

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 alcabala<sup>1</sup>, 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.<sup>2</sup> 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 quiera<sup>3</sup>.

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 respectivas<sup>4</sup>; pero para América está señalado el cinco por ciento<sup>5\*</sup>. Debe otorgarse escritura para que conste, y esté seguro el censalista; pues aunque no hay ley que expresamente lo mande<sup>6</sup>, 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 Beñena.

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

3. Debe hacerse la imposición sobre bienes raíces fructíferos, cuantiosos, determinados y propios del censuario, los que gravará este por especial hipoteca á su seguridad, y han de ser libres, porque si están afectos á otra responsabilidad por la cual pueda perecer el censo por no ser suficientes para su pago, no vale la imposición; pero no obsta que al tiempo de efectuarse esta no den fruto, pues basta que puedan producirle<sup>1</sup>, y se han de especificar con señales tan claras é individuales de su sitio, cabida y linderos, que jamás se dude de ellos, ni se equivoquen con otros<sup>2</sup>. También ha de gravar generalmente el censuario los demás bienes suyos á la seguridad del censalista, para que si los determinados no alcanzan, pueda por la obligación general repetir contra los otros hecha previa excusión en los especiales. Puede igualmente dar fiadores que se obliguen con sus bienes á la responsabilidad del censo, como lo permite el párrafo 8 de la referida bula de San Pio V. para mayor seguridad de parte del censalista.

4. Puede constituirse el censo sobre derechos perpetuos existentes, v. gr. alcabalas, y sobre el censo perpetuo; mas no sobre otro redimible: porque aunque este pertenece á los bienes de la tercera clase, y por consiguiente no es raíz, mueble ni semoviente, se considera para este efecto como mueble, á causa de poderse redimir, y faltar la hipoteca. Tampoco puede constituirse sobre frutos de cosa raíz, ni sobre bienes muebles ni semovientes, ni sobre la persona, ni sobre derechos y acciones meramente personales<sup>3</sup>. Sus réditos deben pagarse al plazo prefijado en el lugar en que se pacte, y en dinero efectivo, y no en otra cosa, con arreglo á una ley recopilada<sup>4</sup>, cuya renunciación de nada sirve al censuario para eximirse de satisfacerlos en él, porque otra ley la declara nula<sup>5</sup>.

5. Este contrato puede estar acompañado, como todos los demás, de ciertos pactos y condiciones en que los contrayentes se convengan; pero como en todos los contratos hay pactos nulos por las leyes, convendrá saber cuáles son lícitos en este, y cuáles no: cosa tanto mas necesaria, cuanto además de las leyes civiles, median respecto del censo resoluciones de la Iglesia motivadas por los abusos usurarios que en él pueden introducirse, y admitidas, aunque no en todos sus puntos, por la autoridad secular. En primer lugar los sumos pontífices Martino V. y Calixto III.<sup>6</sup> declararon por válido el

1 Duard. q. 5 y 6. § 1. *De re censui subjuganda.*

2 Duard. q. 24. n. 36. y q. 26. *De censu consignat.*

3 Begnud. *Biblioth.* en la palabra *Census*, § 4 y 2. Duard. § 1. *De censui subjuganda*, q. 1. hasta la 52 inclusive.

4 L. 4. tit. 15. lib. 5. R., ó 3. tit. 15. lib. 10. N. Begnud. *Biblioth.* en la palabra *Census*, § 5.

5 LL. 5 y 9. tit. 15. lib. 5. R., ó 4. tit. 15. lib. 10. N.

6 Extrav. *Comm.* caps. 1 y 2. *De empt. et vendit.*

contrato censual con el pacto de *retroviendo*, y San Pio V. en la citada bula hace iguales declaraciones como la referida de la admisión de fianzas.

6. Pero al mismo tiempo declaró ilícitas en el censo redimible otras condiciones y pactos, que el escribano no debe extender en la escritura, aunque así lo quieran los contrayentes. La primera es: *Que el censo se funde y constituya sobre cosa mueble y semoviente*; pues, como dejo asentado, debe imponerse sobre bienes por su naturaleza fructíferos y permanentes (que son los raíces ó derechos perpetuos, según dos leyes recopiladas)<sup>1</sup>, los cuales se han de obligar por especial hipoteca á su responsabilidad, para que el censalista tenga contra quien repetir directamente, sea preferido en ellos á otro acreedor del censuario, y el capital del censo no se pierda.

7. La segunda es: *Que al tiempo de su constitución no sea preciso entregar el dinero ante escribano y testigos, y que baste la confesión de la paga*. Pero en esta parte no se admitió la bula en estos reinos, como lo declara expresamente la ley 10. tit. 15. lib. 5. R., ó 7. tit. 15. lib. 10. N., que dice: *Declaramos que el propio motu sobre que los censos se impongan y sienten con dineros de presente, no está recibido en estos reinos, ántes se ha suplicado<sup>2</sup> de él por el fiscal<sup>3</sup> del consejo; donde se ha hecho justicia en los casos que se han ofrecido, y se hará adelante, y con su Santidad la instancia que pareciere necesaria*; y así aunque no intervenga dinero de presente, se constituye censo al redimir, habiéndolo recibido ántes el imponentor con este fin, ó en mutuo; porque este contrato puede mudar despues de naturaleza, y constituirse el censo, confesando el censuario haber sido cierta la entrega del dinero, y haciendo la renunciación que se explica en el capítulo de las cartas de pago (\*): lo que no sucede en el censo vitalicio personal, en el cual es preciso no solo que intervenga dinero, sino que haya fe de entrega, como diré en su lugar. Lo mismo será no obstante que no haya intervenido dinero, como se practica en las particiones: pues cuando un heredero lleva en alhaja raíz mas que lo que le corresponde por su legítimo haber, y no tiene dinero con que reintegrar al otro partícipe ó coheredero el exceso que se le aplica, constituye de su importe censo al quitar; bien que se llama reservativo,

1 LL. 1 y 2. tit. 15. lib. 5. R., ó tit. 15. lib. 10. N.

2 Nótese con Sala (*Ilust. al der.* lib. 2. tit. 14. n. 24.) y Vela (*Disert.* 33, 35 y 36.) que la suplicación de dicha bula no parece debe extenderse á los casos declaratorios del derecho antiguo, sino solamente á aquellos en que fuera del derecho comun establece alguna cosa nueva.—E.

3 Acevedo en el comentario de dicha ley 10 cree, que este magistrado suplicaría de la

citada disposición pontificia en la parte que indica la misma ley, fundado en la existencia de una bula del papa Nicolao V. dirigida el año de 1452 al rey Alfonso de Aragon, en la que aprueba en España los contratos de censo sin exigir la tradición real del precio, ni que el escribano certifique de ella en el instrumento. De esta bula hacen mencion otros varios autores.—E.

(\*) La de *non numerata pecunie*.

y hasta que se lo paga, le contribuye anualmente con los réditos á tres por ciento: y sin embargo de que algunos autores regnicolas demasiado escrupulosos siguen estrictamente la disposicion pontificia, y no quieren conformarse con la legal, no por eso deja de practicarse en los términos propuestos, porque no se comete fraude ni usura. Tambien puede constituirse censo por dote aunque no intervenga dinero de presente, como lo permite el párrafo 9 de la declaracion de dicha bula, y así está en observancia.

8. La tercera es: *Que el censuario debe pagar siempre los réditos del censo anticipados*: la cual se prohíbe, porque es contra la justicia del contrato censual, y para evitar fraude y sospecha de usura: y así cumple el censuario con satisfacerlos luego que esten devengados; pero en los arrendamientos no está prohibido, porque el pacto sirve solo de mayor seguridad á los locadores, y por eso en el último año de la locacion nada pagan los conductores, por tenerlo ya satisfecho.

9. La cuarta es: *Que el censuario se obligue directa ó indirectamente á los casos fortuitos; de suerte que aunque la finca perezca, debe pagar el censo sin descuento de su principal ni réditos*. Todo lo cual es contra la naturaleza del contrato censual, pues segun el párrafo 10 de la bula, si la finca perece total ó parcialmente, debe perecer con igual proporcion la renta y extinguirse su capital; y si en parte es infructífera, ir en disminucion; y por ser contrato de compra y venta, luego que se perfecciona, pertenece al comprador, que es el censualista, el daño y aumento que sobrevenga en la finca hipotecada<sup>2</sup> (a).

10. Quieren sin embargo algunos autores, cuyo dictámen tengo por acertado, que esto se entienda en los censos enfiteúticos, en los cuales el dominio directo es el del censualista, y el útil del enfiteúta: y no en los consignativos, porque en estos el censuario se queda con ambos dominios y administracion de la finca acensuada: el comprador no tiene mas que el derecho de percibir la pension anual hasta que el censo se redime: por la imposicion se contrae únicamente hipoteca sobre la alhaja; por lo que el censualista es un mero acreedor hipotecario, sin mas privilegio que el que el tiempo le dé en concurrencia de otros hipotecarios, y lo que se vende no es la finca sino el derecho expresado, y por lo mismo no se le da potestad para venderla ni disponer de ella. Añaden, que afirmar lo contrario es querer persuadir que un tercero tiene dominio en alhaja

1 Duard. Comentar. § 3. q. 4.

2 L. 23. tit. 5. part. 5.

(a) En el § 6 de la citada bula declaratoria se resuelve, no ser bastante para que la cosa se diga haberse vuelto infructuosa, el que por qual temporal u otro accidente

haya dejado de dar fruto uno ó dos años, pues que para merecer esa calificacion se requiere que la falta de frutos sea perpetua; salvas siempre las disposiciones del derecho comun.—E.

ajena, lo que repugna á los contratos de venta y mutuo; y que no obsta alegar que en el de censo se pone la cláusula de *constituto*, porque esta sirve únicamente para que el censualista pueda pedir y tomar posesion pignorática de la hipoteca, á fin de reintegrarse con sus frutos de los réditos que se le deban, mas no para que se apodere de su propiedad ó dominio.

11. La quinta condicion que reprueba la bula es la de *no enagenar*, pues manda en su párrafo 5 que no se pueda quitar ni restringir al censuario la facultad de enagenar la hipoteca acensuada siempre que quiera, sin que tenga obligacion de pagar mas tributo ni derecho que el rédito, segun se fuere devengando; pero no por eso dejan de ordenarse con dicho pacto las escrituras censuales, añadiendo la expresion: *sin la carga de este censo*. Y el motivo es para que en virtud de él pueda el censualista ejecutar por los réditos al tercero poseedor, aunque sea clérigo, á quien se nombrará defensor para el caso en que se le ejecute por ante juez secular, y haya heredado la finca de lego, con quien se haya contestado la demanda; pues de no contenerlo, como la accion hipotecaria es ordinaria, y solo la personal es ejecutiva, y esta no puede ejercerse contra tercero poseedor, el mismo pacto la vigoriza y hace que se ejerza, porque en fuerza de él subsiste la hipoteca en cuanto al censo en los propios términos y con las idénticas calidades que cuando se gravó á su responsabilidad, y se contempla en poder del imponente; lo que no sucederá si se omite, por cuya razon se pone, y así solo sirve de mayor seguridad al censualista; y no se comete usura, ni se quita al censuario la libertad de venderla y enagerla cuando le parezca; pero si se ordenare sin el aditamento referido, se estimará la condicion por no puesta.

12. La sexta condicion que reprueba la bula es esta: *Que si el censuario no pagare los réditos íntegros á los plazos convenidos, rinda réditos de lo que deje de satisfacer, del mismo modo que la suerte principal: ó quede aumentado el censo, ó lo funde nuevamente sobre la misma finca, ú otra que quede afecta á él por esta razon: ó haya de perder parte de ella: ó incurra en alguna pena: ó ser de su cuenta la solucion de sus cargas* (las que por derecho segun la naturaleza del contrato, no deberia pagar á no intervenir el pacto): *ó satisfacer interes, cambio ó expensas y salarios indebidos*: ú otra condicion gravosa semejante á las indicadas. Los artículos 7, 8 y 9 de dicha bula declaran tales pactos usurarios y nulos; pero no los gastos judiciales, como el de ejecucion, que se irroguen por su morosidad al censuario.

13. La séptima condicion es la siguiente: *Que el censuario nunca ha de redimir el censo: ó que ha de redimirlo precisamente dentro de cierto término, y en su defecto que en pena ó por otra causa se ha de po-*

*der repetir su capital: ó que hasta pasado tanto tiempo no ha de redimirlo.* La bula reprueba estos pactos en su artículo 12, como opuestos á la naturaleza del contrato, y á la libertad que por él tiene el censuario de redimir ó no redimir el censo, segun le convenga.

14. La octava condicion que la expresada bula reprueba como usuraria, es esta: *Que aunque parte del censo se libere, se han de pagar íntegramente los réditos de todo su capital, como si nada se hubiera redimido.* Y la nona es la siguiente: *Que al tiempo de la redencion deba pagar el censuario el capital del censo con aumento de su precio; ó en mejor moneda que la que el censalista le entregó cuando lo impuso, porque esta es tambien usuraria.*

15. Mas la bula permite y declara lícita la condicion de tanteo, á saber: *Que siempre que la alhaja acensuada se venda, ha de tener obligación el censuario de avisar un mes ántes al censalista; requerirle si la quiere por el tanto, y manifestarle con qué condiciones la vende.* Pero no se ha de añadir: *y si no lo hiciere caiga en comiso,* porque esta cláusula solo se permite en el censo enfiteútico; ni imponerse al censuario otro gravámen ni pena por dejar de avisarle. Y sin embargo de que la ley 68 de Toro dice: *Si alguno pusiere sobre su heredad algun censo con condicion que si no pagare á ciertos plazos, que caiga la heredad en comiso, que se guarde el contrato, y se juzgue por él, puesto que la pena sea grande, y mas de la mitad, y que de su contexto se evidencia que habla del censo redimible, y no del enfiteútico, no estan recibidos ni se admiten en los tribunales los pactos de comiso y retrac-* to; y así aunque los contengan las escrituras censuales, no se juzga por ellos, ántes bien se tienen por no puestos, y atribuyen á la impericia de los escribanos, como lo afirma Matienzo en la ley 1. tit. 15. lib. 5. R. gl. 1. n. 6, y gl. 2. n. fin. citando al señor Covarrubias y otros: por lo que el censalista no tiene accion á retraer la finca acensuada, y sacarla al comprador, aunque sea dentro del término legal, sino solo á que le reconozca por señor del censo, y le pague los réditos miéntras no le redima devolviendo el capital, como que tiene hipoteca y no dominio en ella.

16. Las citadas extravagantes de Martino V. y Calixto III. reprueban esta condicion: *Que la redencion del censo se ha de hacer en una partida, segun su capital se entregó, y no en dos ni mas.* Lo mismo se observa entre nosotros, pues es frecuente el obligar al censalista, cuando la cantidad es considerable, á recibirla en dos ó mas partidas; y si lo rehusa se deposita la parte entregada declarándole redimido de ella, y dándole el competente testimonio. A pesar de esto, como no hay ley que lo prohiba, siempre se expresa en la escritura la condicion de que se haya de redimir en una sola suma, para evitar el perjuicio que se le irroga al censalista, de no tener

toda la cantidad de una vez, y de malograr por esto algun negocio lucrativo<sup>1</sup> (a).

17. El impondor debe manifestar al censalista los censos y cargas con que estan gravadas las fincas que hipoteca á la seguridad del que quiera tomar, pena de pagarle y volverle el importe de este con el dos tanto, haciendo lo contrario; y á mas de esto si estan afectas especialmente á otra responsabilidad, comete estelionato, por el que puede ser castigado.<sup>2</sup> En este caso puede ser compelido á redimir el censo y restituir su capital, lo que debe prevenirse en la escritura de su creacion para que no alegue ignorancia.

18. Para mayor estabilidad del contrato censual y seguridad del censalista, no solo ha de hipotecar especialmente el censuario bienes suyos fructíferos ó determinados, sino los demas generalmente, como dejo sentado; con cuya precaucion no perderá el primero su derecho, aunque perezca la finca hipotecada.<sup>3</sup> Se extenderán ademas en la escritura varias cláusulas, las que dan firmeza al contrato y seguridad á los contrayentes.

19. Una de ellas, que tiene por objeto eximir al censalista de la precision de recibir su capital en otra especie que dinero, si el censuario forma concurso de acreedores, y carece de bienes con que pagar á todos, se ordenará en los términos siguientes: *Que si hubiere concurrencia de acreedores á los bienes del otorgante, aunque aquellos se conformen en que se entreguen al señor de este censo su capital y réditos en alhajas, raices, muebles ó semovientes de cualquier calidad que sean, no por eso ni por otro motivo ha de ser compelido á recibir su importe, ni parte de él, en otra especie que dinero efectivo segun lo ha entregado;* y para mayor estabilidad de este pacto, renunciará el censuario la ley 3. tit. 14. part. 5. en cuanto dice: *Pero si acaciese que el deudor no pudiese pagar aquellas cosas que prometiere, bien puede darle entrega de otras á bien vista del juzgador.* Cuya ley concuerda con la auténtica *Hoc nisi debitor,* Cod. De solutionibus, de que algunos escribanos suelen poner renunciacion en estas escrituras, omitiendo la de partida que es mas obligatoria que la romana.

20. Y para que pueda dirigir su accion contra la hipoteca, tomar posesion y cobrar de sus frutos los réditos que le esten debiendo, sin que sea necesario hacerle tradicion real de ella, ni excusion en los demas bienes del impondor, se extenderá la escritura cen-

1 Gutier. lib. 2. Pract. q. 174. Duard. § 5. De redempt. et extinct. census, q. 16. Aven-  
daño De censib. cap. 101 y 107. n. 8.  
(a) Las disposiciones particulares acerca de im-  
posicion y redencion de censos sobre pro-  
pios y arbitrios de los pueblos, quedan re-

feridas en el cap. 1. tit. 1. de este libro.  
2 L. 2. tit. 15. lib. 5. R., 6. tit. 15. lib. 10.  
N. Acev. en ella. Olea De cess. jur. tit.  
7. q. 2. Gutier. lib. 2. Pract. q. 169. Aven-  
daño De cens. cap. 53. n. 6.  
3 § 8 de la citada bula declaratoria.

sual con la cláusula de *constituto* (\*): bien que ninguno lo hace sin autoridad judicial, sin embargo de la facultad que se le concede por la escritura de censo.

21. Asimismo se ordenará con la siguiente: *Que si la hipoteca de este censo se dividiere entre dos ó mas interesados, cada uno ha de reconocerlo y obligarse por el todo, aunque posea poca parte, y el censalista poder pedir á cualquiera de ellos, y ejecutarlo por todos los réditos que se le esten debiendo, como si la poseyera enteramente.* Este pacto parece duro é injusto; pero como el derecho de percibir la pensión anual es individuo, y el censalista tiene acción real á perseguir la hipoteca en donde se halle, y no debe ni puede perjudicarle el convenio y división que sin su beneplácito celebraren de su propia autoridad los poseedores de ella, por eso puede repetir en virtud del pacto mencionado contra cualquiera poseedor total ó parcial, así para que reconozca por el todo, como para que satisfaga enteramente los réditos, quedando únicamente obligado á darle lasto, á fin de que exija de los demás partícipes lo que por ellos haya pagado á proporción de la parte que tengan en la finca. Así se practica, no solo en cuanto á la solución de réditos de censo, sino en virtud de cualquiera escritura garantida con hipoteca, aunque sean muchos los herederos ó interesados en ella, porque no se procede contra ellos, sino contra la hipoteca, que es la responsable.

22. En el contrato de censo redimible suele tambien ponerse esta cláusula: *Que siempre que en la hipoteca haya nuevo poseedor se le ha de compeler á reconocer el censo; y aunque no lo reconozca, no por eso ha de perderse ni prescribir la acción ejecutiva, ni la sustancia del contrato, sin embargo de que se deje de ejecutar diez, veinte, treinta, cuarenta y mas años, á cuyo fin el otorgante por sí y en nombre de los demás que en lo sucesivo la posean, renuncia la ley 63 de Toro y demás que le favorezcan.* Mas no obstante el pacto y renunciación que contiene, se observa literalmente la disposición de dicha ley, porque como el censalista no tiene prohibición ni impedimento para pedir los réditos, cumplido el plazo, debe imputarse á sí propio la culpa de su descuido; por lo que solo se despachará la ejecución en los términos que se dirá en el párrafo 25.<sup>1</sup> Debe además esta escritura contener las firmezas del préstamo mutuo, que se explican en su respectivo lugar.

23. El capital del censo jamás prescribe, aunque el censalista no pida los réditos en muchos años: porque la obligación sigue á la hipoteca, y mientras esta no parece ni se libera, subsiste aquella; y asimismo porque al impedido no le perjudica el trascurso del tiempo ni la prescripción; pues no es libre en pedirlo cuando quie-

(\*) Véase sobre esta cláusula el cap. 2 del con. | 1 Gutier. Rep. leg. Nemo potest, n. 430 al 499  
trato de compra y venta, párrafo 49.

ra, lo que no sucede con los réditos. Así lo he visto ejecutoriado en el consejo en el pleito que siguió el Marques de Santo Floro, vecino de la ciudad de Siracusa en Sicilia, contra la villa de Extremera, ante Don José de Pasamonte, por el oficio de dicho escribano del número Casas, y se declaró por subsistente el censo, cuyo capital ascendía á mas de cuarenta mil reales.

24. Mas no sucede lo mismo con los réditos: pues por la ley 63 de Toro, establecida contra la negligencia de los censuistas, está mandado que por muchos años que adeude el censuario, no pueden aquellos exigir sino la pensión correspondiente á treinta, y de estos solo se les podrá librar ejecución de los nueve y dos tercios últimos, debiendo cobrar los restantes por la vía ordinaria, y perdiendo enteramente los réditos de los años anteriores. Así en el caso del párrafo precedente, perdió el Marques de Santo Floro la pensión de su censo correspondiente á mas de setenta años, pues pasaban de ciento los que el censuario le debía.

25. Queda sentado que el censuario tiene libertad para redimir el censo cuando quiera, y no se le debe prefinir término, ni prohibir la redención; no obstante podrá ser compelido á ella en dos casos: 1.º el expresado en el párrafo 17: 2.º cuando citado el censalista por el censuario para efectuar la redención, se vuelve atras este y no la verifica.

26. Para inteligencia de esto conviene advertir que por el artículo 11 de la citada bula de San Pio V, el censuario debe citar al censalista dos meses antes de hacer la redención. Si dado este paso no redime el censo, puede obligarle aquel á que lo verifique dentro del año á contar desde el día de la citación. Pero si deja pasar este término sin apremiarle, ya no le queda acción contra el censuario, el cual quedará de nuevo en libertad de redimir ó no su censo, á ménos que por nueva citación vuelva á ponerse en el mismo aprieto.

27. En observancia de esta constitución pontificia he visto ejecutoria de los señores del consejo en sala de Provincia confirmatoria de cierta sentencia dada por Don Juan Gayon, teniente corregidor que fué de esta villa, en el caso siguiente: Don Manuel de Elexpuro ofreció judicialmente, como apoderado de Don Domingo Ignacio de Mendieta, vecino de Bilbao, la redención de un censo de dos mil ducados de principal, con dinero que para este fin y con la baja de un medio por ciento de rédito y calidad de subrogación, le habia prometido el mayordomo del convento de religiosas de las Maravillas de la corte, la que se hizo saber al marques de Belamazan, dueño del censo; y con motivo de haberse retractado el mayordomo de su promesa, intentó el apoderado del cen-