

fitéuticas no se debe bajar el importe del solar, porque este es del señor del dominio directo, y no se vende, y sí solamente la fábrica y mejoramientos que son del dominio útil, no obsta porque todo se tasa, y por lo mismo que no es del enfiteuta, se debe bajar del total valor para su dueño: solo en el caso de que se valüen meramente la fábrica ó mejoras, no deberá deducirse, pues de lo contrario quedaria notoriamente agraviado el comprador.

14. Si se vende casa que tiene censo enfiteutico y carga real, deben deducirse los capitales de ámbas en la forma explicada: despues el del farol: luego tres cincuentenas iguales ó un seis por ciento, y no cada una con separacion, como algunos han sutilizado por sacar algo mas, pues esto no lo manda el auto acordado; y por último, las demas cargas segun su prelacion, y los réditos de todas las que se esten debiendo: previniendo que los réditos siguen la misma naturaleza que sus capitales, porque son accesorios, y lo accesorio sigue á lo principal; y aunque el capital del censo posterior es anterior á la redencion de los réditos del precedente, mas no á la obligacion de satisfacerlos ni á la procedencia de la deuda, por cuya razon y porque se contemplan frutos suyos, deben deducirse al mismo tiempo que su capital y ántes que el posterior. Hechas todas las referidas deducciones, deposita ó entrega el comprador el precio líquido sobrante, siendo de su obligacion satisfacer su importe. El referido auto acordado puede servir de regla para otras partes, si en ellas no hay costumbre contraria, pues habiéndola se ha de observar esta y no lo expuesto, excepto que la escritura primordial exprese lo que se ha de practicar, la cual servirá de regla, y en su defecto la costumbre y estilo del pueblo (*).

15. Si se impone censo redimible sobre casa que tenga las referidas gabelas, se han de deducir estas primero: luego diez años de sus réditos al respecto de tres por ciento ó á ménos, segun las escrituras de imposicion (á diferencia de las cincuentenas que se bajan al de seis); y despues el capital del que se va á imponer, y otros diez años de sus réditos al mismo respecto, excepto que se de á ménos: y si hechas estas deducciones sobra la mitad del valor de la casa segun su justa tasacion, es buena y segura la imposicion, y tambien lo será, aunque no tanto, si solo sobra algo mas de la tercera

[*] En la real cédula de 17 de abril de 1801, se inserta un reglamento para la reduccion con vales reales de los censos al quitar, perpetuas cargas enfiteuticas en cumplimiento de la real cédula de 1799, extendiéndolo á la redencion de cargas, aniversarios, capellanias, misas, festividades, limosnas dotes y otra cualquiera prestacion anual; como tambien á los gravámenes á favor del real patrimonio, con

inclusion del real hospedage de Corte, limpieza de ella y su alumbrado, y á la venta de bienes de mayorazgos, con el fin preciso de redimir los censos ó cargas impuestas sobre otros de la misma fundacion. En real orden de 17 de enero de 1798, se dieron tambien reglas sobre la redencion de censos perpetuos y al quitar del reino de Granada. L. 19, tit. 15, lib. 10. N. R. *Febrero adicionado.*

parte; bien que siendo el censo para reparar ó aumentar la alhaja, aunque su dueño sea posterior en tiempo, será preferido, como refectionario, á los demas acreedores hipotecarios anteriores por el fin del destino de su dinero pactándolo en la escritura. Los réditos decenarios deben bajarse, no porque sea rigurosamente necesario, sino para que quede mas seguro el nuevo censualista, en el caso de que no se hayan pagado, y de que por su insolvencia se venda la hipoteca á pública subasta.

16. Si la finca que se hipoteca pertenece á muger casada, es preciso no solo que haya de sobrante líquido dicha mitad, sino la tercera parte á lo ménos de la otra mitad; porque como es preciso ampararla en la mitad de su dote, aun cuando renuncie la ley 61 de Toro, no es posible tocar á la mitad del valor de la finca, á fin de que no quede indotada. Lo tendrá presente el escribano para que no se pierda el capital que se impone, por ser difícil probar que la muger casada recibe beneficio en gravar su hacienda. Pero si el censualista se conforma en estos términos, no se detenga en autorizar la escritura, pues con prevenírselo descarga su conciencia, sin que de lo contrario incurra en pena alguna.

17. En el compendio de contratos públicos de Melgarejo da por supuesto este escritor que una ley recopilada¹ prohibió el censo perpetuo enfiteutico por ser perjudicial al estado, y en esta persuasion omitió tratar de él. Pero en mi juicio padeció equivocacion, porque la citada ley no prohibió la fundacion de semejante censo. Lo que hizo fué mandar que los redimibles que estaban ya creados y pasaban por perpetuos, y tambien los que en lo sucesivo se creasen con obligacion de pagar sus réditos en cosa que no fuese dinero, en contravencion á otra ley recopilada², se pagasen en este á razon de catorce mil el millar: y que no obstante llamarse perpetuos en las escrituras de ereccion, se reputasen como redimibles, pagando el censuario el capital en la proporcion designada: cosa muy distinta de la abolicion que supone Melgarejo, como lo prueba y explica Gutierrez³.

18. No hay duda en que la opinion general tiene por pernicioso el censo perpetuo, segun se acostumbra en Madrid y otras partes, porque los sensuarios se retraen de fabricar á fin de evitar el gravámen progresivo de los laudemios, que se aumenta á proporcion del valor de los edificios, por cuyo motivo padece mucha deformidad el adorno de la corte. Sin embargo, aun es mas perjudicial la especie de censos que en Galicia llaman foros, y son ciertos contratos

1 L. 7. tit. 15. lib. 5. R., ó 5. tit. 15. lib. 10. N.
2 L. 4. tit. 15. lib. 5. R., ó 3. tit. 15. lib.

10. N.
3 Gutier. lib. 2. *Pract.* q. 170.

enfitéuticos vitalicios con el impropio apellido de perpetuos, de que trata una ley de Part.¹, ó por mejor decir, arrendamientos por vidas determinadas, pues aunque convienen en algunas de sus condiciones, se diferencian en que son temporales, v. gr. por una ó mas vidas de reyes y generaciones, y en que cumplidas vuelve el solar y todo lo edificado y aumentado en él al poder del señor del dominio directo, de suerte que aunque este pague al enfitéuta ó forista la estimación que se da á las mejoras (que llaman *perfectos*), queda perjudicado el último, así porque nunca se valuan por lo que merecen, ya por contemplación de los señores que regularmente son poderosos, ya por no tener los peritos el estado del solar cuando se dió á censo, y el imponderable trabajo que habrán tenido los enfitéutas ó foristas en mejorarle en términos de duplicar y aun triplicar muchas veces su antiguo valor, y ya también porque despojan al forista dejándole destituido de todo asilo y albergue. Esto no sucede á la verdad con los de la corte; porque á mas de pagarse en dinero sus réditos, y poderse redimir siendo libres, conviniéndose los interesados, no se prefiere término para su liberación, ni el enfitéuta puede ser despojado de la finca, observando por su parte los pactos de la escritura primitiva de su creación: por lo que con superior razón los reduciría á redimibles por tres cincuentenas, según la ley de Partida, y su capital á censo reservativo al quitar, y se evitarían tantos pleitos y perjuicios como se irrogan á los foristas.

19. Por cuatro causas puede extinguirse el censo enfitéutico: 1.^o por no pagarse el cánón ó pensión anual: 2.^o por enagenarse la finca injustamente: 3.^o por haberse acabado las vidas por que se dió; y 4.^o por renunciar el enfitéuta en el señor el enfitéusi². Si el dueño del censo es iglesia, monasterio ú orden, y por no pagar el enfitéuta los réditos en dos años, quiere apoderarse de la alhaja, puede hacerlo de su propia autoridad por ministerio de la ley, sin necesidad de acudir á la justicia ni de citar al enfitéuta; y si es lego, deben pasar tres años de insolvencia continuada para ello; pero si el enfitéuta ocurre á satisfacerlos dentro de diez días después de cumplido el término expresado, está obligado el señor del dominio directo á recibirlos, y no debe ni puede tomar la alhaja con pretexto de comiso por esta causa³. Y lo propio milita cuando el enfitéuta por ignorancia ú otra justa causa no los satisfizo: ó por que el señor le debía por otra razón igual suma, pues puede usar de la compensación: ó cuando no los quiso recibir: ó cuando sin embargo de ser pasado el término los recibe: ó cuando el enfitéuta purgó la mo-

1 L. 69. tit. 18. part. 3.

2 Parlad. lib. 2. cap. 16. n. 1.

3 Dicha ley 23. tit. 8. part. 5. Véase á Greg.

Lop. en ella, gl. 13. hasta el fin, á Gom
en la 63. de Toro n. 10.

ra¹. Se previene que, sin embargo de la facultad que la ley confiere al señor del directo dominio para apoderarse de la finca por la insolvencia, ninguno lo hace ni debe hacer ínterin no preceda declaración de haber caído en comiso, porque no es de los casos en que por derecho se incurra en la pena sin que lo declare el juez, y así se practica en todos los tribunales del reino. La razón de la inobservancia de la ley en esta parte consiste en la desproporción evidente que hay entre la pena y el defecto por que se impone.

Escrituras correspondientes á este capítulo.

CENSO PERPETUO ENFITEUTICO.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. Francisco de los Rios y Antonio Lopez, vecinos de ella, dijeron: Que al citado D. Francisco pertenecen en posesión y propiedad diferentes tierras libres eriales en tal sitio, término de esta villa, las que determinó dar á censo enfitéutico para el aumento de su vecindario á varias personas; y habiéndolo sabido el referido Antonio Lopez, solicitó que dicho D. Francisco le diese un pedazo de tierra para fabricar en ella casa habitable con arreglo á las demas de esta villa, á lo que condescendió el otorgante, y poniéndolo en ejecución, en la vía y forma que mas haya lugar en derecho—Otorga que por sí y en nombre de sus hijos, herederos y sucesores, y de quicn de ellos hubiere título, voz y causa en cualquier manera, da á censo enfitéutico al mencionado Antonio Lopez, y este recibe por sí y en el de los suyos para siempre jamás una tierra yerma ó sitio erial, que entre otras tiene el enunciado D. Francisco en tal pago, término de esta villa: linda por oriente con tal tierra, por occidente con tal, por septentrion con una de Fulano, y por mediodia con otra de Zutano, y su cabida consta de cincuenta piés de latitud y ciento de longitud á fondo, que multiplicados unos por otros, componen su área plana de cinco mil piés cuadrados ó superficiales: cuya tierra le da con todas las entradas, salidas, usos, costumbres y servidumbres que ha tenido, tiene, y de hecho y por derecho la corresponden y pueden tocar, para los fines, efectos y con las condiciones siguientes. (*Se ponen aquí las condiciones que quieren los contratantes, y por ejemplo las que inserto á continuación.*)

Dentro de tantos días primeros siguientes ha de empezar el citado Antonio á fabricar á su costa, de cal, canto y ladrillo, una casa en dicha heredad, con cuarto bajo, principal y segundo; y en cada uno las rejas, balcones y piezas que, arreglado al arte de arquitectu-

1 Ferrar. Biblioth. en la palabra *Emphiteusis* art. 3. n. 10.

ra y albañilería y ordenanzas municipales de esta villa, debe tener y quepa en el referido sitio, y concluir la perfectamente á toda ley en el discurso de tantos meses, que cumplirán en fines de tal mes de tal año; y si no lo ejecutare en la forma y tiempo preñido, por el mismo hecho caiga en comiso, y pueda el otorgante ó sus herederos entrar por su propia autoridad, y apoderarse de ella y de todo lo que en la misma tuviere construido, sin necesitar de citarle, requerirle ni practicar otra diligencia con el enfitéuta, ni este poder reclamar ni oponerse con ningun motivo ni pretexto, por no quedarle para ello la mas leve accion.

Ha de satisfacer anualmente al otorgante ó á quien su accion y derecho represente, tantos pesos de renta, censo y tributo, puestos á su costa, por su cuenta y riesgo, y de quien le suceda, en casa y poder del que sea señor de este censo, y en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, y no en otra cosa ni especie; y la primera paga ha de ser para tal día de tal mes y año que vendrá de tantos, y así las demas en los años sucesivos, pena de ejecucion, costas y salarios, por los que se ha de hacer esta como por el principal, deferida su liquidacion en la relacion simple ó jurada de quien los pague, sin necesidad de otra prueba; y si estuviere dos ó tres años continuados sin satisfacer la pension anua de los treinta reales, ha de caer en comiso el tal sitio y casa que en él se fabrique, perderlo todo el enfitéuta, y poder apoderarse el señor de este censo como dueño, y entrarse en ella de propia autoridad, mediante la que le ceden la ley 28. tit. 8. part. 5, y demas que de esto tratan: y aunque no intenten esta accion una y muchas veces que suceda el atraso del pagamento, no por eso ha de entenderse que la perdió, renunció ni prescribió, sino ántes bien queda en su fuerza y vigor para usar de ella siempre que quiera, y que jamas pueda alegar el enfitéuta prescripcion ni posesion del no uso, y no obstante que las alegue, no le han de servir.

Todos los enfitéutas que posean la citada casa, han de tenerla bien labrada y reparada de todo lo necesario, de suerte que vaya en aumento y no en disminucion: y si no lo hicieren, podrá el otorgante y sus sucesores compelerles á ello por todo rigor legal, y cobrar de sus alquileres los gastos que en apremiarles se le causen, deferidos en su juramento sin necesidad de otra prueba, ó apoderarse de ella por comiso á su eleccion, sin que esté obligado á abonar las mejoras ni aumentos.

Si en la enunciada casa sucediere algun caso fortuito, aunque sea de los no acaecidos, inopinados y raro contingentes, no por eso ni con otro motivo se ha de hacer descuento de los anuales réditos estipulados, sino ántes bien poder ser compelido el enfitéuta á su

íntegra y puntual satisfaccion, quedando en pié la octava parte de su fábrica, con arreglo á la ley 28. tit. 8. part. 5. citada; y asimismo á volver á levantarla y ponerla al estado expresado en la condicion primera; y si se resistiere á esto caiga en comiso, y pierda lo que no haya perecido sin mas sentencia ni declaracion.

Para poder vender ó enagenar por otro contrato los enfitéutas la citada casa, han de obtener precisamente licencia del señor del directo dominio, ó requerirle judicial ó extrajudicialmente ante escribano, si la quiere por el tanto, manifestándole el líquido efectivo precio, y condiciones con que la vendan ó enagenen, y á quién, sin ocultacion ni engaño; pero aunque se la conceda, no han de venderla, trocarla, empeñarla, donarla ni enagenarla á iglesia, monasterio, patronato, capellanía, hospital, congregacion, comunidad eclesiástica ni secular, ni á persona muy pobre ó poderosa y privilegiada, de las prohibidas por derecho de dentro ni fuera de la república, ni á otra de que no puedan cobrarse íntegra y puntualmente los réditos de este censo y cincuentenas que se causen, pena de caer en comiso y perderlo todo, así el enfitéuta como el comprador. Y si el señor del directo dominio quisiere venderlo, ha de avisar igual y precisamente al del útil para si lo quiere tomar por el tanto, pues ha de ser preferido como comunero á otro cualquiera, y de lo contrario ser nula la venta, y poder en cualquier tiempo tantearlo el enfitéuta y quitarlo al comprador extraño no obstante que sean pasados no solo los nueve dias legales, sino muchos años, en caso de haber faltado el requerimiento judicial, por ser pacto expreso, con prohibicion de enagenacion en otros términos; pero si requerido pasaren treinta dias sin haber usado del tanteo ni dicho cosa alguna, queda por su silencio privado de este derecho, y sin la mas leve accion para usar de él por aquella vez, ni para pretender prorogacion de término, por ser perentorios los treinta dias: y á la observancia de esta condicion quedan desde ahora hipotecados especialmente así el solar como la fábrica que en él se ha de hacer.

Si el señor de este censo no concediese al enfitéuta la licencia para la venta ó enagenacion dentro de treinta dias siguientes al del requerimiento, pasados que sean (no obstante los sesenta que preñe la ley 29 tit. 8 Part. 5, que en esta parte renuncia), sin mas diligencia ni monicion ha de poder venderla y enagenarla en el precio pactado á la persona con quien esté convenido, insertándose en la escritura el testimonio del requerimiento, para que el dueño del censo no tenga despues accion á apoderarse de la casa por comiso; pero que le conceda ó no la licencia, ha de quedar, como queda, vivo é ileso el derecho de tanteo, para que use de él dentro de los nueve dias legales, que han de empezar á correr desde la tradicion real de la alhaja,

y no ántes, no renunciándolos en la licencia ó en otro instrumento.

Siempre que la referida casa se venda ó enagene, ha de pagar el enfitéuta que la posea al señor del directo dominio por razon del laudemio, la quincuagésima parte de su precio, la cual el otorgante reserva para sí, sus herederos y sucesores, perpetuamente sobre ella, sin que para girarla se deba hacer mas deducccion que la del duplo capital correspondiente á los treinta reales años. Cuya forma y órden se ha de observar en todas las ventas sin alteracion ni tergiversacion, excepto que el señor de este censo use del derecho del tanteo, que en este caso no se ha de causar laudemio ni satisfacer cincuenta, y solo ha de pagar al enfitéuta el precio líquido de la venta, sin hacerse mas deducccion que del importe del duplo capital á tres por ciento, y réditos que á la sazón deba, como si fuera comprador extraño, respecto á consolidarse ambos dominios.

Sin licencia del señor de este censo no se ha de partir ni dividir la referida casa entre dos ni mas herederos, y aun cuando la conceda, no por eso ha de ser obligado si no quisiere, á pedir los respectivos réditos á cada parúcipe, sino todos al que mejor le parezca: y sin embargo de que use algunas veces de la accion del prorrateo, no ha de perder por eso la de reconvenir á cada uno por el todo cuando quiera, pues esta queda en su fuerza y vigor, á fin de que pueda usar de ambas á su eleccion hasta reintegrarse de los que se le deban, y solo tendrá obligacion de dar al reconvenido el competente lasto para que repita contra los demas partícipes por lo que satisfaga por ellos; y la misma accion ha de tener á compeler á cada uno á que reconozca íntegramente el censo aunque posea poca parte de la alhaja, por quedar como quedan desde ahora obligados al reconocimiento en estos términos.

Tampoco se ha de ceder, trocar, renunciar, donar graciosa ni remuneratoriamente, adjudicar ni dar en todo voluntaria ni necesariamente á hijo, pariente ni extraño del enfitéuta sin dicha licencia: y en el caso que se haga, ya sea con ella ó sin ella, mediante á que esto suelè ejecutarse en fraude y perjuicio del señor del directo dominio por no satisfacerle la cincuenta, pretextando que solo por la venta se causa, ha de ser obligado el enfitéuta, y en su defecto el comprador, donatario ó cesionario, á pagársela, y á éste fin valuarse por peritos que el señor y el enfitéuta nombren: y si dentro de treinta dias siguientes al del requerimiento judicial para la solucion no la satisfaciere, caiga la casa en comiso en los términos expuestos, y el señor pueda apoderarse de ella en pena de su contravencion, sin que sea necesaria mas diligencia, monicion ni interpelacion; pues la cincuenta se ha de causar y pagar siempre que haya traslacion de dominio, á ménos que sea por derecho hereditario legítimo ó voluntario,

verificado por testamento ó abintestato, y no de otra suerte, ni por otro medio ni instrumento entre vivos, pues entónces no se ha poder pedir al heredero, ya sea forzoso ó extraño.

Siempre que el enfitéuta quiera reducir este censo perpetuo á redimible, lo ha de poder hacer precedido expreso convenio del señor del dominio, y no de otra suerte, pues este no ha de ser compelido á ello si lo resiste; y la reduccion se ha de hacer por tres cincuentenas, que se bajarán del total precio que entónces tenga la casa en esta forma: primero el duplo capital del censo al respecto de tres por ciento, y del residuo las tres cincuentenas íntegras é iguales, ó un seis por ciento, valuándose la finca por su intrínseco y efectivo valor, como si se fuera á dar el dinero por ella, y no como si se hubiera de sacar á pública subasta; y del total importe á que estas, unidas con el duplo capital asciendan, si el enfitéuta no lo paga incontinenti, ha de constituir censo al redimir á tres por ciento con arreglo á la forma prescrita por las leyes y disposiciones pontificias; y aunque la casa ténga otras cargas, ninguna de estas se ha de bajar para sacar las cincuentenas. Con lo que ha de quedar extinta la naturaleza del enfitéutico y sus derechos; subsistir como consignativo reservativo al quitar, hasta que el censuario quiera librarlo, entregando á un tiempo, y no separadamente, su capital y réditos que á la sazón se le deban; consolidarse el dominio útil con el directo; ser dueño propietario de ambos el censuario, y no tener el censalista ni los que le sucedan otro derecho mas que el de percibir la pensión anua, y cuando se efectúe la redencion, su nuevo capital; pero quedándole siempre reservada la prelacion á otros acreedores del censuario por su importe, mediante no haberlo percibido, y trasferírsele el dominio con esta condicion, aunque en la escritura censual no se exprese, para que no sea perjudicado en él, á cuya solucion queda hipotecada especialmente desde ahora para cuando llegue el caso, la referida casa; pero no ha de poder redimir el rédito anuo solo por el duplo capital, sino tambien juntamente el laudemio por las tres cincuentenas, y entregar á un tiempo el importe de todo; y en otros términos no se le deberá admitir la redencion parcial, ya esté libre ó vinculada la citada casa.

Sobre el referido censo enfitéutico y sus derechos, no podrán los enfitéutas imponer censo al quitar, ni otro gravámen ni responsabilidad, sin embargo de que sea por causa pia ó otra grave; y si lo hicieren sea nulo, como hecho por parte no legítima y contra este pacto y prohibicion expresa.

Como por el trascurso del tiempo y por varios acasos suelen perderse ó quemarse los papeles, y por no presentarse copia de esta escritura se resistirán tal vez los enfitéutas á reconocer este censo,