

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 estabildades 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 enfiteútica, 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

dinero, sino que lo que se compra es el derecho de percibir la pension, han opinado que este contrato no pertenece á la especie dicha, sino puramente á la de los consensuales; pero si se advierte que no puede perfeccionarse por solo el consentimiento, sino que precisamente requiere la numeracion ó tradicion del dinero, ya sea verdadera ó ficta.

El censo consignativo considerado por razon de la cosa que se paga, se divide en *pecuniario* y *fructuario*. Entiéndese lo primero, cuando la pension consiste en dinero; y entiéndese lo segundo, cuando consiste en frutos, como trigo, vino, aceite, &c. el cual se halla expresamente prohibido por la ley 4, tit. 15, lib. 10 de la Nov.¹ Considerado este censo por razon del tiempo en que se hace la solucion, podria dividirse tambien en *anual*, *mensal*, &c.; y por razon de la duracion en *temporal* y *perpetuo*. Estas dos especies se subdividen en *redimible* é *irredimible*, *personal* y *real*. Es *redimible*, cuando se hace con pacto de volverse á vender, y se dice censo al quitar, el cual tambien se llama *perpetuo*, porque no se acaba por tiempo determinado: *irredimible* es aquel que absolutamente es *perpetuo*, y se le distingue con este nombre que lo hace diverso del redimible; y el *temporal* se subdivide en otras dos clases, que son la en que se da por cierto número de años, v. gr. diez, veinte ó treinta, y la que se dice de por vida que se celebra por el tiempo de la del que compra, de la del que vende ó de la de otro alguno, que se llama *vitalicio*.

(1) Sin embargo de esta disposicion, se halla permitida por otra ley la costumbre de pagar las pensiones en frutos en los lugares donde la hubiere, lo que ofrece grandes dificultades por la variedad de los precios de los frutos mismos.

El censo consignativo real, es el que se funda sobre alguna finca cualquiera; y personal aquel en que solamente se obliga la persona á pagarlo sin que se funde, ni se deba cosa alguna; pero esta division no es legítima, porque no puede hacerse fundacion de censo en solo la persona, sino en cosa, pues los que han opinado en favor de dicha division se han fundado erróneamente en la real cédula de 10 de junio de 1764, expedida á consulta de los gremios mayores de Madrid, cuya mente solo fué aprobar los contratos, por los cuales algunas personas daban su dinero á los mercaderes por cierto tiempo dentro del que negociasen con él, y lo devolviesen con alguna moderada ganancia.

Pueden imponer censos los dueños de bienes raíces capaces de contratar, como ya queda explicado en los capítulos anteriores; y el censuario debe obligar generalmente todos sus bienes á mas de los especiales que sujete á la responsabilidad del capital y réditos, para que hecha exclusion de estos, si no bastan para el pago, se repita contra los otros. El censualista no tiene accion contra los bienes pertenecientes al censuario, fuera de los que especialmente quedan gravados en la imposicion, sino subsidiariamente, y por tanto no puede impedir que disponga de ellos¹. Tam-

(1) Para evitar todo riesgo al tiempo de dar dinero á censo, aunque esto incumbe al censualista; pero como regularmente se aconsejan de los escribanos, es conveniente saber, dice Lopez Fando, que las fincas sobre que se imponga, superen al capital con que se gravan; y esto se ha de justificar con el avalúo de las fincas que intentan hipotecarse, examinando prolijamente los títulos de pertenencia para ver si son legítimos, y con qué cargas están gra-

poco se debe olvidar que la ley 6, tit. 15, lib. 4 de la Recop., que es la ley 5, tit. 8 lib. 11 de la Nov. dispone á la letra: „Que el derecho de ejecutar por obligacion personal se prescriba por diez años; y la accion personal y la ejecutoria dada sobre ella, se prescriba por veinte y no ménos; pero donde en la obligacion hay hipoteca ó donde la obligacion es mixta, personal y real, la deuda se prescribe por treinta años y no ménos; lo cual se guarde sin embargo de la ley del rey D. Alonso que puso que la accion personal se prescriba por diez años.” De aquí resultan varias cuestiones, que son á saber: 1.^a cómo se cuentan los diez años para que no pueda pedirse ejecucion despues de pasados; 2.^a cómo se entiende prescrita la accion personal y la ejecutoria dada sobre ella, pasados veinte años; y 3.^a por qué se ha establecido la prescripcion.

En cuanto á lo primero enseñan los prácticos,

vados, deduciendo del importe de estas, el de diez años de sus réditos, y el valor del capital que se trata de imponer con el decenio de sus réditos; y si hechas estas deducciones queda libre la mitad ó á lo ménos la tercera parte del valor de las fincas es segura la imposicion. Siendo de advertir que no es menester deducir las cargas anteriores, si se han impuesto para reparar ó mejorar las mismas fincas, porque constandingo haberse invertido en esto, será preferido el censalista aunque sea posterior si hubiere concurso de acreedores, estimándose como refaccionario mediante que sin su auxilio habria perecido la finca. Y así es mas seguro imponer los capitales sobre dos, tres ó mas de ellas que estén divididas y distantes entre si, que sobre una sola aunque valga doble que aquellas; porque al fin siendo única, si se arruina, se pierde todo, y siendo muchas no es tan fácil que suceda igual desgracia con todas. Asimismo es preferible la alhaja que no está sujeta á enfiteúsis, porque aun cuando se arruine quedará siquiera el solar para resarcir en parte al censalista. Todo lo cual es muy digno de tener presente.

que si el crédito procede de escritura solemne guarentigia, empiezan á correr los diez años desde el dia que se cumplió el plazo asignado en ella para pagar; y si no se señaló, desde el de su otorgamiento: si es vale ó papel simple, desde el dia en que el deudor le reconozca bajo juramento y judicialmente: si es por sentencia ejecutoriada, desde el dia en que se ejecutorió; y si son réditos de censo legado anual ó alquiler, se cuentan los diez años desde el último pago hecho, si hubo alguno, y si no, desde que empezó á devengarse el crédito. Por esto no ha de pedirse la ejecucion mas que por el importe de nueve años y medio, ó nueve y dos tercios, según sean los plazos pactados.

En cuanto á la segunda cuestion igualmente dicen, que si dentro de los veinte años se pide el crédito, en los diez primeros ejecutivamente, ó en los diez últimos en juicio ordinario, despues no pueden pedirse judicialmente, como por ejemplo, si se sigue pleito sobre la certeza y satisfaccion de una deuda, y definitivamente se condena al pago, desde el dia en que se declara la sentencia por pasada en autoridad de cosa juzgada ó recaiga ejecutoria contra dichos términos. En este concepto, el que tuviere una escritura solemne otorgada á su favor, aunque podrá pedir su satisfaccion á los diez y nueve años y medio despues de cumplido el plazo, ha de ser por la via ordinaria; bien que si en las escrituras se han obligado la persona y bienes del deudor, entónces como producen accion mixta de real y personal, puede pedirse en juicio ordinario durante treinta años, como dice la ley, y lo mismo se entiende si hay hipoteca especial.

Ultimamente, en cuanto á la prescripcion advierten que se ha establecido por no dar lugar á que se hagan fraudes; pues sabiendo los acreedores los efectos de la prescripcion, no deberán ser morosos en pedir sus créditos; y si lo fueren, deben culparse á sí mismos, porque pasado el término que asigna la ley, ya se supone haberlos cobrado, aunque no es lo mismo en el fuero interno. En este caso aconsejan los autores que el que tenga una escritura con hipoteca, podrá presentarla mucho despues de los términos legales, no solicitando el pago, sino que declare el deudor si aun no los ha cubierto ó de qué parte lo ha verificado; y confesándolo, ya no habra prescripcion. Pero si la habra, si declara que nada debia, y ya no queda arbitrio para demandar cosa alguna ni obligarle á que justifique el pago, porque le favorece la ley citada.

Como los capitales de censo no prescriben por que el censalista no puede pedirlos mientras que el censuario no quiera redimirlos, y por los réditos nace cada año ó cada vez que se cumplen los plazos pactados una nueva accion de pedir, que es la única capaz de prescribir, sucediendo lo mismo en los legados anuales, arrendamientos y otras rentas; no puede decirse que es contraria á la ley de prescripcion la peticion ejecutiva que haga el censalista por los nueve y medio años últimos, ni la demanda ordinaria que establezca por los veinte anteriores, que juntos componen veinte nueve y medio, sin reclamar los demas que se le deban por el censuario que haya llegado á atrasar la satisfaccion de los réditos mas de treinta años.

En las escrituras de censo acostumbran algunos

poner la condicion, de que siempre que en la hipoteca haya nuevo poseedor, se le ha de poder compeler á reconocer el censo, y aunque siga uno mismo, lo ha de hacer cada diez años; pero reconocido ó no, no ha de prescribir la accion ejecutiva, sin embargo de que se deje de cobrar cuarenta ó mas años, renunciando la ley 63 de Toro y demas propicias: semejante condicion solo es útil en cuanto á los reconocimientos para evitar confusion por el transcurso del tiempo; pero no es precisa, y de nada sirve la renuncia de dicha ley, pues esta la hacen observar los tribunales, porque el censalista no debe descuidarse en cobrar los réditos, ó á lo ménos en pedirlos judicialmente¹.

Los censos no pueden constituirse verbalmente ni por papel simple, porque no quedaria seguro el censalista; y debe hacerse por contrato solemne ante escribano y testigos, ó por testamento; y en este caso puede ser verbalmente ante el competente número de testigos, ó por cédula; pero luego se ha de elevar á instrumento público por medio de las diligencias judiciales ya expresadas².

(1) Ademas, hay algunos créditos que prescriben en mas ó ménos termino: tales son los salarios de los criados que, despues de despedidos, no pueden demandarlos judicialmente pasados tres años, si no prueban que dentro de ellos los pidieron á sus amos, cuya interrupcion impide la prescripcion; y el mismo termino tienen los boticarios, joyeros, especieros, confiteros y otros oficiales que venden comestibles; ó igualmente los abogados, procuradores y agentes de negocios para pedir en juicio el importe de sus géneros y derechos: previniendo que la ley que trata de estas tres clases últimas, no se debe renunciar, y aunque se haga, no vale la renuncia; y Febrero añade, que lo propio deberá proceder para con los notarios y escribanos.

(2) El censo por testamento se constituye diciendo el tes-

Aunque, como queda dicho, todo el que tiene potestad de comprar y vende, puede imponer censo consignativo sobre sus bienes, ya en testamento y ya en contrato, por el precio establecido por la ley ó la costumbre de tres por ciento al año¹, ó lo que es lo mismo, treinta y tres mil un tercio al millar; el exceso de dichos réditos se reputa por usurario.

La imposición debe hacerse sobre bienes raíces fructíferos, cuantiosos, determinados y propios del censuario, los que gravará este por especial hipoteca á su seguridad, y han de ser libres; porque si están afectos á otra responsabilidad por la que pueda perecer el censo por no ser suficientes para su pago, no vale la imposición. También ha de gravar generalmente el censuario los demás bienes que posea á la seguridad del censalista, sin que la hipoteca general enerve la especial ni esta aquella. También puede dar fiadores que se obliguen á la responsabilidad del censo.

Este puede también constituirse sobre alcaba-

tador, que recibe, lega ó debe tal cantidad á fulano, por la cual desde luego constituye censo á su favor sobre tal finca, con réditos anuales de tres por ciento [ó ménos, pues mas no se puede] hasta que se redima, observándose las condiciones propias de esta clase de contratos; y para no insertarlas en el testamento, será mejor disponga en él que sus herederos ó testamentarios otorguen el censo del capital que exprese, con los réditos y sobre la finca que señale, ó dando facultad para que ellos ó el censuario la elijan, siendo por vía de legado; pero en pago de una deuda no está al arbitrio del testador constituir censo de su importe, y además se supone que ha de contarse con la anuencia del acreedor, sin la cual no vale semejante disposición en esta parte, y se le pagará su crédito efectivamente.

¹ Por la real cédula de 13 de marzo de 1786 está señalada para la América el cinco por ciento anual.

las ú otros derechos perpetuos; pero no sobre frutos ni bienes muebles ó semovientes, sobre la persona, ni sobre derechos y acciones puramente personales. Los réditos deben pagarse al plazo estipulado y en dinero efectivo, como se ha dicho antes.

En este contrato, como en todos los demás, se pueden imponer los pactos y condiciones en que los interesados se convengan; pero hay algunas que no pueden ponerse, no solo porque las leyes civiles las prohíben, sino también porque respecto del censo median resoluciones de la Iglesia, motivadas por los abusos usurarios que en él pueden introducirse, y admitidas, aunque no en todos los puntos, por la autoridad secular.

Los Sumos Pontífices Martino V. y Calixto III en sus *extravagantes*¹ declararon válido el contrato censual con el pacto de *retroviendo* (esto es, el poder redimir el censo cuando quiera el censuario, devolviendo el capital al censalista con los réditos vencidos hasta entónces, y quedando libre la hipoteca), y S. Pio V. en la citada bula hace iguales declaraciones como la referida de la admisión de fianzas.

No obstante, declaró ilícitas en el censo redimible otras condiciones y pactos que se indican aquí (omitiendo aquellas en que no se admitió la Bula en España, según lo declara expresamente la *ley 7 tit. 15 lib. 10 de la Nov. Rec.*), porque conviene que el escribano no las ignore.

La primera proposición reprobada es que el

(1) Llámense extravagantes las bulas ó decretales de los Sumos Pontífices no incluidas en el cuerpo del derecho canónico.

censo se funde y constituya sobre cosa mueble y semoviente.

La II no se admitió por dicha ley, y así se omite.

La III que *el censuario¹ debe siempre pagar los réditos del censo anticipado.* (Se prohíbe esta cláusula en el censo, mas no en algunos arrendamientos.)

La IV que *el censuario se obligue directa ó indirectamente á los casos fortuitos; de suerte que aunque la finca perezca, debe pagar el censo sin descuento de su principal ni réditos.* Todo lo cual es contra la naturaleza del contrato censual, pues segun el párrafo 10 de la Bula, si la finca perece, debe perecer con igual proporcion la renta, y extinguirse el capital. Sin embargo, algunos autores no quieren que se entienda prohibida ó reprobada dicha proposicion sino en los censos enfitéuticos, en los cuales el dominio directo es del censualista, y el útil del enfitéuta; pero no en el consignativo, en el cual el censuario se queda con ambos dominios, y el censualista solo viene á ser un mero acreedor hipotecario, sin mas privilegio que el que el tiempo le dé en concurrencia de otros hipotecarios; con otras razones que el lector podrá ver por extenso en el Febrero Novísimo y otras obras de jurisprudencia, de donde se han tomado las que quedan asentadas.

La V. condicion que reprueba la Bula es la de *no enagenar*, pues quiere no se restrinja al cen-

(1) Llámase *censuario* el que paga los réditos de un censo, y *censualista* el que los cobra.

suario la facultad de enagenar la hipoteca acensuada siempre que quiera, sin que tenga obligacion de pagar mas tributo ni derecho que el rédito segun se fuere devengando; pero no por eso dejan de ordenarse con dicho pacto las escrituras censuales, añadiendo la expresion *sin la carga de este censo*: y el motivo es, para que en virtud de él pueda el censualista ejecutar por los réditos al tercero poseedor.

La VI condicion reprobada por la Bula es esta: *que si el censuario no pagare los réditos integros á los plazos convenidos, rinda réditos lo que deje de satisfacer del mismo modo que la suerte principal, ó quede aumentado el censo, ó lo funde nuevamente sobre la misma finca ú otra que quede afecta á él por esta razon, ó haya de perder parte de ella, ó incurra en alguna pena, ó ser de su cuenta la solucion de sus cargas* (las que por derecho, segun la naturaleza del contrato, no deberia pagar á no intervenir el pacto), *ó satisfacer interes, cambio ó espensas y salarios indebidos, ú otra condicion gravosa semejante á las indicadas.* Los artículos 7, 8 y 9 de dicha Bula declaran tales pactos usurarios y nulos; pero no los gastos judiciales, como el de ejecucion, que se irroguen por su morosidad al censuario.

La VII condicion es la siguiente: *Que el censuario nunca ha de redimir el censo, ó que ha redimirlo precisamente dentro de cierto término; y en su defecto, que en pena ó por otra causa, se ha de poder repetir su capital; ó que hasta pasado tanto tiempo, no ha de redimirlo.*

La VIII reprobada por la Bula como usuraria es: *que aunque parte del censo se libre, se han de*

pagar íntegramente los réditos de todo su capital como si nada se hubiera redimido.

Y la IX que al tiempo de la redencion deba pagar al censuario el capital del censo con aumento de su precio, ó en mejor moneda que la que el censalista le entregó cuando lo impuso, porque esta es tambien usuraria.

Mas la Bula permite y declara la condicion de tanteo, á saber: *que siempre que la alhaja acensuada se venda, ha de tener obligacion el censuario de avisar un mes ántes al censalista, requerirle si la quiere por el tanto, y manifestarle con qué condiciones la vende.* Pero no se ha de añadir: *y si no lo hiciere, caiga en comiso;* porque esta cláusula solo se permite en el censo enfiteútico, ni imponerse al censuario otro gravámen ni pena por dejar de avisarle.

Ademas de dichas proposiciones ó cláusulas reprobadas, las citadas extravagantes de Martino V y Calixto III reprueban tambien esta otra: *Que la redencion del censo se ha hacer en una partida, segun su capital se entregó, y no en dos ni mas.* A pesar de esto, como no hay ley que la prohiba, siempre se expresa en la escritura la condicion de que el censo se haya de redimir en una sola suma, para evitar el perjuicio que se le irroga al censalista de no tener toda la cantidad de una vez, y malograr por esto algun negocio lucrativo¹.

[1] Una circular de 3 de julio de 1761 prohibe que los pueblos impongan contra sus caudales censos algunos sin facultad real. En cuanto á reducciones de censos contra los propios, pueden verse la circular de 25 de septiembre de 1767: la de 28 de enero de 1772 comunicando el acuerdo del consejo de

Como en la parte práctica de este capítulo se han puesto cuantos avisos se creen necesarios para el mejor acierto de los escribanos en la materia de que se trata, concluiremos con decir: que de las escrituras censuales, como de todas aquellas en que intervenga carga, gravámen, hipoteca &c., se ha de tomar razon en el oficio de hipoteca, segun queda dicho en el capítulo de ventas, advirtiendo que el término debe contarse desde el dia en que el escribano dé la copia primordial de la escritura, cuya fecha expresará y dará fe de ello; pues todos suelen poner en la suscripcion la del dia del otorgamiento, y esto es falso é imposible; pues si este pasó, v. gr. hoy, y la escritura es larga, hay reconocimiento é insercion de títulos, documentos &c., ¿cómo ha de dar el escribano concluida la copia en el mismo dia ni acaso en un mes? Y si el término para la toma de razon en hipotecas, aposento &c. corriese desde el dia de fecha de la escritura, y no desde el de la entrega de la copia primordial al interesado, este seria siempre delincuente, pues ó habria pa-

17 del mismo: el acuerdo de 8 de marzo del propio año: la circular de 22 de mayo de 1773 para que se puedan redimir por mitad del capital, no llegando á cien mil reales, y por tercera parte excediendo de esta suma, sin embargo de los pactos en contrario; la real cédula de 14 de marzo de 1798 aplicando á la extincion de vales la mitad de los sobrantes á censo redimible de tres por ciento pagadero en la caja de amortizacion, con otras prevenciones. Puede verse igualmente la real cédula de 29 de junio de 1781 que trata de la aplicacion de los sobrantes de propios á imposicion sobre la venta del tabaco, y la real cédula de 27 de noviembre de 1763, en que se dá libertad de imponer los caudales, ya en la renta del tabaco, ya en otras fincas. Puede verse, en fin, el tit. 15 lib. 10 de la Nov. Rec. citado en este lugar por el *Febrero adicionado*.

sado ya, ó estaria para espirar, y seria imposible cumplir con lo mandado por la ley; y asimismo, que por la real cédula de 24 de agosto de 1795, mandada observar por la de 28 de marzo de 1818, se halla dispuesto, que todos los bienes raices, efectos fructíferos y tributos sobre determinadas alhajas de legos, que por testamento, contrato ú otro motivo adquirieran las *manos muertas*¹, se contribuya por una vez con 15 por 100 de su valor á la real hacienda para la extincion de vales reales; y que los escribanos ante quienes se otorguen los tales testamentos, ventas, trueques, donaciones, censos y demas escrituras, tengan obligacion de prevenir en las mismas, que dentro de un mes contado desde su fecha, ó desde la muerte del otorgante, si es testamento, se haya de tomar razon en la contaduría de ejército de la provincia, y en las cabezas de partido por las personas que los intendentes nombrasen, pena de no poder producir efecto en juicio, ni fuera de él no contando el pago de dicho derecho. En cuyo cumplimiento, si los censos se impusieren á favor de manos muertas, debe el escribano hacer en las escrituras la prevencion expresada; y en enero de cada año remitir lista testimoniada á las citadas contadurías de ejército, de los instrumentos que en el anterior haya autorizado de esta clase, excepto de los testamentos que no puede darse noticia de su contenido hasta despues que muera el otorgante, porque lo prohíbe

[1] Manos muertas son los cuerpos eclesiásticos, regulares ó seculares; los seminarios, casas de enseñanza, hospicios, y toda fundacion cuyas rentas se gobiernen por persona ó comunidad eclesiástica.

una ley de partida; y si algun intendente quisiese obligarle á lo contrario, le recordará el escribano sumisamente la prohibicion legal, con lo cual se contendrá, ó en su defecto se hará el correspondiente recurso á la superioridad obedeciendo la decision que recayere. Tal es la doctrina de los mas célebres prácticos.

PARTE PRACTICA.

Escritura de creacion del censo consignativo.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Antonio Lopez, vecino de ella, dijo: Que por hallarse con algunas urgencias, y haber llegado á su noticia que D. Francisco de los Rios, de la propia vecindad, tiene dinero para imponer, solicitó que le diese cuatro mil pesos á censo al quitar, con réditos de cinco por ciento al año, sobre una casa que posee en esta villa, en tal calle, el cual condescendió con su pretension, con tal que formalice á su favor la correspondiente escritura censual; y poniéndolo en ejecucion, en la via y forma que mas lugar haya en derecho, cerciorado del que le compete—Otorga por sí y en nombre de sus hijos, herederos, sucesores y de quien de ellos hubiere título, voz y causa en cualquier manera, que vende, carga, funda y constituye á favor del citado D. Francisco y de los suyos, doscientos pesos de renta, censo y tributo anual, que empieza á correr y contarse desde hoy, y cumplirá en otro tal día del año próximo que vendrá, por precio y cuantía de cuatro mil pesos que recibe en este acto del expresado D. Francisco de los Rios, en monedas &c. [*Se expresarán las que sean*], de cuya entrega y recibo, por haber pasado á mi presencia y de los testigos infrascritos, doy fe; y como entregado real y efectivamente de ellos, formaliza á favor del nominado D. Francisco el mas eficaz resguardo que á su seguridad conduzca; y en su consecuencia se obliga, y á los enunciados sus herederos, sucesores y poseedores que fueren de la expresada casa, á pagar puntualmente en cada un año al prenotado D. Francisco, y á quien su derecho represente, los referidos doscientos pesos de réditos en tres plazos por tercias partes, de cuatro en cuatro meses; que el primero ha de ser para el día tantos de tal mes de este año; y el segundo para otro

tal dia y mes como el presente del próximo futuro, y en cada uno sesenta y seis pesos cinco reales cuatro granos, y así sucesivamente las demas pagas, hasta que este censo se redima, haciéndolas siempre en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, y no en otra cosa ni especie, y poniendo por su cuenta y riesgo los réditos de cada una en casa y poder del mencionado D. Francisco, ó de quien en esta villa debe percibirlos, pena de ejecución, costas y salarios de su cobranza; y no cumpliéndolo así, ha de poder la parte legítima para su percibo, hacer á costa del censuario los autos y diligencias que conciernan á su efectivo cobro en cumplimiento de esta escritura; y por lo que importaren los salarios y costas procesales y personales, (cuya liquidacion defiere en el juramento del censuista, y lo releva de otra prueba), la misma ejecución, trance, remate de bienes y pago, que por la deuda principal, de los cuales no ha de poder pretender el censuario tasa ni moderacion, sobre lo que el otorgante por sí, sus herederos y sucesores, renuncia las pragmáticas, prácticas y estilos de audiencias y tribunales que moderan los salarios, á fin de que en ningún tiempo le sufraguen. Y para la mayor seguridad de este censo y sus réditos, salario y costas de su cobranza, lo funda generalmente sobre todos sus bienes, derechos y acciones presentes y futuros; y sin que esta obligacion derogue ni perjudique á la especial, ni por el contrario, sino que de ambas ha de poder usar á su eleccion el censalista, lo impone y constituye sobre la enunciada casa, sita en tal calle, que le pertenece en posesion y propiedad: está tasada en tantos mil reales: tiene tantos pies de fachada &c. [*Aquí se pondrán los pies de fábrica, lindes y demas señales que tenga la hipoteca, y tambien si se quiere, relacion de sus títulos, previniendo que si tiene cargas, se han de expresar todas y afirmar que no tiene mas*], por cuyos títulos le toca; y declara y asegura, y siendo necesario jura en legal forma, que no tiene gravámen: y en cuanto á la seguridad y cobranza de los réditos de este censo, salarios y costas que en esta se causen, se desiste, quita y aparta, y á sus herederos y sucesivos poseedores, de la real tenencia y posesion que en ella tiene y puedan tener; la cual, con cualesquiera acciones que le competan, cede, renuncia y traspasa en dicho D. Francisco y los suyos, á quienes confiere poder irrevocable con libre, franca y general administracion y amplia facultad, para que de su propia autoridad, ó judicialmente tomen ó aprendan como y cuando quisieren, la que por derecho les corresponde en virtud de esta escritura: perciban y cobren de la hipoteca de este censo los réditos que les deban, y hagan y dispengan de él como

suyo propio; y para que no necesiten tomarla, me pide que de este instrumento le dé copia autorizada, con la cual, sin más aceptacion ni acto de aprension, ha de ser visto haberla tomado, aprendido y transferidosele, y en el interin se constituye su inquilino y precario tenedor y poseedor en legal forma. Y se obliga y los obliga á satisfacer los réditos de este censo á los plazos estipulados, sin descuento, excusa ni dilacion, y que no le moverá pleito, pondrá impedimento ni pedirá cosa alguna contra la finca sobre que queda erigido; y si se moviere y pusiere, ó pareciere algun gravámen (si la alhaja tuviere algunos, se añadirá la expresion: *mas que los referidos*), luego que el otorgante y sus poseedores se cercioren de él y sean requeridos conforme á derecho, saldrán á su defensa y lo seguirán á sus expensas en todas instancias hasta ejecutoriarlo, y dejar al censalista en quieta y pacífica posesion de su censo, segura cobranza de sus réditos, y su hipoteca enteramente saneada; y no haciéndolo, ó no pudiendo sanearla, le restituirán en una sola partida su capita y réditos que á la sazón se le deban, con arreglo á la ley 2 tit. 15 lib. 10 de la Nov., con mas las costas, daños, intereses ó menoscabos que se le irroguen, deferido su importe en la relacion jurada de quien sea parte legítima, sin que necesite de otro documento justificativo, pues de él lo releva en forma: á todo lo cual se ha de apremiar ejecutivamente al censuario solo en virtud de este instrumento y testimonio que acredite el gravámen á que la hipoteca este afecta, aunque sea sin auto de juez ni citacion de parte (los cuales han de tener vigor guarentigio, como si fuese sentencia definitiva de juez competente pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida, que por tal en sí y en su nombre lo recibe), como tambien al cumplimiento de las condiciones con que impone y carga sobre ella este censo, que son [*aquí se ponen las condiciones*], v. gr. las siguientes.

La redencion de este censo se ha de hacer en una paga, y no mas, y entregarse precisamente al censalista en una sola partida los cuatro mil pesos de su capital, y todos los réditos que se le esten debiendo, y no lo uno sin lo otro, sin embargo de que las extravagantes de Martino V. y Calixto III. permiten que mas puede hacerse, pues el otorgante las renuncia, y cualesquiera leyes, decretos, provisiones y estilos que haya en contrario; cuyo capital y réditos ha de poner el censuario á su cuenta y riesgo, y en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, en casa del señor de este censo ó apoderado que tenga en esta villa, á quien en observancia del precepto de la bula expedida de motu proprio por San Pio V. ha de citar judicial ó

extrajudicialmente ante escribano dos meses ántes que se efectúe la redencion, para que en ellos busque nuevo empleo, y en el interin corren los réditos; y si despues de haberle citado se excusare á redimir, ya sea porque no tenga dinero para ello, ó por que alguno se lo haya ofrecido con calidad de subrogacion ó en otros términos, y luego no se lo dé, le ha de poder compeler sin embargo de la cualidad de la oferta, á cumplirla dentro de un año siguiente al dia en que le citare, y tener facultad, como por esta escritura se le da, de hacer que subaste la hipoteca afecta á su responsabilidad, y sea efectiva la redencion ofrecida con tal entrega del capital y réditos que se le deban, in-clusos los de los dos meses de aviso, y de las costas y daños que se le irroguen; y no usando de esta accion ó no depositán-dolos el censuario en dicho término, han de correr y continuar los réditos, y ser visto no haberle citado; pero si pasados los dos meses no hubiere parecido el nuevo empleo, ó no quisiere el censalista recibir el capital y réditos, cumplirá el censuario con depositarlos integramente en la depositaria ó persona que elija el señor juez que de esta causa deba conocer conforme á derecho, con cuyo acto, y no de otra suerte, ha de quedar ex-tincto y liberado este censo: servir de redencion el testimonio del depósito: ser de cuenta del censalista y no del censuario el riesgo que hubiere en el dinero: cesar y no correr mas réditos que desde el dia en que se cumplan los dos meses de aviso; y poder ser obligado el censalista á dar á sus expensas al cen-suario la correspondiente carta de pago, finiquito, redencion y liberacion en toda forma, y á pagarle los gastos que por ser mo-roso en acudir al percibo del dinero se le hayan causado en hacer el depósito, deferidos en su relacion jurada: y asimismo ha de darle la copia original de esta escritura cancelada, para que en ningun tiempo obre el menor efecto contra él; ó igual-mente le ha de poder obligar á otorgar á su costa la de subro-gacion, en el caso de que por él le entregue un tercero el capi-tal y réditos con esta calidad, sin que pueda excusarse á ello con ningun pretexto; y lo que en contravencion de esta condi-cion se practicare, será nulo.

Nota del Señor Febrero. Pactándose que la redencion pue-da hacerse en dos pagas, se dirá: *Que en cada una se ha de entregar la mitad del capital del censo con los réditos que en-tónces se debian: que para ambas se ha de hacer la citacion dos meses ántes: que ejecutada la primera, se han de pagar des-pues los réditos correspondientes á la mitad del capital; y que no se ha de entregar al censuario la escritura primordial has-*

ta que redima enteramente el censo, sino otorgarse la libera-cion respectiva, y de ella ponerse la competente nota en la es-critura y en su protocolo, para que conste y no se le puedan pedir los réditos de lo librado

Otra. Si se pacta que pueda hacerse en mas pagas, se pon-drá cláusula que lo exprese; y si el dinero se da para reedificar la alhaja ó repararla, se añadirá la cláusula siguiente: *Que el otorgante ha de invertir y emplear precisamente en la cons-truccion y perfecta conclusion de la casa, sita en dicha casa &c., y no en otro destino [ó reparo] los tantos mil reales que ha re-cibido á censo, mediante habérselos entregado el censalista pa-rra este efecto, y no otro, á fin de gozar del privilegio de pre-lacion, que como acreedor refaccionario le compete ea ella; y no haciéndolo, le ha de poder apremiar á la redencion de este censo, pues en otros términos no le entregaria su capital; pero ha de tener obligacion el censalista de probar su inversion en la propia casa, por cuya razon, ni porque no invierta el di-nero en su reedificacion, no ha de dejar de gozar del privilegio de refaccionario. Y asimismo se relacionará en el ingreso de la escritura, que el dinero se le da para este efecto, y no otro alguno.*

sin embargo de lo que la Bula de S. Pio V. previene en su párrafo 5, entretanto no se efectue la redencion de este censo, no se ha de partir, dividir ni en manera alguna enagenar, si-no con la carga de él, la finca sobre que queda erigido; y ha-ciéndose lo contrario, sea nulo, y no pase derecho á tercero po-seedor ni ceda en detrimento del señor de este censo, como hecho contra el pacto absoluto de no enagenar, sobre lo cual renuncia el censuario dicha bula; y si se partiere y dividiere, ha de poder el censalista ejecutar á cualquiera de sus posee-dores por el todo, y cumplir con darle lasto para que repita contra los coherederos y partícipes por lo que pague por ellos, y costas que se le ocasionen; y á la observancia de este pacto y condicion obliga especialmente el otorgante la referida hipoteca.

Si en algun tiempo pareciere que la expresada casa tiene al-guna carga real, perpetua ó temporal [si tuviere algunas, aña-dirá el escribano esta cláusula: mas que las que quedan decla-radas], ha de poder el censalista compeler al censuario á la redencion de este censo y entera solucion de su capital y rédi-tos, con el duplo en pena del engaño y de lo que cometió en su ocultacion, con arreglo al precepto de la citada ley 2 tit. 15 lib. 10 de la Nov. Recop., en lo que y en las costas de su cobranza se da el otorgante por condenado sin mas sentencia ni declaracion; y la ejecucion se ha de hacer en virtud de esta

instrumento y testimonio por donde comete el gravámen, aunque se dé sin auto de juez ni citacion de parte, sin que sea necesario mas conocimiento de causa, pues de todo hace relevacion el otorgante en bastante forma; pero la pena del duplo se ha de entender solamente con este, y no trascender ni ampliarse á los demas censuarios, á menos que sean sus herederos ó poseedores con esta representacion ú otra semejante de la mencionada casa.

Si hubiere ocurrencia ó concurso de acreedores á los bienes del censuario que posee la expresada hipoteca, aunque se conforme en que se entreguen al señor de este censo su capital y réditos en alhajas raices, muebles preciosos ó bienes semovientes ú otros de cualquiera calidad que sean, no por eso, ni con otro motivo ha de ser compelido á recibir su importe, ni parte de él ni de sus réditos, en otra especie que dinero efectivo de plata ú oro, segun lo ha entregado y queda prevenido; sobre lo cual el otorgante renuncia por sí y en nombre de los censuarios sus sucesores la ley 3 tit. 14 Part. 5 y demas disposiciones legales que le favorezcan.

Los que posean la hipoteca de este censo, la han de tener bien reparada de todo lo necesario, de modo que vaya siempre en incremento y no en decremento; y aunque en ella suceda incendio, ruina ú otro caso fortuito celeste ó terrestre, no por eso ni por otra causa se ha de hacer descuento del principal y réditos de este censo, sino antes bien podrá ser apremiado el censuario á ponerla en el estado y valor actual, sin embargo de lo que la bula de S. Pio V. dispone en sus párrafos 4 y 10, y cualquiera ley, pragmática, uso y costumbre que haya en contrario, pues todo lo renuncia el otorgante, para que no le sufrague, ni á los sucesivos censuarios.

Aunque segun disposiciones legales se requiere que los autos de ejecucion y venta de bienes y otras diligencias que se ofrezcan sobre la cobranza de los réditos de este censo y cumplimiento total ó parcial de sus condiciones, se notifiquen en persona al poseedor de su hipoteca para que le perjudiquen; no obstante ha de ser suficiente que se practiquen con la que por cualquier titulo perciba sus alquileres, sin embargo de que carezca de poder del censuario, ó sea limitado para cobrar, ó tenga la casa en posesion prendaria; y en su defecto, con sus inquilinos, y cualquiera de ellos, no estando el censuario ó su apoderado en esta villa, con los cuales quiere y consiente el otorgante se sustancien dichos autos y diligencias hasta conseguir ejecutoria de la sentencia definitiva, y la integra solucion de réditos censuales, salarios y costas de su cobranza: cu-

yos autos y diligencias han de perjudicar al otorgante y sucesivos poseedores de la referida casa, como si con sus propias personas se sustanciaran y determinaran; á cuyo fin, para evitar gastos y dilaciones en enviar requisitorias al lugar de su domicilio ó existencia, y el que por falta de legitimidad é identidad de persona sean nulos é ilusorios, confiere el otorgante á los expresados inquilinos y cobradores, y á cada uno de ellos en particular, el mas amplio, firme é irrevocable poder que necesiten, con libre, franca y general administracion y facultad de sustituirlo, comparecer en juicio por el censuario, y los ha por nombrados por sus propios nombres y apellidos, como si aqui lo fueran, sobre lo cual renuncia la ley 13 tit. 5 Part. 3, y demas que disponen que el apoderado sea nombrado en dicha forma.

Los poseedores de la mencionada hipoteca han de renovar la obligacion real, y reconocer á su costa este censo por entero, aunque posean poca parte de ella: á lo que, y á la integra satisfaccion de sus réditos, y de las costas, salarios y daños que por su resistencia ó morosidad se ocasionen al censalista, les ha de poder compeler este por todo rigor legal cada diez años á lo mas largo, ó antes sien ella hubiere nuevos censuarios; y otorgadas ó no las escrituras de reconocimiento [que esto ha de ser mas por voluntad del dueño y señor de este censo, que por necesidad], ha de poder tambien proceder ejecutivamente contra ellos y cada uno por el todo en particular; en virtud de esta escritura ó de su traslado autorizado, aunque para sacarlo no proceda auto de juez ni citacion de los censuarios; y de ninguna suerte ha de proscribir la accion ejecutiva ni la sustancia y rigor de este instrumento, sin embargo de que se deje de ejecutar diez, veinte, treinta, cuarenta, ciento y mas años, y de la disposicion de la ley 63 de Toro y demas que tratan de las prescripciones de las acciones ejecutivas, ordinarias é hipotecarias, y deudas por obligacion personal y real; antes bien ha de ser visto que dentro de diez años, y antes que se cumplan, se innova el contrato y obligacion de pagar los réditos, como si entónces se otorgara por sí y en nombre de los poseedores que fuesen de la citada casa: renuncia dichas leyes en todas sus partes para que jamas le favorezcan; y se obliga y los obliga á no alegar prescripcion por lapso de tiempo, ni otro remedio legal, á fin de que puedan ser siempre apremiados á la solucion de todos los réditos que se estan debiendo, costas y gastos que en su exaccion se causen, y de que se lleve á páro y debido efecto esta escritura y sus condiciones, sin alteracion ni tergiversacion; pero por dicho reconocimiento se ha de entender quedan obligados con obligacion

real, como tales poseedores y no con la personal; y por lo mismo solo se ha de poder dirigir la accion ejecutiva contra la elhaja hipotecada, y no contra los demas bienes de su poseedor, si es tercero, y trabarse en ella y no en estos, á ménos que en el reconocimiento se haya querido obligar y obligado espontáneamente de ambos modos.

Sin perjuicio de la via ejecutiva, y sin alterarla ni innovarla, ántes bien dejándola en su fuerza y vigor, el otorgante por sí y á nombre de los poseedores de la referida casa, da poder irrevocable, con libre, franca y general administracion, al dueño y señor de este censo, y á quien su derecho y causa hubiere, para que de propia autoridad perciba y cobre de su hipoteca sus alquileres y aprovechamientos: y de sus tenedores y poseedores, y cada uno en particular, á los plazos estipulados, los réditos anuales que se estan debiendo, con las costas y gastos que en su exaccion se causen: y para dar de ellos los réditos, cartas de pago y demas resguardos, y practicar sobre su cobranza, hasta que sea efectiva, todos los actos, autos y diligencias judiciales y extrajudiciales conducentes, le pone en su propio lugar, grado y prelación, y le hace y constituye procurador actor en su misma causa y negocio con subrogacion y absoluta cesion de acciones en forma; y para usar de este poder, sirva de documento legitimo y justificativo testimonio esta cláusula, signada de escribano, aunque sea dado sin auto de juez ni citacion de parte. Y estando la enunciada casa en inquilinos, administradores ó mayordomos, ha de ser suficiente recado, para el íntegro abono de lo que pagaren, recibo simple del poseedor de este censo, ó de quien su poder tenga, sin que esté obligado, ni se le pueda compeler, á dar de pago ó resguardo con mas solemnidad, aunque sea con pretexto de primera paga ó de nuevo censalista ó apoderado suyo; excepto que el censuario ó administrador de la casa quiera satisfacer los derechos que cueste el dárselo autorizado, que en este caso se les deberá dar con la que lo pidan, y abonar en cuenta de lo que deban, las cantidades que en la forma expuesta entregaren: y á todo se ha de apremiar al otorgante y demas censuarios por todo rigor legal.

El poseedor que fuere de la prenotada hipoteca no ha de ser obligado á guardar, presentar ni mostrar recibos de los réditos de este censo de mas tiempo que de los tres años inmediatos anteriores al en que se pidieren, ya sean separados, ó uno comprensivo de los tres años ó pagas; y por no manifestarlo de los precedentes, ni con mas solemnidad que la prefinida en la anterior condicion, no se les han de poder pedir ni cobrar en juicio

ni fuera de él, ni incurrir en pena alguna; y si los censualistas lo intentaren, sean repelidos y en costas condenados, como quien pretende derecho que por ningun titulo le toca.

Con cuyas calidades y condiciones, y con las demas regulares de los censos al quitar, que el otorgante da aquí por insertas, como si lo fueran, impone y funda este. Y á su cumplimiento y observancia obliga su persona, bienes muebles, raíces, derechos y acciones, y de los censuarios que le hereden y sucedan en dicha hipoteca: da amplio poder á los señores jueces de esta villa, á cuyo fuero y jurisdiccion se somete y los somete, para que á ello les compelan, como por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida, que por tal lo recibe por sí en su nombre, y renuncia todas las leyes y privilegios de su favor: en cuyo testimonio y con la prevencion de que el censalista ha de acudir á que se tome razon de esta escritura en la contaduría general de hipotecas de esta villa dentro de seis dias primeros siguientes al de la fecha de este contrato, pena de nulidad de él, y demas que imponen la ley y auto acordado recopilados y última pragmática, así lo otorga y firma, á quien doy fe conozco, siendo tostigos fulano, fulano y fulano, vecinos de esta villa.

CAPITULO V.

Del censo reservativo.

PARTE TEÓRICA.

CENSO reservativo es un contrato en que uno transfiere á otro una finca fructifera con el dominio útil y directo que tiene en ella, reservando solamente para sí el derecho de percibir cierta pensión anual, hasta tanto que el poseedor de la misma le pague el precio íntegro en que se estimó al tiempo de celebrar el contrato¹. Entre este censo

[1] En la real órden de 11 de marzo de 1819 se dice, que con motivo de haberse suscitado varias instancias sobre si debian pagarse dos alcabalas en las ventas de bienes raíces á censo re-