

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 a ello sino a 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 a 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 a su dueño la casa y tierra recibidas a 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 a 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 a no enagenarlos, y quiere que en sus títulos se note y prevenga este gravamen a 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 a 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-

ta. Sirve esta escritura para que conste no haberse redimido el censo, y en quien ha recaído la finca hipotecada, como si tambien ha variado el nombre de linderos de esta, evitando la confusion que suele causar el transcurso del tiempo. Solo está obligado á hacerla el poseedor de la hipoteca, cuando por herencia, compra ú otro motivo entra á serlo, y tambien si continúa poseyendo muchos años, porque puede el censuario obligarlo en cada decenio á reconocer el censo.

Las escrituras de reconocimiento deben contener una individual mencion de la imposicion y fincas gravadas, y dejar vivas, ilesas y en su fuerza y vigor las hipotecas, condiciones, sumisiones, obligaciones, penas, salarios, y demas firmezas con que fué formalizada; y el nuevo censuario ha de reiterarlas por lo que á sí toca, como tal poseedor, y no mas; pero por este acto, dice Febrero, no es visto quedar ligado con obligacion personal y real juntamente, como el imponedor, sino solo con la real, miéntras de que es poseedor de las alhajas hipotecadas, á ménos que quiera obligarse de ambos modos, ó que sea su heredero universal, ó no haya hecho inventario, ó si lo hizo fué fraudulento; y puede ser compelido á reconocerlo, excepto que haya comprado la hipoteca en pública almoneda, por libre de él y de otros gravámenes, ya consten ó no en los títulos de su pertenencia, y el censalista, habiendo sido llamado por edictos judiciales, no haya comparecido ó no ha tenido cabimiento su censo en el precio de la venta de la alhaja hipotecada. No estando acordes los autores sobre si la escritura de reconocimiento del censo es bastante para ejecutar al censuario por los réditos

vencidos, ó si es precisa la de ereccion, será conveniente que para evitar disputas se pacte por los contrayentes lo que haya de hacerse expresándolo en la escritura de reconocimiento.

Reducir ó minorar un censo *es un contrato por el cual se minoran los réditos anuales que el censuario debe pagar al censalista.* Cualquier censalista tiene facultad de otorgar al censuario la rebaja que guste de la pension que el último está obligado á pagarle, debiendo expresar, si lo hace por beneficiar al censuario, ó por evitar que este redima, no teniendo á la sazón el censalista donde volver á imponer el capital con igual seguridad. Pero como quiera que sea, debe convenir el censuario en la reduccion, y para ello la escritura de imposicion en nada se altera en punto á su capital, que queda en el mismo ser y estado que tenia. Solo hay que advertir, que si este pertenece á mayorazgo, debe intervenir el inmediato sucesor por el perjuicio que puede redundarle; y si fuere de capellenia, se ha de oír al capellan y á los patronos, siendo muy oportuna en ambos casos la intervencion del juez competente. Tambien puede recaer la reduccion sobre el capital, pero esto será mas bien una cesion ó rebaja en virtud de otro contrato, distinto del que se llama reduccion de censo, el cual se entiende que recae sobre sus réditos.

La subrogacion de censo *es un contrato por el cual el censalista pone y constituye en su propio lugar y grado á otro individuo que le paga el capital de su censo, cediendo á este todos sus derechos y acciones, y dándole facultad para percibir anualmente sus réditos, y cuando se redima, el capital de él, á cuyo fin le entrega la escritura pri-*

mordial de su ereccion y la de subrogacion; de suerte que viene á ser una traslacion de dominio, y no mas, porque á excepcion de la persona en nada se altera el primer contrato; y así no hay innovacion, sino continuacion de él en un tercero, al modo que si hubiera recaido en él por título lucrativo; por lo que no causa alcabala. Es muy conveniente que el dinero se entregue en el mismo acto del otorgamiento, para que el que lo satisface por el censuario goce del beneficio de la cesion de acciones. Algunos censualistas se resisten á hacer la subrogacion, pretextando que solo estan obligados á redimir, y que no tienen facultad para subrogar y ceder sus cesiones á quien les entrega el dinero; y para evitar controversias, se prevendrá en la escritura de imposicion que puedan y deban hacerlo. Se advierte que si al poseedor de varios mayorazgos se redime el censo de uno, y con él quiere quitar el de otro, y el censualista resiste hacer la subrogacion, puede hacerla luego el poseedor declarándolo, para que un mayorazgo tenga la repeticion contra el otro, y mandando poner en las fundaciones de ambos las notas competentes, ó acudir al juez para que la haga y lo declare.

La redencion, ó sea extincion del censo, es la restitucion ó entrega que el deudor ó censuario hace al acreedor censualista del precio ó capital que este le habia dado al tiempo de la constitucion del censo, ó bien del precio ó capital que se regule. En los censos al quitar puede verificarse de varios modos: 1.º por perecer del todo ó quedar infructífera la hipoteca sobre que se fundó, ó no subsistir parte suficiente que produzca para la solucion del ca-

pital y réditos: 2.º por prescripcion ó compensacion (aunque en cuanto á estas hay variedad de opiniones), ó pagando la suerte principal en alguna cosa mueble ó inmueble, con consentimiento del censuario; pues si puede constituirse sin que conste la numeracion del dinero, tambien podrá liberarse sin que esta intervenga, porque la forma que se requiere en el contrato, se requiere en el distracto; y aun en algunos casos se redimirá en la expuesta, resistiéndolo el censualista por no haber otra proporcion: 3.º haciendo el censuario dimision de las hipotecas, ó entregando al censualista su capital y réditos su dinero efectivo (que es lo regular), y no lo uno sin lo otro; y en este caso la práctica es citar judicialmente al dueño del censo por ante su juez, ó extrajudicialmente por ante escribano, para que acuda á tomarlo, otorgue carta de pago y liberacion de su capital y finiquitos de sus réditos, dando por libre de todo al censuario, sus fiadores y bienes afectos á su responsabilidad, y le entregue la escritura censual cancelada. Si hay glosas ó notas puestas en los títulos de las hipotecas, se han de desglosar, y poner en el protocolo del censo la competente, no porque sea rigurosamente necesario, sino para que si se pierde la escritura de redencion, se sepa ante quien se otorgó; pues las notas por sí solas no hacen fe, y son solamente enunciativas que sirven de presuncion de estar extinguido el censo. Si el censualista no quiere recibirlo ni otorgar la redencion, debe el juez, á instancia del censuario, declararlo por redimido, y mandar que con citacion y por cuenta y riesgo del censualista se deposite, para que le pare perjuicio, y que de los autos obrados

se dé testimonio al censuario para su resguardo; todo lo cual se ha de prevenir en la escritura de imposición.

Si el censo pertenece á mayorazgo, vínculo ó patronato, debe hacerse judicialmente la citación, y no entregarse al poseedor de estos el capital, sino depositarse para que se vuelva á imponer. Lo mismo se ha de observar perteneciendo á capellanía, memoria ú obra pia, á ménos que su cumplimiento esté á cargo de algun cabildo ó comunidad eclesiástica, que entónces puede entregárseles; porque regularmente tienen una arca de tres llaves en donde lo depositan para su nuevo empleo, lo cual puede practicarse aunque sea en la corte.

Si la escritura censual contiene la cláusula de *que el censuario ha de avisar al censualista dos meses antes para que busque en ellos nuevo empleo, y en el interin correr los réditos*, debe pagarlos, mas no si no se obliga á ello; porque la bula del Sr. Pio V, de que ántes hemos hecho mérito, en su párrafo 2, solo previene que le avise, no que pague cosa alguna durante ellos; y así deberán correr únicamente en dos casos: primero, si se obliga á ello, pues á quanto se obliga el hombre, á tanto queda obligado; y segundo, cuando habiendo citado de redención, no tuvo efecto esta, á causa de no haber depositado el censuario el capital, ni el censualista querido apremiarle a su entrega dentro del año que prescribe el mencionado párrafo 2 de dicha bula; por lo que deben correr hasta que nuevamente le cite y le entregue, ó deposite su capital ó réditos que esté debiendo, porque es lo mismo que si no se le hubiera citado, y de lo contrario podría, con motivo de la citación, estarse lucrando

con el dinero toda su vida sin pagar réditos, y perjudicar al censualista en todo.—Como todo poseedor de fincas puede redimir, no solo los censos al quitar con que se hallan gravadas, sino tambien los perpetuos é irredimibles, se ponen á continuación las reglas que para esto necesita tener presentes el escribano.

Las redenciones de los censos al quitar, perpetuos, y demas cargas en que su dueño no tuviere mas derecho que á percibir el tributo ó pensión en los plazos estipulados, se hacen por el capital que resulta de las escrituras de imposición: si en estas no se expresa, se forma con arreglo á la práctica del pueblo; en caso de no haberla, por la de la cabeza de partido; y en su defecto, por la de la capital de la provincia.

En las redenciones de los censos enfitéuticos en que el poseedor de la finca solo tenga el dominio útil, correspondiendo el directo al dueño de la carga, se ha de tener presente en primer lugar si los poseedores de ambos dominios estipularon la estimación que deba darse al capital del cánón, y al de los demas derechos dominicales conocidos con los nombres de licencia, fadiga, tanteo, laudemio, luismo, comiso ó cualquiera otro, ó convinieren entre sí las reglas por las cuales deba procederse á la estimación referida; y en tal caso se observarán puntualmente estos convenios. Si no hubiere tales pactos, se forman los capitales por el valor que en cada pueblo, partido ó provincia se dé por ley, estatuto ó práctica al cánón enfitéutico y á los derechos expresados. Finalmente, á falta de convenios y de práctica constante, se procede á la redención, consignando por el cánón un

capital, regulado á razon de uno y medio por ciento, ó sesenta y seis y dos tercios al millar, y por derecho de laudemio, en que van considerados todos los dominicales, la cantidad que en el espacio de veinte y cinco años sea capaz de reeditar, al tres por ciento, otra igual al importe de una cincuenta del valor de la finca, rebajadas las cargas á que esté sujeta, ó lo que es lo mismo, dos y dos tercios por ciento de su precio líquido: bajo el concepto de que en ningun caso puede hacerse la redencion del cánon, sin ejecutar al mismo tiempo la de los demas derechos al dominio directo. Las cargas perpetuas de aniversarios, misas, capellanías, sufragios, limosnas y demas de su especie se redimen por el capital que resulta de las escrituras de fundacion: cuando no lo expresen, se observa para su formacion la insinuada práctica constante; y si no la hubiere, y solo consta en la escritura la cantidad fija que debe satisfacer anualmente el poseedor de la finca, se regula el capital al respecto de tres por ciento ó treinta y tres y un tercio al millar. Las cargas municipales á que se hallen afectas las fincas, se redimen por las reglas de su respectivo establecimiento, y á falta de ellas, por las de los censos redimibles. Cuando los réditos, tributos ó pensiones de las cargas que se redimieren, se pagaren ó cumplieren en granos, ú otra especie que no sea dinero, se forma el capital por el valor que hayan tenido los respectivos frutos en un año comun del quinquenio anterior á la redencion, excluyendo los extraordinariamente estériles; y la propia regla del quinquenio se observa para la formacion de capitales, cuando el importe anual de las cargas fuere incierto

por el mas ó ménos gasto en su cumplimiento.

Todas las redenciones de censos y cargas pueden hacerse con *vales reales*, aunque se haya estipulado en la escritura que la redencion se haga con fincas ú otro efecto, ó en metálico con designacion de monedas; pero con tal que el valor que los vales tengan en el dia de la entrega, quepa en el del capital que deba consignarse para la redencion. Puede hacerse por partes la redencion, con la advertencia de que si las escrituras de imposicion no lo permiten, deberá redimirse por la mitad á lo ménos, conforme á lo resuelto por regla general respecto á los censos impuestos sobre propios y arbitrios, á no ser que por la cortedad del capital y calidad de la carga no admita esta division, sin causar perjuicio atendible al dueño ú objeto del gravamen. Los poseedores de mayorazgos ó vínculos pueden vender algunas de sus fincas en pública subasta con el objeto de redimir las cargas á que se hallan afectas otras pertenecientes á la misma fundacion.

Las redenciones han de formalizarse siempre por escritura otorgada ante escribano. Si el acreedor censalista no quisiere acceder á la redencion, se le puede compeler judicialmente. En este caso se pide la redencion ante el juez que se hallare nombrado en la escritura de imposicion, y en su defecto ante el del acreedor censalista ó el del pueblo donde exista la finca, á eleccion de su poseedor, haciéndolo en todas partes segun práctica del foro, á fin de que citándose al dueño del censo, cánon ó gravamen por el término que resulte de la escritura de imposicion, ó el que en su defecto se le señale, acuda con ella dentro de él; y

constando de sus condiciones el capital de la redencion, reciba su importe y el de los réditos vendidos, ó bien exponga el capital que deba consignarse, y lo que le corresponda por razon de réditos; pero sin admitirsele por el juzgado ningun recurso dilatorio con este pretexto. El juez ha de proceder de plano, breve y sumariamente, formando los capitales por las reglas que quedan establecidas; bajo el concepto de que si fuese preciso para su ejecucion tasar las fincas por peritos que nombren las partes, se estará á lo que de conformidad declararen, ó el tercero en caso discordia, sin admitir sobre su regulacion recurso ni reclamacion ulterior que impida la pronta redencion del censo ó carga. Si declarada por el juzgado la redencion, se negare el acreedor censualista á otorgar á favor del censuario la competente escritura, se le requerirá para que lo ejecute dentro del preciso término de tercero dia; y no cumpliéndolo, procederá el juez á otorgarla á su costa de oficio, y á lo demas que corresponda y sea consiguiente á la entera ejecucion de la redencion. Véase la ley 24 tit. 15 lib. 10 de la Nov. Recop., en que ademas se manda imponer los capitales de las redenciones en la real caja de extincion de vales. Segun lo dicho, puede el deudor censuario redimir el censo ó carga siempre que quisiere; pero el acreedor censualista no tiene facultad, segun sientan los autores, para obligar al deudor á que haga la redencion, porque entónces no seria censo, sino mutuo. Solo hay dos casos en que puede el acreedor compeler al deudor á que redima; y son cuando el deudor no manifestó al tiempo de la constitucion del censo todas las demas cargas con que estaba gra-

vada la finca, y cuando habiendo citado de redencion al acreedor, se retracta despues sin llevarla á debido efecto.

PARTE PRACTICA.

Escritura de minoracion ó reduccion de réditos de un censo.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. Francisco de los Rios, vecino de ella, dijo: Que Antonio Lopez, de la misma vecindad, impuso á su favor un censo al redimir de treinta mil pesos de capital y tantos de réditos anuales, por escritura que otorgó con varias calidades y condiciones en tal dia, mes y año, ante fulano, escribano del número de esta villa, hipotecando especialmente á su seguridad una casa suya propia, sita en tal parte, como mas difusamente resulta de la citada escritura á que se remite, y con motivo de hallarse en proporcion de liberarlo, propuso al otorgante que le baje y reduzca sus réditos del tres al dos y medio por ciento, pues en su defecto lo redimirá: en cuya vista considerando el otorgante serle mas útil y ventajoso hacer la baja y minoracion expresada que recibir su capital, asi por la seguridad de la finca á el afecta, como porque si se le redima, apenas hallará otra igual, y que los mas de los censos que actualmente se imponen no exceden del premio citado, condescendió con su pretension; y para que tenga efecto, en la mejor via y forma que haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete, de su libre y espontánea voluntad—Otorga que baja del tres al dos y medio por ciento los réditos del referido censo de treinta mil pesos de principal; y en su consecuencia deja reducidos para desde hoy en adelante los novecientos pesos que hasta ahora ha pagado el mencionado Antonio, á setecientos cincuenta que corresponden al dos y medio por ciento, hasta que con arreglo á la escritura primordial de su ereccion, se redima y quite su capital, para que á este respecto y no á mas, lo satisfaga, y los poseedores que fueren de la hipoteca, sin que se les pueda precesar á otra cosa; y si el otorgante ó censualista sucesivos lo intentaren, no han de ser oidos judicial ni extrajudicialmente, sino antes bien, repelidos y condenados en costas, como quien pretende derecho que por ningun titulo le toca, y por el mismo hecho ha de ser visto haber aprobado y ratificado esta escritura; y á mayor abundamiento hace para siempre gracia y dona.

cion en sanidad pura, perfecta e irrevocable, con insinuacion y demas estabilidades congruentes de los ciento cincuenta pesos de réditos annos á que asciende el medio por ciento á favor del expresado Antonio y de sus herederos y sucesores: se desiste, quita y aparta, y á los suyos, del derecho que á ellos tenia, el que les concede enteramente, para que usen y dispongan de ellos como de cosa suya propia, adquirida con legitimo y justo titulo, y quiere que se entienda del mismo modo que si á este respecto, y no mas, hubiese sido impuesto el nominado censo, y formalizada con esta calidad la escritura primitiva de su constitucion, la cual da aqui por inserta, como si lo fuera, y quedan en lo demas en su fuerza y vigor sus cláusulas, condiciones, plazos, penas, salarios, sumisiones, prelación, hipotecas especiales y generales, y demas firmezas que contiene, y existente enteramente el capital de dicho censo sin alteracion; y otorga á favor del expresado censuario y poseedores que fueren de la enunciada hipoteca, la mas eficaz reduccion de réditos que á su seguridad conduzca, la cual quiere se note en la escritura original de la creacion del censo, en su protocolo y en los titulos de pertenencia de la finca, para que en todo tiempo conste y obre los efectos que haya lugar. Y el referido Antonio Lopez, que está presente, habiéndolo oido á la letra y entendido esta escritura, dijo: Que acepta en todo y por todo la reduccion de réditos que queda hecha, y en su consecuencia se obliga, y á sus herederos y sucesores, á pagar al mencionado D. Francisco y á quien le represente, los enunciados setecientos cincuenta pesos de réditos anuales, mientras no se redima y quite el principal de dicho censo, y á observar puntualmente el contrato de su constitucion en todo lo demas, sin alterarlo en cosa alguna, á cuyo fin lo da aqui por repetido, y en caso necesario lo otorga nuevamente. Y ambos contrayentes, por lo que á cada uno y á sus respectivos herederos y sucesores toca, dan por suplido cualquier sustancial defecto que incluya esta escritura, y á su cumplimiento obligan todos sus bienes muebles, raices, &c.

Escritura de extincion de censo enfiteutico, y consolidacion de los dominios directo y útil

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: Le pertenece un censo enfiteutico de seis pesos annos de renta, con derechos de licencia, comiso y tanteo ó cincuentena, contra una casa sita en esta villa, en tal calle, que posee Antonio

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

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

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

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

entregando su precio ó constituyendo de su importe censo redimible reservativo. Y si la escritura de constitucion del enfiteusis no parece por haberse perdido, no relacionarse en los conocimientos é ignorarse por consiguiente ante quien pasó, se obligará el dueño no solo á no usar de ella, sino á entregarla, cuando la halle, al que posea la finca, por ser título de propiedad del solar que le pertenece, y debe parar en su poder para que la cancele, pues por su defecto no ha de dejar de hacerse la consolidacion, porque los reconocimientos acreditan el dominio directo. Todo lo cual tuve por conveniente adicionar, para que el escribano lo tenga presente.

Redencion del censo consignativo.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. Francisco de los Rios, vecino de ella, dijo: Que Antonio Lopez, de la propia vecindad, impuso á su favor censo al redimir de treinta mil pesos de principal y tantos de réditos anuos, respecto de tres por ciento, hipotecando especialmente á su seguridad una casa, sita en esta villa, en tal calle, de que otorgó la correspondiente escritura censual en tantos de tal mes y año, ante fulano, escribano de su número, con varias condiciones, y entre ellas la de poderlo librar ó redimir siempre que quisiere, pagando en una sola partida su principal y los réditos que estuviere debiendo, y avisandole á este fin dos meses ántes; y en uso de esta facultad le citó, á fin de que acudiese á percibir su capital y réditos, formalizando á su favor la correspondiente redencion y liberacion *(si la citacion fuere judicial, se expresará ante el juez y escribano)*, á lo que está pronto; y poniéndolo en ejecucion en la mejor via y forma que haya lugar en derecho.—Otorga que recibe en este acto del expresado D. Antonio Lopez treinta mil ciento cincuenta pesos, los treinta mil como capital del referido censo, y los ciento cincuenta restantes por los réditos que debia de un año, y los dos meses de aviso que incluia la escritura primordial, y cumplen en este dia; cuya cantidad recibe en monedas de &c. *(Aquí se expresarán las que sean)*, que contaron y la importaron, de cuya entrega y recibo doy fe, por haber sido á mi presencia y de los testigos infrascritos; y como real y efectivamente pagado y satisfecho de ella á su voluntad, formaliza á favor de dicho Antonio Lopez y sus herederos y sucesores la mas eficaz carta de pago, redencion y liberacion del expresado capital y absoluto finiquito de sus réditos que á su seguridad convenga. En su consecuencia da por quitado, liberado y redimido enteramente el

citado censo, por nula y cancelada la escritura primitiva de su creacion y constitucion, y por libres de su responsabilidad la referida casa y demas bienes especial y generalmente afectos é hipotecados á ella: le entrega la mencionada escritura original de su creacion cancelada, para que en ningun tiempo obre el menor efecto; en la cual, su protocolo, títulos de pertenencia de las hipotecas, contaduria de estas y demas partes que convenga, quiere se pongan los desgloses competentes para que siempre conste de su extincion y liberacion, segun está mandado: y asegura y declara que la citada cantidad le ha sido bien pagada, como parte legítima para su percibo, obligandose, como tambien á sus herederos, á no volverla á pedir ni á otra persona á su nombre, pena de restituirla con mas las costas: da amplio poder á los señores jueces de la república para que le compelan á la observancia de este contrato como por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida, que por tal lo recibe, renuncia todas las leyes y privilegios de su favor &c.

Redencion y subrogacion de censo al quitar.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. Francisco de los Rios, vecino de ella, dijo: Que Antonio Lopez, de la propia vecindad, por escritura que formalizo en ella, á tantos de tal mes y año, ante fulano, escribano de su número, constituyó á su favor sobre una casa suya propia, sita en esta villa, en tal calle, censo al redimir de treinta mil pesos de capital y novecientos de réditos anuales, que corresponde á tres por ciento, con diferentes calidades y condicion, y entre ellas la de poder quitarlo cuando quisiere, pagando en una sola partida su capital y réditos que estuviere debiendo, y asimismo los correspondientes á los dos meses de citacion que habian de preceder á la redencion, como mas por extenso resulta de la escritura censual á que se remite; y habiendo solicitado con el otorgante que le minorase la pension anua de tres al dos y medio, y no asentido este á ello, le ofreció Domingo Perez, vecino tambien de esta villa, dar con dicho premio los referidos treinta mil pesos: en virtud de aquella oferta le citó de redencion con calidad de subrogacion en tantos de tal mes próximo anterior; y para que tenga efecto, en la via y forma que mejor lugar haya en derecho, curciorado del que en este censo le compete.—Otorga y confiesa recibir y recibe en este acto del referido Antonio Lopez, por mano de dicho Domingo Perez, treinta y un mil cincuenta pesos, los treinta mil como

capital del censo de que queda hecha mencion, y les mil cincuenta restantes por los réditos de catorce meses, incluidos los de aviso, que cumplen y hasta hoy estaba debiendo; cuyos treinta y un mil cincuenta pesos le entrega en monedas de &c. [Se expresarán las que sean], y los pasó á su poder real y efectivamente, de que doy fe: y como pagado de ellos á su voluntad, formaliza á favor de los susodichos Antonio Lopez y Domingo Perez la mas eficaz carta de pago, redencion y liberacion del capital de censo y finiquito de sus réditos que á su seguridad conduzca. Por lo que al otorgante toca, da por extinguido, redimido é integramente deliberado el enunciado censo, y por exentos de su responsabilidad la casa y demas bienes que hipotecó á el; pero mediante haberse efectuado esta redencion con caudal del expresado Domingo Perez, desde luego le pone y subroga, y á sus herederos y sucesores, en el propio lugar que le correspondia, para que perciba y cobre dichos treinta mil pesos cuando llegue el caso de su redencion, y en el interin sus réditos al dos y medio por ciento al año, á cuyo fin le confiere el mas amplio é irrevocable poder que necesite, con libre, franca y general administracion: le constituye procurador actor en su misma causa: le cede todas sus acciones y las de eviccion y saneamiento; y para que pueda y cada uno de sus sucesores en su tiempo intentar judicial y extrajudicialmente las que en virtud de esta escritura les competan, le entrega á mi presencia la primitiva de constitucion del censo, la cual para con el otorgante queda como si no se hubiera otorgado, y para con dicho Domingo y quien su derecho represente en su total vigor, á efecto de que use de ambas segun le convenga: por lo que quiere que esta redencion se note en la escritura de imposicion, su protocolo, titulos de la hipoteca y demas partes conducentes, para que siempre conste y obre los efectos que haya lugar. Asegura que los enunciados treinta y un mil cincuenta pesos le fueron bien pagados, por ser parte legitima para su percepcion, y se obliga á no volver á pedirlos, ni otra persona en su nombre, pena de restituirlos con las costas que se originen. Los expresados Antonio Lopez y Domingo Perez, que están presentes, enterados de esta escritura, dijeron que la aceptan, y en su consecuencia el censuario reconoce por señor del censo referido al enunciado Domingo Perez, y se obliga, como tambien á sus herederos y poseedores que fueren de la hipoteca, á satisfacerle, ó á quien su derecho represente, setecientos y cincuenta pesos de réditos anuales, al respecto de dos y medio por ciento, á los plazos y en la forma pactada en la escritura censual que reitera, y en caso necesario formaliza de

nuevo á su favor; y el censalista se obliga por su parte á no pedirle mas cantidad por haberle entregado los treinta mil pesos con este premio y condicion, ni tampoco los un mil cincuenta, con que se completan los treinta y un mil y cincuenta, mediante haberlos dado de su propio caudal, para que los entregase al mismo tiempo que los treinta mil que desembolsó del suyo; y si lo hiciere, no sea admitido en juicio ni fuera de él, como quien pretende lo que no le pertenece; y se da por entregado de la escritura primordial de constitucion del censo, otorgando el recibo y resguardo correspondiente á favor de dicho D. Francisco de los Rios. Y todos tres otorgantes obligan sus bienes muebles, raices, derechos y acciones presentes y futuros al respectivo cumplimiento de lo referido: dan amplio poder á los señores jueces &c. [Aqui se hará la prevencion de notas que en la redencion é imposicion, con la toma de razon en la oficina de hipotecas, para que conste que mudó de mano, y no para otro efecto].

Reconocimiento de censo.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Francisco Lopez, vecino de ella, dijo: Que por fallecimiento de Antonio Lopez, su padre, heredó una casa, sita en ella, en tal calle, con cargo y gravámen de un censo al redimir de treinta mil pesos que impuso sobre ella, por escritura que otorgó en tal dia, mes y año, ante fulano, escribano de número de esta villa, á favor de D. Francisco de los Rios, con obligacion de pagarle novecientos anuales de réditos mientras no liberase su capital; y con motivo de haber recaído su hipoteca en el otorgante, le requirió que en fuerza de lo estipulado en la condicion septima de la escritura censual, renueve la obligacion real ó hipotecaria, y le reconozca por señor de él, á lo que condescendió; y en su consecuencia, cumpliendo con la obligacion constituida por su causante, en la via y forma que mejor lugar haya en derecho—Otorga, como poseedor que es de la referida casa, que reconoce por señor del expresado censo de treinta mil pesos de principal al mencionado D. Francisco de los Rios, á quien, y á la persona que su accion tenga, se obliga á satisfacer anualmente novecientos de réditos, pena de ejecucion, costas y salarios de su cobranza, mientras posea la referida hipoteca y el censo subsista sobre ella, contra la cual y sus alquileres, y no contra otros bienes del otorgante, se ha de dirigir únicamente la via ejecutiva por los que se deba observar puntualmente la escritura censual que deja en fuerza y vigor para los

efectos que comprende: se obliga á no alterarla en cuanto á la obligacion real que contiene, ni esta total ni parcialmente; y si lo intentare, á mas de no ser oido en juicio ni fuera de el, sea visto por el mismo hecho haberlas aprobado y ratificado, y se le apremie á su observancia por todo rigor legal solo en virtud de esta, sin que el censalista tenga precision de manifestar la primordial, pues de ello le releva en forma. Y á haber por firme todo lo expuesto, obliga la citada casa con todos los alquileres que produzca: da amplio poder á los señores jueces de la república para que á ello le compelan &c.

CAPITULO VIII.

De la compañía y contrato trino.

PARTE TEÓRICA.

LA compañía ó sociedad, segun la ley 1 tit. 10 Part. 5, es un contrato que celebran dos ó mas personas que juntan su dinero, industria, trabajo ú otra cosa para lucro y utilidad comun. Es de dos maneras, *universal y singular*: la primera se hace incluyendo todos los bienes presentes y futuros sin limitacion para cualesquiera negocios en que se quiera tratar y comerciar; y la segunda, cuando se reduce á bienes y negocios señalados.

Para que la compañía sea válida, se requieren cinco condiciones: la primera, que se haga sobre negocio lícito: la segunda, que los socios junten su caudal ó industria para utilidad comun: la tercera, que se guarde entre ellos igualdad proporcional, segun el mas ó ménos caudal ó industria que cada uno ponga, de modo que sean iguales así en la utilidad, como en los daños y expensas: la cuarta, que la suerte puesta en la compañía sea á pérdidas y ganancias, esto es, que esté sujeta á

unas y otras y no á una sola cosa; y la quinta, que se observen los justos pactos en que los socios convengan.

Puede hacerla el que no es loco, fatuo, desmemoriado ni menor de catorce años, y puede hacerse por cierto tiempo ó por toda la vida; y si algunos la hicieren, tanto por sí, como por sus herederos, valdrá en cuanto á la vida de aquellos, mas no respecto á estos, salvo si fuere sobre arrendamiento de las rentas públicas ó comunes de concejo. Pero no valdrá, si se hace sin prefinir tiempo, porque entónces, aunque uno de los socios muriese, observa Febrero, no se acabaria y mas seria una especie de servidumbre que sociedad. Tampoco valdrá si las cosas sobre que se hace, son torpes, ilícitas ó usurarias y contra buenas costumbres; ni cuando hay engaño entre los socios, aunque se obliguen á no demandarlo.

En las escrituras de compañía y especialmente en las de comercio, deben expresarse necesariamente: primero, los nombres, apellidos y domicilio de los otorgantes: segundo, la razon social ó denominacion de la compañía: tercero, los socios que han de tener á su cargo la administracion de la sociedad, y usar de su firma: cuarto, el capital que cada socio introduce en dinero efectivo, crédito ó efectos, con expresion del valor que se dé á estos, ó de las bases sobre que se ha de hacer el avalúo: quinto, la parte que haya de corresponder en beneficio y pérdidas á cada socio capitalista, y á los de industria, si los hubiere de esta especie: sexto, la duracion de la sociedad, que ha de ser necesariamente por un tiempo fijo, ó para un objeto determinado: septimo, el ramo de comercio, fá-