

ro por dicho reconocimiento se ha de entender quedan obligados con obligacion real, como tales poseedores, y no con la personal; y por lo mismo solo se ha de poder dirigir la accion ejecutiva contra la alhaja hipotecada, y no contra los demas bienes de su poseedor, si es tercero, y trabarse y mejorarse en ella y no en estos, á ménos que en el reconocimiento se haya querido obligar, y obligado expresamente de ambos modos.

Sin perjuicio de la via ejecutiva, y sin alterarla ni innovarla, ántes bien dejándola en su fuerza y vigor, el otorgante por sí y á nombre de los poseedores de la referida casa da poder irrevocable con libre, franca y general administracion al dueño y señor de este censo, y á quien su derecho y causa hubiere, para que de propia autoridad perciba y cobre de su hipoteca sus alquileres y aprovechamientos; y de sus tenedores y poseedores, y de cada uno en particular, á los plazos estipulados, los réditos anuales que se esten debiendo, con las costas y gastos que en su exaccion se causen: y para dar de ellos los recibos, cartas de pago y demas resguardos, y practicar sobre su cobranza, hasta que sea efectiva, todos los actos, autos y diligencias judiciales y extrajudiciales conducentes, le pone en su propio lugar, grado y prelación, y le hace y constituye procurador actor en su misma causa y negocio, con subrogacion y absoluta cesion de acciones en forma; y para usar de este poder, sirva de documento legitimo y justificativo testimonio esta cláusula, signada de escribano, aunque sea dado sin auto de juez ni citacion de parte. Y estando la enunciada casa en inquilinos, administradores ó mayordomos, ha de ser suficiente recado, para el íntegro abono de lo que pagaren, recibo simple del poseedor de este censo ó de quien su poder tenga, sin que esté obligado, ni se le pueda compeler, á dar carta de pago ó resguardo con mas solemnidad, aunque sea con pretexto de primera paga, ó de nuevo censalista ó apoderado suyo, excepto que el censuario ó administrador de la casa quiera satisfacer los derechos que cueste el dárselo autorizado, que en este caso se les deberá dar con la que lo pidan, y abonar en cuenta de lo que deban, las cantidades que en la forma expuesta entregaren; y á todo se ha de apremiar al otorgante y demas censuarios por todo rigor legal.

El poseedor que fuere de la prenotada hipoteca no ha de ser obligado á guardar, presentar ni mostrar recibos de los réditos de este censo de mas tiempo que de los tres años inmediatos anteriores al en que se pidieren, ya sean separados, ó uno comprensivo de los tres años ó pagas; y por no manifestarlo de los precedentes, ni con mas solemnidad que la prefinida en la anterior condicion, no se le han de poder pedir ni cobrar en juicio ni fuera de él, ni incurrir en pena alguna, y si los censualistas lo intentaren, sean re-

pelidos y en costas condenados, como quien pretende derecho que por ningun título le toca.

Con cuyas calidades y condiciones, y con las demas regulares de los censos al quitar, que el otorgante da aquí por insertas, como si lo fueran, impone y funda este. Y á su cumplimiento y observancia obliga su persona, bienes muebles, raices, derechos y acciones, y de los censuarios que le hereden y sucedan en dicha hipoteca: da amplio poder á los señores jueces de esta villa, á cuyo fuero y jurisdiccion se somete y los somete, para que á ello les compelan, como por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida, que por tal lo recibe por sí y en su nombre, y renuncia todas las leyes y privilegios de su favor: en cuyo testimonio, y con la prevencion de que el censalista ha de acudir á que se tome razon de esta escritura en la contaduría general de hipotecas de esta villa dentro de seis dias primeros siguientes al de la fecha de este contrato, pena de nulidad de él, y demas que imponen la ley y auto acordado recopilados y última pragmática, así lo otorga y firma; á quien doy fe conozco, siendo testigos Fulano, Fulano y Fulano, vecinos de esta villa.

CAPITULO VIII.

Del censo reservativo al quitar.

- | | | |
|---|--|--|
| 1. ¿Qué es censo reservativo? | | censo consignativo? |
| 2. ¿En qué conviene y se diferencia este censo del enfiteutico? | | 4. Modo de extender la escritura del censo reservativo.—Plantilla de |
| 3. ¿En qué conviene y se diferencia del | | la misma. |

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

2. Conviene este censo con el enfiteutico reservativo en que en ambos se traspasan los bienes propios á otra persona, reservándose el derecho de percibir réditos anuales; pero se diferencia en varios puntos. 1.º En que en el contrato enfiteutico pasa únicamente al enfiteuta el dominio útil de la cosa dada á enfiteusi; y en este se transfieren ambos dominios, directo y útil en el censuario, y solo queda al censalista el derecho de percibir el año rédito, y cuando se redima, el capital ó precio en que se estimó la alhaja

al tiempo de su dacion á censo. 2.º En que por defecto de paga no se quita al imponedor ni cae en comiso la alhaja afecta al censo¹; y el enfitéuta si deja de satisfacer los réditos dos ó tres años, pierde el dominio útil, y puede apoderarse de ella de propia autoridad el señor del directo², como he sentado en el capítulo 6, párrafo 3, en que si el enfitéuta enagena la alhaja sin pedir licencia al dueño del solar, ó requerirle si la quiere por el tanto, cae de su derecho, y por lo mismo debe pagarle el *laudemio*, que es la decena, veintena ó cincuenta que se causa por la venta; y el censuario no, aunque la venda sin hacerlo saber³. Se previene que cuando se duda si el contrato es enfitéutico ó reservativo, se presume mas ser este que aquel⁴ (*).

3. También conviene en algunas cosas con el censo *consignativo*, y por lo mismo suelen darle este nombre, pues en realidad la naturaleza y pactos de este contrato son muy semejantes á los de aquel. En uno y otro debe intervenir además el pacto de *retroventa* á voluntad del censuario. Por último, en ambos se causa alcabala, si bien en el *consignativo* se paga al tiempo de su imposición, y en el *reservativo* cuando se redime (a). A pesar de esta semejanza hay cosas en que se diferencian esencialmente. Tales son: 1.º en que en el *consignativo* se gravan los bienes del imponedor ó vendedor á su responsabilidad por dinero que el censalista ó comprador le da entonces ó le tiene dado; y en el *reservativo* no interviene dinero, ántes bien los bienes que el censalista vende son los que se gravan é hipotecan á la seguridad y responsabilidad del capital de censo y sus réditos, por no entregarle el censuario al tiempo de la fundación, ni haberle entregado ántes el importe de su valor; y así no hay fe de paga ni confesion de haberla habido: y 2.º en que en el censo *consignativo* el censalista por solo este carácter ó representación es un acreedor hipotecario, sin mas privilegio que el que le da el anterior ó posterior tiempo de su cons-

1 Covar. lib. 3. Var. cap. 7.

2 L. 28. tit. 8. part. 5.

3 Alv. Velasc. *De jure emphyteut.* q. 23. n. 25. Molin. *De contr.* disp. 381. n. 4. vers. *Tertio differunt.*

4 Duard. *De forma creandi census*, q. 12 y sig.

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

formado.

(a) Por cédula de 11 de marzo de 1819 se mandó observar en América la ley 21. tit. 12. lib. 10. N., que manda que en las enagenaciones de bienes raíces á censo reservativo redimible, se cobre una sola alcabala al tiempo del contrato, pagándose por mitad entre el que entrega la finca y el que la recibe, sujetándola al censo, sin que verificado aquel pago se pueda repetir, ni pida cosa alguna al tiempo de la redención. Al mismo tiempo se derogaron expresamente la cédula de 17 de marzo de 1774 y otras, en cuya virtud se exigían dos alcabalas en este contrato suponiéndose que había dos ventas—E.

titucion en concurrencia de otros hipotecarios; pero en el reservativo es preferido como acreedor de dominio en la alhaja por la naturaleza del contrato á todos los del censuario, por anteriores y privilegiados que sean, aunque no se exprese.

4. La escritura de este censo se otorga en los mismos términos, cláusulas y seguridades que la de venta; pero al ir á extender la cláusula de la entrega del precio se pone la siguiente: *Que vendé la finca á censo reservativo al quitar por tantos pesos en que está avaluada, y quedan reservados sobre ella, de que le ha de pagar réditos anuales á tanto por ciento, mientras no le satisfaga, ó á quien le suceda, dicha cantidad &c.*; y en la aceptación de la escritura constituirá el comprador censo consignativo del precio en que se le vende la alhaja; mas ni en la venta ni en el censo se ha de dar fe de paga de dinero, ni confesar haberlo recibido, pues no interviene al tiempo que se celebran ambos contratos, ni intervino ántes (aunque en el derecho se finge que sí); por cuya razon el censuario se dará solamente por entregado de la alhaja y títulos de su pertenencia, si los recibe en el acto de su otorgamiento, de que dará fe el escribano. Tampoco ha de reservarse el censalista el dominio directo ni útil sobre la alhaja, porque ambos se trasfieren en el censuario; lo que no sucede en cuanto al directo en el censo enfitéutico, porque en este por su naturaleza, sin necesidad de pacto, queda reservado á favor del dueño del solar, y lo que ha de reservar es el derecho de percibir la pension anual, y su capital cuando se redima; y á fin de que en todo caso asegure el censalista el derecho de preferencia que tiene, como acreedor de dominio, sobre otros acreedores personales ó hipotecarios del censuario, y evitar escrúpulos y cavilaciones, será bueno que se ponga en la escritura esta cláusula: *Que si llegare el caso de ocurrencia ó concurso de acreedores á los bienes del censuario, ha de ser visto y entenderse no habérsele trasferido el dominio de la alhaja dada á censo, mediante no haber pagado su valor, y por lo mismo se ha de tomar como arrendatario y poseedor precario, preferir en ella el censalista á todos los acreedores por anteriores y privilegiados que sean, y tener derecho á recobrarla como acreedor de dominio, sin perjuicio del que le compete por los réditos que se le deban y deterioro de ella, de que ha de poder usar contra los demas bienes del censuario; pues el dominio y posesion puede trasferirse condicionalmente* 2.º El censalista, como vendedor, es quien se ha de obligar á la evicción de la finca, y el censuario solo á la del censo, á menos que grave tambien alguna

1 Covar. lib. 3. Var. cap. 11. ns. 5 y 6. Gu. tier. *Pract.* q. 58. *De gabellis.*

2 Cur. Philip. *Comerc. terr.* cap. 12. Prela-

cion, ns. 12, 13 y 14. Rodr. *De ann. reddit.* lib. 2. q. 3. n. 65. Cast. *Contror.* cap. 35. desde el n.º 75.

suya á la responsabilidad de este. En la plantilla de su escritura verá el escribano cuanto debe tener presente en casos iguales.

ESCRITURA DE FUNDACION DE UN CENSO RESERVATIVO AL QUITAR.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. Francisco de los Rios, vecino de ella, dijo: Que le pertenece en posesion y propiedad una casa sita en esta villa, en tal calle, la cual determinó vender á Antonio Fernandez, de la propia vecindad, por treinta mil pesos en que la tasaron maestros arquitectos alarifes, que de conformidad eligieron á este fin, con tal que de ellos constituya censo reservativo al redimir, y se obligue á pagarle anualmente los réditos correspondientes á tres por ciento, ínterin no se quite ó libere su capital, en lo que convino el expresado Antonio; y para que tenga efecto su convenio, en la mejor via y forma que haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete.—Otorga que por sí, y en nombre de sus hijos, herederos y sucesores, y de quien de ellos hubiere título, voz y causa en cualquiera manera, vende y enageña perpetuamente, y á censo reservativo al quitar, al mencionado Antonio Fernandez y á los suyos, una casa sita en tal calle (*Aquí se pondrá expresion de sus linderos, medidas, fábrica y demas señales, y de las cargas que tenga; y luego proseguirá la escritura*), por cuyos títulos le toca en posesion y propiedad, y se la vende con toda su fábrica, sitio, centro, vuelo, entradas, salidas, usos, costumbres, regalías y servidumbres que ha tenido, tiene y le corresponden y deben corresponder de hecho y por derecho, por libre de todo gravámen (*Si tuviere alguno se ha de expresar con individualidad, y añadir esta cláusula: y por libre de otras; y luego proseguirá la escritura*), y por precio de los enunciados treinta mil pesos, en que está ajustada y tasada por peritos electos de acuerdo de los interesados; cuya cantidad mediante no parecer de presente ni haberla satisfecho el comprador al otorgante ántes de ahora, queda reservada sobre la citada casa (*Si el comprador hipotecare bienes suyos á la seguridad del censo, se añadirá esta expresion: y demas bienes que abajo se nominarán; y proseguirá la escritura*), con obligacion de pagar al otorgante y á sus sucesores mil y quinientos pesos de réditos anuales á cinco por ciento, miéntras no satisfaga los treinta mil de que ha de contituir censo reservativo redimible con arreglo á la condicion que de ello tratará; y declarará que los expresados treinta mil pesos son el justo precio y verdadero valor de la referida casa &c. (*proseguirá como la escritura de venta llana hasta la cláusula de eviccion, en la cual despues que diga: que en caso de poderla sanear, le volverá y restituirá su importe con el de las mejoras &c.*, ha de añadir esta: *si estuviere pagado y por consiguiente re-*

dimido y liberado el censo, que en la aceptacion de esta escritura ha de constituir de él; pues si no está redimido, nada mas tiene que volverle que las mejoras, daños y costas: y concluida la cláusula de eviccion, se pondrá la aceptacion ántes de la obligacion y sumision en esta forma). Y el enunciado Antonio Fernandez que está presente, enterado de esta escritura, y aceptando en todo la venta anterior, otorga que por sí y á nombre de sus hijos, herederos y sucesores, vende, carga, funda y constituye á favor del enunciado D. Francisco de los Rios y de los suyos, mil y quinientos de renta, censo y tributo anual, que han de empezar á correr de este dia, y cumplir en otro tal del mismo mes y año, que vendrá de tantos, por precio de los mencionados treinta mil que, segun la valuacion hecha por los peritos electos por ambos otorgantes, vale la prenotada casa que dicho D. Francisco le acaba de vender, y recibe á censo reservativo al quitar, de la cual y de los títulos de su pertenencia se da por entregado á su voluntad, y renuncia las leyes de la entrega y término que prescriben para la prueba de su recibo, que da por pasado como si lo estuviere. Y en consecuencia declara tambien que la citada casa no vale ménos de los treinta mil pesos, y en caso que ménos valga, de la mucha ó poca suma hace á favor del nominado D. Francisco, y de quien su accion tenga, igual gracia y donacion que la que este deja hecha al suyo de mayor valor, á cuyo fin renuncia la misma ley 4 tit. 7 lib. 5 del Ordenamiento real recopilada, y los cuatro años que prescribe para rescindir el contrato ó pedir suplemento á su justo valor. Y se obliga y á los poseedores que fueren de la citada casa, á satisfacer en cada año al referido D. Francisco y á los suyos, y poner en su casa y poder puntualmente sin pleito alguno los réditos de este censo hasta que se redima; y no lo haciendo y cumpliendo así, puede la parte legítima para su percibo, hacer á costa del censuario los autos y diligencias que conciernan al cumplimiento de esta escritura; y por lo que importaren los salarios y costas procesales y personales (cuya liquidacion defiere en su juramento, y lo releva de otra prueba), la misma ejecucion, trance, remate de bienes y pago que por la deuda principal, de los cuales no ha de poder pedir tasa ni moderacion, á cuyo fin el otorgante renuncia por sí y sus sucesores las pragmáticas, prácticas y estilos de audiencias y tribunales que moderan los salarios, para que en ningun tiempo les sufragen. Y para la mayor seguridad de este censo y sus réditos, salarios y costas de su cobranza, lo funda generalmente sobre todos sus bienes, derechos y acciones, presentes y futuros, y sin que la obligacion general derogue ni perjudique á la especial, ni por el contrario, sino que de ambas ha de poder usar á su eleccion el censualista; lo impone y constituye sobre la enunciada casa, sita en tal calle, que este acaba de venderle;

y se desiste, quita y aparta, y á los que en lo sucesivo la posean, de la real tenencia y posesion que en ella tiene y puede tener, la cual con las acciones reales, personales &c. (si gravare otra ó mas hipotecas á la responsabilidad del censo, se individualizarán sus linderos, fabricas, sitio y demas señales por donde puedan ser conocidas, y las cargas á que esten afectas, y proseguirá la escritura, como la del censo consignativo, hablando de pluralidad de hipotecas; pero no se ha de obligar á eviccion y saneamiento sino de las suyas, lo que tendrá presente el escribano, observando tambien lo que se previene en la nota siguiente.)

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

CAPITULO IX.

Del censo de por vida, ó sea renta vitalicia.

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

te censo.
11 Condicion segunda.

Escritura de fundacion de este censo.

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

2. Los autores discuerdan infinito sobre la naturaleza de este contrato, considerándole unos como de compra y venta, otros como un mútuo ó empréstito, otros como donacion y otros como juego de azar; pues ajustando la renta al capital por el cálculo de las probabilidades, es un golpe de fortuna el que el censuario tenga gran pérdida ó ganancia, segun que viva poco ó mucho la persona en cuya cabeza se hace el convenio¹. Esta es la verdadera opinion, y en dicho riesgo se funda la diferencia esencial del censo vitalicio respecto de los demas censos (**).

3. En el real decreto de 1.º de noviembre de 1769, que es la primera disposicion legal que reconoce entre nosotros este contrato con el nombre de fondo vitalicio² (***), se establece que haya de haber forzosamente entrega del capital en dinero efectivo, de que ha de dar fe el escribano, pena de privacion de oficio, de cincuenta mil maravedis para la cámara, y nulidad del contrato, sin que se admitan alhajas ni deudas procedentes de mercaderías. Tambien se dis-

(*) En manera alguna puede corresponder este nombre con propiedad al censo de que empieza á hablar Febrero, que es el contrato en que se da una finca para que el censuario la disfrute y repare por toda su vida, ó por la de dos ó mas individuos ó generaciones, con obligacion de dar al censualista una pension anual, y quedando este dueño de la finca á la extincion de la vida ó vidas por que se ha hecho el contrato. Este pacto no es mas que un enfiteusis temporal ó un arrendamiento á plazo mas largo: en una palabra, estos son los forros de Galicia. La incongruencia de dicho contrato con el de renta vitalicia aparecerá claramente al considerar que en el lo vitalicio es el goce de la finca, y no el de la pension, que es lo esencial. Si el contrato es, que la finca quede para el censuario al fallecimiento del censualista (que es la segunda especie de que habla Febrero), y los réditos los que corresponden á la ley de censo, en tal caso no es mas que una donacion del capital con el citado gravámen; por lo cual se arreglará por los principios establecidos para esta especie de donaciones, como lo reconoce el mismo Febrero. Pero si la renta fuere mayor de la que cor-

responde á ley de censo en razon del aumento que debe producir en ella la pérdida del capital, seria un verdadero censo vitalicio, si la ley no exigiese que en este contrato intervenga necesariamente dinero, y no fincas ni alhajas.

¹ Card. de Luca *De offic. venalib.* cap. 3. n. 20. y *De censib.* dic. 36. Sarm. *Scelet. interp.* lib. 7. cap. 1. n. 40.

(**) Febrero define mal este censo cuando dice que es un derecho de percibir poco á poco la cantidad que se da de una vez. Si esto fuera así ninguna razon habria para que por muerte del censualista en tiempo que solo hubiese percibido la mitad de su capital, se quedase el censuario con la mitad restante. Tampoco habria razon para seguir pagando al primero sus réditos, si por su larga vida importasen los ya recibidos el valor del capital.

² L. 29. tit. 15. lib. 10. N. R.

(***) El reformador de Febrero padeció aquí una equivocacion citando en lugar de esta ley la 6 del mismo título en que se trata del justo precio de los censos de por vida. Véanse una y otra para formar un juicio exacto de la materia.