

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 emphyteútico, ó arrendamiento que hace de ella su dueño al censuario, ó emphyteúta, 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 legítimo

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 presenten 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 emphyteúta 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 emphyteúta 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 *Emphyteusis*, 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. *Emphyteusis*. §. 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 emphyteútico 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.

trato no examinaron su naturaleza, y calidades, y por lo mismo en vez de ilustrar, hicieron incidir á los Escribanos en no pocos errores, en que actualmente están, confundiendo con el censo consignativo, y así para evitar estos errores digo: que puede fundarse este censo sobre fincas fructíferas propias del censuario, ó de otro que por él quiera sujetar las suyas á esta carga, siguiendo la forma de los consignativos redimibles; ó sobre la persona del mismo censuario, ó hipotecando para su mayor seguridad alguna alhaja permanente (1): de donde viene la distincion que hacen de él los AA. en *real y personal*; entendiendo por *real* el que se constituye del primer modo, y por *personal* el que se erige del segundo:

54 De los que han escrito sobre este censo, unos se extendieron á explicar la naturaleza y calidades del real y personal (2); otros solo examinaron el personal (3): y otros tocaron limitadamente el real (4); pero todos convienen en que su capital muere con el censo mismo; esto es, con la vida de la persona, á cuyo favor se impone, sin quedar en sus herederos, ni en otro alguno accion para repetirlo total, ni parcialmente del que lo recibe, ni de los suyos: á consecuencia de lo qual afirman que mientras mas dias corren de la vida del Censualista, mas va perdiendo de su capital, y este valiendo menos (5); á diferencia del censo consignativo, cuyo capital se mantiene siempre vivo, y en un mismo ser, sin extinguirse, ni minorarse por muchas pensiones anuales que de él se paguen, por lo que pertenece enteramen-

(1) Carden. de Luc. de Censib. dist. 9. n. 5. Molin. de Just. & jur. tract. 2. disp. 388. n. 4. Lasart. de Decim. vend. cap. 10. n. 1. Leotard. de Usur. quæst. 49. 50. y 55. Aceved. de Censib. cap. 25. n. 1. Palacio, de Controv. lib. 4. cap. 8. al fin. (2) Idem loco cit. (3) Lasart. de Decim. vend. cap. 10. n. 38. Rodrig. de Annuis reddit. lib. 1. quæst. 5. Lobo, de Usur. comment. 2. n. 38. Noguero, aleg. 32. n. 118. (4) Sarmient. Select. lib. 7. cap. 1. n. 40. Palacio, de Contractib. lib. 4. cap. 8. versic. Octavo dices: Card. de Luc. de Offic. venalib. cap. 3. n. 10. Roxas, decis. 51. n. 7. Felin. de Censib. lib. 1. cap. 8. n. 5. (5) Covarr. lib. 3. Var. cap. 7. n. 3. Palacio, de Contract. lib. 4. cap. 8. versic. Porro autem: y secundo observa: Molin. tract. 2. disp. 388. n. 2. y 6. Cencio, de Censib. part. 1. cap. 1. quæst. 4. art. 3. n. 26. Card. de Luc. de Censib. disc. 9. n. 5. y 8. disc. 36. n. 12. 13. y 14. Salg. Lab. cred. part. 1. cap. 20. n. 18. y 27. Noguero, aleg. 19. n. 7.

te al censalista que lo dió, sus herederos, ó á quien su accion tenga, en qualquier tiempo que el censuario, ó los suyos los rediman (1).

55 Que especie de contrato es el censo vitalicio personal, de que aquí se trata, no conforman los AA., pues unos quieren que sea *innominado*, v. gr. *doyte para que me des*, ó *doyte para que des* (2), cuya opinion reprueba el Ilustrísimo Sarmiento (3), fundándose en que no puede darse contrato innominado donde interviene solamente dinero de ambas partes, y añade que tampoco es venta, porque el dinero no se compra. Otros dicen que es juego del dinero que se da á censo á la fortuna de ganar y perder; porque quien lo recibe, pierde, y gana el que lo da, si la vida de este es tan larga que las pensiones anuales importan mas que el capital; y por el contrario si es corta, pierde quien da el dinero, y gana el que lo recibe (4). Otros afirman que es donacion hecha de cierto modo, esto es, para que se haga algo con lo que se da (5). Y otros que es empréstito, ó mútuo (6), en cuya inteligencia dicen que este contrato es una obligacion de volver la suerte principal sucesivamente, baxo la condicion de la vida de alguna persona.

56 Pero ninguno dice, ni con razon puede decir que es venta: I, porque el dinero no se vende, ni nadie compra, ni puede comprar su propio dinero. Y lo II, porque la renta anual que se contribuye, no es otra cosa que devolucion paulatina en partidas menudas iguales del monton ó capital que se recibió al principio, y un parcial respectivo cobro del mismo, segun lo advierten los mas y mejores AA. (7) (a);

(1) Salgad. Labir. cred. part. 1. cap. 19. (2) Honorato Leotard. q. 4. n. 27. y 29. y otros que cita. (3) Sarmient. Select. interpret. lib. 7. cap. 1. n. 40. (4) Card. de Luc. de Offic. venalib. cap. 3. n. 20. y de Censib. disc. 36. n. 13. Rodrig. de Ann. reddit. lib. 1. quæst. 5. n. 6. Sarmient. en el lugar citado. (5) Navar. de usur. n. 128. Vinn. super. Instit. lib. 2. tit. 20. text. 31. n. 5. (6) P. Salas, de Censib. dub. 5. n. 2. versic. Sed facile responderetur:: (7) Card. de Luc. de Offic. venal. cap. 3. n. 10. y de Censib. disc. 9. y 36. P. Salas, dub. citat. n. 2. Molin. disp. citad. n. 6. Salg. Lab. cred. part. 1. cap. 20. n. 27. Noguero, aleg. 19. n. 17.

(a) El censo, ó renta vitalicia puede constituirse de diferentes maneras, por testamento, por donacion entre vivos, por contrato *sinalagmatico* ó de reciprocidad de sacrificios en los contrayentes, como quan-

con cuyo fundamento expresa Don Ignacio Lasarte que no es venta, ni trueque el contrato por el qual da uno á otro todos sus bienes, ó parte de ellos con tal que lo alimente (1); y buscando nombre adecuado que poner á este, dice que es un pacto vestido de la conveniencia de la entrega, cuya expresion, sienta bien en mi concepto al censo vitalicio personal, considerando que por lo regular son alimentos los que procuran asegurarse con él; y á la verdad no encuentro, ni percibo diferencia substancial entre él, y el de Lasarte (2).

57 Por lo respectivo al censo vitalicio real, convienen todos en que es venta, como el consignativo redimible (3); le atribuyen las mismas calidades que á este: y afirman que causa alcabala, y que en su ereccion ó fundacion se debe observar la forma prescrita por el motu proprio; de San Pio V. y demas Constituciones pontificias: y así los que lo aseveran, hablan del referido censo, no del personal, porque este no es venta, ni causa gabela su constitucion, ni en él tiene lugar el motu proprio (4); y por eso me parece adecuada la difinicion que de él hice (a).

do uno vende una heredad, una casa, un oficio con la carga de una renta vitalicia con que grava el adquirente del oficio, ó finca. Se constituye tambien por precio en dinero. Véase la verdadera difinicion de este censo en la nota del n. 57. y la del n. 62.

(1) Lasart. de Decim. vend. cap. 10. n. 35. (2) Palac. de Contract. lib. 4. cap. 8. vers. Sexto dices::: Cardin. de Luc. de Regular. & Monial. disc. 40. 56. y 57. (3) Lasart. cap. 10. cit. Avend. de Censib. cap. 20. y 93. Leotard. quæst. 49. cit. n. 1. 2. y 3. Cencio, part. cap. y quæst. cit. art. 3. n. 26. (4) Lasart. dict. cap. n. 35. 38. y 40. Avend. cap. cit. n. 2. Scacia, de Comer. §. 1. q. 1. n. 202. y 208. Leotard. q. 49. n. 18. Mansi, cons. 287. Card. de Luc. de Censib. disc. 9. n. 5. y dist. 36. n. 11. 12. y 13. Rota, Hom. decis. 51. Lobo, de Usur. comment. 2. Noguera. aleg. 32. n. 118.

(a) Este contrato es del número de los aleatorios ó de azar. Quando la renta vitalicia excede el precio legitimo de los intereses del dinero es sin duda como el de censo al quitar, un contrato de venta, y como tal de sacrificios reciprocos de las partes, las cuales juzgan recibir el equivalente de lo que dan, sean en alguna cosa real y efectiva, sea en el riesgo ó en la esperanza; pues quando la persona sobre cuya cabeza se constituyó la renta vitalicia muere despues del contrato, el constituyente de ella dió en equivalente de la suma que recibió por precio de la constitucion, el riesgo que corrió de pagar por mas tiempo la renta vitalicia, si esta persona hubiese vivido mas; y por el contrario, habiendo durado por mucho tiempo la renta vitalicia, y aquel á cuyo favor se constituyó, percibió mucho mas que el principal y los intereses de la que dió por

no; Mas sea lo que fuere, lo cierto es que en su creacion no han de intervenir alhajas de plata, joyas, tapices, ni otra cosa, ni especie que dinero, ni puede fundarse de deuda que

precio de la constitucion recibió este exceso como un equivalente del riesgo que tuvo de perder esta suma, si él ó la persona en cuya cabeza se constituyó la renta, hubiese muerto poco despues del contrato. Por consecuencia debe difinirse, *un contrato por el qual uno de los contratantes vende al otro una renta anual por la sola duracion de la vida de una ó mas personas, de cuya renta se constituye deudor, el que la vende á favor del que la compra, por una suma de dinero que recibe por precio de su constitucion.* Quando la renta vitalicia no excede el interes legal del dinero, incluye el contrato una donacion hecha al mismo constituyente, y militan en tal caso respecto de este contrato las mismas prohibiciones que en la donacion á las personas á quienes no se pueden hacer. Lo mismo es aunque exceda del interes legal, si el precio de su constitucion, no es el equivalente á la renta vitalicia segun la edad ó estado de la salud de la persona. Es como una venta hecha en precio vil en fraude de la ley, que prohibe la donacion. Es tambien el contrato de renta vitalicia, como el de censo ó renta al quitar, un contrato real, que no se perfecciona sino con el pago efectivo de la suma convenida por precio de la constitucion; así es que solamente desde el dia de él se trae la obligacion del constituyente, y comienza á correr la renta; es tambien como el censo al quitar un contrato unilateral, que solo produce obligacion de parte del constituyente.

Los censos ó rentas vitalicias pueden constituirse sobre la cabeza ó vida de una ó muchas personas; y aunque se constituyen de ordinario sobre la cabeza ó vida de las partes contratantes, algunas veces se hace tambien sobre la cabeza ó sobre la vida de un tercero. Por esto debe distinguirse en el censo vitalicio la persona á cuyo favor se constituye, de la persona sobre cuya vida, ó cabeza se impone; pero siempre es de su esencia que haya una persona sobre cuya vida se imponga. Por eso si Pedro me constituyó una renta vitalicia sobre la vida de Pablo, que yo ignoraba que habia muerto, será nulo el contrato, y podrá repetir la cantidad que le dió porque faltó la causa de la constitucion. Y si al tiempo del contrato, no habia muerto, pero estaba gravemente enfermo ignorándolo tambien las partes quando contrajeron, y de que murio luego? Será nulo el contrato; porque el error los anula todos quando recae sobre una qualidad substancial de la cosa que trivieron principalmente las partes en consideracion, como quando por candeleros de plata se vendieron candeleros de cobre. Las partes se propusieron constituir una renta sobre la vida de una persona con salud y en estado de tenerla por tiempo considerable; no sobre la cabeza de un moribundo, de quien no hubieran de ninguna manera tratado ni el uno ni el otro, si hubiesen tenido noticia de la enfermedad.

La persona sobre cuya vida se impone la renta vitalicia, quando es diferente de aquella á cuyo favor se constituye, se designa únicamente en el contrato para determinar la duracion de la renta; no adquiere derecho alguno á los réditos ni á un concepto legal para percibirlos, ni se-