

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. Bagnud. Bi. ; *biath.* en la palabra *Census*, § 6. De ex

tregando al censalista su capital y réditos en dinero efectivo (que es lo regular), y no lo uno sin lo otro; y en este caso la práctica es citar judicialmente al dueño del censo por ante su juez, ó extrajudicialmente por ante escribano, para que acuda á tomarlo, otorgue carta de pago y liberacion de su capital y finiquito de sus réditos, dando por libre de todo al censuario, sus fiadores y bienes afectos á su responsabilidad, y le entregue la escritura censual cancelada. Si hay glosas ó notas puestas en los títulos de las hipotecas, se han de desglosar, y poner en el protocolo del censo la competente, no porque sea rigurosamente necesario, sino para que si se pierde la escritura de redencion, se sepa ante quien se otorgó; pues las notas por sí solas no hacen fe, y son solamente enunciativas, que sirven de presuncion de estar extinguido el censo. Si el censalista no quiere recibirlo ni otorgar la redencion, debe el juez á instancia del censuario, declararlo por redimido, y mandar que con citacion y por cuenta y riesgo del censalista se deposite, para que le pare perjuicio, y que de los autos obrados se dé testimonio al censuario para su resguardo: todo lo cual se ha de prevenir en la escritura de imposicion.

3. Perteneciendo el censo á mayorazgo, vínculo ó patronato, debe hacerse judicialmente la citacion, y no entregarse al poseedor de estos el capital, sino depositarse para que se vuelva á imponer (a). Lo mismo se ha de observar perteneciendo á capellanía, memoria ú otra obra pia, á ménos que su cumplimiento esté á cargo de algun cabildo ó comunidad eclesiástica, que entónces puede entregárseles, porque regularmente tienen una arca de tres llaves en donde lo depositan para su nuevo empleo; en cuyo caso no corre riesgo, como sucede en los pertenecientes á personas privadas.

4. Si la escritura censual contiene la cláusula *de que el censuario ha de avisar al censalista dos meses ántes para que busque en ellos nuevo empleo, y en el ínterin correr los réditos*, debe pagarlos, mas no si no se obliga á ello, porque la bula solo previene que le avise, no que pague cosa alguna durante ellos; y así deberán correr únicamente en dos casos: primero, si se obliga á ello, pues á quanto se obliga el hombre á tanto queda obligado; y segundo, cuando habiendo citado de redencion, no tuvo efecto esta, á causa de no haber depositado el censuario el capital, ni el censalista querido apremiarle á su entrega dentro del año que prescribe el párrafo 11 de la bula; por lo que deben correr hasta que nuevamente le cite y le entregue ó deposite su capital ó réditos que esté debiendo, porque es lo mismo que si no se

inct. cens. Duard. § De redempt. et extinct. cens. q. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 33 y 34.

(a) Recuérdense las disposiciones novísimas

sobre vinculaciones, que quedan referidas en el cap. fin. del título anterior.

le hubiera citado, y de lo contrario podria, con motivo de la citacion, estarse lucrando con el dinero toda su vida sin pagar réditos, y perjudicar al censalista en todo.

5. Con motivo de haber pasado uno á Alcalá de Henares á redimir ciertos censos, y pretendido que el censalista otorgase la correspondiente liberacion y redencion, se opuso á ello, intentando que se le entregase su capital y réditos, y se hiciese la redencion en la forma acostumbrada én aquella ciudad. Esta se reduce á que el censalista entregue al censuario la escritura primordial de la constitucion del censo, y que el escribano ante quien se ofrece la redencion, ponga en el protocolo de la imposicion nota de la paga de su capital y réditos, con expresion de quién la hace, á quién, y en qué dia, con cuya diligencia se tiene por liberado: y si el censuario quiere que se le dé escritura de redencion, satisface los derechos que importa, y el censalista la otorga, y no en otros términos, fundándose en que el censuario recibe beneficio en dar el dinero, y el censalista perjuicio en recogerlo, porque le cesan los réditos, y no sabe si hallará proporcion pronta para imponerlo. Pero este modo de redimir es irregular, gravoso, poco seguro al censuario y útil al censalista: lo primero, porque si aquel pierde la escritura primordial que se le entrega cancelada, y este ha pedido ántes de la redencion segunda copia con pretexto de habersele perdido la primera, y se le mandó dar, precedidos los requisitos legales, de que se hablará tratando de los instrumentos y de sus diversas especies, puede, pasado algun tiempo, pedir nuevamente el censo y sus réditos, y causar graves perjuicios al censuario; pues la nota puesta por el escribano en el protocolo del censo solo sirve de enunciativa, mas no hace fe, porque no está signada de él ni tiene á qué remitirse, y por lo mismo debe estimarse como puesta voluntariamente: y aun cuando pare en su poder la de imposicion que se le entregó, puede pretextar el censalista que se la sustrajo, y por eso tuvo que sacar la otra copia; y si no hay testigos que viesen entregar el censo y sus réditos, ni vive el escribano que puso la nota, como no tiene el censario mas prueba que esta, se le condenará á la solucion del censo, especialmente siendo el censalista de buena fama: lo segundo, porque el contrato, por el medio que se hizo, debe deshacerse; y respecto constar por escritura, ha de disolverse por otra: y lo tercero, porque al modo que el censuario pagó la de imposicion para seguridad del censalista, así tambien este debe satisfacer á su costa la de redencion; pues si para él cesan los réditos, aquel carece del capital que desembolsó y pudo invertir en cosa que le produjese tal vez mas que lo que pagaba de pension; y lo contrario es querer para sí el censalista toda la utilidad, y que el censuario sufra todo el gravámen, lo que es contra razon y justicia. Este contra-

to es resolución del de imposición, por lo que no causa alcabala (a).

6. La subrogación de censo es un contrato por el cual el censalista pone y constituye en su propio lugar y grado á otro individuo que le paga el capital de su censo, cediendo á este todos sus derechos y acciones, y dándole facultad para percibir anualmente sus réditos, y cuando se redima, el capital de él: á cuyo fin le entrega la escritura primordial de su erección y la de subrogación; de suerte que viene á ser una traslación de dominio, y no mas, porque á excepción de la persona en nada se altera el primer contrato; y así no hay innovación, sino continuación de él en un tercero, al modo que si hubiera recaído en él por título lucrativo, por lo que no causa alcabala. Es muy conveniente que el dinero se entregue en el mismo acto del otorgamiento, para que el que lo satisface por el censuario goce del beneficio de la cesión de acciones¹. Algunos censuistas se resisten á hacer la subrogación, pretextando que solo estan obligados á redimir, y que no tienen facultad para subrogar y ceder sus acciones á quien les entrega el dinero; y para evitar controversias se prevendrá en la escritura de imposición que puedan y deban hacerlo. Se advierte que si al poseedor de varios mayorazgos se redime el censo de uno, y con él quiere quitar el de otro, y el censalista resiste hacer la subrogación, puede hacerla luego el poseedor declarándolo, para que un mayorazgo tenga la repetición contra el otro, y mandando poner en las fundaciones de ambos las notas competentes, ó acudir al juez para que la haga y lo declare.

7. El reconocimiento de censo es un contrato por el cual el censuario renueva la obligación real que él ó sus predecesores, poseedores de las hipotecas del censo, hicieron á favor del censalista; y aunque no es título suyo, acredita y prueba que no está liberado ó redimido². En la escritura de reconocimiento debe hacerse individual mención de la de imposición y fincas gravadas, y dejar vivas, ilesas y en su fuerza y vigor las hipotecas, condiciones, sumisiones, obligaciones, penas, salarios y demás firmezas con que fué formalizada, y el reconociente ó nuevo censuario reiterarlas por lo que á sí

(a) Sobre este punto dice el art. 93 de la *Instruc. de alcab.*, que si los censos son redimibles no adeuda su redención alcabala, (L. 21. tit. 12. lib. 10. N.) porque esta se practica en virtud del mismo convenio de imposición y por consiguiente no hay nueva venta; pero cuando el censo fuere perpetuo si se causa aquel derecho, porque entónces la redención no se hace ni puede hacerse por efecto del primer convenio que acordó la perpetuidad, sino por otro posterior y contrario que la extingue y envuelve nueva venta. El 94 añade, que si la redención del censo redimible se hace dando el que lo impuso en su

fundo, no el dinero que recibió, sino entregando al acreedor otra finca, causa alcabala; mas si aquella fuere alguna de las varias en que está impuesto el censo, y se le entrega al acreedor para que las demás queden libres, podrá hacerse sin adeudarse nueva alcabala, respecto á que para considerarse que en el caso no se vuelve á vender la finca, media la razón, de que el censo impuesto sobre varios fundos, se entiende impuesto sobre todos y cada uno. Lasarte *De dec. vend.* cap. 10. n. 13.—E.
1 Olea *De cess. jur.* tit. 4. q. 1. n. 36.
2 Avendaño *De censib.* cap. 99. n. 5.

toca, como tal poseedor, y no mas; pero por este acto no es visto quedar ligado con obligación personal y real juntamente, como el imponente, sino solo con la real mientras es poseedor de las alhajas hipotecadas, á ménos que quiera obligarse de ambos modos, ó que sea su heredero universal, y no haya hecho inventario, ó si lo hizo, fué fraudulento; y puede ser compelido á reconocerlo, excepto que haya comprado la hipoteca en pública almoneda por libre de él y de otros gravámenes, ya consten ó no en los títulos de su pertenencia, y el censalista, habiendo sido llamado por edictos judiciales, no haya comparecido, ó no tenido cabimiento su censo en el precio de la venta de la alhaja hipotecada. No estan acordes los autores sobre si la escritura de reconocimiento del censo es bastante para ejecutar al censuario por los réditos vencidos, ó si es precisa la de erección¹. Para evitar disputas será conveniente que se pacte por los contratantes lo que haya de hacerse, expresándolo en la escritura de reconocimiento.

ESCRITURA DE MINORACION O REDUCCION DE REDITOS DE UN CENSO.

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 Antonio Lopez, de la misma vecindad, impuso á su favor un censo al redimir de treinta mil pesos de capital y tantos de réditos anuales, por escritura que otorgó con varias calidades y condiciones en tal día, mes y año, ante Fulano, escribano del número de esta villa, hipotecando especialmente á su seguridad una casa suya propia sita en tal parte, como mas difusamente resulta de la citada escritura á que se remite; y con motivo de hallarse en proporción de liberarlo, propuso al otorgante que le baje y reduzca sus réditos del tres al dos y medio por ciento, pues en su defecto lo redimirá: en cuya vista considerando el otorgante serle mas útil y ventajoso hacer la baja y minoración expresada que recibir su capital, así por la seguridad de la finca á él afecta, como porque si se le redime, apenas hallará otra igual, y que los mas de los censos que actualmente se imponen, no exceden del premio citado, condescendió con su pretension: y para que tenga efecto, en la mejor via y forma que haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete, de su libre y espontánea voluntad—Otorga que baja del tres al dos y medio por ciento los réditos del referido censo de treinta mil pesos de principal; y en su consecuencia deja reducidos para desde hoy en adelante los novecientos pesos que hasta ahora ha pagado el mencionado Antonio á setecientos cincuenta que corresponden al dos y medio por ciento, hasta que con arreglo

1 Vela disert. 33. ns. 70 y 71.

á la escritura primordial de su ereccion se redima y quite su capital, para que á este respecto, y no á mas, lo satisfaga, y los poseedores que fueren de la hipoteca, sin que se les pueda precisar á otra cosa; y si el otorgante ó censalista sucesivos lo intentaren, no han de ser oidos judicial ni extrajudicialmente, sino ántes bien repelidos y condenados en costas, como quien pretende derecho que por ningun título le toca, y por el mismo hecho ha de ser visto haber aprobado y ratificado esta escritura: y á mayor abundamiento hace para siempre gracia y donacion en sanidad pura, perfecta é irrevocable con insinuacion y demas estabilidades congruentes de los ciento cincuenta pesos de réditos annos á que asciende el medio por ciento á favor del expresado Antonio y de sus herederos y sucesores: se desiste, quita y aparta, y á los suyos, del derecho que á ellos tenia, el que les concede enteramente, para que usen y dispongan de ellos, como de cosa suya propia, adquirida con legitimo y justo título, y quiere que se entienda del mismo modo que si á este respecto, y no mas, hubiese sido impuesto el nominado censo, y formalizada con esta calidad la escritura primitiva de su constitucion, la cual da aquí por inserta, como si lo fuera, y quedan en lo demas en su fuerza y vigor sus cláusulas, condiciones, plazos, penas, salarios, sumisiones, prelación, hipotecas especiales y generales, y demas firmezas que contiene, y existente enteramente el capital de dicho censo sin alteracion; y otorga á favor del expresado censuario y poseedores que fueren de la enunciada hipoteca, la mas eficaz reduccion de réditos que á su seguridad conduzca, la cual quiere se note en la escritura original de la creacion del censo, en su protocolo, y en los títulos de pertenencia de la finca, para que en todo tiempo conste y obre los efectos que haya lugar. Y el referido Antonio Lopez que está presente, habiendo oido á la letra, y entendido esta escritura, dijo: Que acepta en todo y por todo la reduccion de réditos que queda hecha, y en su consecuencia se obliga, y á sus herederos y sucesores, á pagar al mencionado Don Francisco, y á quien le represente, los enunciados setecientos cincuenta pesos de réditos anuales miéntras no se redima y quite el principal de dicho censo, y á observar puntualmente el contrato de su constitucion en todo lo demas, sin alterarlo en cosa alguna, á cuyo fin lo da aquí por repetido, y en caso necesario lo otorga nuevamente. Y ambos contrayentes por lo que á cada uno y á sus respectivos herederos y sucesores toca, dan por suplido cualquier sustancial defecto que incluya esta escritura, y á su cumplimiento obligan todos sus bienes muebles, raices, &c.

ESCRITURA DE EXTINCION DE CENSO ENFITEUTICO, Y CONSOLIDACION DE
LOS DOMINIOS DIRECTO Y UTIL.

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: Le pertenece un censo enfiteutico de seis pesos annos de renta, con derechos de licencia, comiso y tanteo ó cincuentena, contra una casa sita en esta villa, en tal calle, que posée Antonio Lopez, de esta vecindad, en virtud de escritura de donacion á enfiteusis, otorgada por Diego de los Rios, dueño que fué del suelo en que está construida y labrada, su fecha en esta expresada villa, á tantos de tal mes y año, ante escribano, á favor de Pedro Lopez, causante del referido Antonio. Y habiendo resuelto este consolidar el dominio útil con el directo por tal cantidad, que está pronto á entregar el citado Antonio, y para que tenga efecto el convenio de ambos, en la via y forma que mas haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete, como dueño que es del dominio directo de la prenotada casa.—Otorga que recibe en este acto del mencionado Antonio Lopez, dueño del útil, la relacionada cantidad en tales monedas, que contadas los importaron, de cuya entrega, y de haberlos pasado á su poder el otorgante doy fe, por haber sido á mi presencia y de los testigos que se denominarán; y como real y efectivamente entregado y satisfecho de ellos, formaliza á favor del citado Antonio Lopez el mas firme y eficaz resguardo y carta de pago que á su seguridad conduzca, y se obliga á no volvérselos á pedir, ni otra persona en su nombre, pena de restituirlos con mas las costas. Y en su consecuencia por sí y en nombre de sus hijos, herederos y sucesores da por extinto, quitado, redimido y entera y absolutamente liberado el expresado censo enfiteutico de seis pesos de renta anual, con todos los derechos de licencia, comiso y tanteo ó cincuentena, que como señor del suelo en que dicha casa está edificada, le correspondian y tenia sobre ella, y los cede, renuncia y trasfiere para siempre á favor del precitado Antonio Lopez y de los suyos, á quienes hace dueños absolutos en posesion y propiedad del dominio directo; el cual queda desde hoy unido é incorporado con el útil, ambos consolidados, y la casa indemne y exenta del gravamen y sujecion á que por razon del enfiteusis estaba afecta; y se desapodera, desiste, quita y aparta, y á dichos sus herederos y sucesores, de todo el derecho que les competia á los seis pesos de renta ó pension, al laudemio ó cincuentena cuando se vendiese, y á los demas que el referido Diego de los Rios, señor del sitio, reservó para sí y para los suyos en la primordial escritura de constitucion y dacion á enfiteusis; pues todos quedan refundidos plenamente en el enunciado Antonio, á quien, como dueño que desde ahora es de ellos y de la