

que sean <sup>1</sup>. Esta retencion la podria intentar y hacer hoy sin autoridad judicial. Pero debe advertirse que la retencion supone que el dueño tenia en su poder las cosas que retiene, y que podia retenerlas sin usar de medios violentos. Puede suceder que el colono deje libre la heredad á disposicion del dueño, en cuyo caso si repite algunos frutos que dejó en ella usará bien el dueño del derecho que tiene para retenerlos por las obligaciones que ha contraido el arrendatario <sup>2</sup>. \*

32. \*El dueño tiene derecho pignoraticio sobre los bienes existentes en la cosa locada por el arrendamiento que se le deba, aunque sean del subarrendatario, porque están afectos tácitamente á su responsabilidad, y se entiende que este cuasi contrajo con el dueño, introduciendo sus bienes en la cosa locada <sup>3</sup>. \*

33. Como este contrato da utilidad á los dos contrayentes, se deberá prestar en él la culpa leve, esto es, deberá po-

1 L. 22 cap. 3 tit. 21 lib. 4 de la R.

2 Febr. de Tap. lib. 2 tit. 4 cap. 5 n. 14 y nota.

3 L. 5 tit. 8 P. 5. Gom. lib. 2 Var. cap. 2 n. 12 et ibi Ayllon V. Febr. de Tap. lib. 2 tit. 4 cap. 5 n. 31.

ner cada uno de ellos en lo que es de su obligacion aquella diligencia que pone en sus cosas <sup>1</sup>. Si el locador de obras ofreciese la diligencia, ó las alquilara para cosa que exige mucho cuidado, deberia prestar tambien la culpa levísima, ó lo que es lo mismo poner cuanta diligencia pudiese. La ley <sup>2</sup> que asi lo previene solo exceptúa la ocasion ó caso fortuito.

## TITULO XIV.

### De los Censos.

Tit. 15 lib. 5 de la R. Tit. 15 lib. 10 de la N.

- |   |  |
|---|--|
| 1. Definicion del censo. Su division en <i>enfitéutico, reservativo y consignativo</i> .      | precio del censo enfitéutico.  |
| 2. Definicion del enfitéutico ó enfitéusis.   | 6. Censo reservativo, qué es.  |
| 3. Derechos ó acciones que por lo regular competen al censalista ó señor del dominio directo. | 7. Calidades en que conviene con el enfitéutico, y calidades en que se diferencia de él. |
| 4. Derechos del enfitéuta.  | 8. Calidades en que conviene con el consignativo y calidades en que se diferencia de él. |
| 5. Observaciones sobre el   | 9. Se puede constituir por   |
| 1 LL. 7 y 14 tit. 8 P. 5.   |  |
| 2 L. 8 tit. 8 P. 5.   |  |

- convencion, ó por testamento. Puede ser perpetuo durante la vida del censuario, ó absolutamente redimible.
10. *Censo consignativo*, porqué se llama así. Como se constituye.
11. Su definicion.
12. Se divide en *pecuniario y fructuario*, en *perpetuo y temporal*. El perpetuo se subdivide en *irredimible y redimible*. Cual se llama *al quitar* y cual *vitalicio*.
13. Sobre la division del mismo censo en *real y personal*.
14. Los juro son censos consignativos.
15. Deben considerarse en el censo el *precio ó capital*, la *pension ó rédito* y la *cosa* en que el censo se constituye.
16. Cuestion sobre si el precio debe consistir ó no en dinero.
17. El precio ha de ser justo. Tasas hechas por las leyes. No hay tasa para el censo irredimible.
18. Disposiciones sobre la pension ó rédito del censo al quitar.
19. Opinion sobre que la cosa en que se constituye el censo tiene la calidad de hipoteca.
20. Opinion sobre que la constitucion de censo debe considerarse como una servidumbre de la cosa en que se impone.
21. Efectos consiguientes á esta sentencia.
22. Opinion sobre que en la constitucion del censo no se contrae ninguna obligacion personal.
23. Inteligencia de la ley que hace mencion de censos *reales, personales ó mixtos*.
24. Cuestion sobre si perece el censo á prorta de la parte que perece de la cosa censuada, aunque la parte restante produzca frutos suficientes para el pago de toda la pension. Sentencia por la afirmativa.
25. Sentencia mas probable por la negativa.

26. Sobre el caso en que se dude si por la mudanza ó quebranto de la cosa debe considerarse que ha perecido esta ó se ha hecho infructifera del todo para siempre.
27. Cuestion sobre si reedificada la casa que se habia arruinado del todo, revive el censo que se habia extinguido.
28. Las cosas en que han de consignarse los censos deben ser fructiferas é inmuebles ó raíces.
29. \* Disposicion sobre que los pueblos no impongan contra sus caudales ningun censo sin facultad suprema. \*
30. Pactos que suelen ponerse en la constitucion de los censos, y de cuya validez puede dudarse.
31. De los mismos pactos en los censos redimibles ó al quitar.
32. Pactos que deben tenerse por no escritos.
33. Modos de extinguirse los censos.
34. Del contrato llamado *debitorio*.
35. \* *Depósito irregular*, en qué consiste. \*
36. \* Cuando se celebra por escritura guarentigia con especial hipoteca de alguna finca, se parece al censo consignativo.
37. Cuando se hace sin hipoteca y solo por la buena fe de los contrayentes, se parece á la *compañia ó sociedad*. \*
38. Lo que debe hacerse cuando se vende como libre una cosa censuada ú obligada.
39. \* Disposiciones sobre el registro de las escrituras que contengan hipotecas expresas y especiales. \*

1. La palabra *censo* se toma á veces por tributo; pero aquí la entendemos

por un derecho que alguno tiene para exigir de otro, á quien ha concedido algo, cierta pensión ó tributo. Divídese en enfitéutico, reservativo y consignativo.

2 Enfitéutico ó enfitéusis es: Derecho que alguno tiene para exigir de otro cierto canon ó pensión anual perpetuamente, en razon de haberle transferido para siempre el dominio útil de alguna cosa raíz, reservándose el directo, con la condicion de no poder quitarle la cosa á él ni á sus herederos, mientras pagaren la pensión. Esta definicion está arreglada al modo ordinario de constituirse este censo, que tambien puede serlo solamente por la vida de quien recibe el dominio útil ó por largo tiempo de diez ó mas años <sup>1</sup>; pero si al celebrarse el contrato no se expresa tiempo se entiende que es perpetuo, por ser esta su naturaleza ordinaria.

2. Es necesario constituirlo por escrito, y de lo contrario no valdria <sup>3</sup>. \* Llámase enfitéutico de la palabra enfitéusis

1 L. 3 tit. 14 P. 1. L. 28 tit. 8 P. 5. y en su glos. Greg. Lop. Mol. tract. 2 de just. et jur. disp. 445.

2 Mol. loc. citat.

3 LL. 3 y 28 citat.

que significa mejora, cultivo y plantacion, porque el fin con que se da la alhaja es el de que el censuario <sup>1</sup> ó enfitéuta la mejore, plantándola, cultivándola ó edificando en ella <sup>2</sup>.

3. Al censualista ó señor del dominio directo le corresponden regularmente hablando, los derechos ó acciones siguientes sobre la finca y el enfitéuta. I. El dominio directo de la cosa. II. La pensión convenida que debe pagarse por el enfitéuta, y si no lo hiciere en tres años, ó en dos, si el censualista es iglesia, cae en comiso la cosa, y la puede tomar el censualista sin mandato del juez. Mas ántes de esto puede el censuario libertarse de la pena, pagando dentro de diez dias, sin pleito. Para que el censualista use del derecho de tomar la cosa, no es necesario que haya pedido la pensión, y basta que se hayan cumplido los plazos referidos <sup>2</sup>. Gregorio Lopez <sup>3</sup> con apoyo de otros autores, pone cuatro li-

1 \* Este nombre daremos al que paga los réditos y el de censualista á quien los cobra. \*

2 L. 28 tit. 8 P. 5.

3 Glos. 15 de la misma l. 28.

mitaciones á este derecho de tomar la cosa sin mandato de juez, á saber: Si el enfiteuta resistiere la ocupacion del dueño directo: si este hubiese acudido al juez sin protestar á salvo el derecho de ocupacion: si el enfiteuta negare el cargo de no haber pagado: si él mismo dijere que no habia pasado el tiempo de la paga. En todos estos casos habrá duda y deberá acudirse al juez. Ademas, no está en uso semejante facultad del señor directo, y turbaria tal vez la tranquilidad pública. III. El enfiteuta cuando quiera vender la cosa lo debe hacer saber al censalista, manifestándole tambien el precio. IV. El tanteo ó preferencia en la venta por el tanto que otro diere. De este derecho puede usar aunque hubiere dado licencia para la venta, con tal que al darla no lo haya renunciado, y se lo hubiere reservado. Si pasados dos meses de habersele hecho saber la venta, nada dijere, puede el enfiteuta vender á otro. V. El laudemio ó luismo, que es la décima, vigésima ó quincuagesima parte del precio en que se hace la venta, ó de la estimacion, si se diere, que debe pagarle el nuevo poseedor. \* Este derecho no tie-

ne lugar cuando se usa del de tanteo <sup>1</sup>. \*  
 4. El enfiteuta tiene los derechos siguientes: 1.º El dominio útil de la cosa. 2.º La facultad de venderla en los términos referidos, y la de empeñarla, esto sin noticia del dueño directo, con tal que uno y otro sea á persona de quien pueda el censalista cobrar la pension con la misma facilidad que del vendedor, en cuyo caso aquel está obligado á recibir al comprador por enfiteuta <sup>2</sup>. Si la vende ó empeña á persona mas poderosa, no vale el contrato, y pierde el derecho que tema en la cosa <sup>3</sup>. Gregorio Lopez <sup>4</sup> dice que en esta pena incurre el enfiteuta cuando vende la cosa, aunque sea á persona igual, sin requerir ántes al señor directo; pero la ley no lo dice. 3.º Imponer servidumbre sobre la cosa, y constituir el usufructo de ella á beneficio de otro <sup>5</sup>. 4.º No se le puede quitar la cosa, si no es que deje de pagar la pension en los términos expies. dos. 5.º El enfiteuta queda libre de la pension, si la

1 Febr. de Tap. lib. 2 tit. 4 cap. 7 n. 5.

2 L. 29 tit 8 P. 5.

3 La misma l. 29.

4 Glos. 14 sobre la misma l. 29.

5 Mol. de Hispan. primog. lib. 1 cap. 20 n. 2.

cosa pereciere por caso fortuito, de tal suerte que no se salvase ni la octava parte, pues salvándose á lo ménos esta, subsiste la obligacion del enfiteuta <sup>1</sup>.

5. Molina <sup>2</sup> observa que el precio en el censo enfiteutico debe ser mucho mayor que en los otros, porque ademas de que el censualista conserva el dominio directo de la cosa, le pertenece el laudemio y demas derechos enfiteuticos. Es verdad que en el modo regular y ordinario de constituir este censo, no se hace mencion del precio; pero se debe tener en consideracion cuando se venda la cosa enfiteutica, regulando lo que valgan los derechos del señor directo, porque este valor se baja del que tiene la cosa, y solamente de lo restante se paga el laudemio <sup>3</sup>. El precio en la enfiteusis debe ser doble que el de los censos redimibles y mucho mayor que el de los irredimibles.

6. El censo reservativo ó retentivo se constituye cuando uno da á otro alguna cosa

<sup>1</sup> L. 28 tít. 8 P. 5. Véase á Greg. Lopez glos. 9 á 12 inclusive sobre la misma ley.

<sup>2</sup> De just. et jur. disp. 385 vers. secundum.

<sup>3</sup> Baz in theat. Jurisp. cap. 30 n. 141.

raiz, transfiriéndole todo el dominio directo y útil, reservándose cierta pension anual en frutos ó en dinero que le ha de pagar el que recibe la cosa. De esta reservacion toma su nombre, y es de origen antiquísimo, pues ya le usó José cuando á nombre de Faraon concedió campos á los egipcios con la obligacion de pagar la quinta parte de sus frutos <sup>1</sup>.

7. Conviene este censo con el enfiteutico en que en ambos se traspasan los bienes propios á otra persona, reservándose el derecho de percibir réditos anuales; pero se diferencia en los puntos siguientes: 1º En el censo reservativo se transfieren los dominios directo y útil en el censuario, y al censualista solo le queda el derecho de percibir el rédito, y cuando se haga la redencion, el capital ó precio en que se estimó la alhaja al tiempo de su dacion ó censo. 2º Por defecto de pago del rédito no se quita al censuario ni cae en comiso la alhaja afecta al censo <sup>2</sup>, á no ser que se haya pactado esta pena para el caso de no cumplirse con el pago de la

<sup>1</sup> Cap. XLVII del Génesis.

<sup>2</sup> Covarr. lib 3 Var. cap. 7.

pension. Así es conforme á una ley<sup>1</sup> que debe entenderse de este censo como la han entendido varios autores<sup>2</sup>, y cuya inteligencia está recibida en la práctica de los tribunales, segun confiesan aun aquellos doctores que juzgan convenir las palabras de la ley al censo consignativo<sup>3</sup>. La razon que dan Molina y los demas autores citados para que se admita este pacto en el censo reservativo, es que el censualista puede no querer traspasar el dominio directo y útil sino bajo de aquella condicion, así como en el censo enfiteutico se impone la misma condicion para traspasar solo el dominio útil. 3º El censuario puede vender la cosa sin hacerlo saber al censualista, y este no tiene derecho á laudemio. Cuando llegare á dudarse si un censo es enfiteutico ó reservativo, deberá decidirse por un buen exámen de las circunstancias, atendiendo mas á la naturaleza y

1 L. 68 de Toro, que es la 1 tit. 15 lib. 5 de la R. ó 1 tit. 15 lib. 10 de la N.

2 Mol. de just. et jur. tract. 2 disp. 381 vers. *Dub. u. n.* Avend. tract. de censibus cap. 90 n. 4.

3 Covarr. lib. 3. Var. cap. 7 n. 1. Gutierr. de juran confirm. part. 1 cap. 31 n. 10 y *Fract. quæst.* lib. 2 quæst. 68.

sustancia del contrato que á las palabras, que suelen confundir los escribanos por impericia, como advierten Avendaño, Covarrubias y otros autores. Pero si la duda no pudiere resolverse, se considerará mas bien reservativo que enfiteutico<sup>1</sup>, porque grava ménos al censuario.

8. \* Conviene asimismo este censo con el consignativo, en que su naturaleza y pactos son muy semejantes; en que debe intervenir en ambos á voluntad del censuario el pacto de retrovendo; en que uno y otro causa alcabala, y en que la division del consignativo conviene al reservativo. (Véase la division del primero en el núm. 12) Se diferencian en esto: 1º En el consignativo se gravan los bienes del censuario por dinero que le da ó le tiene dado el censualista; y en el reservativo no interviene dinero, y ántes los bienes que el censualista vende son los que se gravan ó hipotecan á la seguridad y responsabilidad del capital del censo y sus réditos. 2º En el consignativo el censualista por solo este carácter es un acreedor hipotecario, sin mas privi-

1 Covarr. lib. 3 Var. cap. 7. Mol. de just. et jur. tract. 2 disp. 383 vers. *Contrarius.*

legio que el de su antigüedad en concurrencia de otros hipotecarios; pero en el reservativo tiene preferencia como acreedor de dominio en la alhaja por la naturaleza del contrato sobre todos los acreedores del censuario por anteriores y privilegiados que sean, aunque no se exprese<sup>1</sup>. \*

9. Se puede constituir este censo por convencion, y así es lo regular, ó por testamento, como si el testador legase una cosa fructífera con la reservacion de que el legatario pagase á los herederos cierta parte de los frutos<sup>2</sup>. Puede ser perpetuo durante la vida del censuario, ó absolutamente redimible. Si sobre esto hubiere duda, debe considerarse perpetuo ántes que redimible, por ser aquello su naturaleza ordinaria<sup>3</sup>; y tambien porque reservándose el dueño la pension, retiene el derecho de percibirla, el cual, como subrogado en lugar del dominio, es perpetuo como este lo era<sup>4</sup>. Covarrubias<sup>5</sup> afirma que en caso

1 Febr. de Tap. lib. 2 tit. 4 cap. 9 n. 3.

2 Avend. tract. de censibus cap. 3.

3 Feliciano de censibus tom. 2 lib. 1 cap. 10 n. 8 vers. Denique. Mol. de just. et jur. tract. 2 disp. 382 vers. Secundus.

4 Avend. cap. 14. Covarr. lib. 3 Var, cap. 10 n. 5.

5 En este mismo lugar últ. citado.

de duda debe considerarse el censo mas bien como reservativo que como consignativo, poniendo algunas excepciones por conjeturas que deberá examinar el juez. Pero Vela<sup>1</sup> defiende que habiendo duda, primero debe considerarse consignativo que reservativo, y mas bien redimible que irredimible, fundado en que el consignativo redimible es el mas frecuente y ménos gravoso para el deudor, lo que no nos parece mal, por deberse favorecer mas al reo que al actor.

10. El censo *consignativo* se llama así porque se consigna ó impone sobre bienes del censuario, quedando este con el dominio directo y útil de los mismos bienes. Algunas veces se impone sobre la persona del censuario, de lo cual trataremos adelante. Por lo regular se constituye por cierto precio, que consiste en dinero efectivo, y entónces es verdadera venta. Pero puede constituirse por otros títulos, como permuta, donacion, compensacion de tributos, obsequios ú obras ó por última voluntad; y segun el título así es su naturaleza. Hablaremos del constituido por contrato de

1 Disert. 33 n. 70.

venta, porque es el mas frecuente, y porque con su explicacion será fácil entender lo que deba decirse de los constituidos por otros títulos.

11. En este sentido, pues, decimos que el censo consignativo es *compra por la cual dando alguno cierto precio en dinero efectivo sobre bienes raices de otro, adquiere el derecho de cobrar cierta pension anual del dueño de dichos bienes, quien lo queda como lo era ántes.* Decimos *dando cierto precio*, porque el censo no se perfecciona solo por la convencion como las demas compras, sino que requiere numeracion del precio, verdadera ó fingida, segun prueba Vela<sup>1</sup>. En el censo vitalicio exige la ley<sup>2</sup> que la numeracion ó paga del dinero sea real, y lo nota el mismo Vela<sup>3</sup>. Segun la definicion, se compra el derecho de cobrar ó exigir la pension, y no la pension misma, como prueban Covarrubias y Avendaño<sup>4</sup>, y por eso no puede objetarse que se da dinero

1 Disert. 34 n. 37.

2 L. 8 tit. 15 lib. 5 de la R. ó 6 tit. 15 lib. 10 de la N.

3 Disert. 36 desde el n. 37.

4 Covarr. lib. 3 *Var.* cap. 7 n. 2. Avend. *de censibus* cap. 37 n. 20.

por dinero, aunque á veces, hablando impropriadamente, se dice que se compran los réditos ó las pensiones.

12. Dividese el censo consignativo por razon de la cosa que se paga, en *pecuniario*, cuya pension se paga en dinero, y en *fructuario*, cuya pension se puede pagar en frutos; pero la ley<sup>1</sup> prohíbe expresamente que se pueda constituir este censo con pension que no sea dinero, de lo cual trataremos adelante. Por la duracion se divide en *perpetuo* y *temporal*. El primero se subdivide en *irredimible* y *redimible*. Este se constituye con el pacto de retroventa, y le llamamos *al quitar*: hablando con propiedad, se le llama tambien perpetuo, por no acabarse con el tiempo, como prueban Vela y Censio<sup>2</sup>, bien que en la ley<sup>3</sup> se le contrapone al perpetuo, lo que suelen hacer igualmente nuestros autores. El *temporal* puede constituirse para cierto y determinado número de años y para tiempo incierto, como el de la vida del comprador, del ven-

1 L. 4 tit. 15 lib. 5 de la R. ó 3 tit. 15 lib. 10 de la N.

2 Vela *disert.* 33 n. 51. Censio *de censib. quest.* 2.

3 L. 7 tit. 15 lib. 5 de la R. ó 5 tit. 15 lib. 10 de la N.

dedor ó de algun otro, y en este caso se llama *vitalicio*. De este modo es tan extraordinario y anómalo, que si se le examina por las reglas de los demas censos, parece no serlo. Por él se enagena para siempre el precio ó capital, sin esperanza de recobrarlo jamas, y se compra el derecho de exigir la pension anual sin respecto á la industria, ni á obras del que la ha de pagar, ni á otra cosa ninguna sino á la vida, durante la cual fué constituido, de suerte que depende de ella el censo en constituirse y en conservarse. Todas estas cosas y el ser menor su precio ó mayor su pension, contribuyen á que sea lícito, por ser incierto el tiempo de la muerte de la persona, por cuya vida debe durar el censo<sup>1</sup>. Todas estas divisiones tienen lugar en el censo reservativo. Véase á Molina<sup>2</sup> sobre las especies del censo de que tratamos.

13. Este autor<sup>3</sup> añade otra division que es la de *real y personal*. Llama personal al que se coloca en la persona con respec-

1 Salgado in *Labyrinth*. part. 1 cap. 20. Covarr. lib. 3 *Var.* cap. 7 n. 3. Felic. lib. 1. cap. 7 n. 19. Vela disert. 35 n. 57 y en la 36 n. 42.

2 *De just. et jur.* tract. 2 disp. 383—389.

3 En la misma disp. 383.

to á su industria ú obras, sin que haya ninguna cosa obligada. No admiten este censo los autores<sup>1</sup> que llevan la opinion de que no puede haber censo personal. Nos parece mejor la sentencia de los que reprueban esta division, y el propio Molina no está lejos de pensar así, pues dice<sup>2</sup> que es muy difícil poderse sostener el censo personal. Ni vale lo que dicen los adiccionadores de la Biblioteca de Ferraris en la voz *Census*, y Martinez<sup>3</sup> de que está aprobado el censo personal por la cédula de 10 de julio de 1764<sup>4</sup> publicada á representacion de los cinco gremios mayores de Madrid, pues en ella solo se aprueban aquellos contratos que consistian en que ciertas personas, principalmente viudas, destituidas de propia industria, entregaban dinero á los gremios para el comercio por el tres ó dos y medio por ciento. Estos contratos no constituyen censo, sino una especie de compañía, en cuya virtud se reparten la ganancia

1 Faria ad Covarr. 3 *Var.* cap. 7 n. 27. Vela disert. 35 nn. 27, 102—107. Avend. *de censibus* cap. 58, y otros autores á quienes citan estos.

2 Disp. 387.

3 Librería de jueces tom. 7 lib. 5 tít. 15 n. 220.

4 Es la L. 23 tít. 1 lib. 10 de la N.

los socios de tal modo, que los capitalistas se contentan con una porcion segura, pero muy inferior á una ganancia regular, dejando lo restante á los gremios. Cuando hablamos de reprobacion del censo personal, no comprendemos el *vitalicio*, de que ya hemos tratado.

14. Los *Juros*, que consisten en rentas concedidas por el rey á ciertas personas en remuneracion de sus servicios ó méritos, ó vendidas por precio sobre las salinas ú otros derechos, son censos consignativos; y así cuanto se ha dicho sobre estos tiene lugar en los juros<sup>1</sup>, con la diferencia de que en su venta no se causa alcabala<sup>2</sup>. En el año de 1727 se mandó<sup>3</sup> que lo dispuesto ántes<sup>4</sup> sobre precio y pensión de los censos consignativos, se observase tambien en los juros; y *arreglada*, dice la ley, *su constitucion y la paga á los censos, por serlo*.

15. Tres cosas hay que considerar en

1 LL. 6, 12 y 13 tit. 15 lib. 5 de la R. ó notas 1 y 2 tit. 15 lib. 10 de la N.

2 Larrea *alegat.* 23.

3 Aut. acord. 6 tit. 15 lib. 5 de la R. ó ley 4 tit. 14 lib. 10 de la N.

4 Aut. 5 tit. 15 lib. 5 de la R. ó L. 8. tit. 15 lib. 10 de la N.

este censo: *Precio ó capital, pensión ó rédito*, y la *cosa* en que el censo se constituye.

16. El precio debe consistir en dinero, segun la bula expedida *motu proprio* por San Pio V. en 1569; pero como esta no se recibió en España<sup>1</sup>, hay lugar á la cuestion de si debe consistir ó no en dinero, la cual tiene muchos defensores por una y otra parte. Avendaño<sup>2</sup> se esfuerza en probar la negativa. Nos parece sin embargo mas fundada la afirmativa, porque cierra la entrada á los fraudes, que son frecuentísimos en este contrato, y porque así lo establece expresamente por la misma razon una ley<sup>3</sup> en el censo vitalicio, lo que da motivo para creer que el legislador ha tenido la intencion de evitar los fraudes en todos los censos, y que la expresion hecha para el censo vitalicio en la citada ley se extiende á los demas. Por otra parte Avendaño no satisface debidamente á los argumentos que se propone á favor de nuestra opinion. Y

1 L. 10 tit. 15 lib. 5 de la R. ó 7 tit. 15 lib. 10 de la N.

2 *De censibus* cap. 37.

3 L. 8. tit. 15 lib. 5 de la R. ó 6 tit. 15 lib. 10 de la N.

por último, Feliciano <sup>1</sup> dice que el supremo consejo declara cada dia que se rescindan, esto es, que son nulos, los censos constituidos por precio que no sea dinero. De esta regla claro es que deben exceptuarse los juros de que hemos hablado ántes, en los que tampoco puede haber fraudes. Tambien debe advertirse que no es necesaria la tradicion real del precio, y que basta la fingida. Podrá, pues, constituirse censo por la ficcion *brevis manus*, estableciéndose el precio en deuda de dinero cierta y líquida, á cuyo pago podia ser estrechado el deudor <sup>2</sup>. En los censos que se constituyen por testamento ó donacion, no interviene tradicion de precio, aunque en rigor se les podria acomodar la fingida; y no hay duda en que se debe considerar precio en ellos para los casos de redencion ó enagenacion de la cosa gravada.

17. El precio ha de ser justo, esto es, proporcionado á la pensión, lo cual varia por las circunstancias del lugar y tiempo <sup>3</sup>. En España se han hecho varias

<sup>1</sup> *De censibus* lib. 1 cap. 4 n. 10.

<sup>2</sup> *Avend. de censibus* cap. 38.

<sup>3</sup> *Covarr. lib. 3 Var. cap. 9. Avend. de censibus* cap. 32.

tasas que pueden verse en las leyes respectivas <sup>1</sup>. \* Para América está señalado el cinco por ciento <sup>2</sup>. \* En cuanto al precio del censo irredimible no hay tasa señalada; pero se conviene en que debe ser mayor que el del redimible, por ser mas gravoso para el censuario, como que no puede redimirlo, y esta facultad de que se priva debe considerarse en el precio. Covarrubias <sup>3</sup> dice que este aumento no debe hacerse temeraria é inconsideradamente, sino por dictámen de hombre bueno y justo moderador. Segun lo que allí dice el mismo autor y tambien Molina <sup>4</sup>, parece que el aumento debe ser mayor en un tercio. Los autores citados añaden que no debe reprobarse con facilidad lo que sobre esto se halle recibido por el uso en algun lugar. El primero dice que para la justa estimacion de los censos se ha de observar

<sup>1</sup> LL. 6, 8, 12, 13, 15, 16 tit. 15 lib. 5 de la R. ó notas 1 y 2 y LL. 6, 8 y 9 tit. 15 lib. 10 de la N.

<sup>2</sup> Real cédula de 13 de marzo de 1786.

<sup>3</sup> *Lib. 3 Var. cap. 10 n. 1.*

<sup>4</sup> *De just. et jur. disp. 385 vers. Secundum.*

la costumbre de la provincia y la comun estimacion de los hombres.

18. Respecto de la pension ó rédito del censo al quitar se mandó en 1534<sup>1</sup>, que se pagara en dinero efectivo; mas porque en varias partes se constituian muchos censos eludiendo esta disposicion, se previno en 1573<sup>2</sup> que todos estos censos que se fundasen y se hubiesen fundado desde el referido año de 1534 se considerasen redimibles para todo, y de consiguiente quedaron sujetos á la primera de las citadas prevenciones. Aunque esta solo habla de los censos al quitar, nos parece muy bien la opinion de Acevedo en su comentario sobre ella, de que debe extenderse á los irredimibles, porque en estos son mas graves los perjuicios y fraudes que se intentan evitar. Sin embargo, en 1750<sup>3</sup> se manda: *Que donde estuviere recibida la costumbre de poder ajustar el rédito en granos ó frutos se regule la paga*

1 L. 4 tit. 15 lib. 5 de la R. ó 3 tit. 15 lib. 10 de la N.

2 L. 7 tit. 15 lib. 5 de la R. ó 5 tit. 15 lib. 10 de la N.

3 L. 16 tit. 15 lib. 5 de la R. ó 9 tit. 15 lib. 10 de la N.

*de estos por reduccion de la real pragmática* (se entiende la ley antecedente que redujo la pension del 5 al 3 por ciento) *sin exceso alguno.* Esto ha dejado lugar á la cuestion de si la reduccion establecida por las leyes citadas se ha de hacer con respecto á la cantidad de frutos, de modo que pague tres medidas el que pagaba cinco, ó se ha de atender tambien al precio. La audiencia de Valencia en un pleito sobre este punto que le remitió el supremo real consejo declaró que debia hacerse á razon de 3 por 100 en dinero ó trigo según el valor y precio que este tuviera en cada año en los pueblos de los deudores el dia 15 de agosto, y así se observa.

19. La cosa en que se impone el censo juzgan muchos autores que tiene la calidad de hipoteca, y Covarrubias añade que no sigue en todo las reglas de las demas hipotecas, porque en primer lugar el comprador del censo puede reconvenir por el pago de la pension al que com-

1 Feliciano *de censibus* tom. 2 lib. 1 cap. 1 n. 5. Covarr. 3 *Var.* cap. 7 desde el n. 5 y otros que este refiere. Avendaño cap. 23.