

pal del censo usase de él como le conviniese, cuya sentencia se executorió por el Consejo; de suerte que el capital se estima en este caso como empréstito, y mediante que sin embargo de la disposicion legal ninguno debe lucrarse en detrimento de otro (1), tendrá que recibir en parte de pago de él los réditos que se le hayan pagado.

§. III.

Del Censo reservativo al quitar.

48 El censo reservativo es el mas antiguo de todos, como consta del cap. *Constitutus, de Relig. dom.* 47. en donde se dice que Josef, hijo de Jacob, y primer Ministro de Faraon Rey de Egipto, dió á los Egypcios muchos predios, reservando para su Soberano cierta pension anua en reconocimiento del Señorío. Es de dos maneras: *Perpetuo y redimible*. El perpetuo es el que expliqué en el §. 1. y el redimible es aquel, por el qual un contrayente transfiere á otro su alhaja raiz fructifera con el dominio directo, y útil que en ella tiene, reservando solamente para sí el de percibir cierto anuo, rédito ó pension, mientras no le paga el imponedor, ó poseedor de ella el valor íntegro en que se estimó al tiempo que se dió á censo. Dicen algunos que es especie de donacion, y otros que es contrato de compra y venta, que puede constituirse por donacion hecha en sanidad, por causa de muerte, por bodas, y por otro justo título, y contrato de enagenacion, é igualmente por testamento.

49 A este censo llaman tambien *consignativo*, porque conviene con él en su naturaleza y pactos, y solo se diferencian, I. en que el consignativo se gravan los bienes del imponedor ó vendedor á su responsabilidad por dinero que el censalista, ó comprador le da entonces, ó le tiene dado; y en el reservativo no interviene dinero, antes bien los bienes que el censalista vende son los que se gravan é hipotecan á la seguridad y responsabilidad del capital de censo, y sus

(1) Reglas 17. tit. 34. Part. 7. Juræ naturæ, ff. de Reg. jur. y Cap. Locupletari de reg. jur. in 6.

réditos, por no entregarle el censuario al tiempo de su fundacion, ni haberle entregado antes el importe de su valuacion, de que constituye el censo, y así no hay fé de paga, ni confesion de haberla habido. Y II. en que en el censo consignativo el censalista por solo este caracter ó representacion es un acreedor hipotecario sin mas privilegio que el que le da el anterior ó posterior tiempo de su constitucion en concurrencia de otros hipotecarios; pero en el reservativo es preferido como acreedor de dominio en la alhaja por la naturaleza del contrato á todos los del censuario, por anteriores y privilegiados que sean, aunque no se exprese. Tambien convienen en que en ambos debe intervenir el pacto de *retroviendo* sin limitacion de término para su liberacion, porque esta ha de ser á voluntad del censuario, y no del censalista, como dexo sentado. Y últimamente convienen en que así como por el consignativo se causa alcabala, sucede lo mismo por este, segun con solidez afirma *Gutier. de Gabellis, quæst. 58. núm. 5. al 13.* á diferencia de que en el consignativo se paga al instante que se funda; y en este quando se redime y entrega el precio como advierte al núm. 14.

50 Conviene, igualmente con el reservativo *emphiteutico*, en que por ambos da uno á censo sus bienes á otro, reservándose el derecho de percibir la pension anua; y se diferencia: I. en que en el contrato *emphiteutico*, pasa únicamente al *Emphiteuta* el dominio útil de la cosa dada á *emphiteusi* (1), y en este se transfieren ambos dominios directo, y útil en el censuario; y solo queda al censalista el derecho de percibir el anuo rédito, y quando se redima, el capital ó precio en que se estimó la alhaja al tiempo de su dacion á censo (2). II, en que por defecto de paga no se quita al imponedor, ni cae en comiso la alhaja afecta al censo (3), y el *emphiteuta* si dexa de satisfacer los réditos dos ó tres años, pierde el dominio útil, y puede apoderarse de ella de propia autoridad el Señor del directo (4), como he sentado en el núm. 9. III, en que si el *emphiteuta* enagena

(1) Leyes 1. §. Qui in perpetuum, ff. Si ager vectig. y Possessores 22. Cod. de Fund. patrimonialib. (2) Ley fin. Cod. de Rer. permutat. (3) Covarr. lib. 3. Var. cap. 7. (4) Leyes 28. tit. 8. Part. 5. y 2. Cod. de Jur. Emphiteut.

la alhaja sin pedir licencia al dueño del solar, ó requerirle si la quiere por el tanto, cae de su derecho, y por lo mismo debe pagarle el *laudemio*, que es la decena, veintena ó cincuenta, que se causa por la venta, y el censuario no, aunque la venda sin hacerlo saber (1). IV., en que quando se duda si el contrato es *emphiteútico* ó *reservativo*, se presume mas ser este, que aquel (2) (a).

51 El modo de ordenar la Escritura de este censo es, que el dueño de la alhaja la venda al censuario, formalizando la Escritura con las cláusulas, y firmezas regulares de la venta; pero en lugar de la cláusula que se pone, quando se trata de la recepcion del precio, ha de decir: *Que la vende á censo reservativo al quitar por tantos reales en que está valuada, y quedan reservados sobre ella, de que le ha de pagar réditos anuales á tanto por ciento; mientras no le satisfaga ó á quien le suceda dicha cantidad, &c.* y en la aceptacion de la Escritura constituirá el comprador censo consignativo del

(1) Alv. Valasc. de Jure *Emphiteut.* quæst. 23. núm. 25. Molin. de *Contróv. disp.* 381. n. 4. versic. *Tertio differunt.* (2) *Duard. de Forma creandi census*, q. 12. y sig.

(a) Por Real provision de 20 de Octubre de 1788, *ley 10. N. R.* para la reedificacion de los solares yermos de Madrid, entre otros artículos, se previno en el V. y VI, que si los solares ó casas baxas fueren de *Mayorazgos*, *Capellanías*, *Patronato* ú otras *Obras Pias* puedan sus poseedores hacer obra levantándolas para el mejor aspecto del pueblo, y de sus calles, y para aumento de habitaciones, quedando vinculado y perteneciente al mismo *mayorazgo* ú *Obra Pia* sobre la misma casa nueva ú aumentada, el importe de la renta que ahora produzca, y si nada produce, lo que pudiera producir su capital á réditos de censo redimible, y pertenezca á la libre disposicion del poseedor todo lo restante que pueda producir de mas por razon de lo nuevamente edificado; y si no executaren esta nueva obra dichos poseedores, ú *patronos* dentro del término de un año, se concedan los mismos solares ó casas baxas, á censo reservativo á quien quiera obligarse á ejecutarla extendiéndose tambien á este caso la expuesta relacion de la carga de Casa de Aposento por el tiempo de cincuenta años.

Que para todo esto no haya necesidad de acudir á Tribunal alguno eclesiástico ni secular para obtener licencia, sino que bastará la del *Corregidor* de Madrid.

Por Real cédula de 14 de 1789, *ley 4. t. 23. l. 7. N. R.* se hicieron extensivos á todo el reyno los referidos artículos V y VI, entendiéndose con los *Corregidores* de los partidos de Realengo, aun respecto del territorio de las *Villas eximidas*, lo que se encargó al de Madrid en el artículo VI, sobre los moderados derechos del proceso y diligencias de informacion.

precio en que se le vende la alhaja, mas ni en la venta, ni en el censo se ha de dar fé de paga de dinero, ni confesar haberlo recibido, pues no interviene al tiempo que se celebran ambos contratos, ni intervino antes (aunque en el derecho se finge que sí) por cuya razon el censuario se dará solamente por entregado de la alhaja, y títulos de su pertenencia, si los recibe en el acto del otorgamiento, de que dará fé el Escribano. Tampoco ha de reservarse el censalista el dominio directo, ni útil sobre la alhaja, porque ambos se transfieren en el censuario, lo que no sucede en quanto al directo en el censo *emphiteútico*, porque en este por su naturaleza, sin necesidad de pacto queda reservado á favor del dueño del solar (1); y lo que ha de reservar, es el derecho de percibir la pension anua, y su capital quando se redima; y aunque por no haber pagado el censuario el precio de la alhaja, no se le transfiera su dominio sin embargo de la tradicion, excepto en ciertos casos prescriptos por derecho (2), y por lo mismo debe ser preferido en ella el censalista como acreedor de dominio á otros qualesquiera personales é hipotecarios privilegiados de aquel, no obstante, para quitar escrúpulos y conveniencias, será bueno que se ponga en la Escritura esta cláusula: *Que si llegare el caso de ocurrencia ó concurso de acreedores á los bienes del censuario, ha de ser visto y entenderse no habersele transferido el dominio de la alhaja dada á censo, mediante no haber pagado su valor, y por lo mismo se ha de estimar como arrendatario y poseedor precario, preferir en ella el censalista á todos los acreedores por anteriores y privilegiados que sean, y tener derecho á recobrarla como acreedor de dominio, sin perjuicio del que le compete por los réditos que se le deban y deterioro de ella, de que ha de poder usar contra los demas bienes del censuario; pues el dominio y posesion pueden transferirse con condicion (3) (a)* No se ha de obligar el cen-

(1) *Covarr. lib. 3. Var. c. 11. n. 5. y 6. Gut. Pract. q. 58 de Gabellis.*

(2) *Ley 46. t. 28. P. 3. Gom. en la 40. de Toro, n. 16. Covarr. lib. 1. Var. c. 13. n. 3. Vela, disert. 38. n. 12. (3) Leyes Cum manus. §. fin. ff. de *Contrahend. emptio. Ea que distract. ff. de Præcar. Qui. 13. Cod. de Pact. inter empt. & vend. y Servi, ff. de Peric. & comm. rei vend. Cur. Philip. Comer. ter. c. 12. Prelacion, n. 12. 13. y 14. Rodr. de Ann. redit. lib. 2. q. 3. n. 65. Castillo, *Controvers. lib. 1. cap. 36. desde el n. 75.***

(a) Por Real orden de 2. de Febrero de 1797, se declaró por punto

suario á la evicción de la alhaja dada á censo, sino solamente á la de este, excepto que grave tambien alguna suya á la responsabilidad de él, porque por naturaleza del contrato la evicción de aquella toca al censualista como vendedor, y la de esta al censuario como su dueño. Por la Escritura que ordenaré, y prevenciones que contendrá, se entenderá mejor el Escribano.

§. IV.

Del Censo de por Vida ó renta vitalicia.

52 El censo vitalicio puede constituirse de alhaja raíz fructífera ó de dinero. El de alhaja raíz es especie de censo emphiteúico, ó arrendamiento que hace de ella su dueño al censuario, ó emphiteúta, para que la disfrute con obligación de cuidarla, repararla, mejorarla y pagarle cierta pensión anua módica, y se dá por una, ú mas vidas, las quales fenecidas, vuelve la alhaja á poder del dueño legitimo

general, aun para los pueblos donde no se hallan establecidos los últimos reglamentos, que los derechos de alcabala, y cientos de las rentas de posesiones é imposiciones de censos, excepto los de yerbas, bellota y agostaderos, en que no debe hacerse novedad, se exijan solo al respecto de un 4 por 100 desde la fecha de esta orden, baxo ciertas prevenciones, y comminaciones á los Escribanos en la de 7 de Julio de 1793, núm. 7. t. 12. l. 10. N. R. para que no entreguen las copias de escrituras de ventas á las partes compradoras sin que les pesenten documento que acredite haber satisfecho los reales derechos, encargándose á las justicias den pronta noticia del sugeto que defraude los derechos para que se le imponga la pena que previene aquella resolución, haciendo á este fin las averiguaciones convenientes, con prevencion de que si faltaren á estas obligaciones, serán responsables del pago de los derechos que se averigüe haberle defraudado.

En otra de 17 de Junio de 1793 ley 21. t. 12. l. 10. N. R. se mandó que en las enagenaciones de bienes raíces á censo reservativo, ó redimible, se cobre una sola alcabala al tiempo del contrato pagándose por mitad entre el que entrega la finca, y el que la recibe sujetándola al censo, sin que verificado aquel pago se vuelva á repetir ni pida cosa alguna al tiempo de la redención, comprehendiéndose en esta providencia el equivalente del 8 por 100 en la Ciudad de Valencia, cuya renta se gobierna por las reglas de albalatorio. En la misma orden se declaró no deberse incluir en los nuevos encabezamientos, conforme á los últimos Reales Decretos, el ramo de ventas de posesiones de Censos en las 22 Provincias de Castilla y Leon, sino administrarse de cuenta de la Real Hacienda.

con todos los reparos, y mejoras en ella hechas, por ser necesarias para su conservacion segun la naturaleza del contrato, las que el emphiteúta estuvo obligado á executar en virtud de la convencion (1); de este censo tratan los Formularistas de Escrituras, y una ley de Partida (2), de donde lo sacaron; de él usan en el Reyno de Galicia, y le dan el nombre de *Foro*; de que traté en el número 7, y en él se puede pactar que el emphiteúta no pueda enagenarla sin requerir primero al propietario si la quiere por el tanto: que no queriendola, no pueda hacer enagenacion á personas prohibidas, y ponen otros pactos no reprobados; de lo qual tratan *Ferraris Biblioth.* en la palabra *Emphiteusis*, art. 2. y los que cita, y de los pactos se instruirá el Escribano por la Escritura que extenderé en el n. 75. (a). Tambien puede darse alhaja raíz á censo de por vida con obligacion de que el censuario alimente, ó contribuya con cierta pensión diaria al censualista, y que despues de su muerte se quede con alhaja para siempre; pero esto es mas donacion, ó cesion con dicho gravamen, que censo, por lo que la dexo extendida en el cap. V. núm. penultim. Y el de dinero es un derecho de percibir paulatina, y anualmente el censualista durante su vida el dinero que dió al censuario, sin que despues de fenecida tengan obligacion este, ni sus herederos á restituir, ni pagar á los de aquel parte alguna, ni réditos del capital que le entregó (b).

53 Este censo es un contrato ignorado hasta poco tiempo ha en este Reyno, pero ya se usa, y está establecido por Real Decreto de 19 de Noviembre de 1768. y se titula: *fondo vitalicio*, ó muerto. Los Formularistas de Instrumentos públicos como que en su tiempo no era conocido este con-

(1) *Begnud. Biblioth.* en la pal. *Emphiteusis*. §. 4. (2) *Monteros, Palomar, Melgarejo* y otros en sus tratados de Instrumentos públicos, y ley 69. tit. 18. Part. 3.

(a) Este no es censo vitalicio, de que el Autor se propone tratar en el presente §, como se echará de ver de su definicion y naturaleza, que se explicará con mas amplitud en las notas siguientes; es un arrendamiento largo, ó enfiteúico por una, dos ó mas vidas.

(b) Este es un verdadero, y riguroso censo vitalicio, si el valor de la alhaja raíz que recibe el censuario equivale justamente al precio justo de la renta vitalicia que paga; bien que pueden tambien constituirse rentas vitalicias que contengan parte de donacion.