

cosecha, ó labrando á medias, ó segun se convengan; pues siendo arregladas las condiciones se ha de juzgar por ellas, como de trigo ó en otra semilla, se ha de obligar el conductor á *entregarlo bueno, enjuto, limpio y de recibo*, y no de otra forma. En el arrendamiento de viñas y olivares suelen ponerse los plazos de las pagas por octubre y enero, que es cuando se coge su fruto; contarse las cepas y olivos, y obligarse el conductor á conservarlos; y en su defecto á pagar tanta cantidad por cada uno que falte, ó plantar otros en su lugar, y si hay árboles contarse tambien, expresarse su especie, y prohibirse al colono el cortar madera bajo de cierta pena, la que pueden imponerse reciprocamente los contrayentes en todos los contratos, para que el contraventor del pacto la pague todas las veces que lo sea.

Otra. Si se hace subarriendo, se ha de citar en él la escritura de arrendamiento, y el segundo conductor ó subarrendatario podrá obligarse no solo á favor del segundo locador, sino del dueño; pues de esta suerte se evitan pleitos; y se prevendrá que si el primer conductor no paga, puede el dueño dirigir su acción contra el segundo por el arrendamiento integro, con lo cual no será perjudicade.

CAPITULO III.

Del censo enfiteutico.

PARTE TEÓRICA.

LA palabra *censo* tiene varias significaciones; pero la que corresponde á nuestro propósito es la siguiente: *El derecho de percibir cierta pensión anual á la seguridad de cuyo pago está hipotecada alguna finca agena.* Divídese en *enfiteutico, consignativo, reservativo y vitalicio.* El enfiteutico es un contrato, por el cual da uno á otro cierta alhaja raiz, transfiriéndole su dominio útil, y reservando en sí el directo, con la precisa obligación de pagarle anualmente en reconocimiento de seño-

rio alguna módica pensión, y siempre que se venda, la decena, veintena ó cincuentena parte del precio de la venta¹, y tener que requerirle si la quiere por el tanto, ó pedirle licencia para celebrarla². Llámase *enfiteutico*, porque este adjetivo se deriva de la palabra griega *enfiteutis*, que significa *mejora, cultivo y plantacion*, y porque el fin con que se da la alhaja es para que el censuario ó enfiteuta la mejore plantándola, cultivándola ó edificando en ella; pues antiguamente se daban á enfiteusis los predios incultos, para que con el cultivo produjesen, y para edificar en ellos, con lo que se aumentó la poblacion y la labranza, y así entónces fué útil al estado este contrato. Llámase tambien *perpetuo*, porque el censuario no puede redimirlo, aunque quiera, contra la voluntad del censalista ó señor directo del directo dominio³. Este útil censo (hablo del *secular* y no del *eclesiástico*, ó de los bienes eclesiásticos) se divide en *hereditario* y *familiar*: el *hereditario* es aquel en que solo pueden suceder los herederos, ya sean legítimos ó extraños; y el *familiar*, es el en que solo suceden los hijos y descendientes, sean ó no herederos, aunque repudien la herencia paterna: y así el hereditario se trae á colacion, y el familiar no: del hereditario se debe sacar tercio y quinto, mas no del familiar: por lo que se ha de dividir con igualdad entre todos los hijos.

(1) Este derecho se llama *laudemio*.

(2) Este derecho se llama de *fádira*.

(3) *Dominio útil* es el que tiene el dueño de la finca que percibe sus frutos, la cultiva ó repara, y hace lo que juzga mas conveniente, pagando el cánon ó venta anual, estipulada al señor de ella que conserva el *dominio directo*.

Las condiciones que ha de contener la escritura de enfiteusis, que en realidad no es venta ni arrendamiento sino un compuesto de ambos contratos, son las siguientes: que ha de labrar y cultivarse la tierra, ó edificarse sobre el solar dentro del término que se asigne: 2.^a que ha de pagarse precisamente la pension anual en dinero y no en otra especie: 3.^a pagar cuantas veces se venda, el derecho de *laudemio* al señor directo, y requerirle, si quiere, la finca por el tanto, en cuyo caso es preferido, y esto se llama pedirle licencia para vender: 4.^a que no pagando dos años continuos el cánon, ó no cumpliendo alguna de las antecedentes condiciones, caiga la finca en comiso, esto es, que vuelva absolutamente al dominio del señor directo, el cual pueda apoderarse de ella por sí sin intervencion judicial; y la 5.^a, tenerla bien labrada y reparada, y no enagenarla á manos muertas, ni otras personas á quienes esté prohibido, como las muy pobres, aforados y mugeres, porque no quede expuesto su valor, ó se haga muy difícil y costoso el pago; y así es que si el enfiteuta no paga el cánon ó pension anual, enagena la finca injustamente, espira el tiempo ó la vida por cuyo periodo se hizo el contrato ó renuncia el enfiteusis en favor del señor directo, queda extinguido el censo; y si el dueño de él es iglesia, monasterio ú orden, y por no haber pagádose en dos años los réditos correspondientes, quiere apoderarse de la finca, puede hacerlo de su propia autoridad por ministerio de la ley, sin necesidad de acudir á la justicia, ni citar al enfiteuta¹; pero siendo lego el dueño,

(1) No obstante esto se observa en la práctica que mientras

deben pasar tres años continuados sin que pague el cánon, para que pueda proceder como el eclesiástico; siendo de notar que si el enfiteuta ocurre á satisfacer los réditos dentro de diez dias despues de cumplido el término expresado, está obligado el señor del dominio directo á recibirlos, y no puede tomar la finca para sí, so pretexto de haber caido en comiso por la falta de pago; ley 28 tit. 8 part. 5.

Ha sido cuestion que han tratado los prácticos, la de que, si por la ley 7 tit. 15 lib. 5 de la Recop., que es la 5 tit. 15 lib. 10 de la Nov., ó por el auto acordado de 5 de abril de 1770, en que se prohibió que en lo sucesivo no pudiese constituirse censo perpetuo que no fuese con *doble* capital que el redimible, está prohibida la imposicion á censo perpetuo enfiteutico por ser perjudicial al estado; y se ha resuelto por la negativa, como lo dice Febrero, fundándose en que la ley no ha prohibido la fundacion de semejante censo, aunque sí mandó que los redimibles que estaban ya criados y pasaban por perpetuos y tambien los que en lo

que no interviene declaracion judicial sobre si la finca ha caido en comiso, no se apodera de ella el señor directo, y así se evitan muchos excesos.

(1) Capital doble; esto es, del que se necesitaria para dar el mismo producto á censo redimible; pues lo que quiere decirse en esta ley, segun Lopez Fando, es: que para pactarse un cánon, v. gr. de tres reales al año, ha de imponerse un capital de doscientos, que es producir uno y medio por ciento, mediante á que los censos redimibles redituaban tres por ciento; y á este modo si por punto general se mandase que suban ó bajen á mas ó menos los réditos censuales de treinta y tres un tercio al millar, así como se hace la cuenta para los enfiteusis á sesenta y seis dos tercios, se hará entónces á lo que corresponda al duplo. *Prontuario de testamentos, tom. 2 cap. 1.*

sucesivo se criasen, con obligacion de pagar sus réditos en cosa que no fuese dinero, siendo esto en contravencion á la ley 4 tit. 15 lib. 5 de la Recop. que es la 3 tit. 15 lib. 10 de la Nov., se pagasen en este á razon de catorce mil el millar¹, y que no obstante llamarse perpetuos en las escrituras de ereccion, se reputasen como redimibles, pagando el censuario el capital en la proporcion dicha. Sin embargo de que esto es gravoso y perjudicial; pero que lo es mucho ménos que aquella especie de censos peculiares á Galicia, llamados *foros*, que ciertos contratos enfitéuticos vitalicios con el impropio apellido de perpetuos, de que habla la ley 69 tit. 18 part. 3, los cuales no estando en uso ya entre nosotros, no deberán ocuparnos.

Habiendo adoptado los formularios del Sr. Febrero, como se dan íntegramente en la parte práctica, y hallándose en la escritura de censo perpetuo una abundante y sólida doctrina sobre la materia, á la cual remitimos á nuestros lectores, concluirémos este capítulo haciendo tres advertencias importantes.

La primera, que ademas de las escrituras mencionadas relativas á censos perpetuos, suelen hacerse tambien las de reconocimiento que debe otorgar cada dueño útil luego que entra á serlo, ó de

(1) Esto lo explican varios autores, y especialmente Salazar y el citado Lopez Fando, del siguiente modo: lo mismo será decir veinte y cinco mil al millar que cuatro por ciento, porque cuatro multiplicados por veinte y cinco suman ciento: catorce mil al millar será igual á decir siete un séptimo por ciento; y treinta mil al millar tres un tercio por ciento, y así lo demas. *Adiciones de Alvarado de la Peña á la práctica de sustanciar pleitos por Martinez Salazar.*

diez en diez años, si el dueño directo lo exige, para que si se pierde ó destruye la primitiva de imposicion, haya otros documentos por donde conste, y tambien la de rendicion, de las cuales y de las primeras se hablará adelante. Segunda, que aunque por regla general en las ventas de juros y censos no deberá renunciarse la ley del Ordenamiento real que trata de la lesion, ni decirse si es ó no justo el precio, porque basta conste á cuanto asciende el capital; en las ventas de censos perpetuos no sucede así, porque para hacerlas se tasa ó gradua el valor de la finca, á fin de sacar las cincuentenas, ó veintenenas, ó *laudemio*, como queda notado, y puede haber lesion. Tercera, que cuando se intenta vender finca afecta á censo perpetuo, debe requerirse al señor directo, como queda dicho hablando de las condiciones, judicial ó extrajudicialmente si la quiere por el tanto, instruyéndole con verdad y claridad del precio y condiciones, y de quién es el comprador; y si diese su consentimiento, ha de ser con escritura solemne y pagándole el *laudemio* correspondiente, y el escribano no he de autorizar la escritura de venta sin constarle haber precedido cuanto queda dicho; porque si falta algo, seria nula, así como tambien lo será el de la venta de juros que se haga á los ministros y oficiales de hacienda, sus mugeres, iglesias, monasterios, clérigos religiosos y extrangeros, que para comprarlos no tengan permiso del soberano, pues se necesita para celebrarlas.

PARTE PRACTICA.

Censo perpetuo enfiteutico.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, d. Francisco de los Rios y Antonio Lopez, vecinos de ella, dijeron: Que al citado d. Francisco pertenecen en posesion y propiedad diferentes tierras libres ciales en tal sitio, término de esta villa, las que determiná dar á censo enfiteutico para el aumento de su vecindario á varias personas; y habiendolo sabido el referido Antonio Lopez, solicitó que dicho d. Francisco le diese un pedazo de tierra para fabricar en ella casa habitable con arreglo á las demas de esta villa, á lo que condescendió el otorgante, y poniendolo en ejecucion, en la via y forma que mas haya lugar en derecho—Otorga que por sí y en nombre de sus hijos, herederos y sucesores, y de quien de ellos hubiere titulo, voz y causa en cualquier manera, da á censo infiteutico al mencionado Antonio Lopez, y este recibe por sí y en el de los suyos para siempre jamas una tierra yerma ó sitio erial, que entre otras tiene el enunciado d. Francisco en tal parte, término de esta villa: linda por oriente con tal tierra, por occidente con tal, per septentrion con una de fulano, y por medio dia con otra de zutano, y su cabida consta de cincuenta pies de latitud y cinco de longitud á fondo, que multiplicados unos por otros, componen su area plana de cinco mil pies cuadrados ó superficiales, cuya tierra la da con todas las entradas, salidas, usos, costumbres y servidumbres que ha tenido, tiene y por derecho la corresponden y pueden tocar, para los fines, efectos y condiciones siguientes. *[Se ponen aquí las condiciones que quieren los contrayentes y por ejemplo las que inserto á continuacion.]*

Dentro de tantos dias primeros siguientes ha de empezar el citado Antonio á fabricar á su costa, de cal, canto y ladrillo, una casa en dicha heredad, con cuarto bajo, principal y segundo; y en cada uno las rejas, balcones y piezas que, arreglado al arte de arquitectura, albañileria y ordenanzas municipales de esta villa, debe tener y quepa en el referido sitio, y concluirla perfectamente á toda ley en el discurso de tantos meses, que cumplirán en fines de tal mes de tal año; y si no la ejecutare en la forma y tiempo prefínido, por el mismo hecho caiga en comiso, y pueda el otorgante ó sus herederos entrar por su propia autoridad, y apoderarse de ella y de todo lo que en la misma tuviere construido, sin necesidad de citarle, requerirle ni

practicar otra diligencia con el enfiteuta, ni este poder reclamar, ni oponerse con ningun motivo ni pretexto, por no quedarle para ello la mas leve accion.

Ha de satisfacer anualmente al otorgante ó á quien su accion y derecho represente, tantos pesos de renta, censo y tributo, puestos á su costa, por su cuenta y riesgo, y de quien le suceda, en casa y poder del que sea el señor de este censo, y en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, y no en otra cosa ó especie; y la primera paga ha de ser para tal día, de tal mes y año, que vendrá de tantos, y así las demas en los años sucesivos, pena de ejecucion, costas y salarios, por los que se ha de hacer esta como por el principal, deferida su liquidacion en la relacion simple ó jurada de quien los pague, sin necesidad de otra prueba; y si estuviere dos ó tres años continuados sin satisfacer la pension anual de los treinta reales, ha de caer en comiso el tal sitio y casa que en el se fabrique, perderlo todo el enfiteuta, y poder apoderarse el señor de este censo, como dueño, y entrarse en ella de propia autoridad, mediante la que le conceden la ley 28 tit. 8 part. 5 y demas que de esto tratan: y aunque no intenten esta accion una y muchas veces, que suceda el atraso del pagamento, no por eso ha de entenderse que la perdió, renunció ni prescribió, sino ántes bien, queda en su fuerza y vigor para usar de ella siempre que quiera, y que jamas pueda alegar el enfiteuta prescripcion ni posesion del no uso, y no obstante que las alegue, no le han de servir.

Todos los enfiteutas que posean la citada casa, han de tenerla bien labrada y reparada de todo lo necesario, de suerte que vaya en aumento y no en disminucion: y si no lo hicieron, podrá el otorgante y sus sucesores compelerles á ello por todo rigor legal, y cobrar de sus alquileres los gastos que en apremiarles se le causen, deferidos en su juramento sin necesidad de otra prueba, ó apoderarse de ella por comiso á su eleccion, sin que esté obligado á abonar las mejoras ni aumentos.

Si en la enunciada casa sucediere algun caso fortuito, aunque sea de los no acaecidos, inopinados y raro contingentes, no por eso ni por otro motivo se ha de hacer descuento de los anuales réditos estipulados, sino ántes bien poder ser compeliendo el enfiteuta á su integra y puntual satisfaccion, quedando en pie la octava parte de su fábrica, con arreglo á la ley 28 tit. 8 part. 5 citada; y asimismo á volver á levantarla y ponerla al estado expresado en la condicion primera; y si se resistiere á esto, caiga en comiso, y pierda lo que no haya perecido sin mas sentencia ni declaracion.

Para poder vender ó enagenar por otro contrato los enfiteu-

tas la citada casa, han de obtener precisamente licencia del señor del directo dominio, ó requerirle judicial ó extrajudicialmente ante escribano, si la quiere por el tanto, manifestándole el liquido efectivo precio, y condiciones con que la vendan ó enagenen, y á quien, sin ocultacion ni engaño; pero aunque se la conceda, no han de venderla, trocarla, empeñarla, donarla ni enagenarla á iglesia, monasterio, patronato capellanía, hospital, congregacion, comunidad eclesiástica ni secular, ni á persona muy pobre ó poderosa y privilegiada, de las prohibidas por derecho de dentro ni fuera de la república, ni á otro de que no puedan cobrarse integra y puntualmente los réditos de este censo y cincuentenas que se causen, pena de caer en comiso y perderlo todo, así el enfiteuta como el comprador. Y si el señor del directo dominio quisiere venderlo, ha de avisar igual y precisamente al del útil para si lo quisiere tomar por el tanto, pues ha de ser preferido como comunero á otro cualquiera, y de lo contrario ser nula la venta, y poder en cualquier tiempo tantearlo el enfiteuta, y quitarlo al comprador extraño, no obstante que sean pasados no solo los nueve dias legales, sino muchos años, en caso de haber faltado al requerimiento judicial, por ser pacto expreso, con prohibicion de enagenacion en otros términos; pero si requerido pasasen treinta dias sin haber usado del tanteo ni dicho cosa alguna, queda por su silencio privado de este derecho, y sin la mas leve accion para usar de él por aquella vez, ni para pretender prorogacion de termino, por ser perentorios los treinta dias: y á la observancia de esta condicion quedar desde ahora hipotecados especialmente así el solar como la fábrica que en él se ha de hacer.

Si el señor de este censo no concediese al enfiteuta la licencia para la venta ó enagenacion dentro de treinta dias siguientes al del requerimiento, pasados que sean [no obstante los setenta que define la ley 29 tit. 8 part. 5, que en esta parte renuncia], sin mas diligencia ni monicion ha de poder venderla y enagenarla en el precio pactado á la persona con quien esté convenido, insertándose en la escritura el testimonio del requerimiento, para que el dueño del censo no tenga despues accion á apoderarse de la casa por comiso; pero que le conceda ó no licencia, ha de quedar, como queda, vivo é ileso el derecho de tanteo, para que use de él dentro de los nueve dias legales, que han de empezar á correr desde la tradicion real de la alhaja, y no ántes, no renunciándolos en la licencia ó en otro instrumento.

Siempre que la referida casa se venda ó enagene, ha pagar el enfiteuta que la posea al señor del directo dominio, por razon

del laudemio, la quincuagésima parte de su precio, la cual el otorgante reserva para si, sus herederos y sucesores, perpetuamente sobre ella, sin que para girarla se deba haber mas deducion que la del duplo capital correspondiente á los treinta reales anuos. Cuya forma y órden se ha de observar en todas las ventas sin alteracion ni tergiversacion, excepto que el señor de este censo use del derecho del tanteo, que en este caso no se ha de causar laudemio ni satisfacer cincuentena, y solo ha de pagar al enfiteuta el precio liquido de la venta, sin hacerse mas deducion que del importe del duplo capital á tres por ciento y réditos que á la sazón deba, como si fuera comprador extraño, respecto á consolidarse ambos dominios.

Sin licencia del señor de este censo no se ha de partir ni dividir la referida casa entre dos ni mas herederos; y aun cuando la conceda, no por eso ha de ser obligado si no quisiere á pedir los respectivos réditos á cada partícipe, sino todos al que mejor le parezca: y sin embargo de que use algunas veces de la accion del prorateo, no ha de perder por eso la de reconvenir á cada uno por el todo cuando quiera, pues esta queda en su fuerza y vigor, á fin de que pueda usar de ambas á su eleccion hasta reintegrarse de los que se le deban, y solo tendrá obligacion de dar al reconvenido el competente lasto para que repita contra los demas partícipes por lo que satisfaga por ellos; y la misma accion ha tener á compeler á cada uno á que reconozca íntegramente el censo aunque posea poca parte de la alhaja, por quedar, como quedan desde ahora, obligados al reconocimiento en estos términos.

Tampoco se ha de ceder, trocar, renunciar, donar graciosa ni remuneratoriamente, adjudicar ni dar en todo voluntaria ni necesariamente á hijo, pariente ni extraño del enfiteuta sin dicha licencia: y en el caso que se haga, ya sea con ella ó sin ella, mediante á que esto suele ejecutarse en fraude y perjuicio del señor del directo dominio por no satisfacerle la cincuentena, prestando que solo por la venta se causa, ha de ser obligado el enfiteuta, y en su defecto el comprador, donatario ó cesionario á pagársela, y á este fin valuarse por peritos que el señor y el enfiteuta nombren: y si dentro de treinta dias siguientes al del requerimiento judicial para la solucion no la satisficere, caiga la causa en comiso en los términos expuestos, y el señor pueda apoderarse de ella en pena de su contravencion, sin que sea necesaria mas diligencia, monicion ni interpelacion; pues la cincuentena se ha de causar y pagar siempre que haya traslacion de dominio, á menos que sea por derecho hereditario legitimo ó voluntario, verificado por testamento ó abintés.

tato, y no de otra suerte, ni por otro medio ni instrumento entre vivos, pues entonces no se ha de poder pedir al heredero, ya sea forzoso ó extraño.

Siempre que el enfiteuta quiera reducir este censo perpetuo á redimible, lo ha de poder hacer precedido expreso convenio del señor del dominio, y no de otra suerte, pues este no ha de ser compelido á ello si lo resiste; y la reduccion ha de ser por tres cincuentenas, que se bajarán del total precio que entonces tenga la casa, en esta forma: primero el duplo capital del censo al respecto de tres por ciento, y del residuo las tres cincuentenas íntegras é iguales, ó un seis por ciento, valuándose la finca por su intrínseco y efectivo valor, como si fuera á dar el dinero por ella, y no como si se hubiera de sacar á pública subasta; y del total importe á que estas, unidas con el duplo capital asciendan, si el enfiteuta no lo paga incontinenti, ha de constituir censo al redimir á tres por ciento con arreglo á la forma prescrita por las leyes y disposiciones pontificias; y aunque la casa tenga otras cargas, ninguna de estas se ha de bajar para sacar las cincuentenas. Con lo que ha de quedar extinta la naturaleza del enfiteuta á sus derechos; subsistir como consignatario reservativo al quitar, hasta que el censuario quiera librarlo, entregando á un tiempo, y no separadamente, su capital y réditos que á la sazón se le deban; consolidarse el dominio útil con el directo; ser dueño propietario de ambos el censuario, y no tener el censalista ni los que le sucedan otro derecho mas que al de percibir la pensión anual, y cuando se efectúe la redencion, su nuevo capital; pero quedándole siempre reservada la prelación á otros derechos del censuario por su importe, mediante no haberlo percibido, y transferirse el dominio con esta condicion, aunque en la escritura censual no se exprese, para que no sea perjudicado en él, á cuya solucion queda hipotecada especialmente desde ahora para cuando llegue el caso, la referida casa; pero no ha de poder redimir el rédito anual solo por el duplo capital, sino tambien juntamente el laudemio por las tres cincuentenas, y entregar á un tiempo el importe de todo; y en otros términos no se le deberá admitir la redencion parcial, ya esté libre ó vinculada la citada casa.

Sobre el referido censo enfiteutico y sus derechos, no podrán los enfiteutas imponer censo al quitar, ni otro gravámen ni responsabilidad, sin embargo de que sea por causa pia ú otra grave; y si lo hicieren, sea nulo, como hecho por parte no legitima, y contra este pacto y prohibicion expresa.

Como por el transcurso del tiempo y por varios acasos suelen

perderse ó quemarse los papeles, y por no presentarse copia de esta escritura se resistirán tal vez los enfiteutas á reconocer el censo, y pagar sus pensiones anuales y laudemios que se causen por las enagenaciones, y en estas la ocultarán, por lo que no constará en sus títulos: para precaver este dolo y fraude, y que el dueño del dominio directo jamas lo pierda ni á sus derechos, es condicion y pacto expreso, que siempre que el señor de este censo acredite el dominio directo y su identidad por un solo reconocimiento hecho por cualquier poseedor de la casa, ha de tenerse y estimarse dicho único reconocimiento por documento y título tan bastante, como esta escritura, para acreditar y probar el dominio directo, y perjudicar no solo al citado Antonio Lopez, sus herederos y demas que tengan causa de él, sino tambien á los singulares sucesores y tercero poseedor, los cuales han de poder ser obligados en su virtud á reconocerlo, pagar sus réditos anuales y laudemio, y á todo lo demas referido, como si se produjera la escritura primordial, sin que á ello se puedan excusar con dicho pretexto ni otro; pero si probare únicamente la identidad por testigos, á nada deberán ser compelidos los poseedores de la casa, antes bien, se tendrá por libre del enfiteutis, pues la prueba de ella ha de ser conforme á derecho.

Todos los que sucedieren á la referida casa han de tener obligacion de renovar y reconocer á su costa este censo dentro de treinta dias perentorios primeros, siguientes al en que entren en su goce; y dar tambien á su costa al dueño del directo dominio copia autorizada de esta escritura de reconocimiento, y á ello poder este compelerles por todo rigor legal; y si alguno ó algunos censualistas no usaren de este derecho, no por eso ha de ceder esta tolerancia y no uso en perjuicio de los que quieran intentarlo, sino antes bien, quedar como queda en su fuerza y vigor para siempre; ni el derecho de ejecutar por los réditos y cincuentenas ha de percibir, aunque pasen veinte, treinta, cuarenta, ciento y mas años, sin embargo de que lo dispone la ley 63 de Toro, que expresamente renuncia la enfiteuta; y para poder ejecutar á los enfiteutas ha de bastar cualquier escritura de reconocimiento, sin ser obligado el señor á manifestar copia de esta de dacion á censo; y no obstante que alegue no ser suficiente, han de poder ser compelidos á ello, sin que se puedan excusar á pretexto de que el reconocimiento sin la escritura original no es bastante; pues lo ha de ser, como queda expuesto, ni este ni otros efugios maliciosos les han de servir para eximirse de pagar, ni para otra cosa ni caso alguno: á cuyo fin renuncia por si y en nombre de todos los que sean poseedores, todo cuanto les sea favorable, y á ello quiere que

se les apremie por todo rigor legal. Todo lo cual con los demás derechos y acciones reserva nuevamente el señor de este censo en sí y en sus sucesores, para usar de ellos á su arbitrio con arreglo á esta escritura (*Aquí pueden poner los otorgantes otras condiciones, segun el fin para que el solar se dé á censo*). Con cuyas calidades y condiciones formalizan ambos otorgantes este contrato, y el enunciado D. Francisco da á censo enfiteutico al expresado Antonio Lopez para sí, sus herederos y sucesores, la mencionada tierra y sitio erial, segun queda descrita y declarada: se desiste, quita y aparta, y á los suyos de la real tenencia, posesion y dominio útil que en ella tiene, el que cede, renuncia y traspasa enteramente en el referido Antonio y en quien le represente, reservandose el directo para cobrar de los enfiteutas los expresados tantos pesos anuos, y las cincuentenas que en las expresadas enagenaciones se causen, y usar de las demas acciones, que como señor de el le competen á quien la suya tenga, contra los enfiteutas; y le confiere, y á cada enfiteuta, amplio poder y facultad para que en su respectivo tiempo tome y aprenda judicial ó extrajudicialmente la posesion de la prenotada tierra, que en virtud de este instrumento le pertenece; y para que no necesite tomarla, me pide le dé de él las copias autorizadas que quisiere, con las cuales sin otro acto de aprension ni aceptacion ha de ser visto haberla tomado y transferidosele, y en el interin se constituye su inquilino y precario poseedor en legal forma. Y se obliga á que gozará quieta y pacificamente la expresada tierra, y nadie le moverá pleito, ni pondrá obstáculo sobre su goce, disfrute y posesion; pues si se lo pusiere, saldrá á su defensa, siendo requerido conforme á derecho, y lo seguirá á sus expensas hasta ejecutarlo, y dejar al enfiteuta en su libre uso, posesion, goce y disfrute, y de lo que en ella labre y aumente. No pudiendo conseguirlo ó no queriendo hacerlo, se le ha de poder compeler ejecutivamente, y á los suyos, á darle incontinenti otro sitio de igual cavidad por el propio precio, con las mismas condiciones y en tan buen parage; y si no lo tuviere, el importe de las costas, gastos, daños, intereses ó menoscabos que se le irroguen, cuya liquidacion desiere en relacion jurada del enfiteuta que á la sazón lo posea, ó de quien le represente, sin que necesite de otra prueba, pues de ella le releva en forma: é igualmente ha de ser compelido á pagarle en cualquiera de los dos casos el de la fábrica y aumentos que entónces tenga hechos en aquel, á tasacion de dos peritos electos por ambos, y de tercero en discordia, la que no ha de poder reclamar uno ni otro con pretexto alguno, si el que le quitare en justicia la citada

tierra y sitio, no fuere condenado á satisfacerle dichos aumentos y fábrica; pero siéndolo, ha de repetir contra el y tener accion contra el otorgante por las costas, intereses y daños solamente, y no por otra cosa alguna. Y el mencionado Antonio Lopez, que está presente, enterado de esta escritura, dice: Que recibe á censo enfiteutico el expresado sitio, tierra erial, con las condiciones y pactos expuestos que da aquí por repetidos á la letra, y se obliga á cumplir por sí, y que los cumplirán sus sucesores puntual y exactamente sin alteracion ni tergiversacion; y no haciéndolo, sea visto por el mismo caso haber incurrido en las penas que comprende, y ratificado su contexto. Y á la observancia de este contrato se obligan ambos otorgantes, y á sus herederos y sucesores, con todos sus bienes muebles, raíces, derechos y acciones presentes y futuros: dan amplio poder á los señores jueces de la república, para que todos les compeñan como por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida, que por tal reciben: renuncian todas las leyes, fueros y privilegios de su favor: y así lo otorgan y afirman, á quienes doy fe conozco, siendo testigos fulano, fulano y fulano, vecinos de esta villa: previniendo que de esta escritura se ha de tomar razon en la oficina de hipotecas, con arreglo á la real pragmática á este fin expedida.

Licencia para vender una casa afecta á censo perpetuo, y carta de pago de cincuentena.

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 un censo enfiteutico de tanta cantidad anual de réditos, con derechos de licencia, comiso, tanteo ó cincuentena, contra una casa sita en esta villa, en tal calle, que posee Antonio Lopez, quien tiene determinado venderla; y para ejecutarlo pidió al otorgante, que si no la quiere por tal precio que le da por ella, le conceda la correspondiente licencia, pues está pronto á entregarle el importe de la cincuentena, que por la venta se le ha de causar; y el otorgante, teniendo por mas útil y conveniente concedersela que comprarla, condescendió con su pretension: y para que tenga efecto, en la via y forma que mas lugar haya en derecho, interligenciado del que le compete—Otorga y concede amplia licencia, poder y facultad al expresado Antonio Lopez, para que venda en el precio que estipulare, á persona lega, llana, y abonada, y no á otra, ni á comunidad eclesiástica ó secular, vinculo, patronato, memoria, capellanía ni aniversario, la citada

casa: y por esta vez desiste del derecho de tanteo, y prelación que las leyes final, tit. 8 part. 5, y 13 tit. 11 lib. 5 de la Rec., que es la 8 tit. 13 lib. 10 de la Nov. le conceden, y lo renuncia y traspasa en el comprador, mediante recibir, como recibe, en este acto del nominado Antonio Lopez, tantos pesos, importe de la dicha cincuentena, en tales monedas, de cuya entrega y recibo doy fe, por haberse contado y entregado á mi presencia y de los testigos infrascritos, y como pagado y satisfecho real y efectivamente de ellos, formaliza á su favor la mas firme carta de pago que á su seguridad conduzca: y declara que la citada cantidad ha sido el justo precio y verdadero valor de la expresada cincuentena en que se ajustó y transigió; y en el caso que mas importe, del exceso en cualquiera suma le hace gracia y donacion pura, en sanidad perfecta é irrevocable con las estabilidades congruentes al enfiteuta; y le confiere para la venta la mas firme y amplia licencia que por derecho se requiere, la que se obliga á no reclamar ni revocar total ni parcial mente; y si lo hiciere, ha de ser visto por lo mismo haberla aprobado y revalidado: y al cumplimente de este obliga todos sus bienes muebles, raices, presentes y futuros &c.

Nota del Señor Febrero. Si la cincuentena se paga íntegra al señor del censo, no es menester que la licencia y carta de pago lleven la cláusula de declaracion del justo precio y donacion del exceso, ni que se exprese que se ajustó y transigió, porque no viene al caso, y así será licencia con carta de pago regular de lo que importó, y se dirá entónces el efectivo precio en que se vende la alhaja.

Licencia para vender la alhaja enfiteutica, reservándose el señor del directo dominio el derecho de tanteo.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Antonio Lopez, vecino de ella, dijo: Que le pertenece un censo enfiteutico de un ducado y una gallina de renta anual, con derechos de licencia, comiso, tanteo ó cincuentena, sobre una casa que en tal calle posee José Garcia, el cual por varias urgencias en que se halla determinó venderla; y para poderlo hacer sin incurrir en la pena de comiso, le pidió la licencia competente, ofreciendo pagarle la cincuentena que se cause por la enagenacion luego que esté celebrada la venta en caso de que no la quiera por el tanto; á lo que da y concede amplia licencia y facultad al mencionado José Garcia, dueño del dominio útil de dicha casa, para que la venda á quien quisie-

re sin incurrir en pena alguna, con tal que no sea comunidad eclesiastica ni secular, ni á personas de las exceptuadas y prohibidas por derecho: y que en el preciso segundo dia, contado desde el del otorgamiento de la escritura, le haga saber quién la compró, en qué precio, con qué condiciones, y cuánto importa la cincuentena, para que el otorgante la perciba ó use del derecho de tanteo, segun le convenga; y faltando estos requisitos ó cualquiera de ellos, ó no entregándole la cincuentena en el tiempo prefinido, en caso que no delibere tomarla por el tanto, ha de ser nula y de ningun efecto la venta, y tener facultad el otorgante, como se la reserva, de apoderarse de la alhaja por comiso y perderla el enfiteuta en pena de contravencion, sin quedarle accion ni recurso, ni al comprador, para repetir su costo y valor del otorgante: y á haber por firme esta licencia en los terminos propuestos, obliga sus bienes muebles, raices &c.

CAPITULO IV.

Del censo consignativo.

PARTE TEÓRICA.

LAMASE *censo consignativo* el que se conoce comunmente con el nombre de redimible ó al quitar, y es un contrato por el cual una persona vende á otra por cierto precio el derecho de percibir una pension anual, consignándola sobre alguna finca propia, cuyo pleno dominio se reserva, y la cual dejará de satisfacer cuando el comprador le devuelva la suma recibida. Este contrato, segun las leyes vigentes, causa alcabala y lleva el nombre de compra-venta, porque en la definicion se indica que se compra el derecho de percibir un rédito ó pension anual. Como no se dice que se compra la misma pension, y por lo regular este censo se constituye en dinero, algunos autores fundados en que tampoco puede decirse que se da dinero por