

nes son las que conciernen á la substancia, y naturaleza de este contrato por lo que tuve por conveniente extenderlas; y por depender las demas de la voluntad de los contrayentes,

En quanto á la naturaleza de las rentas ó censos vitalicios, parece no poder aplicarse á ellos las reglas de los censos redimibles. Un censo redimible es una especie de crédito de una suma que es capital, cuya suma produce réditos que se acumulan todos los días, y que deben pagarse cada año sin alguna disminucion del capital. No se puede decir otro tanto del censo ó renta vitalicia; estas rentas ó censos no tienen capital; la suma que se paga por precio de su constitucion es perdida enteramente para el acreedor de la renta; jamas debe volver á él, ni es acreedor de ella. El censo vitalicio no es un derecho ó crédito á otra cosa que á los réditos que deben correr mientras dura; estos réditos son todo el principal, el fondo y ser único de él; este se acaba y extingue por partes al paso que el acreedor los recibe. En los países donde son mas antiguas y comunes las rentas vitalicias, y constituyen la fortuna de gran número de familias, como ya lo son en España, es un problema, si estas rentas se han de clasificar entre los bienes raices, ó entre los bienes muebles; hay divisiones de Tribunales por uno y otro concepto. Por los principios que quedan sentados, no siendo otra cosa estas rentas ó censos que un crédito de las sumas de dinero que se repetirán mas ó menos segun viva mucho ó poco tiempo la persona sobre cuya cabeza se constituyó, parece que deben tenerse por bienes muebles; solamente tiene de particular este crédito, que no nace ni le adquiere todo á un tiempo el acreedor, sino por partes, y cada dia de todo el tiempo que dure la vida, que es la que mide su duracion.

Por el contrario se discurre de esta manera el crédito á la renta ó censo vitalicio es un derecho que produce y hace producir réditos contra el deudor de él, del mismo modo que el derecho ó crédito á una renta es censo al quitar, con la sola diferencia, que el derecho á una renta, rédito ó censo redimible, siendo por su naturaleza indefinido, los produce perpétuamente; y el derecho á una renta vitalicia únicamente por el tiempo de su duracion, y á la manera que en los censos al quitar se ha fingido un ser moral é intelectual de crédito ó derecho separado por el entendimiento distinto del ser de los réditos que producen, aunque en verdad estos censos no son otra cosa que el crédito de todos los réditos, que se vencerán hasta que se redima; así tambien se puede fingir y suponer en las rentas ó censos vitalicios un ser moral é intelectual de crédito, diferente de los réditos que corran hasta que acabe la vida de la persona sobre quien se pusieron. No entro en las cuestiones de si las rentas vitalicias son frutos civiles, y si son comunes en el matrimonio. Se ha dudado si las rentas vitalicias son susceptibles de embargos á instancia de los acreedores de aquellos á quienes pertenecen, y si se puede válidamente pactar que no lo sean. De las que se constituyen por donacion, ó en testamento, no hay duda que el donante y el testador puedan poner válidamente esta condicion; porque quando alguno hace ó exercita una liberalidad puede hacerlo con las condiciones que quiera; en esto no hace agravio ni perjuicio alguno á los acreedores del pensionario; puesto que eran dueños de

y dexar explicado en el núm. 58. como ha de constituirse, de que y por quantas vidas: y extendida en el cap. V. la de donacion, ó cesion de una casa á renta vitalicia que puede servirle de norte, omitiré ordenar la Escritura, á fin de evitar prolixidad, y solo extenderé la del de finca raiz por vidas determinadas.

## §. V.

## De la reduccion, ó minoracion de censo.

63 La reduccion de censo es un contrato, por el qual se minoran los réditos anuos que el Censuario está obligado á pagar al Censualista. En el año de 1705 se hizo del cinco al tres por ciento, y actualmente qualquiera Censualista capaz de contraer puede minorar sus réditos al dos y medio, ó á menos, ya sea porque quiera hacer gracia al Censuario, ó porque si este intenta redimirlo, le tenga mas cuenta minorarlos que admitir la redencion, conviniéndose el Censua-

no dar nada á su deudor. Lo propio milita quando por las circunstancias parece que la renta se donó, ó legó para los alimentos del donatario y legatario. Al contrario en las rentas vitalicias constituidas por precio en dinero; estas son susceptibles de ser embargadas por los acreedores de aquellos á quienes pertenecen, no obstante la cláusula puesta en su constitucion para no poderlo ser; pues nadie puede quitarse la facultad de contraer deudas, ni privar á sus acreedores de la de hacerse pagar en sus bienes; como tampoco seria válida la cláusula que al comprar una heredad pusiese el comprador, declarando comprarla con la condicion de no poder hipotecarla á las deudas que contraxere en adelante. En algunos países se ha puesto en las erecciones de censos ó rentas vitalicias constituidas por el Estado, la cláusula de no poder ser embargadas; pero este es un derecho singular establecido para procurar mas prontamente por este medio el dinero necesario para las urgencias públicas.

La renta ó el censo vitalicio se extingue por la muerte natural, no civil de la persona sobre cuya vida se constituyó. Quando el censo vitalicio se constituye sobre la vida de muchas personas, no se extingue sino por la última que sobrevive á todas las demás. Por esto si el dueño acreedor de una renta vitalicia constituida sobre su vida es condenado á una pena capital que trae consigo la muerte civil y la confiscacion de sus bienes, no se extinguirá, y pertenecerá al fisco como todos ellos, continuando sus vencimientos hasta la muerte natural de él. Lo mismo sucede si el dueño de una renta vitalicia constituida sobre su vida hace profesion religiosa.

rio. En quanto á su capital nada se altera la Escritura primitiva de su constitucion, porque queda en su fuerza y vigor. Si el capital es de Mayorazgo, se ha de executar la minoracion con audiencia del inmediato sucesor, porque se trata de su perjuicio; y si es de Capellanía, con la del Capellan y Patronos; y en ambos casos conviene que intervenga autoridad judicial con conocimiento de causa. Tambien puede minorarse el capital; pero entonces deberá llamarse propia, y adequadamente redencion parcial, y no minoracion.

## §. VI.

## De la Redencion de Censo.

64. El censo al quitar puede ser redimido, ó liberado de muchas maneras, que son: I, por perecer del todo, ó quedar infructífera la hipoteca sobre que se fundó, ó no subsistir parte suficiente, que produzca para la solucion del capital, y réditos: II, por prescripcion, ó compensacion, (aunque en quanto á estas hay variedad de opiniones) ó pagando la suerte principal en alguna cosa mueble, ó inmueble con consentimiento del Censualista; pues si puede constituirse sin que conste la numeracion del dinero, tambien podrá liberarse, sin que esta intervenga, porque la forma que se requiere en el contrato se requiere en el distracto; y aun en algunos casos se redimirá en la expuesta, resistiéndolo el Censualista, por no haber otra proporcion, como he sentado en el capít. VII. §. VIII. núm. 162. (1). III, haciendo el Censuario dimision de las hipotecas, ó entregando al Censualista su capital, y réditos en dinero efectivo (que es lo regular), y no lo uno sin lo otro; y en este caso la práctica es: citar judicialmente al dueño del censo por ante su Juez, ó extrajudicialmente por ante Escribano, para que acuda á tomarlo, otorgue carta de pago, y liberacion de su capital, y finiquito de sus réditos, dando por libre de todo al Censuario, sus

(1) Leyes 1. 2. y 3. t. 14. P. 5. Begn. Biblioth. en la pal. Censur §. 6. de Extinct. cens. Duard. §. 5. de Redempt. & extinct. cens. quæst. 1. 2. 3. 4. 5. 8. 9. 33. y 34.

fiadores y bienes afectos á su responsabilidad, y le entregue la Escritura censual cancelada. Si hay glosas, ó notas puestas en los títulos de las hipotecas, se han de desglosar, y poner en el Protocolo del censo la competente; no porque sea rigurosamente necesario, sino para que si se pierde la escritura de redencion, se sepa ante quien se otorgó, pues las notas por sí solas no hacen fe, y son solamente enunciativas, que sirven de presuncion de estar extinguido el censo. Si el Censualista no quiere recibirlo, ni otorgar la redencion, debe el Juez á instancia del Censuario declararlo por redimido, y mandar que con citacion, y por cuenta, y riesgo del Censualista, se deposite, para que le pare perjuicio, y que de los autos obrados se dé testimonio al Censuario para su resguardo, todo lo qual se ha de prevenir en la Escritura de imposicion.

65. Perteneciendo el Censo á Mayorazgo, Vínculo ó Patronato, debe hacerse judicialmente la citacion, y no entregarse al poseedor de estos el capital, sino depositarse para que se vuelva á imponer. Lo mismo se ha de observar, perteneciendo á Capellanía, Memoria, ú otra Obra pía, á menos que su cumplimiento esté á cargo de algun Cabildo, ó Comunidad eclesiástica, que entonces puede entregárseles, porque regularmente tienen arca de tres llaves, en donde lo depositan para su nuevo empleo; lo qual puede practicarse aunque sea en esta Corte, sin embargo de estar mandado por el Real decreto á instancia de esta Villa, que los depósitos se hagan en su depositario general, porque se les sigue perjuicio de pagar el uno por ciento: y como el fin del Real Decreto se dirige á que no parezcan los depositos que se hacen en personas privadas, y en los de Cabildo, ó Comunidad no se verifica riesgo por la razon expuesta, cesa el fin de la prohibicion en quanto á estos; lo que he visto practicar varias veces (1). Si la Escritura censual contiene la cláu-

(1) Por las últimas providencias, de que se ha hablado en el cap. VII., todos los depósitos judiciales, particulares y de quiebras y concursos, y los de los economatos, se deben trasladar sin excusa ni dilacion á la Tesorería mayor y sus subalternos, ó á las Administraciones, Depositarias y Tesorerías de Rentas reales, segun orden de 2 de Enero circulada en 10 del mismo mes del año 1801.

sula: de que el Censuario ha de avisar al Censualista dos meses antes para que busque en ellos nuevo empleo, y en el interin correr los réditos: debe pagarlos, mas no, sino se obliga á ello, porque la Bula solo previene que le avise, no que pague cosa alguna durante ellos, y asi deberán correr únicamente en dos casos: I, si se obliga á ello, pues á quanto se obliga el hombre, á tanto queda obligado; y II, quando habiendo citado de redencion, no tuvo efecto esta, á causa de no haber depositado el censuario el capital, ni el censalista querido apremiarle á su entrega dentro del año que prescribe el §. 11. de la Bula, por lo que deben correr hasta que nuevamente le cite y le entregue, ó deposite su capital, ó réditos que esté debiendo, porque es lo mismo que si no le hubiera citado, y de lo contrario podria con motivo de la citacion estarse lucrando con el dinero toda su vida sin pagar réditos, y perjudicar al censalista en todo.

66 Con motivo de haber pasado uno á Alcalá de Henares á redimir ciertos censos, y pretendido que el censalista otorgase la correspondiente liberacion y rendicion, se opuso á ello, intentando que se le entregase su capital y réditos, y se hiciese la redencion en la forma acostumbrada en aquella Ciudad; (y es que el censalista entregue al censuario la Escritura primordial de la constitucion del censo, y que el Escribano ante quien se ofrece la redencion, ponga en el Protocolo de la imposicion nota de la entrega de su capital y réditos, con expresion de quien la hace, á quien, y en que dia, con cuya diligencia se tiene por liberado: y si el censuario quiere que se le dé Escritura de redencion, satisface los derechos que importa, y el censalista la otorga, y no en otros términos, fundándose en que el censuario recibe beneficio en dar el dinero, y el censalista perjuicio en recogerlo, porque le cesan los réditos, y no sabe si hallará proporcion pronta para imponerlo) pero este modo de redimir es irregular; gravoso, poco seguro al censuario, y útil al censalista: lo I. porque si aquel pierde la Escritura primordial, que se le entrega cancelada, y este ha pedido antes de la redencion segunda copia con pretexto de habersele perdido la primera, y se le mandó dar, precedidos los requisitos legales, de que trataré en el cap. XIX. §. I. puede pasado algun tiempo pedir

nuevamente el censo y sus réditos, y causar graves perjuicios al censuario; pues la nota puesta por el Escribano en el Protocolo del censo solo sirve de enunciativa, mas no hace fé, porque no está signada de él ni tiene á que remitirse, y por lo mismo debe estimarse como puesta voluntariamente: y aun quando pare en su poder la de imposicion, que se le entregó, puede pretextar el censalista que se la substraxo, y por eso tuvo que sacar la otra copia; y si no hay testigos que viesen entregar el censo, y sus réditos, ni vive el Escribano que puso la nota: como no tiene el censuario mas prueba que esta, se le condenará á la solucion del censo, especialmente siendo el censalista de buena fama. Lo II. porque el contrato por el medio que se hizo, debe deshacerse; y respecto constar por Escritura, ha de disolverse por otra. Y lo III. porque al modo que el censuario pagó la de imposicion para seguridad del Censualista, asi tambien este debe satisfacer á su costa la de redencion; pues si para él cesan los réditos, aquel carece del capital que desembolsó, y pudo invertir en cosa que le produxese tal vez mas que lo que pagaba de pension; y lo contrario es querer para sí el Censualista toda la utilidad, y que el Censuario sufra todo el gravamen, lo que es contra razon y justicia. Este contrato es resolucion de el de imposicion, por lo que no causa alcabala.

## §. VII.

## De la Subrogacion, y reconocimiento de Censo.

67 Subrogar es substituir una cosa, ó persona que tiene existencia, y ponerla en lugar, y en el derecho que ocupa y compete al subrogante y á la que subroga, constituyéndolas de una misma naturaleza, qualidad y condicion. El subrogado recibe regularmente por ficcion la naturaleza de aquel en cuyo lugar se subroga, y todas sus qualidades con su causa, y cargas en perjuicio del deudor, y no del acreedor, pues á este queda siempre salva la hipoteca (1); y por esta recepcion se

(1) Ley Si eum 10. §. Qui injuriam, ff. Si quis caution. ley Filia, §. Titia, ff. de Condit. et demonstrat. Cast., de Tertiis, cap. 4. Flores de Mena, lib. 1. Var. quæst. 20. n. 1. y 4.

da entre los dos verdadera identidad, de tal suerte que el subrogado se puede titular, y se juzga una misma cosa con aquel, en cuyo lugar se subroga y goza de idénticos privilegios (1); y así la cosa comprada con dinero sacado de la venta de otra dotal, patrimonial, de fideicomiso ó de mayorazgo, se hace dotal, patrimonial, de fideicomiso ó vinculada con todas las qualidades primordiales, accidentales que tenia la vendida para comprarla (2); pero no existiendo la cosa en cuyo lugar se ha de hacer la subrogacion, no se da identidad real, porque la subrogada no puede recibir, ni tener de hecho su misma naturaleza, á causa de estar extinguida (3). Se limita la conclusion sentada: I, quando el subrogado es de diversa naturaleza, ó no tiene la misma qualidad, antes bien repugna (4): II, quando el hombre hace la subrogacion y no la ley (5): III, en las cosas penales (6): IV, en las particulares, y así el precio no se subroga en el lugar de la alhaja, ni esta en el de aquel, ni una en el de la otra, pero en las universales se subroga el precio en el de la cosa por equidad, y nó por la naturaleza de las palabras (7): V, en los privilegios (8). En estos cinco casos no la recibe; y para que en los demas la reciba, y se estime la misma cosa, en cuyo lugar se subroga, es preciso que la subrogacion se haga expresamente, ó que conste por congeturas: que milite la propia razon en una que en otra: y que concurra potencia activa de parte del subrogante, y no de otra suerte, porque la ficcion no se puede inducir por la potencia humana, sino en quanto á los efectos legales contra la verdadera identidad de la cosa, lo qual toca solamente á la ley que lo dispone, y no al hombre, y así es imposible hacer patrimonial ó dotal una cosa que no lo es (9), por defecto de cuya potencia

(1) Ley 2. tit. 4. lib. 3. del Fuero Real. (2) Mieres, de Majorat. part. 1. quæst. 11. Mol. de Primog. lib. 4. cap. 4. Salg. de Reg. part. 3. cap. 10. n. 317. (3) Thusc. let. S. concl. 757. n. 56. Barb. axiom. 213. n. 4. (4) Ley Cum infundo, §. Si fundus, ff. de Jur. dot. Thusc. ibi. n. 57. Surd. de Alim. tit. 5. quæst. 1. n. 34. (5) Barb. in Rubr. solut. Matrim. part. 3. n. 77. (6) Seraph. decis. 537. n. 4. Flores de Mena ibi n. 2. (7) Surd. de Alim. tir. 9. quæst. 21. y 22. Aramburu, de Vera identitat. legal. cap. 13. n. 9. Flores de Mena, ibi. (8) Acev. en la ley 1. tit. 1. lib. 6. Recop. núm. 27. Girond. de Privileg. núm. 1313.

(9) Flores de Mena, dicha quæst. 20. n. 7. y otros que cita.

no puede el deudor subrogar á un acreedor suyo en lugar de otro, porque carece de acciones que cederle, y nadie puede dar lo que no tiene.

68 La subrogacion de censo es un contrato por el qual el Censualista pone, y constituye en su propio lugar, grado y predacion al que le paga el capital de su censo, cediéndole enteramente sus derechos y acciones, y dándole facultad para percibir anualmente sus réditos y quando se redima, el capital de él: á cuyo fin le entrega la Escritura primordial de su ereccion, y la de subrogacion; de suerte que viene á ser una traslacion de dominio y no mas, porque á excepcion de la persona en nada se altera el primer contrato, y así no hay novacion, sino continuacion de él en un tercero, al modo que si hubiera recaído en él por título lucrativo, por lo que no causa alcabala. Es muy conveniente que el dinero se entregue en el mismo acto del otorgamiento, para que el que los satisface por el Censuario, goce del beneficio de la cesion de acciones (1). Algunos Censualistas se resisten á hacer la subrogacion, pretextando que solo están obligados á redimir, y que no tienen facultad para subrogar, y ceder sus acciones á quien les entregó el dinero; y para evitar controversias, se prevenirá la Escritura de imposicion que puedan, y deban hacerlo. Advertiendo que si al poseedor de varios mayorazgos se redime el censo de uno, y con él quiere quitar el de otro, y el Censualista resiste hacer la subrogacion, puede hacerla luego al poseedor declarándolo, para que un mayorazgo tenga la repeticion contra el otro, y mandando poner en las fundaciones de ambos las notas competentes, ó acudir al Juez para que la haga y lo declare.

69 El reconocimiento de censo es un contrato, por el qual el Censuario renueva la obligacion real, que él ó sus predecesores poseedores de las hipotecas del censo, hicieron á favor del Censualista, y aunque no es título suyo, acredita y prueba que no está liberado ó redimido (2). En quanto así en virtud se podrá executar al deudor por los réditos caídos, véase á Vela disert. 33. n. 70. y 71, que afirma que sí, aunque no se pro-

(1) Olea, de Ces. jur. tit. 4. quæst. 1. n. 36.

(2) Avendañ. de Censib. cap. 99. n. 5.

duzca la Escritura primordial de la constitucion del censo, y así se pactará en esta, para evitar disputas. En la Escritura de reconocimiento debe hacerse individual mencion de la de imposicion, y fincas gravadas, y dexar vivas, ilesas y en su fuerza y vigor las hipotecas, condiciones, sumisiones, obligaciones, penas, salarios y demas firmezas con que fue formalizada, y el reconociente, ó nuevo Censuario reiterarlas por lo que así toca como tal poseedor, y no mas; pero este acto no es visto quedar ligado con obligacion personal y real, juntamente como el imponedor, sino solo con la real mientras es poseedor de las alhajas hipotecadas, á menos que quiera obligarse de ambos modos, ó que sea su heredero universal, y no haya hecho inventario, ó si lo hizo, fue fraudulento; y puede ser compelido á reconocerlo, excepto que haya comprado la hipoteca en pública almoneda por libre de él, y de otros gravámenes, ya consten ó no en los títulos de su pertenencia, y el Censualista habiendo sido llamado por Edictos judiciales, no haya comparecido, ó no tenido cabimiento su censo en el precio de la venta de la alhaja hipotecada.

§. FINAL.

*Escrituras correspondientes á este Capítulo.*

70 *Censo perpetuo enfiteúico.* En tal Villa á tantos de tal mes y año, ante mí el Escribano y testigos, Don Francisco de los Rios y Antonio Lopez vecinos de ella dixeron: que al citado Don Francisco pertenecen en posesion y propiedad diferentes tierras libres eriales en tal sitio, término de esta Villa, las que determinó dar á censo enfiteúico para el aumento de su vecindario á varias personas; y habiéndolo sabido el referido Antonio Lopez, solicitó que dicho Don Francisco le diese un pedazo de tierra para fabricar en ella casa habitable con arreglo á las demas de esta Villa, á lo que condescendió el otorgante, y poniéndolo en execucion, en la via y forma que mas haya lugar en derecho. = Otorga que por sí, y en nombre de sus hijos, herederos y sucesores, y de quien de ellos hubiere título, voz y causa en qualquier manera, da á censo enfiteúico al mencionado Antonio Lopez, y este recibe por sí, y en el de los suyos para siempre jamas una tierra yerma ó sitio erial, que entre otras tiene el enunciado Don

Francisco en tal Pago, término de esta Villa, linda por Oriente con tal tierra, por Occidente con tal, por Septentrion con una de Fulano, y por Mediodia con otra de Zutano, y su cabida consta de cincuenta pies de latitud, y ciento de longitud ó fondo, que multiplicados unos por otros, componen su area plana de 50 pies cuadrados ó superficiales; cuya tierra le da con todas las entradas, salidas, usos, costumbres y servidumbres que ha tenido, tiene, y de hecho y por derecho la corresponden, y pueden tocar para los fines, efectos, y con las siguientes condiciones, *se ponen aquí las condiciones que quieren los contrayentes, y por exemplo las siguientes.*

Dentro de tantos dias primeros siguientes ha he empezar el citado Antonio á fabricar á su costa de cal, canto y ladrillo una casa en dicha heredad, con quarto baxo, principal y segundo; y en cada uno las rexas, balcones y piezas, que arreglado al arte de arquitectura y albañilería, y ordenanzas municipales de esta Villa debe tener, y quepa en el referido sitio, y concluir la perfectamente á toda ley en el discurso de tantos meses, que cumplirán en fin de tal mes de tal año: y si no la executare en la forma y tiempo prefinido, por el mismo hecho cayga en comiso, y pueda el otorgante, ó sus herederos entrar por su propia autoridad y apoderarse de ella, y de todo lo que en ella tuviere construido, sin necesitar citarle, requerirle, ni practicar otra diligencia con el enfiteúta, ni este poder reclamar, ni oponerse con ningun motivo, ni pretexto, por no quedarle para ello la mas leve accion.

Ha de satisfacer anualmente al otorgante, ó á quien su accion y derecho represente, 30 reales de renta, censo y tributo, puestos á su costa, por su cuenta y riesgo, y de quien le suceda en casa y poder del que sea Señor de este censo, y en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, y no en otra cosa, ni especie: y la primera paga ha de ser para tal dia de tal mes y año que vendrá de tantos, y así las demas en los años sucesivos, pena de execucion, costas y salarios, por los que se ha de hacer esta, como por el principal, deferida su liquidacion en la relacion simple ó jurada de quien los pague sin necesidad de otra prueba; y si estuviere dos ó tres años continuados sin satisfacer la pension anua de los treinta reales ha de caer en comiso en tal sitio, y casa que en él se fabrique, perderlo todo el enfiteúta, y poder apoderarse el Señor de este censo, como dueño, y entrarse en ella de propia autoridad, mediante la que le conceden las *leyes 28. tit. 8. Partid. 5.* y demas que de esto tratan; y aunque no intente esta accion una y muchas veces que suceda el atraso del pagamento, no por eso ha de entenderse que la perdió, renunció, ni que prescribió, sino antes bien queda en su fuerza y vigor, para usar de ella siempre que quiera, y que jamas pueda alegar el enfiteúta prescrip-