

gado su valor, y por lo mismo se ha tomar como arrendatario y poseedor precario, preferir en ella el censalista á todos los acreedores por anteriores y privilegiados que sean, y tener derecho á recobrarla como acreedor del domino, sin perjuicio del que ha de poder usar contra los demas bienes del censuario; para que el censalista no pierda su dinero y alhaja, acomodandola el escribano, de suerte que no varie en la sustancia ni cause disonancia al oido; y en la obligacion general, cláusula de garantía, sumision y denunciacion, han de hablar ambos otorgantes, como que han de firmar la escritura, y cada uno queda respectivamente obligado al contrato que celebra, y se le ha de dar copia de ellas, y prevenir se tome la razon en la oficina de hipotecas.

CAPITULO VI.

Del censo vitalicio.

PARTE TEÓRICA.

FEBRERO ha dicho que el verdadero censo ó renta vitalicia es un contrato por el cual un individuo se constituye deudor de cierta renta anual, durante la vida de una ó mas personas, en remuneracion de una suma de dinero que recibe; y aunque su adicionador D. Eugenio Tapia ha juzgado impropia esta definicion¹, nosotros hemos

[1] En manera alguna puede corresponder este nombre con propiedad al censo de que empieza á hablar Febrero, que es el contrato en que se da una fianza para que el censuario la disfrute y repare por toda su vida, ó por la de dos ó mas individuos ó generaciones, con la obligacion de dar al censalista una pension anual, y quedando este dueño de la finca á la extincion de la vida ó vidas por que se ha hecho el contrato. Este pacto no es mas que un enfiteusis temporal ó un arrendamiento á plazo mas largo: en una palabra, estos son los foros de Galicia. La incongruencia de dicho contrato con el de renta vitalicia, aparecerá claramente al considerar que en él lo vitalicio es el go-

adoptádola por evitar el peligro que de hacer otra debemos temer, mayormente cuando el señor Tapia ni otro alguno de los escritores que han reformado el Febrero, han tenido á bien variarla; presentando solo por via de adición, la que segun derecho civil hemos hallado en el *Arte de la Notaría* del señor Comes, y es la siguiente: *El censalista, llamado violario, ó sea vitalicio, es la venta del derecho de percibir una pension anual y razonable, durante una ó dos vidas, por cierto precio, reteniendo la facultad de redimirlo.*

Y pasando á reasumir las doctrinas mas bien recibidas de nuestros prácticos sobre esta materia, en cuanto hemos creido suficiente para la instruccion ó recuerdo necesario de los escribanos, nos reduciremos á decir: „Que este censo puede constituirse de dos modos: el primero dando una alhaja raiz fructífera, con carga de contribuir con cierta pension anual durante una ó dos vidas, y al fenecerse estas, devolver la finca con sus reparos y mejoras; y el segundo dando un capital en dinero, con obligacion de pagar tambien durante una ó

ce de la finca y no el de la pension, que es lo esencial. Si el contrato es que la finca quede para el censuario al fallecimiento del censalista [que es la segunda especie de que habla Febrero], y los réditos los que corresponden á la ley de censo; en tal caso no es mas que una donacion del capital con el citado gravámen; por lo cual se arreglará por los principios establecidos para esta especie de donaciones, como lo reconoce el mismo Febrero. Pero si la renta fuere mayor de la que corresponde á la ley de censo, en razon del aumento que debe producir en ella la perdida del capital, seria un verdadero censo vitalicio si la ley no exigiese que en este contrato intervenga necesariamente dinero, y no firmas ni alhajas. [El señor Tapia en su *Febrero Novísimo*.]

dos vidas los réditos que pacten, y despues cesar estos y no devolver el principal.

„El primero, como se dijo hablando del censo enfiteútico, se conoce con la denominacion de *Foro* en Galicia, que es una especie de arredamiento,” por lo que no es necesario volver á tratar aquí de él.

El segundo, para que sea arreglado, no ha de intervenir en su creacion otra cosa que dinero de presente con fe de entrega que ha de dar el escribano, pena de privacion de oficio y de cincuenta mil maravedís si autorizare tales escrituras [*ley 29 tit. 15 lib. 10 de la Nov. Rec.*] confesando el recibo; y que solamente puede celebrarse por una vida, y con rédito anual que no exceda de siete mil maravedís el millar, esto es, catorce y dos séptimos por ciento; pero otra ley posterior [*la 12 tit. 15 lib. 10 de la Nov. Recop., nota 2*] dispone que los censos por una vida se paguen á razon de diez mil el millar (o diez por ciento) y puedan otorgarse por dos vidas, pagándose en este caso á doce mil el millar, que es á ocho y un tercio por ciento. A pesar de esto, la real hacienda en el fondo vitalicio paga el nueve por ciento anual por una vida, y en la renta del tabaco el siete por ciento por dos vidas.

El contrato de renta vitalicia no se perfecciona sino con la entrega del capital, por lo que no empieza la obligacion del censuario ni el curso de los réditos sino desde el dia en que aquella se verificó. Para seguridad del contrato pueden gravarse hipotecariamente fincas fructíferas del censuario, ó de otro que quiera imponer á las suyas este gravámen, siguiendo la forma de los consignativos redimibles. Cuando se hipoteca de este modo,

suele darse al censo el nombre de *real*; y *personal* cuando el censuario se constituye responsable con su persona. El primero adeuda alcabala, y en él tienen lugar todas las restricciones de la Bula de S. Pio V. y demas pontifices, segun el dictámen de la mayor parte de los autores.

El que tenga herederos forzosos no puede dar todo su caudal á censo vitalicio por sola su vida, pues les defraudará en sus legítimas, á que tienen derecho; pero si es partida considerable, puede imponerla por su vida en el total, para despues dividir este en tantas porciones como herederos forzosos tenga, y que cada parte quede impuesta por la vida de cada uno de ellos, con lo que no les causa perjuicio directo, sino solamente el indirecto de no poder disponer del principal, lo cual podrá serles mas útil que dañoso, evitando que los malgasten, y proporcionando que con el disfrute de los réditos se mantengan: con cuyo objeto lo han ejecutado así algunos padres celosos y recelosos de la conducta de sus hijos. Así piensa el señor Fando, cuya doctrina copiamos.

Aunque el que dió caudal á censo vitalicio muriese poco despues, ó viviese muy dilatado tiempo, no podria el otro contrayente ó sus herederos, reclamar el perjuicio experimentado, pues á ese riesgo se exponen, y en su consideracion se pactan los réditos excesivos á los de los censos redimibles.

La escritura de censo vitalicio á dinero viene á ser lo mismo que la de muto con hipoteca (dice el señor Tapia en su Febrero Novísimo), á diferencia de que el relato y exordio es diverso, porque en aquella se habla de préstamo, y en esta de cen-

so vitalicio. En ella pueden los otorgantes poner todas las condiciones arregladas y convenientes á su seguridad mutua, segun el motivo que ocurra, hipotecando el que recibe el dinero, bienes raíces, cuantiosos, libres y determinados suyos, con pacto y prohibicion de enagenarlos durante la vida del que lo da, y de gravarlos; y como precisas pondrá las que se mencionan en la parte práctica.

Resta solo decir para concluir la materia que ninguno de los contratantes puede redimir este censo, porque es irredimible; pero si ambos se conviniesen, no habria reparo en ello, porque en este caso, como dice el señor Lopez Fando, buen cuidado tendrian de resarcirse recíprocamente los perjuicios que en ello tuvieren.

Bajo de estas bases, y con lo dicho sobre las cuatro especies de censos de que acabamos de hablar, nos parece que el escribano principiante podrá tener alguna instruccion en la materia, arreglándose en la formalizacion de las respectivas escrituras que de ellas le ocurran á las reglas que se dan á continuacion en la parte práctica.

PARTE PRACTICA.

Escritura de dacion de alhaja raiz á censo por ciertas vidas,

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. Francisco de los Ríos, vecino de ella, dijo: Que le pertenece en posesion y propiedad una casa sita en tal calle. [*Aquí se pondrá puntual relacion de su fábrica, fondos, medida, linderos y viviendas*], y asimismo una tierra de tantas fanegas de sembradura en tal parage, termino de esta villa; y por estar bastante deteriorada aquella y esta inculta, pidió al otorgante Antonio Lopez, de la propia vecindad, que se las diese á censo de por vida, pues estaba pronto á cuidarlas, beneficiarlas y pagarle tantos reales de renta anual: á lo que con-

descendió, y poniéndolo en ejecucion, en la via y forma que mejor lugar haya en derecho. Otorga que da en venta y á censo de por vida á Antonio Lopez, vecino de esta villa, las enunciadas casa y tierra, segun quedan deslindadas y declaradas por todos los de su vida, y por los de la persona que elija en su testamento ó fuera de él, que ambas empiezan á contarse desde hoy, con las condiciones siguientes.

El citado Antonio Lopez, y el que le suceda han de satisfacer anualmente al otorgante y á sus herederos tantos pesos que corresponden con arreglo á la ley penúltima del tit. 15 lib. 5 de la Recop. que es la 8 tit. 15 lib. 10 de la Nov., atendido el valor de dichas alhajas en venta que es de tantos mil pesos en que se valieron, segun estan, por peritos electos de conformidad de ambos interesados, y ponerlos á sus expensas por su cuenta y riesgo en casa y poder del otorgante ó de quien le represente, en buena moneda de plata ú oro usual y corriente en estos reinos al tiempo de las pagas, que la primera ha de ser para tal dia de tal mes y año próximo venidero, y así sucesivamente los demas hasta la extincion de las dos vidas; y no haciéndolo con toda puntualidad, se les ha de poder compeler ejecutivamente á su solucion, y á la de los salarios y costas que se causen en su exaccion, por los que se ha de hacer la misma ejecucion, trance, remate de bienes y pago que por el principal, deferida su liquidacion en la relacion jurada de quien sea parte legitima para su recibo, sin que necesite de otra prueba, pues le releva de ella.

Si en tres años continuos no pagaren la renta de dicha casa y tierra á los plazos prefinidos, han de caer estos en comiso con todo lo fabricado y mejorado en ellas; y por el mismo hecho poder el otorgante y sus sucesores apoderarse de ellas sin necesidad de citacion, requerimiento ni otra diligencia ni monicion judicial ni extrajudicial, y sin que el no uso de esta accion les pueda perjudicar para intentarla despues, siempre que se verifique la falta de pagamento en el trienio, pues la dejan viva, ílesa y en su fuerza y vigor, como si todas las veces que sucediese la insolvencia se usase de ella; pero si el dueño se las quitare, no ha de poder apremiarles á la solucion de las rentas.

Por ningun caso fortuito que suceda en dichas alhajas, aunque rarissimamente acontecen, han de pedir los censuarios, ni se ha de hacer descuento, remision ni moderacion de la venta estipulada, sino ántes bien poder ser apremiados no solo á su íntegra satisfaccion, sino á ponerlas á su costa en el estado y valor actual, pues se les da á censo á todo riesgo, peligro y aven-

tura, por haberse tenido consideracion á lo que deben producir, y puede gastarse en su beneficio y reparos, y á los funestos eventos que pueden suceder, y quedar todo computado y compensado con la corta contribucion anual que han de satisfacer, para que de esta suerte se evite la lesion que puede haber, y si con dicho pretexto se ejecutaren á su pagamento, no han de ser oidos judicial ni extrajudicialmente, como quien pretende derecho que por ningun titulo le toca.

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

No han de poder ceder ni traspasar la citada casa y tierras á comunidad eclesiástica ni secular, memoria, patronato, capellanía, ni á persona de las prohibidas por derecho; y no siendo, han de requerir precisamente por ante escribano al otorgante ó á quien le suceda, si las quieren por el tanto (en caso que intervenga algun precio por el derecho y utilidad de su disfrute), para que dentro de quince dias primero siguientes al del requerimiento elijan dejarla ó tomarla; y si no eligieren, pasados que sean, pueda transferir su posesion y goce por su cuenta y riesgo, y no de su dueño propietario, á cualquiera persona lega, llana y abonada, y no á otra, por el resto de las dos vidas de dicho Antonio y del que elija, y no de otro alguno á quien este lo enagene: despues de las cuales de ninguna suerte han de continuar en su goce el referido Antonio Lopez y persona que nombre y le suceda, sino antes bien ser habidos por intrusos, compelidos ó desocuparlas y dejarlas enteramente libres, y condenados á la solucion de la renta anual, que segun el valor que entónces tengan y costumbre de este villa, atendida su cualidad, sitio y demas circunstancias que en semejantes casos se requieren para la valuacion de la venta de alhajas de esta naturaleza, hayan debido producir en los años anteriores que las poseyeron desde la extincion de las dos vidas, y á la de las costas y daños que se originen y penas impuestas por derecho á los intrusos.

Los poseedores que fueren de la citada casa y tierra han de

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

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

Si por descuido ó voluntad no nombrase sucesor el referido Antonio, ó no transfiera la posesion, para que no falte en estos casos, sin perjuicio del derecho que tiene de elegir mientras viva a quien quisiere no siendo de los prohibidos, pasen la casa y tierra mencionadas á Francisco Lopez, su hijo mayor, el cual las goce en idénticos términos y con las propias condiciones, y no de otra suerte; y se prohíbe á dicho Francisco, y al que en su defecto sea nombrado por su padre, elegir otro sucesor y enagenar la casa sino en la forma expuesta en la quinta condicion; y si lo hiciere, á mas de ser nula é ineficaz la eleccion y enagenacion, queda por el mismo hecho, y desde ahora se le da por excluido y privado de la sucesion, y por acabadas ambas vidas, como si naturalmente lo estuvieran, por cuya razon tampoco se ha de poder dividir el derecho de suceder, ni la utilidad que produzca el disfrute de dichas alhajas; por lo que si el expresado Francisco falleciere ántes que su pa-

dre, y este sin haber nombrado otro, suceda en este censo y arrendamiento vitalicio su heredero; y siendo dos ó mas, el varon mayor de edad, y no habiendo varon, la hembra; y por su muerte se entiendan cumplidas ambas vidas, y vuelvan las enunciadas casa y tierra al otorgante, ó á quien le represente, como dueño propietario de ellas. Y si el enunciado Antonio falleciere intestado sin descendientes y sin haber nombrado sucesor, ha de entenderse haber espirado las dos vidas y este contrato, y volver la casa y tierra al otorgante como su dueño.

Con cuyas condiciones da á censo de por vida al referido Antonio la expresada casa y tierra, y se obliga á que le serán ciertas, seguras y efectivas, y á que no concurriendo alguno de los motivos expuestos, no se las quitará, ni á su sucesor por mas ni por el tanto que otro le dé anualmente por ellas, y ántes bien los conservará y amparará en su íntegro goce y tranquila posesion, y seguirá á su costa cualquier pleito que sobre esta se les mueva, luego que sea requerido conforme á derecho; y no haciéndolo ó no pudiendo conseguirlo, les satisfará las costas, daños ó intereses que se les ocasionaren, deferida su liquidacion en la relacion jurada de quien sea parte legítima para percibirlos, sin que sea necesaria otra prueba, pues de ella les releva. Y el enunciado Antonio Lopez, que está presente, enterado de toda esta escritura que oyó leer, dijo: Que por sí y en nombre de su sucesor acepta en todo y por todo, y recibe á censo vitalicio por las dos vidas mencionadas las prenotadas casa y tierra; y en su consecuencia se obliga, y el que le sucediere, á repararlas y labrarlas de todo lo necesario, levantar la citada casa, si se arruinare, no disponer de ella sino en la forma explicada, ni pedir descuento ni moderacion de la renta anual, ni otra cosa por ningun caso fortuito que en ella suceda, porque toma en sí el peligro, aventura y cualquier caso fortuito que padezcan, y quiere se les compela á su íntegra satisfaccion á los plazos estipulados, mediante ser la que justamente deben pagar con arreglo á la ley recopilada, no deber rentas ménos, y por consiguiente no haber lesion alguna; y por si la hay, de la que sea en mucha ó poca suma, hace á favor de dicho D. Francisco de los Rios su dueño propietario, y de quien su accion tenga, gracia y donacion pura, perfecta e irrevocable, con insinuacion y demas firmezas congruentes, y renuncia la ley 2 tit. 1 lib. 10 de la Nov. Recop. que trata de la lesion y engaño en mas ó ménos de la mitad del justo precio, con los cuatro años que profine para pedir residencia del contrato ó suplemento á su justo valor, los que da por pasados como si lo estuvieran. Igualmente se obligan y á su sucesor á mandar á sus herederos

que vuelvan la casa y tierra mencionadas con las mejoras hechas en ellas á su legitimo dueño incontinenti que espiren las dos vidas, aunque no se lo manden, si estos no lo hicieren: quiere que se les apremie por todo rigor, no solo á ello sino á la paga de las costas, daños y menoscabos que se le originen en su recobro, y que se les condene en la pena del duplo y demas impuestas por derecho contra los intrusos y poseedores de mala fe; y asimismo á otorgar las escrituras de renovacion, según se contiene en la condicion sexta, la que y las demas da aquí por repetidas, y observarán todos inviolablemente; y para su mayor cumplimiento hipoteca y grava especial y expresamente tales bienes suyos. [Se expresará por menor los que sean, su sitio, linderos y cargas que tuvieren] que le pertenecen en posesion y propiedad, de los cuales prohíbe absolutamente la enagenacion mientras duren las dos vidas y no se restituyan á su dueño la casa y tierra recibidas á censo vitalicio, y este no se halle reintegrado de los daños y costas que por la inobservancia total ó parcial de este contrato se le irroguen: contra cuyos bienes, aunque estén en poder de tercero ó cuarto poseedor, se ha de poder proceder como si no estuvieran enagenados, pues á ninguno ha de trasferirse su dominio, sino antes bien estimarse como en poder del otorgante: el cual se sujeta asimismo en observancia de este pacto á no enagenarlos, y quiere que en sus títulos se note y prevenga este gravamen á que quedan responsables, para que conste y no se le alegue ignorancia, y que asimismo se tome la razon en la oficina de hipotecas en el término y bajo de la pena prescrita por la pragmática á este fin expedida. Y ambos contrayentes por lo que respectivamente les toca cumplir, obligan sus bienes &c.

CAPITULO VII.

Del reconocimiento, reduccion, subrogacion y redencion de los censos.

PARTE TEÓRICA.

EL reconocimiento de censo es una escritura por la cual el censuario renueva la obligacion real que constituyó el imponedor á favor del censualis-