

hasta ahora ha tenido, y de hecho, y por derecho le pertenecen, y pueden corresponder, por libre de memoria, &c. (1)

Escritura de donacion, y cesion de una casa á renta vitalicia.

51 En tal parte á tantos de tal mes y año ante mí el Escribano y testigos Don Pedro de tal, vecino de ella: dixo le pertenece en posesion y propiedad una casa sita en tal calle, que linda &c. (*aquí sus linderos*) y habiendo experimentado que por su situacion, por los huecos, reparos y malas pagas, y por otros motivos le produce muy poco; considerando que está expuesta á una ruina é incendio; que en venta no le darán por ella veinte mil reales, en que se le aplicó por muerte de sus padres, y antes bien cada día se irá deteriorando: y que consumirá prontamente lo líquido, que deducidos gastos de alcabala y escritura, le quede, y luego se hallará sin tener lo necesario para su diaria subsistencia; deseando asegurar ésta, mediante hallarse con otros bienes para testar á beneficio de su alma, y sin herederos forzosos, deliberó donarla y cederla á renta vitalicia á Don Juan de tal, regulando ésta á un nueve por ciento, á imitacion y con arreglo al fondo vitalicio á dinero, establecido por Real Decreto de primero de Noviembre de 1768, y contando por consiguiente con cinco reales diarios, en lo que se convinieron ambos; y para que tenga efecto su convenio en la via, y forma que mas haya lugar en derecho, cerciorado del que le compete: = Otorga que por sí, y en nombre de sus herederos sucesores, y de quien de ellos hubiere título, voz, y causa en qualquiera manera, cede, renuncia, y traspasa para siempre, y hace gracia, y donacion pura, perfecta, é irrevocable entre vivos al expresado Don Juan de tal, y á los suyos de la nominada casa en posesion, propiedad, y usufruto, con todas las entradas, salidas, usos, costumbres, derechos, regalías, y servidumbres que ha tenido, tiene, y la corresponden, y deben corresponder sin limitacion, ni reservacion; cuya cesion, renuncia y donacion le hace con las calidades, y condiciones siguientes.

Que el referido Don Juan, sus herederos, y sucesores han de contribuir al Don Pedro en cada un día por todos los de su vida,

(1) Asi proseguirá como en la escritura de donacion graciosa hasta la cláusula de insinuacion, y esta se pondrá si se quisiere, bien que no es precisa, aunque la cosa donada exceda de los 500 maravedises de oro; como queda sentado: á su continuacion la de irrevocacion que dexo entendida en el núm. 25. despues la de eviccion, y lo último la guarentigia, sumision, renunciacion y aceptacion en los mismos términos que la precedente.

incluso el de su fallecimiento, y satisfacerle por mesadas cinco reales de vellon, que componen algo mas que un nueve por ciento del valor en que se le aplicó la casa, los que le satisfarán el día último de cada mes en buena moneda de plata, ú oro usual, y corriente, y no en papel moneda, ni en otra cosa, ni especie, pena de execucion, costas, y salarios de su cobranza, y su satisfaccion ha de ser cierta, puntual, y efectiva durante la vida del Don Pedro, aunque sea tan dilatada que sus mesadas, y anualidades consuman, y superen no solo una, sino muchas veces los enunciados veinte mil reales, y los alquileres líquidos que perciba de ella, sin que por este motivo, ni por incendio, ruina, ni otro caso fortuito que en ella acaezca, puedan escusarse á su total, ni parcial solucion, ni alegar agravio, lesion, ni otra excepcion por legítima, y admisible que sea en juicio; ni pretender descuento, baxa, ni moderacion de los cinco reales diarios, ni de parte de ellos; y si lo pretendieren, sean repelidos como quien pretende lo que por ningun título le toca.

Que el nominado Don Juan, y sus sucesores han de tener bien labrada, y reparada á sus expensas de todo lo necesario la citada casa, de modo que no padezca deterioro, han de pagar todas las cargas á que está afecta, y no venderla, cederla, donarla, enagenarla, dividirla, gravarla, ni hipotecarla á deuda, ni responsabilidad durante la vida del otorgante, pues se les prohíbe, y priva de ello; y si lo hicieren, sea nulo, y no se transfiera su dominio, posesion, ni hipoteca á otro poseedor, como practicado contra este pacto expreso, y prohibicion absoluta de no enagenar ni hipotecar; á la observancia del qual queda desde ahora sujeta, y liga tambien especial, y expresamente la mencionada casa.

Que si no cumplieren con lo expuesto en las dos condiciones precedentes, ó contravinieren al todo, ó parte de ello, ha de ser visto quedar como desde ahora queda distinguida, anulada, y revocada por el mismo hecho esta cesion, y donacion, y ha de poder apoderarse de propia autoridad el otorgante de la prenotada casa, y disponer de ella á su arbitrio, para lo qual se le concede amplia facultad, sin que necesite acudir á la Justicia, ni citar, ni interpelar al Don Juan, ó al que la posea, ni éste tenga la mas leve accion para impedirselo, ni tampoco para pretender les devuelva el todo, ni parte de los cinco reales hasta entonces percibidos, pues los ha de hacer suyos enteramente, al modo que el poseedor el producto de sus alquileres; se ha de entender compensado uno con otro, no obstante que medie notabilísima diferencia y exceso, y no se ha de poder alegar lesion, ni otra excepcion propicia, la que no se le deberá admitir.

Que si se verificare que el otorgante tiene cedida, donada, vendida, ó enagenada la referida casa, ó que está gravada con mas cargas que &c. (*se expresarán las que sean*) no solo no ha de te-

ner obligacion el que la posea, de contribuirle con los cinco reales diarios, ni parte de ellos, sino que por el mismo hecho, dolo, y ocultacion ha de ser visto haber espirado este contrato, y podrá ser compelido á entregarle el exceso que haya de lo percibido por la renta vitalicia desde hoy, al líquido producto de sus alquileres, baxados huecos, reparos, malas pagas, y administracion, y estar á su relacion jurada sin otra prueba, ni justificacion, pues de ella le releva en forma; y no practicándolo, ha de poder retenerla el que la posea para reintegrarse de todo, y de los gastos, perjuicios, intereses, ó menoscabos que se le irroguen, y deberá abonarle tambien en virtud de la propia relacion, sin que hasta conseguir el total reintegro pueda ser despojado de ella, ni el otorgante tenga la mas leve accion, para intentar el despojo, ni su administracion, ni para pretender cosa alguna de lo que rente: y si se la demandare, y quitare en juicio algun tercero, ha de restituirla incontinenti citándole de eviccion el poseedor conforme á derecho todo lo referido, y á ello podrá ser executado por todo rigor con costas, y salarios; y durante el litigio no ha de poder pretender tampoco los cinco reales diarios, ni otra cosa alguna de sus alquileres, aunque por sí mismo y á sus expensas siga el pleyto que se suscite, antes bien los ha de percibir el poseedor como hasta entonces para en parte de reintegro del exceso desembolsado, y demás que haya lugar; pero si no fuere vencido en él, continuará este contrato.

Que con la vida de dicho Don Pedro ha de espirar, y extinguirse entera, y absolutamente para siempre la obligacion de contribuir el Don Juan, y sus sucesores con los cinco reales diarios, y no continuar, ni transmitirse á los herederos de aquel la accion á su percibo, aunque su vida sea tan corta, y limitada que se acabe á muy poco tiempo despues de otorgada esta escritura; ni tampoco podrán pretender éstos el todo, ni parte de la propiedad de la casa, ni de los alquileres que haya producido hasta entonces, y produzca en lo sucesivo, pues todo lo cede, y queda perpetuamente á su beneficio privativo, ó del que la posea, por via de remuneracion, y recompensa del riesgo, y peligro á que se expone de que la contribucion de los cinco reales diarios sea en sumo grado superior, y excesiva á los veinte mil en que la casa se valuó, y á los alquileres líquidos que reditúe, á cuyo fin, y el de que despues de sus dias puede disponer de ella á su arbitrio como de cosa suya propia, adquirida con legítimo, y justo título, le hace nuevamente desde ahora á mayor abundamiento, gracia, cesion, y donacion pura, perfecta, é irrevocable con insinuacion, y demás firmezas legales, para que sea de esta suerte igual á entrambos otorgantes este contrato, lícito, y justo como tal en todas sus partes, y ninguno pueda retraerse de él, contravenirlo ni interpretarlo con pretexto alguno.

Con cuyas calidades, y condiciones cede, y dona el expresado Don Pedro á dicho Don Juan, y á sus herederos, y sucesores la mencionada casa en posesion, propiedad, y usufruto; y desde hoy en adelante para siempre jamas se abdica, desprende, desapodera, desiste, quinta, y aparta, y á los suyos del dominio útil, y directo, título, voz, recurso, y otro qualquiera derecho que á ella le corresponde, y todo con las acciones reales, personales, útiles, mixtas, directas, executivas, y demás que le competen, lo cede, renuncia, y traspasa en el referido Don Juan, á quien confiere poder irrevocable con libre, franca, y general administracion, y constituye Procurador actor en su misma causa, para que de su autoridad, ó judicialmente tome, y aprenda de ella por sí, y en nombre de sus sucesores la real tenencia, y posesion que le pertenece, y para que no necesite tomarla, formalice á su favor esta escritura, de la qual quiere se le den las copias que pida, sin que para darlas se requiera auto de Juez, ni citacion de parte, con la que sin otro acto de aprehension, ni aceptacion ha de ser visto haber tomado, aprendido, y transferídosele su posesion, y pleno dominio; y en el interin se constituye su inquilino, tenedor, y precario poseedor en legal forma, le entrega los títulos de su pertenencia, y se obliga á su eviccion y saneamiento. Y declare le quedan bienes suficientes para testar, y que esta cesion y donacion no es inmensa, ni por consiguiente reprobada por derecho; y se obliga á no revocarla sin que intervenga alguno de los motivos expuestos, y si lo hiciere, no valga, y sea visto por lo mismo haberla formalizado con mayores vínculos, y estabildades, añadiendo fuerza á fuerza, y contrato á contrato; y quiere que para el abono de las mesadas que el Don Juan, ó quien le represente, le entreguen, basta un recibo simple, firmado del otorgante, ó de quien su poder tenga, sin que se le pueda pedir con mas solemnidad, pues no ha de ser obligado á darselo con otra. — Y el precitado Don Juan que está presente, enterado de esta escritura, dixo que acepta la cesion, y donacion que contiene, y se obliga, y á sus herederos, y sucesores á contribuir al Don Pedro con los cinco reales diarios, por todos los dias de su vida, incluso el de su fallecimiento, y por mesadas en el último de cada mes empezando desde hoy, con la mayor puntualidad en buena moneda de plata, ú oro usual y corriente, pena de execucion, costas, y salarios: á reparar la casa, pagar sus cargas, y no alegar excepcion alguna para eximirse de esto, y de la solucion de las mesadas: á no enagenarla, gravarla, ni hipotecarla mientras viva el enunciado Don Pedro: y á cumplir con toda exactitud en quanto esté de su parte, las condiciones con que esta cesion le queda hecha, sin interpretarla, tergiversarla, ni contravenirla total, ni parcialmente, pena de no ser oido en Juicio ni fuera de él, y antes sí repelido, y

condenado en costas. Y ambos otorgantes formalizan respectivamente esta escritura con todas las cláusulas que para su mayor validacion sean legalmente necesarias; y quieren se haya por suplico cualquiera substancial defecto que incluya; y á su cumplimiento obligan sus bienes, muebles, raices, derechos, y acciones presentes &c.

Nota. De la naturaleza de este contrato han entendido poco los AA. formularistas de escritura, y por eso omitieron tratar de él; y porque puede ofrecerse al Escribano alguna de esta clase, estendí para su instruccion, y tuve por conveniente adicionar aquí la anterior con las indispensables cláusulas y firmezas, que para seguridad recíproca de los contrayentes se requieren, y deberá tener presentes quando le ocurra, poniendo las demas que estos quieran, y no sean contrarias, ni destructivas de las que contiene.

Donacion ó cesion á Estudiante.

§ 2 En tal parte á tantos de tal mes y año ante mí el Escribano y testigos Pedro Rodriguez, vecino de ella, dixo: que por quanto tiene determinado enviar á su hijo Juan Rodriguez á la Universidad de Salamanca á estudiar tal ciencia, y es preciso consignarle para sus alimentos lo correspondiente á su decencia; por tanto, mediante deberle pagar anualmente Antonio Lopez, vecino de tal parte, tanta cantidad por tal razon, y tener proporcion su hijo de cobrarla por la intermediacion á dicha Universidad: = Otorga que cede, dona, renuncia y traspasa al enunciado Juan Rodriguez la mencionada cantidad que el prenotado Antonio Lopez está obligado á satisfacerle; y le confiere poder irrevocable con libre, franca y general administracion, y facultad de substituirlo, para que le haya, perciba, y cobre judicial ó extrajudicialmente por sí, ó por medio de sus substitutos, á efecto de alimentarse, y formalice á favor del deudor los recibos, cartas de pago, y demas resguardos convenientes, con las cláusulas y firmezas necesarias, y cesiones y lastos á quien por él la satisficere, pues el otorgante los reprueba y ratifica, y quiere sean tan subsistentes, como si presenciara su otorgamiento; y si para exigirla fuere preciso comparecer en juicio, lo execute, practicando en los Tribunales superiores é inferiores competentes todos los actos, autos, y diligencias judiciales y extrajudiciales que se requieran, y el otorgante practicaria por sí propio, hasta conseguir su plena cobranza, y la solucion de las costas y daños que por su morosidad se le causen, pues para ello le confiere el poder y facultad que necesite sin limitacion; le constituye Procurador actor en su propio negocio; le hace gracia, y donacion pura, perfecta, é irrevocable entre vivos de dicha cantidad, con las estabildades conducentes; le cede sus derechos, y acciones reales, personales,

útiles, mixtas, directas, executivas y demas que le corresponden, con sobrogacion en forma, y se obliga á no revocarla total, ni parcialmente, y si lo hiciere no valga. Y jura por Dios nuestro Señor, y una señal de cruz tal como ésta ✝ que dicha deuda y esta cesion son verdaderas, y no simuladas; y para los alimentos del citado su hijo; que él, ni los demas sus hijos nada habrán directa, ni indirectamente de ella; que no la hace fraudulentamente, ni por molestar al deudor; y que no envia su hijo al referido estudio principalmente por hacer dicha cesion, ni por cobrar su importe, sino porque se instruya y aprenda la enunciada ciencia. Y el prenotado Juan Rodriguez, que está presente, dice que acepta esta donacion y cesion en todo, y por todo, estima la merced que su padre le ha hecho, por la que le dá las debidas gracias, y jura en la misma forma que esto, que no recibe el enunciado crédito con intencion de entregarle cosa alguna de su importe, ni á sus hermanos, sino que antes bien ha de expenderlo íntegramente en sus alimentos; y que el nominado su padre le hizo cesion de él, para invertirlo efectivamente en este fin, y no en otro alguno; y ambos así lo otorgan, y firman, á quienes doy fé conozco, siendo testigos Fulano, Fulano y Fulano, vecinos de esta Villa.

Nota. Si la cosa que se cede, es deuda que procede de vale ó escritura, se entregará el documento que la justifique, al hijo, y de ello dará fé el Escribano. Omito estender la escritura de donacion por causa de muerte, por evitar prolixidad, pues con lo que dexo explicado en los números 43 y 44 puede ordenarla el Escribano con el conocimiento que se requiere.

Otra. Las copias de las escrituras de donacion que asciende, ó excede de mil ducados, se han de sacar en papel del sello primero: si no llegan á ellos, en el del segundo, y no llegando á ciento, en el del sello quarto, en el que se han de extender los protocolos de todas; y lo mismo debe practicarse en la cesion á Estudiante.

CAPITULO VI.

De las renunciaciones de legítimas y futuras sucesiones, y con especialidad de las que hacen los Religiosos y Religiosas.

§. Unico.

1 Aunque en el §. 2. del cap. 14. trataré de la cesion y poder en causa propia, de las cláusulas que debe contener pa-