

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Don Francisco de los Rios, vecino de ella, dijo: Que le pertenece en posesion y propiedad una casa sita en tal calle [*Aquí se pondrá puntual relacion de su fábrica, fondo, medida, linderos y viviendas*], y asimismo una tierra de tantas fanegas de sembradura, en tal parage, término de esta villa; y por estar bastante deteriorada aquella y esta inculta, pidió al otorgante Antonio Lopez, de la propia vecindad, que se las diese á censo de por vida, pues estaba pronto á cuidarlas, beneficiarlas y pagarle tantos reales de renta anua: á lo que condescendió, y poniéndolo en ejecucion, en la via y forma que mejor lugar haya en derecho—Otorga que da en renta y á censo de por vida á Antonio Lopez, vecino de esta villa, las enunciadas casa y tierra, segun quedan deslindadas y declaradas por todos los de su vida, y por los de la persona que elija en su testamento ó fuera de él, que ámbas empiezan á contarse desde hoy, con las condiciones siguientes.

El citado Antonio Lopez y el que le suceda han de satisfacer anualmente al otorgante y á sus herederos *tantos pesos* que corresponden con arreglo á la ley penúltima del tít. 15. lib. 5. R., (a) atendido el valor de dichas alhajas en venta, que es de *tantos mil pesos* en que se valuaron, segun estan, por peritos electos de conformidad de ambos interesados, y ponerlos á sus expensas por su cuenta y riesgo en casa y poder del otorgante, ó de quien le represente, en buena moneda de plata ú oro usual y corriente en estos reinos al tiempo de las pagas, que la primera ha de ser para *tal dia de tal mes y año* próximo venidero, y así sucesivamente los demas hasta la extincion de las dos vidas; y no haciéndolo con toda puntualidad, se les ha de poder compeler ejecutivamente á su solucion, y á la de los salarios y costas que se causen en su exaccion, por los que se ha de hacer la misma ejecucion, trance, remate de bienes y pago que por el principal, deferida su liquidacion en la relacion jurada de quien sea parte legítima para su recibo, sin que necesite de otra prueba, pues le releva de ella.

Si en tres años continuos no pagaren la renta de dicha casa y tierra á los plazos prefinidos, han de caer estas en comiso con todo lo fabricado y mejorado en ellas; y por el mismo hecho poder el otorgante y sus sucesores apoderarse de ellas sin necesidad de citacion, requerimiento ni otra diligencia ni monicion judicial ni extrajudicial, y sin que el no uso de esta accion les pueda perjudicar para intentar-

(a) Esta ley dispone que los censos de por una vida se constituyan á razon de diez mil maravedis el millar, y los de por dos

vidas á doce mil maravedis el millar, siendo nulos los que en otra manera se hicieren.—E.

la despues siempre que se verifique la falta de pagamento en el trienio, pues la dejan viva, ilesa y en su fuerza y vigor, como si todas las veces que sucediese la insolvencia se usase de ella; pero si el dueño se las quitare, no ha de poder apremiarles á la solucion de la renta.

Por ningun caso fortuito que suceda en dichas alhajas, aunque rarísima vez acontecen, han de pedir los censuarios, ni se ha de hacer descuento, remision ni moderacion de la renta estipulada, sino ántes bien poder ser apremiados no solo á su íntegra satisfaccion, sino á ponerlas á su costa en el estado y valor actual, pues se les da á censo á todo riesgo, peligro y aventura, por haberse tenido consideracion á lo que deben producir, y puede gastarse en su beneficio y reparos, y á los funestos eventos que pueden suceder, y quedar todo computado y compensado con la corta contribucion anual que han de satisfacer, para que de esta suerte se evite la lesion que puede haber, y si con dicho pretexto se excusaren á su pagamento, no han de ser oidos judicial ni extrajudicialmente, como quien pretende derecho que por ningun título le toca.

Han de reparar y librar á su costa de todo lo necesario la mencionada casa y tierra, de suerte que vayan siempre en aumento, y no en disminucion; y si por malicia ó negligencia no lo hicieren, lo ha de poder hacer el otorgante y quien le suceda, supliendo los gastos que en ello se ofrezcan, y por lo que importen estos, apremiarles ejecutivamente á su paga con el juramento de quien sea parte legítima para su percibo, y recibo simple del maestro ó persona que ejecute los reparos y labores útiles y necesarias que hagan falta en ellas, sin que necesite presentar otro documento ni justificacion aunque se le pida, pues queda relevado de ello.

No han de poder ceder ni traspasar la citada casa y tierra á comunidad eclesiástica ni secular, memoria, patronato, capellanía, ni á persona de las prohibidas por derecho; y no siéndolo, han de requerir precisamente por ante escribano al otorgante, á ó quien le suceda, si las quieren por el tanto (en caso que intervenga algun precio por el derecho y utilidad de su disfrute), para que dentro de quince dias primeros siguientes al del requerimiento elijan dejarlas ó tomarlas; y si no eligieren, pasados que sean, pueda trasferir su posesion y goce por su cuenta y riesgo, y no de su dueño propietario, á cualquiera persona lega, llana y abonada, y no á otra, por el resto de las dos vidas de dicho Antonio y del que elija, y no de otro alguno á quien este lo enagene; despues de las cuales de ninguna suerte han de continuar en su goce el referido Antonio Lopez y persona que nombre y le suceda, sino ántes bien ser habidos por intrusos, compelidos á desocuparlas y dejarlas enteramente libres, y conde-

nados á la solucion de la renta anual, que segun el valor que entón- ces tengan y costumbre de esta villa, atendidas su cualidad, sitio y demas circunstancias que en semejantes casos se requieren para la valuacion de la renta de alhajas de esta naturaleza, hayan debido producir en los años anteriores que las poseyeron desde la extincion de las dos vidas, y á la de las costas y daños que se originen y penas impuestas por derecho á los intrusos.

Los poseedores que fueren de la citada casa y tierra han de formalizar precisamente á su costa cada uno en su tiempo, á lo ménos de nueve en nueve años ó ántes, escritura de renovacion de esta, sin que para ello sea necesario requerimiento ni monicion judicial ni extrajudicial, y no haciéndolo, ser visto por el mismo caso haberse finalizado este censo, y cumplido ámbas vidas, como si efectiva y naturalmente hubieran espirado el mencionado Antonio y la persona que elija ó en quien se trasfiera la posesion; y el otorgante ó quien le suceda, poder entrar y apoderarse de ellas de propia autoridad, como dueño propietario, y si no lo hiciere ni se otorgare la escritura de renovacion, no por eso ha de quedar perjudicado en este derecho, ni el censuario por ser mero detentor adquirir alguno á la propiedad de dichas alhajas, que son y pertenecen al censualista; por cuya razon por ningun trascurso de tiempo ha de prescribir, ni tampoco tenerlo el censuario á que se le proroguen las dos vidas, ni á otra cosa.

Acabadas las dos vidas, ha de volver la citada casa y tierra al otorgante ó á quien le suceda, como sus dueños propietarios, con todas las mejoras útiles, precisas y voluntarias que en ellas esten hechas, sin que por lo que importen en mucha ó poca suma, se deba pagar al censuario ni á sus herederos cosa alguna, ni aunque la pretendan, ser admitidos en juicio ni fuera de él, pues desde ahora para siempre se las dona y cede á su beneficio; y si se resistieren á su restitution, incurran, como desde ahora se les da por condenados, en el doble por pena, con arreglo á la ley 8. tit. 8. Part. 5; y pagada ó no la pena, se lleve no obstante á debido efecto esta condicion, y demas de esta escritura en todas sus partes.

Si por descuido ó voluntad no nombrase sucesor el referido Antonio, ó no trasfiere la posesion, para que no falte en estos casos, sin perjuicio del derecho que tiene de elegir miéntras viva á quien quisiere no siendo de los prohibidos, pasen la casa y tierra mencionadas á Francisco Lopez, su hijo mayor, el cual las goce en idénticos términos y con las propias condiciones, y no de otra suerte; y se prohíbe á dicho Francisco, y al que en su defecto sea nombrado por su padre, elegir otro sucesor y enagenar la casa sino en la forma expuesta en la quinta condicion; y si lo hiciere, á mas de ser

nula é ineficaz la eleccion y enagenación, queda por el mismo hecho, y desde ahora se le ha por excluso y privado de la sucesion, y por acabadas ámbas vidas, como si naturalmente lo estuvieran, por cuya razon tampoco se ha de poder dividir el derecho de suceder, ni la utilidad que produzca el disfrute de dichas alhajas; por lo que si el expresado Francisco falleciere ántes que su padre, y este sin haber nombrado otro, suceda en este censo y arrendamiento vitalicio su heredero; y siendo dos ó mas, el varon mayor de edad, y no habiendo varon, la hembra, y por su muerte se entiendan cumplidas ámbas vidas, y vuelvan las enunciadas casa y tierra al otorgante, ó á quien le represente, como dueño propietario de ellas. Y si el mencionado Antonio falleciere intestado sin descendientes y sin haber nombrado sucesor, ha de entenderse haber espirado las dos vidas y este contrato, y volver la casa y tierra al otorgante, como su dueño.

Con cuyas condiciones da á censo de por vida al referido Antonio la expresada casa y tierra, y se obliga á que le serán ciertas, seguras y efectivas, y á que no concurriendo alguno de los motivos expuestos, no se las quitará, ni á su sucesor por mas ni por el tanto que otro le dé anualmente por ellas, y ántes bien los conservará y amparará en su íntegro goce y tranquila posesion, y seguirá á su costa cualquier pleito que sobre esta se les mueva, luego que sea requerido conforme á derecho; y no lo haciendo, ó no pudiendo conseguirlo, les satisfará las costas, daños é intereses que se les ocasionen, deferida su liquidacion en la relacion jurada de quien sea parte legítima para percibirlos, sin que sea necesaria otra prueba, pues de ella les releva. Y el enunciado Antonio Lopez, que está presente, enterado de toda esta escritura que oyó leer, dijo: Que por sí y en nombre de su sucesor acepta en todo y por todo, y recibe á censo vitalicio por las dos vidas mencionadas, la prenotadas casa y tierra; y en su consecuencia se obliga, y al que le sucediere, á repararlas y labrarlas de todo lo necesario, levantar la citada casa si se arruinare, no disponer de ella sino en la forma explicada, ni pedir descuento ni moderacion de la renta anua, ni otra cosa por ningun caso fortuito que en ella suceda, porque toma en sí el peligro, aventura y cualquier caso fortuito que padezcan, y quiere se les compela á su íntegra satisfaccion á los plazos estipulados, mediante ser la que justamente deben pagar con arreglo á la ley recopilada, no deber rentar ménos, y por consiguiente no haber lesion alguna; y por si la hay, de la que sea en mucha ó poca suma hace á favor de dicho Don Francisco de los Rios su dueño propietario, y de quien su accion tenga, gracia y donacion pura, perfecta é irrevocable, con insinuacion y demas firmezas congruentes, y re-

nuncia la ley 2. tit. 1. lib. 10. Nov. Rec., que trata de la lesión y engaño en mas ó ménos de la mitad del justo precio, con los cuatro años que prefiere para pedir rescision del contrato ó suplemento á su justo valor, los que da por pasados como si lo estuvieran. Igualmente se obliga y á su sucesor á mandar á sus herederos que vuelvan la casa y tierra mencionadas con las mejoras hechas en ellas á su legitimo dueño incontinenti que espiren las dos vidas, aunque no se lo manden, si estos no lo hicieren: quiere que se les apremie por todo rigor, no solo á ello sino á la paga de las costas, daños y menoscabos que se le originen en su recobro, y que se les conde en la pena del duplo y demas impuestas por derecho contra los intrusos y poseedores de mala fe; y asimismo á otorgar las escrituras de renovacion, segun se contiene en la condicion sexta, la que y las demas da aquí por repitadas, y observarán todos inviolablemente: y para su mayor cumplimiento hipoteca y grava especial y expresamente tales bienes suyos (*Se expresará por menor los que sean, su sitio, linderos y cargas que tuvieren.*) que le pertenecen en posesion y propiedad, de los cuales prohíbe absolutamente la enagenacion mientras duren las dos vidas y no se restituyan á su dueño la casa y tierra recibidas á censo vitalicio, y este no se halle reintegrado de los daños y costas que por la inobservancia total ó parcial de este contrato se le irroguen: contra cuyos bienes, aunque estén en poder de tercero ó cuarto poseedor, se ha de poder proceder, como si no estuvieran enagenados, pues á ninguno ha de trasferirse su dominio, sino antes bien estimarse como en poder del otorgante: el cual se sujeta asimismo en observancia de este pacto á no enagenarlos, y quiere que en sus títulos se note y prevenga este gravámen á que quedan responsables, para que conste y no se alegue ignorancia, y que asimismo se tome la razon en la oficina de hipotecas en el término y bajo de la pena prescrita por la pragmática á este fin expedida. Y ambos contrayentes por lo que respectivamente les toca cumplir, obligan sus bienes &c.

CAPITULO X.

De la reduccion de censo y de su redencion, subrogacion y reconocimiento.

- | | |
|---|---|
| 1. ¿Qué es reduccion de censo, y qué circunstancias han de concurrir en ella? | 3. Si el censo pertenece á mayorazgo ó capellanía, se hace la redencion por medio de citacion judicial y depósito del dinero. |
| 2. ¿Qué es redencion ó extincion del censo, y de cuántos modos puede verificarse? | 4. ¿En qué casos deben correr los réditos del censo despues de enta- |

- | | |
|---|--|
| blada la redencion? | 7. ¿Qué es reconocimiento de censo, en qué términos debe hacerse, y qué efectos produce? |
| 5. Práctica de Alcalá de Henares en órden á la redencion de censos, y sus inconvenientes. | <i>Escrituras correspondientes á este capítulo.</i> |
| 6. ¿Qué es subrogacion de censo, requisitos que pide, y facultad que | |

1. **R**educir ó minorar un censo es disminuir la cantidad anual de sus réditos. Esta redencion suele ser á veces efecto de una providencia general, para la cual se toman en consideracion el estado de la agricultura, el valor de los frutos, la abundancia ó escasez del numerario y otras circunstancias. Tal fué la que llevó á efecto el rey Don Felipe V, que redujo al tres por ciento en 1705 los censos que hasta allí pagaban al cinco. Pero la reduccion de que aquí tratamos es un contrato en cuya virtud se minoran los réditos anuales que el censuario debe pagar al censalista. Cualquiera, pues, tiene facultad de otorgar al censuario la rebaja que guste de la pension que el último está obligado á pagarle, ora lo haga por mera liberalidad, ora por evitar que lo redima. Como quiera que sea debe convenir el censuario en la reduccion; mas para ello la escritura de imposicion en nada se altera en punto á su capital, que queda en el mismo ser y estado que tenia. Solo hay que advertir que si este pertenece á mayorazgo, debe intervenir el inmediato sucesor por el perjuicio que puede redundarle, y si fuere de capellanía se ha de oír al capellan y á los patronos, siendo muy oportuna en ambos casos la intervencion del juez competente. Tambien puede recaer la reduccion sobre el capital; pero esto será mas bien una cesion ó rebaja en virtud de otro contrato, distinto del que se llama reduccion de censo, el cual se entiende que recae sobre sus réditos.

2. La redencion ó sea extincion del censo al quitar, puede verificarse de varios modos. 1.º Por perecer del todo ó quedar infructífera la hipoteca sobre que se fundó, ó no subsistir parte suficiente que produzca para la solucion del capital y réditos. 2.º Por prescripcion ó compensacion (aunque en quanto á estas hay variedad de opiniones), ó pagando la suerte principal en alguna cosa mueble ó inmueble con consentimiento del censalista; pues si puede constituirse sin que conste la numeracion del dinero, tambien podrá liberarse sin que esta intervenga, porque la forma que se requiere en el contrato, se requiere en el distracto: y aun en algunos casos se redimirá en la expuesta, resistiéndolo el censalista, por no haber otra proporcion, como se dirá hablando de las cartas de pago. 3.º Haciendo el censuario dimision de las hipotecas, ó en-

1 LL. 1, 2 y 3. tit. 14. part. 5. Begnud. Bi. ; *biath.* en la palabra *Census*, § 6. De ex