

abonándoles además el interés de 3 por 100 al año por todo el tiempo de la duración del depósito, con la sola baja de 50 días en los que se verifiquen en las provincias; y si fueren en vales Reales, se hará el abono del mismo interés que ellos devenguen. Quiero y mando que en igual manera se trasladen á la misma Real Caja en el preciso y perentorio término de tres meses, contados desde el día de la publicación de este mi Real decreto, quantos depósitos hubiere judicialmente constituidos en qualquier parage del reyno fuera de las referidas depositarias públicas y tablas numularias; empeñando como empeño mi palabra Real á que serán fiel y exáctamente cumplidas las condiciones expresadas, á cuya firmeza obligo é hipoteca especialmente los fondos asignados á la citada Caja de Amortización, y todas las rentas y bienes patrimoniales de mi corona. Tendreislo entendido, &c.

*Circular de 10 de Enero de 1801. n. 6. t. 26. l. 11. N. R.* Por el Excmo. Señor Don Miguel Cayetano Soler se comunicó en 2 de este mes al Excmo. Señor Don Gregorio de la Cuesta, Gobernador del Consejo, la Real orden siguiente.

“Excmo. Señor: El Rey se ha servido resolver, que los caudales de depósitos judiciales particulares y de quiebras y concursos, y los de los Economatos se trasladen sin excusa ni dilacion á la Tesorería mayor, sus subalternas, ó á las Administraciones, Depositarias y Tesorerías de Rentas Reales, en conformidad á lo dispuesto en los dos Reales Decretos de 19 de Septiembre de 1798, y en el Capítulo 12 de la Pragmática Sancion de 30 de Agosto de 1800; y que los depósitos consistentes en alhajas se trasladen y constituyan para su mas fácil y mejor custodia en las Depositarias públicas ó tablas numularias de los pueblos, baxo del inmediato cuidado de los Jueces y Depositarios. Lo comunico á V. E. de orden de S. M. para su inteligencia y la del Consejo, y á fin de que la circule para su debido cumplimiento.”

Vista por el Consejo la citada Real orden, ha acordado se guarde y cumpla lo que S. M. se sirve mandar en ella, y que con su insercion se expida la correspondiente á la Sala de Alcaldes, Chancillerías y Audiencias Reales, Corregidores, Alcaldes mayores y demas Justicias del Reyno para su puntual observancia en la parte que respectivamente les corresponda.

En su consecuencia lo participo á V. de acuerdo del Consejo para el fin expresado, y que al propio efecto la comunique á la Justicias de los pueblos de su partido.

*Real Orden de 20 de Enero de 1801, circulada en 20 de Febrero del mismo año.* Para que la legua corresponda próximamente á lo que en toda España se ha llamado y llama legua, que es el camino que regularmente se anda en una hora, será dicha legua de veinte mil pies (a), la que se usará en todos los casos en que se trate de ella sea en caminos reales, en los Tribunales, y fuera de ellos.

(a) *El pie es el tercio de la vara, y se divide en 16 dedos.*

## CAPITULO VIII.

De los Censos emphiteútico, consignativo, reservativo y vitalicio: reduccion de réditos: redencion, subrogacion y reconocimiento de censos.

## §. I.

## Del Censo emphiteútico.

1 La palabra *Censo* tiene varias acepciones: unas veces se toma por la estimacion, y aprecio que antiguamente se hacia de los bienes de los Ciudadanos, á fin de cargar, y repartir proporcionalmente á cada uno el tributo que debia pagar. Otras, por los mismos bienes. Otras, por la descripcion de los Ciudadanos ( que llamamos *Padron*, ó empadronamiento ) para la distincion de estados, y distribucion y aplicacion de cada uno, así en paz como en guerra, al ministerio para que era apto, é idoneo. Otras, por lo que se contribuye á algun Señor por razon de imperio, y vasallage (1). Y en estos Reynos se entiende comunmente por el gravamen que algunos imponen sobre sus bienes con diferentes condiciones; en cuya acepcion trataré de él y de sus clases con la claridad posible.

2 El censo en comun (segun mi propósito) es el derecho de percibir cierta pension, ó rédito anuo de alhaja ajena fructífera, y útil, sobre que está fundado. Esta difinicion conviene con el verdadero censo puramente entendido, porque no es la misma alhaja que se hipoteca á su seguridad, ni la pension anua que se paga, sino el derecho de percibir esta del fruto de aquella; y se diferencia del *emphiteusi*, y feudo, porque en estos el sugeto, á quien se contribuye con el rédito anual, tiene el dominio directo, y lo dexa reservado en la alhaja, y el útil es el que pasa únicamente al *emphiteuta*, ó Vasallo, y así el *emphiteuta* nada paga de lo suyo al Se-

(1) Ferrar. Bibliot. en la pal. Censur, n. 1. al 4.

ñor, sino de lo de este, que es el fruto que le habia de producir el solar, si lo tuviera en su poder, y no lo hubiera dado á *emphiteusis*; y en el censo definido sucede al contrario, pues el Censuario, ó imponentor tiene ámbos dominios directo, y útil en la alhaja, y el Señor del censo nada mas que el derecho de percibir la pension, ó tributo estipulado mientras no se le entrega su capital (1).

3 Divídese el censo en *real*, *personal* y *mixto*: el *real*, es el que se funda únicamente sobre alhaja fructífera, y si esta perece, tambien el censo. El *personal*, es el que alguno constituye, obligándose á la solucion del rédito anuo con solo su oficio, arte ó industria, el qual no se usa, porque tiene mas de contrato feneraticio, y usurario, que de censo. Y el *mixto*, es el que se erige sobre la alhaja raiz fructifera, y persona; de suerte que aunque perezca la alhaja afecta á su responsabilidad, queda la persona del imponentor para su satisfaccion.

4 Subdivídese en *emphiteútico*, *consignativo*, *reservativo* y *vitalicio*. El *emphiteútico* (que tambien llaman perpetuo, porque no se puede quitar quando quiera el *emphiteuta*, sino con consentimiento del Señor del dominio directo) es un contrato, por el qual da uno á otro cierta alhaja raiz suya, transfiriéndole su dominio útil, y reservando en sí el directo con la precisa obligacion de pagarle anualmente en reconocimiento de Señorío alguna módica pension, y siempre que se venda, la decena, veintena, ó cincuentena parte del precio de la venta, y tener que requerirle si la quiere por el tanto, ó pedirle licencia para celebrarla. Llamase *emphiteutico*, porque este adjetivo se deriva de la dición, ó vocablo *emphiteusis*, ó de la *emponema*, que son Griegas, y en nuestro idioma equivalen á *mejora*, cultivo y plantacion (2); y porque el fin con que se da la alhaja, es para que el *emphiteuta* la mejore plantándola, cultivándola, ó edificando en ella, pues antiguamente se daban á *emphiteusis* los predios incultos, para que con el cultivo produgesen, y para edificar en ellos, con lo que se

(1) Ferr. Biblioth. en la pal. Cens. n. 3. y 4. Cencio, de Censibus part. 1. cap. 1. quæst. 3. Duard. comment. de Forma creandi census quæst. 9. y 11. de Diffinit. cens. in commun. Covar. lib. 3. Variar. c. 7. núm. 1. (2) Rubiños, in addiction. ad Nebrijam, litter. E ante M. Ferr. Biblioth. en la pal. *Emphiteusis*, art. y n. 1.

aumentó la poblacion, y labranza, y así entonces fue útil al Estado este contrato: y *perpetuo*, porque el *emphiteuta* no puede redimirlo aunque quiera, contra la voluntad del Señor del directo dominio. Este censo (hablo del *secular*, y no del *eclesiástico*, ó de bienes *eclesiásticos*) se dividen en *hereditario*, y *familiar*: el *hereditario* es aquel en que solo pueden suceder los herederos, ya sean legítimos, ó extraños: y el *familiar* es el en que solo suceden los hijos, y descendientes, ya sean, ó no herederos aunque repudien la herencia paterna; y así el *hereditario* se colaciona, é imputa, y el *familiar* no; y del *hereditario* se debe sacar tercio, y quinto, mas no del *familiar*, por lo que se ha de dividir con igualdad entre todos los hijos (1).

5 De este censo usaron mucho los antiguos, pues con motivo de tener incultas varias porciones de tierra, y carecer de medios para cultivarlas, y fabricar en ellas, las dieron á otros á *emphiteusis* con diferentes condiciones: la I, que las labrasen, ó hiciesen fábrica en ellas dentro del término que prefirieron, y procurasen siempre su aumento, y evitasen su deterioro. La II, que habian de pagarles anualmente cierta pension corta en dinero, ó en otras especies, y quantas veces se vendiesen, ó enagenasen por otro medio, ó título que no fuese de sucesion por testamento, ó ab intestato, el *laudemio*, que es la decena, veintena ó cincuenta parte del precio que por ellas diesen, y para venderlas tener precision de pedirles licencia, ó requerirles si las querian por el tanto, pues por derecho (2) son preferidos á otro cualquiera. La III, que no pagando los réditos en dos años continuos, cayesen en comiso, y el dueño pudiese apoderarse de ellas. La IV, que habian de tenerlas bien labradas, y reparadas de todo lo necesario, y no poder venderlas, ni enagenarlas á Memoria, Capellanía, Patronato, Vinculo, Mayorazgo y Comunidad *eclesiástica*, ni *secular*, que llaman *manos muertas*, ni á personas prohibidas, (que son las muy pobres, ú opulentas, Clérigos, y tambien mugeres (3), porque no pueden ser encarceladas) ni tampoco vincularlas, hi-

(1) Parl. different. 71. §. 2. n. 1. al 5. y otros que cita. (2) Ley. 29. tit. 8. Part. 5. y 8. tit. 13. l. 10. N. R. (3) Greg. Lop. en la ley fin. tit. 8. P. 5. glos. 13. A orden.

potecarlas, ni gravarlas, partirlas, dividir las entre dos, ni mas herederos, ni otras personas, sino estar siempre íntegras en un solo poseedor; y con otras calidades, y requisitos que tuvieron por congruentes; sobre lo qual otorgaron, observando el precepto legal (1), Escrituras como necesarias segun dicho precepto, para que siempre constase, y nunca se obscureciese su derecho. De las causas porque el emphiteuta cae de su derecho, y la finca en caducidad, ó comiso, trata *Corbulo, tit. de Causis ex quibus emphiteuta jure suo privatur*, y son quince, las que recopila *Begnudel. Bibliothec. en la palabra Emphiteusi, §. IV.*

6 Don Pedro Melgarejo tratando en su compendio de contratos públicos del Censo perpetuo emphiteútico, dice que es pernicioso: que en Galicia, Leon y otras Provincias causó graves daños; y que para evitarlos, lo prohibió una ley recopilada (2), por lo qual omitió explicarlo. Y si no me engaño no leyó la Ley, ó formó equivocado concepto de su mente, y literal expresion, y de la naturaleza de este censo; porque no prohibió que se fundasen censos perpetuos, sino que solo mandó que todos los redimibles que hasta entonces estaban erigidos, y sonaban ser perpetuos, no siendolo, y los que en adelante se creasen con obligacion de pagar sus réditos en que no fuese dinero, en contravencion de otra Ley recopilada (3), se satisfaciesen en este á razon de catorce mil el millar: y que sin embargo de que en las Escrituras de su constitucion se les llamase perpetuos, se juzgasen por redimibles, y como tales pudiesen liberarse, pagando su capital al propio respecto; lo qual es muy diverso de la prohibicion que supone; para cuya inteligencia vease á *Gu-tierr. lib. 2. pract. quest. 170.*

7 Aunque el censo perpetuo, segun por lo general se estila en esta Corte y en otras partes, es pernicioso actualmente, no solo porque han cesado las causas que antiguamente hubo para usarlo, sino porque muchos y con razon no quieren fabricar por la utilidad que se sigue á los Señores del directo dominio á costa de los emphiteutas, en lo que suben

(1) Leyes 3. tit. 14. Part. 1. y 1. Cod. de Jure emphiteut. (2) Ley 5. t. 15. l. 10. N. R. (3) Ley 3. t. 15. l. 10. N. R.

los laudemios estipulados quanto mas gasten y aumenten las fábricas, y por este motivo padece mucha deformidad el adorno de la Corte: no es tan perjudicial como los que en Galicia llaman *Foros*, (y son una especie de censos emphiteúticos vitalicios con el impróprio apellido de perpetuos de que trata una ley de la partida (1); ó por mejor decir arrendamientos por vidas determinadas), pues aunque convienen en algunas de sus condicionés, se diferencian en que son temporales, v. gr. por una ó mas vidas de Reyes, é generaciones, y en que cumplidas vuelve el solar y todo lo edificado y aumentado en él al poder del Señor del dominio directo, de suerte que aunque este pague al emphiteuta ó forista la estimacion que se dá á las mejoras, (que llaman *perfectos*) queda perjudicado, asi porque nunca se valúan por lo que merecen, ya por contemplacion de los Señores que regularmente son poderosos, ya por no tener presente los Peritos el estado del solar quando se dió á censo, y el imponderable trabajo que habrán tenido los emphiteutas ó foristas en ponerlo en el en que se halla, (que en algunos parages puede superar en gran manera á su valor) como porque los despojan, dexándoles destituidos de todo asilo y alvergue; lo que no sucede con los de esta Corte, porque á mas de pagarse en dinero sus réditos y poderse redimir siendo libres, conviniendose los interesados no se prefine término para su liberacion, ni el emphiteuta puede ser despojado de la halaja, observando de su parte los pactos de la Escritura primitiva de su creacion; por lo que con superior razon los reduciria á redimibles por tres cincuentenas, segun la ley de Partida, y su capital á censo reservativo al quitar, y se evitarian tantos pleytos y perjui-cios que irrogan á los foristas, previniendo lo, que quando se concede el emphiteusis por ciertas vidas, tantas se cuentan de estas quantas son las personas que en él suceden; y quando se concede por generaciones, no es así, pues todas las personas de un mismo grado, v. gr. todos los hijos de un poseedor se cuentan y tienen por una generacion, los nietos por otra, los viznietos por otra, &c (2). Y concediéndose por

(1) Ley 69. tit. 18. P. 3. (2) *Emphiteusim in Authent. de Non alienand. reb. Eccles. glos. in §. 1. Qui feudum dare pos. in usib. feudor.*

varias vidas, si uno de los sucesores lo enagena, se ha de esperar la muerte de entrambos para contar una vida, no pactandose lo contrario (1); acerca de lo qual, y de otras especies vease á *Parl. differ. 71. per tot.* y á los que cita. Y II<sup>o</sup>, que los Comendadores del Priorato de Castilla y Leon en la Orden de San Juan, pueden dar á foro por tres vidas de Reyes en el Reyno de Galicia las viñas, casas y terrenos de sus Encomiendas sitas en dicho Reyno, segun Bula del Papa Urbano VIII. expedida á su instancia en Roma á 20 de Noviembre de 1641, y cumplimentada por la Religion, precediendo informacion de ser útil el aforarlas, hecha por Comisarios de la Orden.

8 El censo perpetuo emphitéutico no es venta ni arrendamiento, sino un compuesto de estos dos simples (2); pero mas se parece á este contrato que á otro (3). Sus réditos deben pagarse en dinero y no en otra especie; y en esta Corte por lo general está impuesto á dinero y gallinas en esta forma: Cada solar que tiene 50 pies de fechada y 100 de fondo, y multiplicados unos por otros, compone su sitio ó area plana cinco mil pies quadrados ó superficiales, está dado á censo por dos ducados y dos gallinas de renta anua, que reguladas estas á quatro reales, y unidos los ocho de los dos á los dos ducados, asciende todo á 30 reales, los que se pagan anualmente de réditos. Algunos estan impuestos en otros términos, y en todos se observan los pactos prescriptos en la Escritura primitiva de su constitucion, excepto el de comiso ó caducidad que no está en uso.

9 El Censo emphitéutico se puede extinguir de tres modos: I, por no pagar el canon ó pension anual ó enagenar la finca injustamente. II, por haberse acabado las vidas porque se dió. Y III, por renunciar el emphiteuta en el Señor el emphiteusi (4). Si el dueño del censo es Iglesia, Monasterio ú Orden, y por no pagar el emphiteuta los réditos en dos años, quiere apoderarse de la alhaja, puede hacerlo de su propia autoridad por ministerio de la Ley, sin necesi-

(1) Auth. de Non alienand. cit. §. Emphiteusim, y §. Quod autem dictum est. Parl. different. 71. §. 2. n. 21. al 23. (2) Ley 3. tit. 14. P. 1. (3) Ley 28. tit. 8. P. 5. (4) Parl. lib. 2. cap. 16. n. 1.

dad de acudir á la Justicia ni de citar al emphiteuta, y si es lego deben pasar tres años de insolvencia continuada para ello; pero si el emphiteuta ocurre á satisfacerlos dentro de diez dias despues de cumplido el término expresado, está obligado el Señor del dominio directo á recibirlos, y no debe ni puede tomar la alhaja con pretexto de comiso por esta causa (1). Y lo propio milita quando el emphiteuta por ignorancia ú otra justa causa no los satisfizo: ó porque el Señor le debia por otra razon igual suma, pues puede usar de la compensacion: ó quando no los quiso recibir: ó quando sin embargo de ser pasado el término los recibe: ó quando el emphiteuta purgó la mora (2). Y se previene que sin embargo de la facultad que la ley confiere al Señor del directo dominio para apoderarse de la alhaja por la insolvencia, ninguno lo hace ni debe hacer ínterin no proceda declaracion de haber caido en comiso, porque no es de los casos en que por derecho se incurre en la pena sin que lo declare el Juez; y así se practica en todos los Tribunales del Reyno, porque el comiso es pena, y como desproporcionada á la morosidad de la paga del rédito, es injusta y por eso no se observa.

10 Pereciendo totalmente por algun caso fortuito la alhaja dada á emphiteusi, toca el riesgo y daño al Señor del dominio directo ó propietario y no al emphiteuta; pero si la ruina es parcial, de modo que queda en pie la octava parte de su fábrica, está obligado este á satisfacer íntegramente la pension anua como si nada se hubiera arruinado (3): y asimismo las cargas reales al Príncipe, y no el Señor del dominio directo (4).

11 Para empeñar el emphiteuta á otro igual suyo la alhaja que tiene en emphiteusi, no necesita hacerlo saber al Señor del directo dominio; mas siendo persona poderosa sí, Y para venderla á qualquiera, ya sea ó no su igual, debe requerirle antes, si quiere ó no tantearla, y manifestarle el precio efectivo que le dan por ella y con que pactos, (que á esto llaman vulgarmente *pedir licencia*, bien que la Ley

(1) Dicha ley 28. Vease á Greg. Lop. en ella glos. 13. hasta la fin. á Gom. en la 68. de Toro, n. 4. (2) Ferr. Biblioth. en la pal. Emphiteusis, art. 3. n. 10. (3) Ley 28. tit. 8. P. 5. Véase á Lop. en ella glos. 9. hasta la 12. inclusive. (4) Ley 2. Cod. de Jur. emphit.