ha manifestado, la pena del comiso no es circunstancia natural del censo reservativo. Las otras cláusulas que contienen las obras de práctica, no las consideramos necesarias, al menos mientras el censo sea simplemente reservativo, y no se pacten otras clases de seguridades.

§ 5°.

Modo práctico de extender esta escritura.

En México, tal día, mes y año, ante mí el infrascrito escribano del número de esta ciudad, y testigos que se expresarán, comparecieron don Tomás de los Rios y don Narciso López, mayores de edad y vecinos de la misma, y dijeron: que consultando sus recíprocos intereses, tienen concertada la venta á censo reservativo de una casa que don Tomás posee (aquí la expresión de las señas y la relación de los títulos como en la escritura de venta que se halla en el párrafo 7 del capítulo 2°), y para llevar á efecto dicho convenio en la vía que más haya lugar en derecho, el referido don Tomás otorga: que da en venta á don Narciso la mencionada casa, la que declara no tiene vendida, hipotecada ni enajenada, y que está libre de toda re-ponsabilidad y gravámen, y como tal la vende con todas sus entradas y salidas, fábricas, usos y servidumbres y demás cosas anexas que tenga, haya tenido y de derecho le correspondan, por la cantidad de veinte mil pesos que es su justo precio, y mediante á no parecer de presente ni habérsele satisfecho antes de ahora dicha cantidad, queda reservada sobre la citada casa, con obligación de pagarle mil pesos de réditos anuales al cinco por ciento mientras no redimiere el capital, de que ha de constituir censo reservativo redimible. Y declara que esta cantidad es el justo y verdadero valor en que ha sido tasada por peritos dicha casa, cuyo dominio y pr piedad renuncia, cede y traspasa á favor del mencionado López, para que disponga de ella como de cosa suya, adquirida con justo y legítimo título, y para que tome la posesión que de derecho le corresponde; pero que si llegase el

caso de concurso de acreedores á los bienes del dicho López, ha de entenderse que por no haber López pagado el valor de la expresada casa al señor otorgante don Tomás de los Rios, conserva el dominio de la misma, y que en su consecuencia debe ser preferido en ella á todos los demás acreedores, por anteriores y privilegiados que sean, y tener derecho á recobrarla como acreedor de dominio, sin perjuicio del que le competa para los réditos que le deban y deterioro de ella, de que ha de poder usar contra los demás bienes de López. Y finalmente, se obliga á la evicción y saneamiento. En seguida don Narciso López dijo: que recibía á censo la mencionada casa, cuyos títulos de propiedad le fueron entregados en el acto, de lo que doy fé: que se obligaba á pagar la pensión que sobre ella se había reservado don Tomás de los Ríos, y á cumplir las demás condiciones que se expresan en esta escritura, la que aceptaba en todas sus partes hipotecando especialmente á su seguridad la referida casa. Al cumplimiento de todo lo que ambos otorgantes obligaron todos sus bienes presentes y futuros. Así lo dijeron y firmaron, á quienes doy fé conozco, habiéndoles advertido que de esta escritura deben tomar razón en el oficio de hipotecas dentro de ocho días, siendo testigos don N., don N. y don N, vecinos de la misma.—Tomás de los Rios.—Narciso López.—Ante mí, Pedro Alonso.

CAPÍTULO II.

DE LA ESCRITURA DE CENSO CONSIGNATIVO (1).

§ 1.°

Definición y divisiones de este censo.

La tercer clase de censos es el llamado consignativo, el cual es un contrato por cuyo medio dando una

(1) Véase respecto á esta materia el Título XXI, del Libro 3.°, del Código Civil del Distrito de 1884 y del de 1870, especialmente en su Capítulo II.

cierta cantidad sobre bienes inmuebles de otro, se adquiere el derecho de cobrar anualmente una pensión de éste, que conserva el dominio directo y útil de dichos bienes. Se divide lo mismo que los anteriores, en perpétuo ó temporal. Y también hay otra especie de censo consignativo llamado juro, que es una pensión concedida por el soberano sobre rentas públicas en remuneración de servicios, ó por gracia, y algunas veces por vía de réditos de un capital entregado con este objeto.

§ 2°.

Naturaleza de este censo.

El censo consignativo, llamado así porque se consigna ó impone sobre bienes del que debe, se constituye regularmente por cierto precio que consiste en dinero, resultando de este modo un verdadero contrato de venta por cuyo medio el dueño de los bienes enajena el derecho de la pensión. Esto nos demuestra, que pueden celebrar este contrato las personas que pueden comprar y vender, y asimismo que en él deben considerarse tres cosas, á saber: el precio que se llama capital, la pensión ó rédito y la cosa en que se funda ó impone. Mas sin embargo, este censo puede además constituirse por otros títulos, como donación, permuta, dote, y por última voluntad.

§ 3.°

Diferencia de este censo y el reservativo.

La primera diferencia que se advierte entre este censo y el reservativo, consiste en que en aquel se gravan los bienes del imponedor ó vendedor á su responsabilidad por dinero que recibe en el acto ó que enteramente se le había entregado, y en el reservativo no interviene dinero, sino que los bienes que el censualista vende son los que se hipotecan á la seguridad del censo y sus réditos. También existe entre ambos la notable diferencia de que el censualista en el censo consignativo es sólo un acreedor hipotecario, sin más privilegios que los que le da la prioridad del tiempo, y en el reservativo como acreedor de dominio es preferido á todos los acreedores del censatario, por anteriores y privilegiados que sean, según hemos manifestado en el capítulo anterior.

§ 4.°

De los requisitos esenciales de este censo.

Los requisitos esenciales de este censo, que son el precio, la pensión y la cosa, necesitan muy clara explicación, que vamos á procurar hacer con la mayor brevedad posible, dando principio por el precio, que es el capital que se entrega para adquirir el derecho á la pensión. Con respecto á él debe pues advertirse que es absolutamente preciso que guarde proporción con la pensión, y que no exceda del señalado por la ley, la cual ha marcado para los redimibles ó al quitar el precio á razón de tres por ciento, bajo la pena de perdimiento de oficio al escribano que autorice escrituras con pensión más alta (1). Para los irredimibles no hay tasación impuesta por la ley; más los autores juzgan

(1) Ley 6 y 8, tít. 15, lib. 10 de la N. R.

que se debe regular al dos por ciento, teniendo no obstante en consideración la costumbre del pueblo y común estimación de los hombres, que es lo que con más acierto determina el verdadero y justo valor de las cosas. Pero no es necesario que el dinero se entregue de presente al tiempo de la constitución del censo; pues aun cuando así terminantemente lo previene el *motu propio* del señor Pio V, esta disposición pontificia no ha estado nunca en observancia (1). Lo que dejamos dicho del precio, nos demuestra que la pensión en los censos redimibles debe consistir en el tres por ciento y al dos por ciento, ó según uso y costumbre en los irredimibles; de modo que si estipulan una pensión más alta que la prescrita por las leyes, el censatario no queda obligado á pagar sino á razón de la cuota expresada. Sin embargo, entre nosotros por costumbre se ha introducido la pensión del cinco por ciento (2). Esta pensión ha de pagarse en dinero efectivo y también puede hacerse en frutos donde hubiere esta costumbre (3), y á su pago está obligado el poseedor de la cosa censuada, y no sólo al de las pensiones del tiempo que posee, sino también al de las atrasados que se debieren por sus antecesores, con el recurso de poderlas cobrar del poseedor anterior que dejó de pagarlas; pero el acreedor puede exigirlas indiferentemente del uno ó del otro. Y si el censo hubiese sido impuesto sobre dos ó tres precios ó fondos que después pertenecen á tres poseedores distintos, la práctica tiene

(1) Ley 7, tít. 15, lib. 10 de la N. R.
(2) Dicha ley 8.
(3) Leyes 3 y 9, tít. 15, lib. 10 de la N. R.

establecido el que se pueda reconvenir á cada uno de ellos por el todo ó por su parte, como quieren algunos autores. En cuanto á las cosas en que han de constituirse los censos, es de observar que deben ser fructíferas é inmuebles ó raíces, teniéndose también como inmuebles los derechos incorporales, que natural é inseparablemente van adherentes á la tierra, como los de placer, pescar, diezmar y otros semejantes, y los que se consideran perpetuos, aunque no tengan relación con las tierras, como los propios y arbitrios de los pueblos. Una misma cosa puede ser gravada con muchos censos con tal que quepan en ella, pero el dueño tiene la obligación de declarar al nuevo censualista los censos que hasta entonces tuviese cargados, bajo la pena de que si así no lo hiciere le restituye con el dos tanto la cantidad recibida por dicho nuevo censo (1).

§ 5.°

Pactos que no pueden estipularse en la escritura de imposición de este censo.

De la doctrina expuesta en el párrafo anterior acerca del precio y de la necesidad de que guarde justa proporción con la pensión señalada por la ley, se infiere que en la constitución de estos censos están reprobados todos aquellos pactos que disminuyen el precio, los cuales son nulos y destituidos de todo efecto. Así se tendrá por nulo el pacto de no poderse enajenar la cosa censuada bajo la pena de comiso, el de reservarse el censualista el derecho de prelación ó tanteo en el

(1) Ley 2, tít. 15, lib. 10 de la N. R.

caso de que aquella se venda, el de que esta caiga en comiso si se deja de pagar la pensión, el de que el censatario no pueda redimir cuando quiera el censo, y otras de esta clase que por ser gravosas al vendedor se considera que disminuyen el precio, los cuales se tienen por no escritos, por cuyo motivo deben los otorgantes abstenerse de esta imposición, en la que sin embargo pueden hacerse los demás que sean lícitos y honestos.

§ 6.°

Cláusulas propias de esta escritura.

La escritura de imposición del censo consignativo se otorga por el dueño de los bienes, y debe contener las cláusulas especiales en que se manifieste lo siguiente: la voluntad del otorgante de recibir dinero á censo consignativo; el nombre de la persona que se ha convenido en entregárselo; la cantidad de este capital, la fé de entrega si se hace de presente, ó la confesión de su recibo, si anteriormente se la hubiese entregado; la cuota total de los réditos que se obliga á pagar anualmente; los plazos en que debe satisfacerlos; la finca sobre que se impone con expresión circunstanciada de sus señas y títulos de propiedad; la declaración de sus cargas y la evicción; los pactos relativos al modo en que debe efectuarse la redención, y otras condiciones que no sean de las reprobadas; la obligación de conservar la finca en buen estado, la que tienen los diversos poseedores de esta en el caso en que se divida, de pagar cada uno de ellos por entero la pensión; la obligación especial de la finca al cumplimiento de este censo, la general de todos los bienes en seguridad del mismo, y la advertencia de la toma de razón en el oficio de hipotecas.

§ 7.°

Modo práctico de redactarla.

En México, á tantos de tal mes y año, ante mí el infrascrito escribano del número de esta ciudad y testigos que se expresarán, comparecieron don Saturnino Delgado, mayor de edad y vecino de ella, y dijo: que para atender á las urgencias de su casa tiene determinado tomar veinte mil pesos á censo consigtivo sobre una casa que posee en la misma, en tal calle (aquí todas las señas), que le pertenece en propiedad por (relación de los títulos si se quiere). Y que con el expresado objeto ha tratado y convenido con don Antonio Martínez, igualmente mayor de edad y vecino de la misma ciudad, en recibirlos del mismo y otorgarle la escritura correspondiente. En cuya virtud otorga: que vende á favor del citado don Antonio Martínez mil pesos de renta anual por el precio de veinte mil, que recibe en este acto de don Antonio en moneda metálica sonante, de cuya entrega y recibo doy fé, por haberse hecho en mi presencia y en la de los testigos que se nombrarán; y como entregado efectivamente de ellos formaliza la correspondiente carta de pago, obligándose á pagarle puntualmente en cada un año los expresados mil pesos, que son el cinco por ciento del capital recibido, cuyo pago lo ejecutará en dos plazos de seis en seis meses, en los días treinta de Junio y treinta y uno de Diciembre, hasta que se redima este censo, el cual impone especial y señaladamente sobre la referida casa, que está tasada en cuarenta mil, y que declara no tenerla vendida, hipotecada ni gravada con ninguna carga, y se obliga á la evicción y saneamiento, como igualmente á las siguientes condiciones: que la redención de este censo se ha de hacer en una sola paga y entregándose al censualista precisamente en una sola partida los veinte mil pesos de su capital y todos sus réditos que le estén debiendo y no lo uno sin el otro. Que los poseedores de la referida casa afectada á este censo, han de

repararla de modo que siempre vaya en aumento; que han de renovar y reconocer á su costa este censo. Que si la misma se divide entre diversos poseedores, el censualista ha de tener derecho para exigir de cualquiera de ellos la cantidád entera de la pensión. (Así se extenderán las demás condiciones si las hubiere.) Con cuyas condiciones impone el otorgante dicho censo, obligando á su cumplimiento la expresada casa, especialmente, y en general todos sus bienes presentes y futuros. Así lo dijo y firmó, á quién doy fé conozco, habiéndoles advertido que de esta escritura debe tomarse razón en el oficio de hipotecas dentro del término de ocho dias, siendo testigos don N., don N. y don N., vecinos de esta ciudad.—Saturnino Delgado.—Ante mí, Pedro Alonso.

CAPÍTULO VII.

DE LA ESCRITURA DE REDENCIÓN DE CENSO (1).

§ 1.°

Definición de esta escritura.

Los censos se extinguen y se acaban: 1.° por perecer enteramente ó por hacerse infructífera en todo y para siempre la cosa censuada: 2.° por la dimisión ó abandono que de la misma haga el censatario á favor del censualista: 3.° por la prescripción de treinta años, cuando alguno poseyere la cosa como libre de tal carga por dicho término con buena fe y sin interrupción; bien que algunos sostienen que el capital del censo jamás se prescribe aunque el censualista no pida los réditos en muchos años; y 4.° por la redención, lo cual tiene lugar cuando el censatario restitu-

(1) Véase el Tit. XXI, Libro 3°, del Código Civil del Distrito de 1884, y el mismo Titulo y Libro del de 1870.

ye al censualista el precio ó capital que éste le había dado al tiempo de la constitución del censo. La escritura pues en que esto se practica se llama redención, y es aquella cuyo otorgamiento vamos á explicar.

§ 2.°

Censos que pueden redimirse y tiempo en que puede hacerse la redención.

Todo censo, sea perpétuo al quitar ó enfitéutico, puede en el día redimirse (1), lo que puede el censatario hacer siempre que quiera sin estar obligado á volver todo el precio de una vez, pues debe admitírsele por el acreedor en cantidades parciales, miéntras otra cosa no se haya estipulado al tiempo de la imposición, como no baje de la tercera parte ú otra que sea considerable al arbitrio del juez según las circunstancias; debiéndose tener entendido que el censualista no puede obligar al deudor á verificar la redención sino sólo en los casos siguientes: 1.° cuando hubiese ocultado el censatario las cargas con que están gravadas las fincas hipotecadas para la seguridad del censo; y 2.° cuando después de citado el censualista por el censatario para efectuar la redención, se volviese atrás éste y no la verificase. Para mayor inteligencia de esto conviene advertir que el censatario debe citar al censualista dos meses ántes de la redención, y si dado este paso no redimiese el censo, puede obligarle éste á que lo verifique dentro del año, á contar desde el día de la citación. Mas si deja pasar este término sin

(1) Ley 3, tít. 15, lib. 10 de la N. R.