante no quedarle la mas leve accion, ni á sus herederos ni sucesores sobre la expresada casa y suelo en que está construida, entrega al referido Antonio la escritura primitiva de creacion del enfiteusis, y tantos reconocimientos de este, otorgados en tales dias y años, ante tales escribanos, á su favor y de sus predecesores por varios dueños de su dominio útil, todos los cuales instrumentos da por nulos y como si no se hubieran hecho ni formalizado. Quiere tambien que en sus respectivos protocolos y en los títulos de la casa se note esta enagenacion y consolidacion; que en la oficina de hipotecas de este partido se tome (si necesario fuere) la razon competente dentro del término legal, para que en ella conste de la libertad y exencion del enfiteusis, y demas efectos que haya lugar: y que á los poseedores de la casa se den de esta escritura las copias que pidan, sin que para dárselas sea preciso mandato judicial ni citacion de parte. Y al cumplimiento de su contenido obliga sus bienes muebles &c. *Aqui las generales.*

Nota. Esta escritura no es mera carta de pago y simple redencion, como algunos la llaman impropriamente, sino enagenacion y traslacion perpetua de alhaja raiz, que es el solar, ó de su dominio directo que el dueño reservó para sí y sus sucesores, y compra el enfiteuta consolidándolo con el útil, y constituyéndose dueño de ambos por el precio que desembolsa, pues jamás fue suyo. Y aunque diga que se redime la pension anua y el laudemio, esto no es redencion ó liberacion de carga que la finca tenga sobre sí, sino compra del suelo, por cuyo disfrute la pagó hasta entonces el enfiteuta como si lo tuviera arrendado. Por esta razon, y porque el suelo admite gravamen, y puede estar hipotecado ó enagenado, ó no ser del que se titula dueño, y haber lesion en la regulacion y deduccion de las cin-

cuentenas y capital, la extendí con las cláusulas que contiene, no contentándome con las de una mera y simple redencion de censo consignativo ó de otro gravamen, como se que lo hacen muchos, porque á mas de ser esto impropio, me pareció quedar mas seguro el enfiteuta, y no se deben confundir unos contratos con otros, sino distinguir la naturaleza de cada uno, y con arreglo á ella ordenar las cláusulas concernientes á su estabilidad. Tambien puede hacerse por venta regular, ya sea entregando su precio ó constituyendo de su importe censo redimible reservativo. Si los interesados se convinieren en el capital sin que se tase la finca, se expresará asi, y se omitirá lo que habla de tasacion. Y si la escritura de constitucion del enfiteusis no parece por haberse perdido, no relacionarse en los reconocimientos é ignorarse por consiguiente ante quien pasó; se obligará el dueño no solo á no usar de ella, sino á entregarla, cuando la halle, al que posea la finca, por ser título de propiedad del solar que le pertenece, y debe parar en su poder para que la cancele, pues por su defecto no debe dejar de hacerse la consolidacion, porque los reconocimientos acreditan el dominio directo. Todo lo cual tuve por conveniente adicionar para que el escribano lo tenga presente.

REDENCION DE CENSO CONSIGNATIVO.

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 Antonio Lopez, de la propia vecindad, impuso á su favor censo al redimir de treinta mil reales de vellon de principal y novecientos de réditos ánuos, respecto de tres por ciento, hipotecando especialmente á su seguridad una casa sita en esta villa, en tal calle, de que otorgó la correspondiente escritura censual en tantos de tal mes y año, ante Fulano, escribano de su número, con varias condiciones, y entre ellas la de poderlo librar ó redimir siempre que quisiere, pagando en una sola partida su principal y los réditos que estuviese debiendo, y avisándole á este fin dos meses antes; y en uso de esta facultad le citó á fin de que acudiese á percibir su capital y réditos, formalizando á su favor la correspondiente redencion y liberacion (si la citacion fuere judicial se expresará ante qué juez y escribano), á lo que está pronto, y poniéndolo en ejecucion en la mejor via y forma que haya lugar en derecho = Otorga que recibe en este acto del expresado Don Antonio Lopez treinta mil