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 Tít. XXI, Libro 3°, del Código Civil del Distrito de 1884, y el mismo Título 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.

apremiarle, el censatario queda otra vez en libertad para redimirlo ó no según tenga por conveniente.

§ 3.°

Modo de verificarse la redención.

La redención se verifica entregándose al censualista el capital impuesto. Así es que, cuando éste es conocido, como sucede en el censo reservativo, toda la operación consiste en devolver el señalado en la escritura de imposición. Pero cuando es desconocido, como sucede en los censos enfitéuticos perpétuos, es necesario para determinarlo, practicar la oportuna liquidación, con arreglo á la costumbre del pueblo, y en su defecto con arreglo á lo dispuesto por las leyes. Si, pues, el censo que se tratase de redimir fuere enfitéutico perpétuo, y estuviese en la corte, la liquidación para averiguar el precio ó capital del censo se practicará del modo siguiente: Tasada la finca como si se fuese á vender, se rebajará de su valor el duplo del capital de la pensión á razón del 3 por 100 y el de las cargas nacionales, si las hubiere. Practicadas estas deducciones, se sacarán tres cincuentenas del residuo, que es el valor líquido de la finca, á cuya cantidad, ó sea al 6 por 100 de dicho valor líquido, se agregará el duplo capital de la pensión, y esta suma constituye el precio ó capital que el censatario debe entregar para la redención del censo y para que por su medio se extinga este gravámen.

§ 4.°

Modo práctico de hacer esta liquidación.

Para la completa inteligencia de esta materia, nos ha parecido conveniente trascribir el caso práctico de esta liquidación inserto por el señor Tápia en el *Febrero novísimamente redactado.* Una casa situada en la ciudad de Madrid está gravada con un censo perpétuo, en virtud del cual debe anualmente entregar al hospital general cuatro gallinas; y suponiendo que el valor de dicha casa es el de 60,000 reales, que las gallinas estén valuadas en 50 reales, y que las otras cargas ascienden á 3,000 reales (1), se ejecutará la liquidación del modo siguiente: los 60,000 reales, valor de la casa, se rebajan 3,333 y un tercio por el duplo capital de la pensión de 50 reales á razón del 3 por 100 y además los 3,000 reales de cargas nacionales, con cuya operación queda el valor líquido de la casa reducido á 33,666 y dos tercios. De este total se deducirán las tres cincuentenas ó el 6 por 100, que son 3,220 reales, á los que uniendo el duplo capital de la pensión, ó sea los 3,333 y un tercio, resultará un producto de 6,553 y un tercio, que será el valor del censo ó el capital que para su redención debe entregar al hospital general el dueño de la casa.

§ 5.°

Modo de practicar la liquidación en los lugares en que no está admitida la práctica de Madrid.

Pero si en el lugar donde debe ejecutarse la liqui-

(1) La carga de aposento se capitaliza al 4 por 100, según dijimos en su respectivo lugar.

dación, no estuviese admitida la práctica de Madrid ni hubiese otra legítimamente introducida, el precio de la redención le constituirá el duplo capital de la pensión, más el capital que en veinte y cinco años al 3 por 100 produzca una cincuentena parte, ó sea el 2 por 100 del valor líquido de la finca; así reproduciendo el ejemplo anterior, la liquidación se practicará en la forma siguiente: al duplo capital de la pensión de 50 reales á razón del 3 por 100, ó sea á los 3,333 y un tercio, se añade 1,431 y un tercio reales, es decir, el capital que en veinte y cinco años á razón del 3 por 100 produce 1,073 y un tercio, que es una cincuentena parte, ó el 2 por 100 de los 53,666 y dos tercios reales, su valor líquido de la casa; pues de los 60,000 reales en que estaba tasada, se rebaja el duplo capital de la pensión, y los 3,000 reales de las cargas municipales que supone tener.

§ 6.°

Cláusulas de escritura de redención de un censo reservativo y consignativo.

El censualista, que es el que otorga esta escritura, debe referir en ella lo siguiente, que componen sus cláusulas especiales: la voluntad del censatario de redimir el censo, la clase de éste, la escritura de imposición, el precio ó capital, su recibo ya por confesión y ya con fe de entrega, si se hace de presente la declaración de tenerlo por redimido, la cancelación y entrega de la escritura primitiva, la manifestación de que se hagan los desgloses que convengan, y la advertencia de la toma de razón en el oficio de hipotecas.

§ 7.°

Modo práctico de redactarla.

En tal parte, á tantos de tal mes y año, ante mí el infrascrito escribano del número de esta ciudad y testigos que se expresarán, compareció don Elías Gómez, mayor de edad, y vecino de la misma, y dijo: que don Pedro Arias, de la propia vecindad, impuso á su favor un censo redimible de veinte mil quinientos pesos de capital y mil de réditos al respecto de 5 por 100 al año, sobre una casa sita en tal parte, (aquí las señas), de que otorgó la correspondiente escritura censual á diez de Marzo de mil ochocientos veinte y nueve, ante don José Rodríguez, escribano de número de la misma, con varias condiciones, y entre ellas la de poder redimirlo siempre que quisiere, pagando en una sola partida su principal y los réditos que estuviere debiendo, y avisándole á este fin dos meses ántes, en cuya atención lo citó para que acudiese á percibir su capital y réditos, formalizando á su favor la correspondiente redención. Y poniéndolo en ejecución en la forma que más haya lugar en derecho, otorga: que recibe en este acto del expresado don Pedro Arias, veinte mil quinientos pesos, los veinte como capital del referido censo, y los quinientos restantes por réditos de un semestre que debe, en el que van inclusos los dos meses de aviso mencionados en la escritura primordial que cumplen en este día; la cual cantidad la recibe en monedas de oro y plata, que contadas la importaron, de cuya entrega y recibo doy fé por haberse ejecutado en mi presencia, y en la de los testigos que se nombrarán; y como satisfecho efectivamente de ellos, formaliza á favor de don Elías la más eficaz carta de pago, dando en su consecuencia por redimido el expresado censo, por rota, nula y cancelada la escritura de su imposición y por libres de la responsabilidad la referida casa y los demas bienes especial ó generalmente afectos á ella, y entregándole la mencionada escritura original, cancelada para que en ningún tiempo obre el menor efecto, en cuyo protocolo, títulos de pertenencia de la casa, oficio de hipotecas y demas partes donde convenga, quiere que se le pongan los desglose, competentes para que siempre conste el estar extinguido por di-

cha redención. Al cumplimiento de lo que obliga todos sus bienes presentes y futuros. Así lo dijo y firmó, á quien doy fé conozco, habiéndole advertido que de esta escritura debe tomar razón el oficio de hipotecas; siendo testigos don N., don N. y don N., vecinos de esta ciudad.—Elias Gómez—Ante mí, Pedro Alonso.

§ 8.°

Cláusulas de la escritura de redención de un censo enfitéutico.

Esta escritura no es una mera carta de pago y simple redención como la anterior, sino además de enajenación de una cosa raíz, pues el censatario por medio de ella no sólo se liberta del pago de la pensión y del laudemio, sino que también adquiere el dominio directo de la cosa censuada: por esta razón debe contener las cláusulas siguientes: 1.° la relación del censo, de la casa y de la escritura de imposición: 2.° la voluntad del censatario de redimirlo, reuniendo en su persona el dominio directo: 3.° la tasación de la cosa por peritos y la liquidación del capital hecha en los términos que hemos explicado en los párrafos 3.°, 4.° y 5.°: 4.° el recibo de este capital, la declaración de tenerlo por redimido con todos sus derechos: 5.° la renuncia de este á favor del censatario: 6.° la declaración de que el precio es el justo y no hay lesión: 7.° la de las cargas que tenga el dominio directo y sus derechos: 8.° la evicción y saneamiento: 9.° la entrega de la escritura de imposición y reconocimiento, ó si la escritura de imposición no parece por haberse perdido, por no relacionarse en los reconocimientos é ignorarse, por consiguiente, ante quién

pasó, como puede suceder si es muy antigua, se obligará el dueño del dominio directo á entregarla cuando la halle al poseedor de la finca, por ser título de dropiedad del solar, cuyo pleno dominio adquiere.

§ 9.°

Modo práctico de extenderla.

En México, á tantos de tal mes y año, ante mí el infrascrito escribano del número de esta ciudad y testigos que se expresarán, compareció don Diego Muñoz, mayor de edad y vecino de la misma, y dijo: que le pertenece un censo enfitéutico, de cincuenta y tantos pesos de renta con derecho de comiso, laudemio y tanteo, sobre una casa sita en esta ciudad (aquí las señas), que posee don Luis Martínez de esta vecindad, como lo acredita la escritura de enfitéusis otorgada en esta misma ciudad, á tantos de tal mes y año, ante tal escribano por don N., dueño que fué del suelo sobre que está construida, y don P., causante del referido don Luis Martínez, y habiendo resuelto este consolidar el dominio útil con el directo por tres cincuentenas y el duplo capital de la pensión al 3 por 100, lo propuso al otorgante quien admitió su proposición; y para averiguar el valor de la casa, eligieron dos peritos, cada uno el suyo, quienes unánimemente la valuaron por su sitio y fábrica en tanta cantidad, de la que bajados tantos pesos por el duplo capital de la pensión, queda líquido tanto, cuyas tres cincuentenas á 6 por 100, importa tal suma, que unida á tal otra componen tal cantidad que el citado Martínez está pronto á entregar. Y para que tenga efecto el convenio de ambos en la forma que más haya lugar en derecho, como del dominio directo que recibe en este acto de don Luis Martínez que lo es del útil los expresados tantos pesos de plata y oro, que contados la importaron, y de cuya entrega y recibo doy fé por haberse hecho en mi presencia y en la de los testigos instrumentales, y como satisfecho efectivamente de ello, formaliza á favor del mencionado Martínez la correspondiente carta de pago, y en su consecuencia da por redimido el expresado censo con todos los derechos que como á dueño directo del

suelo en que está edificada lo corresponden, los cuales renuncia en el dicho don Luis Martínez, en quien trasfiere el dominio directo, que desde ahora queda incorporado con el útil. Declara que en la tasación de la casa y en la regulación del precio de la redención, no ha habido error ni engaño, y que si lo hubiere en poca ó mucha cantidad, hace de ella á favor del citado Martínez, donación pura y perfecta; que no tiene dicho dominio vendido, hipotecado ni gravado con ninguna carga, y para mayor seguridad de esta última declaración, se obliga á la evicción y saneamiento. Y mediante á quedar completamente extinguido el mencionado censo, entrega á Martínez la escritura original de la creación del enfitéusis y tantos reconocimientos de este, otorgados en tales días y años ante tales escribanos á favor suyo y de sus predecesores por varios dueños del dominio útil, todos los cuales instrumentos da por cancelados, rotos y nulos, consintiendo que en sus respectivos protocolos y en los títulos de propiedad de la referida casa, se anote esta enajenación y consolidación. En cumplimiento de todo, obliga todos sus bienes presentes y futuros. Así lo dijo y firmó, á quien doy fé conozco habiéndole advertido que de esta escritura debe tomarse razón en el oficio de hipotecas dentro de ocho días; siendo testigos don N., don N. y don N, vecinos de esta ciudad.—Diego Muñoz.—Ante mí, Pedro Alonso.

CAPÍTULO VIII.

DE LAS ESCRITURAS DE RECONOCIMIENTO, DE SUBROGACIÓN Y REDUCCIÓN DE CENSO (1).

§ 1.°

Naturaleza de la escritura de reconocimiento de un censo.

La escritura de reconocimiento de censo, es aquella

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

que cada diez años, ó cuando la cosa censuada pasa á un nuevo poseedor, ó finalmente á los plazos estipulados, otorga el censatario, reconociendo el censo y renovando sus obligaciones. Su redacción por lo tanto es en extremo sencilla, pues se reduce á que en ella refiera el censatario el censo que se trata de reconocer, y especifique la finca gravada, haciendo una clara relación de la escritura de su imposición y de las condiciones que en la misma se estipularon. En seguida la declara subsistente, se ratifica en las expresadas condiciones, y renueva la obligación de observarlas y cumplirlas.

§ 2.°

Naturaleza de la subrogación.

La de subrogación es aquella por cuyo medio coloca el censualista en su lugar á otra persona que le paga el capital del censo, cediendo á éste todas sus acciones y derechos, dándole facultad para percibir anualmente sus réditos y el capital cuando se redima, á cuyo fin le entrega la escritura primordial de imposición y la de subrogación. También tiene este nombre aquella por la que se mudan ó cambian las fincas censuadas, sustituyéndolas por otras propias también del censatario. El recto otorgamiento de esta escritura, tanto en uno como en otro caso, se logra haciendo una sencilla relación del hecho que la motiva, cuyas circunstancias y efectos se expresarán con claridad, observándose las mismas solemnidades que en las escrituras de imposición se han explicado.