

y pagar sus pensiones anuas y laudemios que se causen por las enagenaciones, y en estas la ocultarán, por lo que no constará en sus títulos: para precaver este dolo y fraude, y que el dueño del dominio directo jamás lo pierda ni sus derechos, es condicion y pacto expreso, que siempre que el señor de este censo acredite el dominio directo y su identidad por un solo reconocimiento hecho por cualquiera poseedor de la casa, ha de tenerse y estimarse dicho único reconocimiento por documento y título tan bastante como esta escritura, para acreditar y probar el dominio directo, y perjudicar no solo al citado Antonio Lopez, sus herederos y demás que tangán causa de él, sino también á los singulares sucesores y terceros poseedores, los cuales han de poder ser obligados en su virtud á reconocerlo, pagar sus réditos anuos y laudemios, y á todo lo demás referido, como si se produjera la escritura primordial, sin que á ello se puedan excusar con dicho pretexto ni otro; pero si probare únicamente la identidad por testigos, á nada deberán ser compelidos los poseedores de la casa, ántes bien esta se tendrá por libre del enfitéusis, pues la prueba de ella ha de ser conforme á derecho.

Todos los que sucedieren á la referida casa han de tener obligación de renovar y reconocer á su costa este censo dentro de treinta dias perentorios primeros siguientes al en que entren en su goce; y dar también á su costa al dueño del directo dominio copia autorizada de esta escritura de reconocimiento, y á ello poder este compellerles por todo rigor legal; y si alguno ó algunos censualistas no usaren de este derecho, no por eso ha de ceder esta tolerancia y no uso en perjuicio de los que quieran intentarlo, sino ántes bien quedar, como queda, en su fuerza y vigor para siempre; ni el derecho de ejecutar por los réditos y cincuentenas ha de prescribir, aunque pasen veinte, treinta, cuarenta, ciento y mas años, sin embargo de que lo dispone la ley 63 de Toro, que expresamente renuncia el enfitéuta: y para poder ejecutar á los enfitéutas ha de bastar cualquiera escritura de reconocimiento, sin ser obligado el señor á manifestar copia de esta de dación á censo; y no obstante que aleguen no ser suficiente, han de poder ser compelidos á ello, sin que se puedan excusar á pretexto de que el reconocimiento sin la escritura original no es bastante; pues lo ha de ser, como queda expuesto, y ni este ni otros eflugios maliciosos les han de servir para eximirse de pagar, ni para otra cosa ni caso alguno: á cuyo fin renuncia por sí y en nombre de todos los que sean poseedores, todo cuanto les sea favorable, y á ello quiere que se les apremie por todo rigor legal. Todo lo cual con los demás derechos y acciones reserva nuevamente el señor de este censo en sí y en sus sucesores para usar de ellos á su arbitrio con arreglo á esta escritura.

Aquí pueden poner los otorgantes otras condiciones, segun el fin para que el solar se dé á censo.

Con cuyas calidades y condiciones formalizan ambos otorgantes este contrato, y el enunciado D. Francisco da á censo enfitéutico al expresado Antonio Lopez para sí, sus herederos y sucesores, la mencionada tierra y sitio erial, segun queda descrita y declarada: se desiste, quita y aparta, y á los suyos, de la real tenencia, posesion y dominio útil que en ella tiene, el que cede, renuncia y traspasa enteramente en el referido Antonio, y en quien le represente, reservándose el directo para cobrar de los enfitéutas los expresados tantos pesos anuos, y las cincuentenas que en las expresadas enagenaciones se causen, y usar de las demás acciones, que como señor de él le competan á quien la suya tenga, contra los enfitéutas; y le confiere y á cada enfitéuta, amplio poder y facultad para que en su respectivo tiempo tome y aprenda judicial ó extrajudicialmente la posesion de la prenotada tierra que en virtud de este instrumento le pertenece; y para que no necesite tomarla, me pide le dé de él las copias autorizadas que quisiere, con las cuales sin otro acto de aprension ni aceptación ha de ser visto haberla tomado y trasferidosele, y en el interin se constituye su inquilino y precario poseedor en legal forma. Y se obliga á que gozará quieta y pacíficamente la expresada tierra, y nadie le moverá pleito, ni pondrá obstáculo sobre su goce, disfrute y posesion; pues si se lo pusiere saldrá á su defensa, siendo requerido conforme á derecho, y lo seguirá á sus expensas hasta ejecutarlo, y dejar al enfitéuta en su libre uso, posesion, goce y disfrute, y de lo que en ella labre y aumente. No pudiendo conseguirlo ó no queriendo hacerlo, se le ha de poder compeler ejecutivamente, y á los suyos, á darle incontinenti otro sitio de igual cabidad por el propio precio, con las mismas condiciones y en tan buen parage; y si no lo tuviere, el importe de las costas, gastos, daños, intereses ú menoscabos que se le irroguen, cuya liquidacion defiere en relacion jurada del enfitéuta que á la sazón lo posea, ó de quien le represente, sin que necesite de otra prueba, pues de ella le releva en forma: é igualmente ha de ser compelido á pagarle en cualquiera de los dos casos el de la fábrica y aumentos que entónces tenga hechos en aquel á tasacion de dos peritos electos por ambos, y de tercero en discordia, la que no han de poder reclamar uno ni otro con pretexto alguno, si el que le quitare en justicia la citada tierra y sitio no fuere condenado á satisfacerle dichos aumentos y fábrica; pero siéndolo ha repetir contra él y tener accion contra el otorgante por las costas, intereses y daños solamente, y no por otra cosa alguna. Y el mencionado Antonio Lopez que está presente, enterado de esta escritura, dice: Que recibe á censo enfitéutico el expresado sitio, tierra erial, con las con-

diciones y pactos expuestos que da aquí por repetidos á la letra, y se obliga á cumplir por sí, y que los cumplirán sus sucesores puntual y exactamente sin alteracion ni tergiversacion; y no haciéndolo, sea visto por el mismo caso, haber incurrido en las penas que comprende, y ratificado su contexto. Y á la observancia de este contrato se obligan ambos atorgantes, y á sus herederos y sucesores, con todos sus bienes muebles, raices, derechos y acciones presentes y futuros: dan amplio poder á los señores jueces de la república para que todos les compelan como por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida, que por tal lo reciben: renuncian todas las leyes, fueros y privilegios de su favor: y así lo otorgan y afirman, á quienes doy fe conozco; siendo testigos Fulano, Fulano y Fulano, vecinos de esta villa: previniendo que de esta escritura se ha de tomar razon en la oficina de hipotecas con arreglo á la real pragmática á este fin expedida.

LICENCIA PARA VENDER UNA CASA AFECTA A CENSO PERPETUO, Y CARTA DE PAGO DE CINCUENTENA.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. Francisco de los Rios, vecino de ella, dijo: Que le pertenece en posesion y propiedad un censo enfitéutico de tanta cantidad anual de réditos con derechos de licencia, comiso, tanteo ó cincuentena, contra una casa sita en esta villa, en tal calle, que posée Antonio Lopez, quien tiene determinado venderla, y para ejecutarlo pidió al otorgante que si no la quiere por tal precio que le da por ella, le conceda la correspondiente licencia, pues está pronto á entregarle el importe de la cincuentena que por la venta se ha de causar; y el otorgante teniendo por más útil y conveniente concedérsela que comprarla, condescendió con su pretension: y para que tenga efecto, en la via y forma que mejor lugar haya en derecho, inteligenciado del que le compete—Otorga y concede amplia licencia, poder y facultad al expresado Antonio Lopez, para que venda en el precio que estipulare, á persona lega, llana y abonada, y no á otra, ni á comunidad eclesiástica ó secular, vínculo, patronato, memoria, capellanía ni aniversario, la citada casa: y por esta vez desiste del derecho de tanteo y prelacion que las leyes final, tít. 8. Part. 5, y 13. tít. 11. lib. 5 de la Rc. le conceden, y lo renuncia y traspasa en el comprador, mediante recibir, como recibe, en este acto del nominado Antonio Lopez tantos pesos, importe de la dicha cincuentena, en tales monedas, de cuya entrega y recibo doy fe, por haberse contado y entregado á mi presencia y de los testigos infrascritos, y como pagado y satisfecho real y efetivamente de ellos, formaliza á su favor la mas firme carta de pago que á su seguridad conduzca: y declara que la citada cantidad ha sido el jus-

to precio y verdadero valor de la expresada cincuentena, en que se ajustó y transigió; y en el caso que mas importe, del exceso en cualquiera suma le hace gracia y donacion pura, en sanidad perfecta é irrevocable con las estabilidades congruentes al enfitéuta: y le confiere para la venta la mas firme y amplia licencia que por derecho se requiere, la que se obliga á no reclamar ni revocar total ni parcialmente; y si lo hiciere, ha de ser visto por lo mismo haberla aprobado y revalidado: y al cumplimiento de este obliga todos sus bienes muebles, raices, presentes y futuros &c.

Nota. Si la cincuentena se paga íntegra al señor del censo, no es menester que la licencia y carta de pago lleven la cláusula de declaracion del justo precio y donacion del exceso, ni que se exprese que se ajustó y transigió, porque no viene al caso, y así será licencia con carta de pago regular de lo que importe, y se dirá entónces el efectivo precio en que se vende la alhaja.

LICENCIA PARA VENDER ALHAJA ENFITEUTICA, RESERVANDOSE EL SEÑOR DEL DIRECTO DOMINIO EL DERECHO DE TANTEO.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Antonio Lopez, vecino de ella, dijo: Que le pertenece un censo enfitéutico de un ducado y una gallina de renta anual, con derechos de licencia, comiso, tanteo ó cincuentena, sobre una casa que en tal calle posée José Garcia el cual por varias urgencias en que se halla determinó venderla; y para poderlo hacer sin incurrir en la pena de comiso le pidió la licencia competente, ofreciendo pagarle la cincuentena que se cause por la enagenacion luego que esté celebrada la venta, en caso de que no la quiera por el tanto, á lo que condescendió el otorgante, y poniéndolo en ejecucion—Otorga que da y concede amplia licencia y facultad al mencionado José Garcia, dueño del dominio útil de dicha casa, para que la venda á quien quisiere sin incurrir en pena alguna, con tal que no sea comunidad eclesiástica ni secular, ni á persona de las exceptuadas y prohibidas por derecho: y que en el preciso segundo dia, contado desde el del otorgamiento de la escritura, le haga saber quién la compró, en qué precio, con qué condiciones, y cuánto importa la cincuentena para que el otorgante la perciba ó use del derecho de tanteo, segun le convenga; y faltando estos requisitos ó cualquiera de ellos, ó no entregándole la cincuentena en el tiempo prefinido, en caso que no delibere tomarla por el tanto, ha de ser nula y de ningun efecto la venta, y tener facultad el otorgante, como se la reserva, de apoderarse de la alhaja por comiso, y perderla el enfitéuta en pena de contravencion, sin quedarle accion ni recurso, ni al comprador, para repetir su costo y valor del otorgante:

y á haber por firme esta licencia en los términos propuestos, obliga sus bienes muebles, raices &c.

CAPITULO VII.

Del censo consignativo.

- | | |
|---|---|
| <p>1 ¿Qué es censo consignativo, y cuáles circunstancias han de concurrir en él para su estabilidad?</p> <p>2 ¿Quiénes pueden imponerle y con qué réditos?</p> <p>3 La imposición de este censo se debe hacer sobre bienes raices, fructíferos, libres y determinados.</p> <p>4 También se puede hacer sobre otro censo, y sobre derechos; pero aquel y estos han de ser perpetuos.</p> <p>5 En este contrato pueden intervenir pactos y condiciones justas; pero no las que estan reprobadas.</p> <p>6 Primera condicion reprobada por una bula de S. Pio V.</p> <p>7 Segunda condicion reprobada por dicha bula, pero que no está admitida entre nosotros.</p> <p>8 Tercera condicion.</p> <p>9 Cuarta condicion.</p> <p>10 Inteligencia que dan varios autores á la condicion antecedente.</p> <p>11 Quinta condicion reprobada.</p> <p>12 Sexta condicion reprobada por la bula.</p> <p>13 Séptima condicion.</p> <p>14 Condiciones octava y nona.</p> <p>15 La condicion de tanteo en favor del censalista está permitida por la bula.</p> <p>16 Ultima condicion reprobada por otros papas.</p> <p>17 El imponedor del censo debe manifestar al censalista las cargas que la finca tiene sobre sí, pena de ser precisado á redimirlo.</p> <p>18 El censuario ademas de la finca especial debe hipotecar todos sus bienes.</p> | <p>19 Cláusulas que deben ponerse en la escritura de este censo. Primera. Que en concurso de acreedores no se haya de entregar al censalista su capital y réditos vencidos sino en dinero.</p> <p>20 Segunda. La cláusula de <i>constituto</i>.</p> <p>21 Tercera. Que en caso de division de la finca, pueda reclamar de cualquiera de sus poseedores.</p> <p>22 Cuarta. Cláusula que suele insertarse, aunque sin efecto alguno.</p> <p>23 El capital del censo jamas se prescribe.</p> <p>24 No sucede lo mismo con los réditos sobre los cuales se ha de observar lo prevenido en la ley de Toro.</p> <p>25 La libertad de no redimir este censo no tiene lugar en dos casos.</p> <p>26 Explicacion del segundo caso en que hay precision de redimir el censo.</p> <p>27 Caso práctico en que se ejecutoria la doctrina del párrafo antecedente.</p> <p>28 Este censo y demas contratos en que interviene especial hipoteca, deben ser registrados en la cabeza del partido en que se celebren.</p> <p>29* Depósito irregular, en qué consiste.†</p> <p>30* Cuando se celebra por escritura garantigia con especial hipoteca de alguna finca se parece al censo consignativo.*</p> <p>31* Cuando se hace sin hipoteca y solo por la buena fe de los contrayentes se parece á la compañía ó sociedad.*</p> |
|---|---|

Escritura de creacion de censo.

1 **E**l censo consignativo, redimible ó al quitar es un contrato, por el cual una persona vende á otra por cantidad determinada el derecho

de percibir ciertos réditos anuales, consignándolos sobre alguna finca propia cuyo pleno dominio se reserva, y los que dejará de satisfacer cuando el comprador le devuelva la suma recibida. Este censo causa alcabala¹, tiene el nombre de *compra y venta*, y tratan de él con este título las extravagantes (*) de los sumos pontífices Martino V. y Calixto III, la Bula expedida de motu proprio de San Pio V.² y el tit. 15 lib. 5. R. 6 lib. 10 N. Para que sea lícito, se requieren seis circunstancias: 1.ª que se funde sobre propiedad determinada del censuario, de la cual como hipoteca especial puedan exigirse réditos anuales: 2.ª que la tal cosa sea raiz y fructífera, porque si se impone sobre mueble semoviente ó frutos de la raiz, será nula la imposición: 3.ª que se compre y venda por precio justo, que es el que por ley ó legítima costumbre está tasado y permitido (pues en toda compra y venta se requiere por la naturaleza del contrato, que el precio sea justo), y que su rédito se pague en dinero, y no en otra cosa: 4.ª que si la alhaja perece en el todo ó parte, perezca igual y proporcionalmente el censo: 5.ª que sin conocimiento del censalista no se enagene la hipoteca censual á persona ménos segura y abonada que el censuario, á fin de que no se dificulte el cobro de la pensión anual; y 6.ª que intervenga el pacto de *retroviendo* absoluto y libre, de suerte que no prefina límite ni término para su liberación, ni á ella pueda ser compelido el censuario, pues la ha de hacer cuando quiera³.

2. El que tiene potestad de comprar y vender, puede imponer censo consignativo sobre sus bienes, así en testamento como en contrato, por el precio establecido por ley ó legítima costumbre, y no mas, pues el exceso es usurario. *En España se han hecho varias tasas que pueden verse en las leyes respectivas⁴; pero para América está señalado el cinco por ciento⁵. Debe otorgarse escritura para que conste, y esté seguro el censalista; pues aunque no hay ley que expresamente lo mande⁶, y dicen algunos autores que no es necesaria para la validez del contrato conviniéndose los contrayentes, sin embargo debe otorgarse del mismo modo que en el censo enfiteutico, porque milita la propia razon legal.

1 Céd. de 21 de agosto de 1777 publicada en bando de 14 de enero de 1779, que declara deber exigirse dicho derecho al tiempo de la imposición del censo, de el que recibe el dinero.—E.

(*) Llámanse extravagantes las decretales de los sumos pontífices que no estan incluidas en el cuerpo del derecho canónico.

2 Esta bula está en el tit. 12. lib. 2. del 7. de las Decretales. Al año de haberse publicado expidió el mismo pontífice otra declaratoria de ella, que trae Ferraris en su *Biblioteca*. Este autor advierte que en los lugares donde no se hayan recibido di-

chas constituciones no obligan en ninguno de los dos fueros.—E.

3 Ferrar. *Biblioth.* en la palabra *Census*, n. 12 y sig. Begnud. *Biblioth.* en la palabra *Census*, § 3.

4 LL. 6, 8, 12, 13, 15 y 16. tit. 15. lib. 5. R., ó notas 1 y 2 y LL. 6, 8 y 9. tit. 15. lib. 10. N.

5 Céd. de 13 de marzo de 1786 inserta en el ult. fol. n. 660 de los *Autos y providencias* de Beleña.

6 Del § 2 de la citada bula de S. Pio V. parece puede deducirse la necesidad de la celebracion de instrumento público.—E.