

fábrica de la casa, confiere amplio é irrevocable poder con libre, franca y general administracion, y constituye procurador actor en su misma causa y negocio, para que de su propia autoridad, sin necesitar la judicial, tome en virtud de esta escritura la real tenencia y posesion del dominio directo y derechos á él anejos, y vincule ó venda, done, ceda ó traspase la casa, y disponga de ella por contrato ó última voluntad, reservando para sí y sus sucesores el enfitéusis y sus derechos, ó libremente, como si jamas hubiera estado gravada con él, ó de este mismo con separacion á favor de otro, dejándola ligada, sujeta y pensionada, como hasta aquí lo estuvo á su arbitrio, á cuyo fin le pone y subroga en su propio lugar, grado y prelación con íntegra y absoluta cesion de acciones en legal forma; y mientras toma la posesion, se constituye su inquilino tenedor y precario poseedor, formalizando á su favor la escritura de amortizacion, liberacion, redencion y extincion del gravámen enfitéutico, y la de plena traslacion de su dominio directo, y consolidacion de este con el útil, con las cláusulas y estabilidades que para su validacion y subsistencia pueden apetecerse y se requieren por derecho. Declara tambien que en la asignacion de la cantidad que ha recibido no hubo error ni perjuicio, y en caso de haberlo, de su importe en poca ó mucha suma, hace á favor del referido Antonio gracia, cesion, remision y donacion en sanidad pura, perfecta é irrevocable, con insinuacion y demas firmezas legales; se obliga á no reclamarlo ni esta escritura total ni parcialmente, y si lo hiciere, sea visto por lo mismo haberlas aprobado y ratificado con mayores vínculos y seguridades: á mayor abundamiento renuncia la ley del Ordenamiento real, que trata de las cosas que se vende y permutan, y de otros contratos en que interviene lesion en mas ó ménos de la mitad del justo precio, y los cuatro años que prefine para pretender su rescision ó suplemento á su justo valor, los que da por pasados como si lo estuvieran. Igualmente declara no tener vendido ni enagenado en todo ni en parte, ni tampoco obligado, hipotecado ni sujeto tácita ni expresamente á deuda, responsabilidad ni gravámen el insinuado dominio directo ni sus derechos; por lo que asegura será cierto y efectivo, y nadie inquietará ni moverá pleito al referido Antonio Lopez ni á sus sucesores sobre su tranquilo disfrute y posesion; y si se le inquietare judicial ó extrajudicialmente, le resarcirá todos los daños que se le irroguen en el pleito, si el otorgante no lo defendiere por sí, obtenga ó no; lo defenderá á sus expensas en todas instancias hasta conseguirlo, siendo requerido conforme á derecho, y le devolverá lo que ha desembolsado si fuere vencido: á cuyo fin se obliga, y tambien á los suyos, á la eviccion y saneamiento en solemne forma legal, y al reintegro de las costas, perjuicios, intereses ó menoscabos que se le originen, cuya liquidacion defiere en la rela-

cion jurada del que sea poseedor: se le ha de compeler, y á quien su accion tenga, por todo rigor de derecho y via ejecutiva, ó la mas breve sumaria que haya lugar, en los mismos términos que al del principal desembolso y eviccion del enfitéusis, si no pudiere obtener; de modo que en uno y otro caso quede saneado respectivamente de todas las costas y principal desembolso, como si el pleito no se le hubiera movido. Y mediante no quedarle la mas leve accion, ni á sus herederos y sucesores sobre la expresada casa y suelo en que está construida, entrega al referido Antonio la escritura primitiva de creacion del enfitéusis, y tantos reconocimientos de este otorgados en tales dias y años, ante tales escribanos á su favor, y de sus predecesores por varios dueños de su dominio útil, todos los cuales instrumentos da por nulos y como si no se hubieran hecho ni formalizado. Quiere tambien que en sus respectivos protocolos y en los títulos de la casa se note esta enagenacion y consolidacion: que en la oficina de hipotecas de este partido se tome (si necesario fuere) la razon competente dentro del término legal, para que en ella conste de la libertad y exencion del enfitéusis, y demas efectos que haya lugar; y que á los poseedores de la casa se den de esta escritura las copias que pidan, sin que para dárselas sea preciso mandato judicial ni citacion de parte. Y al cumplimiento de su contenido obliga sus bienes muebles &c. (*Aquí las generales.*)

Nota. Esta escritura no es mera carta de pago y simple redencion, como algunos la llaman impropriamente, sino enagenacion y traslacion perpetua de alhaja raiz, que es el solar, ó de su dominio directo que el dueño reservó para sí y sus sucesores, y compra el enfitéuta consolidándolo con el útil, y constituyéndose dueño de ambos por el precio que desembolsa, pues jamas fué suyo. Y aunque diga que se redime la pension anua y el laudemio, esto no es redencion ó liberacion de carga que la finca tenga sobre sí, sino compra del suelo, por cuyo disfrute la pagó hasta entónces el enfitéuta como si lo tuviera arrendado. Por esta razon, y porque el suelo admite gravámen y puede estar hipotecado ó enagenado, ó no ser del que se titula dueño, y haber lesion en la regulacion del precio, la extendí con las cláusulas que contiene, no contentándome con las de una mera y simple redencion de censo consignativo ó de otro gravámen, como sé que lo hacen muchos; porque á mas de ser esto impropio, me pareció quedar mas seguro el enfitéuta, y no se deben confundir unos contratos con otros, sino distinguir la naturaleza de cada uno, y con arreglo á ella ordenar las cláusulas concernientes á su estabilidad. Tambien puede hacerse por venta regular, ya sea entregando su precio, ó constituyendo de su importe censo redimible reservativo. Y si la escritura de constitucion del enfitéusis no pare-

ce por haberse perdido, no relacionarse en los conocimientos é ignorarse por consiguiente ante quién pasó, se obligará el dueño no solo á no usar de ella, sino á entregarla, cuando la halle, al que posea la finca, por ser título de propiedad del solar que le pertenece, y debe parar en su poder para que la cancele, pues por su defecto no debe dejar de hacerse la consolidacion, porque los reconocimientos acreditan el dominio directo. Todo lo cual tuve por conveniente adicionar para que el escribano lo tenga presente.

REDENCION DE CENSO CONSIGNATIVO.

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 Antonio Lopez de la propia vecindad, impuso á su favor censo al redimir de treinta mil pesos de principal y tantos de réditos anuos, respecto de tres por ciento, hipotecando especialmente á su seguridad una casa sita en esta villa, en tal calle, de que otorgó la correspondiente escritura censual en tantos de tal mes y año, ante Fulano escribano de su número, con varias condiciones, y entre ellas la de poderlo librar ó redimir siempre que quisiere, pagando en una sola partida su principal y los réditos que estuviese debiendo, y avisándole á este fin dos meses ántes; y en uso de esta facultad le citó á fin de que acudiese á percibir su capital y réditos, formalizando á su favor la correspondiente redencion y liberacion (*si la citacion fuere judicial se expresará ante qué juez y escribano*), á lo que está pronto, y poniéndolo en ejecucion en la mejor via y forma que haya lugar en derecho—Otorga que recibe en este acto del expresado D. Antonio Lopez treinta mil ciento cincuenta pesos, los treinta mil como capital del referido censo, y los ciento cincuenta restantes por los réditos que debja de un año, y los dos meses de aviso que incluia la escritura primordial, y cumplen en este dia, cuya cantidad recibe en monedas de &c. (*Aquí se expresarán las que sean*), que contaron y la importaron, de cuya entrega y recibo doy fe, por haber sido á mi presencia y de los testigos infrascritos; y como real y efectivamente pagado y satisfecho de ella á su voluntad, formaliza á favor de dicho Antonio Lopez y sus herederos y sucesores la mas eficaz carta de pago, redencion y liberacion del expresado capital y absoluto finiquito de sus réditos que á su seguridad conyenga. En su consecuencia da por quitado, liberado y redimido enteramente el citado censo, por nula y cancelada la escritura primitiva de su creacion y constitucion, y por libres de su responsabilidad la referida casa y demas bienes especial y generalmente afectos é hipotecados á ella: le entrega la mencionada escritura original de su creacion cancelada, para que en ningun tiempo obre el menor efecto; en la cual, su proto-

colo, títulos de pertenencia de las hipotecas, contaduría de estas y demas partes que conyenga, quiere se pongan los desgloses competentes para que siempre conste de su extincion y liberacion, segun está mandado: y asegura y declara que la citada cantidad le ha sido bien pagada como parte legitima para su percibo, obligándose, como tambien á sus herederos, á no volverla á pedir ni á otra persona á su nombre, pena de restituirla con mas las costas: da amplio poder á los señores jueces de la república para que le compelan á la observancia de este contrato, como por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida. que por tal lo recibe, renuncia todas las leyes y privilegios de su favor &c.

REDENCION Y SUBROGACION DE CENSO 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 Antonio Lopez, de la propia vecindad, por escritura que formalizó en ella, á tantos de tal mes y año, ante Fulano, escribano de su número, constituyó á su favor sobre una casa suya propia, sita en esta villa, en tal calle, censo al redimir de treinta mil pesos de capital, y novecientos de réditos anuales, que corresponden á tres por ciento, con diferentes calidades y condicion, y entre ellas la de poder quitarlo cuando quisiere, pagando en una sola partida su capital y réditos que estuviese debiendo, y asimismo los correspondientes á los dos meses de citacion que habian de preceder á la redencion, como mas por extenso resulta de la escritura censual á que se remite; y habiendo solicitado con el otorgante que le minorase la pension anua de tres al dos y medio, y no asentido este á ello, le ofreció Domingo Perez, vecino tambien de esta villa, dar con dicho premio los referidos treinta mil pesos: en virtud de aquella oferta le citó de redencion con calidad de subrogacion en tantos de tal mes próximo anterior; y para que tenga efecto en la via y forma que mejor lugar haya en derecho, cerciorado del que en este caso le compete—Otorga y confiesa recibir y recibe en este acto del referido Antonio Lopez, por mano de dicho Domingo Perez, treinta y un mil cincuenta pesos, los treinta mil como capital del censo de que queda hecha mencion, y los mil cincuenta restantes por los réditos de catorce meses inclusos los dos de aviso, que cumplen y hasta hoy estaba debiendo; cuyos treinta y un mil cincuenta pesos le entrega en monedas de &c. (*Se expresarán las que sean*), y los pasó á su poder real y efectivamente de que doy fe: y como pagado de ellos á su voluntad, formaliza á favor de los susodichos Antonio Lopez y Domingo Perez la mas eficaz carta de pago, redencion y liberacion del capital de censo y finiquito de sus réditos que á su seguridad con-

duzca. Por lo que al otorgante toca da por extinguido, redimido é íntegramente liberado el enunciado censo, y por exentos de su responsabilidad la casa y demas bienes que hipotecó á él; pero mediante haberse efectuado esta redencion con caudal del expresado Domingo Perez, desde luego le pone y subroga, y á sus herederos y sucesores, en el propio lugar que le correspondia, para que perciba y cobre dichos treinta mil pesos cuando llegue el caso de su redencion, y en el ínterin sus réditos al dos y medio por ciento al año, á cuyo fin le confiere el mas amplio é irrevocable poder que necesite, con libre, franca y general administracion: le constituye procurador actor en su misma causa: le cede todas sus acciones y las de eviccion y saneamiento; y para que pueda y cada uno de sus sucesores en su tiempo intentar judicial y extrajudicialmente las que en virtud de esta escritura les competan, le entrega á mi presencia la primitiva de constitucion del censo, la cual para con el otorgante queda como si no se hubiera otorgado, y para con dicho Domingo y quien su derecho represente en su total vigor, á efecto de que use de ambas segun le convenga: por lo que quiera que esta redencion se note en la escritura de imposicion, su protocolo, títulos de la hipoteca y demas partes conducentes, para que siempre conste y obre los efectos que haya lugar. Asegura que los enunciados treinta y un mil cincuenta pesos le fueron bien pagados, por ser parte legitima para su percepcion, y se obliga á no volver á pedirlos, ni otra persona en su nombre, pena de restituirlos con las costas que se originen. Los expresados Antonio Lopez y Domingo Perez, que estan presentes, enterados de esta escritura, dijeron que la aceptan, y en su consecuencia el censuario reconoce por señor del censo referido al enunciado Domingo Perez, y se obliga, como tambien á sus herederos y poseedores que fueren de la hipoteca, á satisfacerle, ó á quien su derecho represente, setecientos y cincuenta pesos de réditos anuales, al respeto de dos y medio por ciento, á los plazos y en la forma pactada en la escritura censual que reitera, y en caso necesario formaliza de nuevo á su favor; y el censualista se obliga por su parte á no pedirle mas cantidad por haberle entregado los treinta mil pesos con este premio y condicion, ni tampoco los un mil cincuenta, con que se completan los treinta y un mil y cincuenta, mediante haberlos dado de su propio caudal para que los entregase al mismo tiempo que los treinta mil que desembolsó del suyo; y si lo hiciere, no sea admitido en juicio ni fuera de él, como quien pretende lo que no le pertenece; y se da por entregado de la escritura primordial de constitucion del censo, otorgando el recibo y resguardo correspondiente á favor de dicho Don Francisco de los Rios. Y todos tres otorgantes obligan sus bienes muebles, raices, derechos

y acciones presentes y futuros al respectivo cumplimiento de lo referido; dan amplio poder á los señores jueces &c. *Aquí se hará la prevencion de notas que en la redencion é imposicion, con la toma de razon en la oficina de hipotecas, para que conste que mudó de mano, y no para otro efecto.*

RECONOCIMIENTO DE CENSO.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Francisco Lopez, vecino de ella, dijo: Que por fallecimiento de Antonio Lopez, su padre, heredo una casa sita en ella, en tal calle, con cargo y gravámen de un censo al redimir de treinta mil pesos que impuso sobre ella, por escritura que otorgó en tal dia, mes y año, ante Fulano, escribano del número de esta villa, á favor de D. Francisco de los Rios, con obligacion de pagarle novecientos anuales de réditos mientras no liberase su capital; y con motivo de haber recaído su hipoteca en el otorgante, le requirió que en fuerza de lo estipulado en la condicion séptima de la escritura censual, renueve la obligacion real ó hipotecaria, y le reconozca por señor de él, á lo que condescendió, y en su consecuencia, cumpliendo con la obligacion constituida por su causante, en la via y forma que mejor lugar haya en derecho—Otorga, como poseedor que es de la referida casa, que reconoce por señor del expresado censo de treinta mil pesos de principal al mencionado D. Francisco de los Rios, á quien, y á la persona que su accion tenga, se obliga á satisfacer anualmente novecientos de réditos, pena de ejecucion, costas y salarios de su cobranza, mientras posea la referida hipoteca, y el censo subsista sobre ella, contra la cual y sus alquileres, y no contra otros bienes del otorgante, se ha de dirigir únicamente la via ejecutiva por los que se deba observar puntualmente la escritura censual que deja en fuerza y vigor para los efectos que comprende: se obliga á no alterarla en cuanto á la obligacion real que contiene, ni esta total ni parcialmente, y si lo intentare, á mas de no ser oido en juicio ni fuera de él, sea visto por el mismo hecho haberlas aprobado y ratificado, y se le apremie á su observancia por todo rigor legal solo en virtud de esta, sin que el censualista tenga precision de manifestar la primordial, pues de ello le releva en forma. Y á haber por firme todo lo expuesto obliga la citada casa con todos los alquileres que produzca: da amplio poder á los señores jueces de la república para que á ello le compelan &c.