

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 ántes, 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 convenio<sup>1</sup>. 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 vitalicio<sup>2</sup> (\*\*\*), 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 interviniera necesariamente dinero, y no fincas ni alhajas.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

pone que solo pueda contratarse por una vida, y que el rédito anual no exceda de siete mil maravedis el millar. Por otra ley posterior<sup>1</sup> amplía las vidas y limita el premio, pues permite que los censos por una vida se graduen con respecto al rédito á razon de diez mil maravedis el millar, y los que se crearen por dos vidas á razon de doce mil; bien que para la regulacion y justificacion del rédito anual, debe calcularse lo que puede vivir probablemente el sujeto segun su edad y robustez, y lo que el capital puede producir aproximadamente estando empleado.

4. El contrato de renta vitalicia es de aquellos que no se perfeccionan sino con la entrega del capital por que se vende la renta; por cuya razon solo desde el dia en que aquella se verifica empieza la obligacion del censuario, y el curso de los réditos. Es tambien contrato unilateral, pues dado el capital, la obligacion es toda de parte del que lo ha recibido.

5. Para seguridad de este contrato pueden gravarse hipotecariamente fincas fructíferas del censuario ó de otro que quiera imponer á las suyas este gravámen, siguiendo la forma de los consignativos redimibles. Cuando se hipoteca de este modo suelen dar al censo los autores el nombre de *real*, así como le llaman *personal* cuando se constituye el censuario responsable con su persona. En el censo vitalicio *real* se adeuda alcabala y tienen lugar las restricciones de la bula de S. Pio V y demas pontificias, en lo cual concuerdan la mayor parte de nuestros autores, fundándose en que en él interviene verdadera venta<sup>2</sup>; lo que no se verifica en el personal (\*).

6. Aunque es verdad que el censo vitalicio se constituye ordinariamente por la vida del censalista, sin embargo se impone muchas

1 L. 12. tit. 15. lib. 5. R., ó nota 2. tit. 15. lib. 10. N.

2 Lasart. *De decim. vend.* cap. 10. n. 35. Avendaño *De censib.* cap. 20 y 93. Leonard. q. 49. n. 1 y sig. Coacio *De censib.* part. 1. cap. 1.

(\*) En cuanto á la naturaleza de las rentas ó censos vitalicios, parece no poder aplicarse á ellos las reglas de los censos redimibles. Un censo redimible es una especie de crédito de una suma que es capital, cuya suma produce réditos que se acumulan todos los dias y que deben pagarse cada año sin alguna disminucion del capital. No se puede decir otro tanto del censo ó renta vitalicia: estas rentas ó censos no tienen capital; la suma que se paga por precio de su constitucion es perdida enteramente para el acreedor de la renta; jamas debe volver á él ni es acreedor de ella. El censo vitalicio no es un derecho ó crédito á otra cosa que á los réditos que deben correr mién-

tras dura: estos réditos son todo el principal, el fondo y ser único de él; este se acaba y extingue por partes, al paso que el acreedor los recibe. En los países donde son mas antiguas y comunes las rentas vitalicias, y constituyen la fortuna de gran número de familias, como ya lo son en España, es un problema si estas rentas se han de clasificar entre los bienes raíces ó entre los bienes muebles; hay divisiones de tribunales por uno y otro concepto. Por los principios que quedan sentados, no siendo otra cosa estas rentas ó censos que un crédito de las sumas de dinero que se repetirán mas ó ménos segun viva mucho ó poco tiempo la persona sobre cuya cabeza se constituyó, parece que deben tenerse por bienes muebles; solamente tiene de particular este crédito que no nace ni le adquiere todo á un tiempo el acreedor, sino por partes, y cada dia de todo el tiempo que dure la vida, que es la que mide su duracion. Por el contrario se discurre de esta ma-

vezes por la vida de un tercero. Así deben distinguirse en este último caso la persona en cuyo favor se funda el censo, y aquella sobre cuya vida ó cabeza se hace la imposicion, pues forzosamente ha de haber sujeto designado. Esta es la razon por que es nulo el censo si se celebra durante la vida de un individuo que era muerto ó estaba gravemente enfermo, y el censalista lo ignoraba; puesto que se supone que la intencion de los contrayentes debe ser constituir la renta en cabeza de una persona en su cabal salud, y no en la de un moribundo. Si la persona por cuya vida se impone el censo es diversa del censalista, su intervencion solo sirve para regular la duracion de los réditos, y así no le corresponde el menor derecho á ellos, aun cuando muera el censalista, si en la creacion del censo no se dispuso otra cosa. Por lo mismo no hay inconveniente en constituir un censo en cabeza de cualquier individuo que sea incapaz de contraer por prohibicion legal, como un niño, un religioso, un deportado perpetuo. Tampoco hay reparo en fundar el censo sobre la vida del mismo censuario.

7. Acabada la vida del sujeto ó sujetos espira la obligacion á contribuir con los réditos, la finca queda del censuario, y libres de todo punto las fianzas afectas al pago de aquellos. Esto tiene lugar aunque la muerte se verifique poco despues de celebrado el contrato,

nera: el crédito á la renta ó censo vitalicio es un derecho que produce y hace producir réditos contra el deudor de él, del mismo modo que el derecho ó crédito á una renta es censo al quitar, con la sola diferencia que el derecho á una renta, rédito ó censo redimible, siendo por su naturaleza indefinido, los produce perpetuamente, y el derecho á una renta vitalicia únicamente por el tiempo de su duracion: y á la manera que en los censos al quitar se ha fingido un ser moral é intelectual de crédito ó derecho separado por el entendimiento distinto del ser de los réditos que producen, aunque en verdad estos censos no son otra cosa que el crédito de todos los réditos que se vencerán hasta que se redima; así tambien se puede fingir y suponer en las rentas ó censos vitalicios un ser moral é intelectual de crédito, diferente de los réditos que corren hasta que se acabe la vida de la persona sobre quien se pusieron. No entro en las cuestiones de si las rentas vitalicias son frutos civiles, y si son comunes en el matrimonio. Se ha dudado si las rentas vitalicias son susceptibles de embargos á instancias de los acreedores de aquellos á quienes pertenecen, y si se puede válidamente pactar que no lo sean. De las que se constituyen por donacion ó en testamento, no hay duda que el donante y el testador puedan po-

ner válidamente esta condicion; porque cuando alguno hace ó ejercita una liberalidad, puede hacerlo con las condiciones que quiera; en esto no hace agravio ni perjuicio alguno á los acreedores del pensionario, puesto que eran dueños de no dar nada á su deudor. Lo propio milita cuando por las circunstancias parece que la renta se donó ó legó para los alimentos del donatario y legatario. Al contrario en las rentas vitalicias constituidas por precio en dinero: estas son susceptibles de ser embargadas por los acreedores de aquellos á quienes pertenecen, no obstante la cláusula puesta en su constitucion para no poderlo ser; pues nadie puede quitarse la facultad de contraer deudas, ni privar á sus acreedores de la de hacerse pagar en sus bienes; como tampoco seria válida la cláusula que al comprar una heredad pusiese el comprador declarando comprarla con la condicion de no poder hipotecarla á las deudas que contrajese en adelante. En algunos países se ha puesto en las erecciones de censos ó rentas vitalicias constituidas por el estado, la cláusula de no poder ser embargadas; pero este es un derecho singular establecido para procurar mas prontamente por este medio el dinero necesario para las urgencias públicas. *Febrero adicionado.*

sin que haya derecho á reclamar el capital en todo ni en parte (\*). Debe sin embargo tenerse presente que el censo vitalicio se extingue por la muerte natural de la persona en cuya cabeza se hubiere impuesto, y si lo está en cabeza de varias por el fallecimiento de la última que sobrevive á las demas. La muerte civil no basta para la extincion de este censo, y así aunque el individuo sea condenado á destierro perpetuo ó á cualquiera otra pena, subsistirá la venta. Por tanto si fuere al mismo tiempo censalista, y en la última sentencia se le confiscaren los bienes, pasará al fisco con todos los demas, y este la disfrutará hasta su muerte.

8. Como pueden pactar los contrayentes que la venta se pague por años ó semestres anticipados, conviene advertir que el heredero del censalista debe devolver al censuario la parte adelantada de los réditos que no llegaron á vencerse, pues el derecho de anticipacion no alcanza á destruir la esencia del contrato, que consiste en que desde el momento que muere el censalista, cesen los réditos de todo punto.

(\*) El adquiriente de una renta vitalicia puede también en ciertos casos, como el capitulista del censo al quitar, repetir la suma con que la compró, aunque por lo comun ni el uno ni el otro pueden hacerlo: á saber, cuando el constituyente ó deudor de ella no cumplió las condiciones con que se constituyó, como si habiéndose obligado á dar seguridad, fianza ó hipoteca de su prestacion, no lo hizo; si se obligó á emplear el dinero que recibió por precio de la constitucion en pagar el precio de la adquisicion de alguna heredad, ó en pago de lo que debia á algun antiguo acreedor para procurar el adquiriente de la renta vitalicia la subrogacion en los derechos ó hipotecas del vendedor, y dejó de hacerlo; igualmente si se verificó ser falsa la declaracion que hizo de estar libres de hipoteca los bienes que hipotecó. En fin, todo lo que en este punto milita en los censos al quitar, versa también aquí sin embargo de lo que dice el autor. Es de notar en el contrato de censo á renta vitalicia, que si antes que el adquiriente se queje y demande la cantidad que dió, para resolver el contrato por inejecucion de sus condiciones, se extingue la renta por muerte de la persona sobre cuya vida se constituyó, no habiendo ya intereses en la ejecucion de ellas por no subsistir ya el censo ó renta vitalicia, no deberán ser oidas las demandas del adquiriente ni de sus herederos. Lo mismo es cuando hubiese muerto la misma persona despues de la demanda, antes de la sentencia definitiva, pronunciando la resolucion del contrato, porque esta resolucion no se hace de derecho por la inejecucion de las condiciones; es necesario que la pronuncie y ordene el juez: hasta entónces puede el constituyente cumplirlas, purificar su demo-

ra y cortar el curso del pleito, pagando las costas: así muriendo dicha persona antes de ordenarse la resolucion del contrato, como se extinguió con la muerte la renta vitalicia, no hay interes ya en el actor para insistir en su demanda. Esto se ha de entender hasta la resolucion del contrato pronunciada por un juez, de cuya sentencia no se apeló, porque hasta entónces no cesa el riesgo de ganar ó perder, de que son precio los réditos en cuanto exceden el interes legal del dinero; pero despues de la sentencia, en caso de haberse de pagar intereses, solo deben ser los intereses legales. En un concurso ó otro caso semejante, hay diferencia entre el censo al quitar y el censo á renta vitalicia. Cuando una heredad que está hipotecada á un censo al quitar se vende por autoridad judicial, el acreedor hipotecario censalista que está en turno para cobrar tiene siempre derecho para exigir el capital. No es lo mismo en el censo á renta vitalicia: como en esta renta no hay capital, y el valor disminuye mucho á medida que la persona en cuya cabeza se puso tiene mas edad ó ménos salud, el acreedor ó dueño de esta renta no puede siempre exigir toda la suma con que la adquirió, sino que al tiempo de entrar en la graduacion que se le dió, se estime suficiente para adquirirle una igual renta vitalicia. Si no se contenta con ella, puede pretender que los acreedores posteriores con el dinero que han de percibir, le adquieran una hipoteca que produzca lo bastante para responder de la renta vitalicia mientras dure, á no ser que tengan por mejor pagarla ellos mismos, y dar á este buena y suficiente fianza ó seguridad. *Febrero adicionado.*

9. Si el censalista tiene herederos forzosos, no le es permitido dar todo su caudal á censo vitalicio, porque seria defraudarles de su legitima contra todo derecho; por cuya razon el contrato se declarará nulo, excepto el caso de que siendo mayores de edad presten su consentimiento.

10. La escritura de censo vitalicio á dinero viene á ser lo mismo que la de mutuo con hipoteca, á diferencia de que el relato y exordio es diverso, porque en aquella se habla de préstamo, y en esta de censo vitalicio. En ella pueden los contrayentes poner todas las condiciones arregladas que les parezca, segun el motivo que ocurra, hipotecando para la seguridad de la pension anual ó diaria el que recibe el dinero, bienes raices cuantiosos, libres y determinados suyos, con pacto y prohibicion de enagenarlos, durante la vida del que lo da, y de gravarlos; y como precisas pondrá las dos siguientes: *Que el referido Pedro, sus herederos y sucesores han de pagar todos los años á dicho Francisco tantos reales de vellón á tales plazos, y tantos en cada uno, pena de ejecucion, costas y salarios de su cobranza; cuya contribucion ha de ser cierta, puntual y efectiva durante la vida de este, aunque sea tan dilatada, que sus anualidades superen y consuman, no solo una sino muchas veces los sesenta mil reales que acaba de entregarle, sin que por este ni otro motivo pueda excusarse, ni quien su accion tenga y le represente, á su total ni parcial solucion, ni alegar agravio, lesion ni otra excepcion por legitima y admisible que sea en juicio, porque renuncia todo lo que le favorezca en este caso para que jamas le aproveche.*

11. Condicion segunda: *Que aunque el mencionado Francisco muera dentro de poco tiempo despues de otorgada esta escritura, no por eso ha de subsistir esta obligacion y contribucion, y continuar á sus herederos; sino antes bien espirar, y acabarse enteramente para siempre: ni estos ni otro alguno poder pedir judicial ni extrajudicialmente al enunciado Pedro ni á los suyos, el todo ni parte de los sesenta mil reales que en este acto ha recibido, pues quedan á su beneficio, para que disponga de ellos como de cosa suya adquirida con justo título, por via de recompensa del riesgo á que se expone de que la contribucion exceda á los sesenta mil reales, y á lo que pueden producir empleados en negocio conocidamente ventajoso, como en la anterior condicion que he propuesto; á cuyo fin desde ahora para siempre le hace de ellos á mayor abundamiento donacion pura, perfecta é irrevocable en sanidad, con insinuacion y demas estabilidades por derecho necesarias, para que este contrato sea igual á ambos otorgantes, y como tal licito, justo y arreglado en todas sus partes, y ninguno pueda contravenirlo ni interpretarlo con pretexto alguno. Cuyas dos condiciones son las que conciernen á la sustancia y naturaleza de este contrato; por lo que tuve por conveniente extenderlas, y por depender las demas de la voluntad de los contrayentes.*