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.

§ 3.°

De la reducción de censo.

Esta es aquella por cuyo medio se aminoran los réditos anuales, que el censatario está obligado á pagar al censualista. Al otorgamiento de esta escritura deben concurrir ambos interesados, y después de referir el convenio que tienen hecho para minorar los réditos del censo, el sensualista otorga que minora y baja la pensión señalada en la escritura primitiva á la cantidad estipulada, y se obliga á no pedir la mayor bajo ningún concepto, y el censatario acepta la escritura, obligándose por su parte á pagar la nueva pensión con exactitud y puntualidad. Además, se insertarán las cláusulas generales que en las escrituras tenemos manifestado.

CAPÍTULO IX.

DE LA ESCRITURA DE CENSO VITALICIO (1).

§ 1.°

Explicación de este censo.

El censo vitalicio se llama también fondo muerto: es un contrato unilateral, por el cual uno de los contrayentes adquiere el derecho de percibir del otro cierta renta ó pensión anual durante la vida de cualquiera

(1) Véase el Título XXI, Libro 3°, del Código Civil del Distrito de 1884, y el mismo Título y Libro del de 1870; y principalmente el Capítulo IV, Título XVII, del Libro 3°, de ambos Códigos.

de ellos ó un tercero, por haberle entregado alguna cantidad en dinero efectivo. De esta entrega ha de dar fé el escribano bajo la pena de privación de oficio, de 50,000 maravedises para la real cámara y nulidad del contrato (1).

§ 2.°

Sobre las vidas por las que puede constituirse, y cantidad en que puede consistir la pensión.

Este censo no podía anteriormente constituirse sino por sola una vida, mas después se amplió la facultad en cuanto á las vidas, y se modificó el rédito, permitiéndose que en los censos por una vida se graduase á razón de 10,000 maravedises al millar, ó sea el 10 por 100, y las que se constituyesen por dos vidas á razón de 12,000 al millar, ó el 12 por 100 (2). Sin embargo, para hacer la regulación del rédito anual, deberá calcularse lo que podrá vivir probablemente el sujeto según la edad y constitución física, y lo que podría producir aproximadamente el capital, si se empleara en alguna especulación.

§ 3.°

Cosas sobre que se impone.

Para seguridad de este contrato, pueden gravarse hipotecariamente fincas fructíferas del censatario ó de otro que consienta en imponer á las suyas este gravámen, siguiendo la forma del consignativo redimible,

(1) Ley 6, tít. 15, lib. 10 de la N. R.
(2) Ley 12, tít. 15, lib. 10 de la N. R.