

de D. por escritura otorgada en  
ante el Notario D.  
inscrita en

En todo lo demás igual al censo consignativo.

### CENSO CONSIGNATIVO POR MUJER CASADA.

*Código Civil.* Las disposiciones precedentes prescriben las formalidades que deben llenarse para hipotecar y gravar los bienes dotales de la mujer, cuando no se han asegurado con la hipoteca que debe constituir el marido, de modo que, la mujer no puede válidamente hipotecar los bienes dotales sin autorizacion judicial y la audiencia del marido en su caso (Art. 2288 Cód. Civ.) Y si lo contrario hiciere, puede exigir se anulen las tales hipotecas, aunque se hayan constituido con su consentimiento (Art. 2301 Cód. Civ.)

Puede la mujer hipotecar válidamente sus bienes dotales, con consentimiento y autorizacion del marido, cuando éste ha asegurado aquellos con hipoteca legal, pues desde el momento de asegurarlos con la constitucion de la hipoteca, causan venta en favor del marido.

Cuando la mujer hipoteque con consentimiento del marido los bienes, que pertenezcan al fondo social, es válida la hipoteca como si fuera hecha por el marido.

La mujer casada puede contratar y litigar libremente sin consentimiento del marido, cuando ejecutoriado el divorcio, no es ella la que dió motivo á éste (Art. 274 Cód. Civ.); pero cuando ella es la causante, conservará el marido la administracion y la mujer no podrá tratar ni contratar sin licencia de él (Art. 276 Cód. Civ.)

Esta es una materia que el Notario debe examinarla muy detenida y escrupulosamente antes de ponerse á formular la escritura, para evitar pleitos ruinosos y sinsabores en las familias, y responsabilidades consiguientes.

### FORMULARIO.

Comparecencia.

Licencia marital.

En todo lo demás igual al censo consignativo.

### Censo consignativo por el tutor de un menor.

No pueden ser gravados ni hipotecados por el tutor, los bienes inmuebles, los derechos anexos á ellos, y los muebles preciosos, sino por causa de absoluta necesidad ó evidente utilidad del menor, debidamente justificadas, y previas la conformidad del curador y la autorizacion judicial. (Art. 613 Cód. Civ.)

Le está prohibido al tutor recibir dinero prestado á nombre del menor, sin autorizacion judicial. (Art. 623 Código Civil.)

El dinero que resulte sobrante del menor, será puesto bajo segura hipoteca por el tutor, previa aprobacion judicial. (Art. 614 Cód. Civ.)

El menor emancipado necesita de la autorizacion del que le emancipó, y á falta de éste, de la del Juez para gravar ó hipotecar los bienes raíces (Art. 692, Frac. 3<sup>a</sup> Cód. Civ.)

Las escrituras otorgadas por los tutores en favor de los menores y demás incapacitados, deben ser registradas en la seccion correspondiente de hipotecas en el término de seis dias, con arreglo al artículo 2019 del Código Civil.

### FORMULARIO.

Comparecencia del tutor á nombre del menor y del censatario.

Relacion del expediente promovido por el tutor, é insercion del auto aprobatorio.

Debe estenderse en todo conforme al censo consignativo, con las variaciones siguientes:

Y teniendo convenido imponer sobre dicha finca un censo consignativo con sujecion á los artículos 2673 y



3213, y demás referentes sobre el particular del Código Civil, recibe en este acto de D.

tutor del menor D. y pertenecientes á éste, la cantidad de pesos á mi presencia y de los testigos instrumentales, doy fé, como capital de dicho censo que consigna sobre la finca descrita, y otorga carta de pago de la enunciada cantidad en favor del censalista menor D.

D. tutor del menor D. como lo acredita por (se relacionará el documento, dando fé de haber tenido á la vista) acepta esta escritura en todas sus partes á nombre y representación del citado menor.

Advertencia de la inscripción dentro de los primeros seis días.

Leída &c.

### PROMESA DE VENTA.

*Cód. Civ.* Debe llevar los requisitos siguientes:

1392 2948 1º Comparecencia del vendedor y comprador.

2946 2949 2º Reseña de la cosa que debe venderse con todas las circunstancias.

2947 2950 3º Causas que impiden otorgar la escritura de venta.

4º Promesa de vender la cosa, y época ó día en que ha de otorgarse la escritura.

5º Aceptación del comprador.

6º Otorgamiento ante dos testigos.

### FORMULARIO.

Comparecencia de ambos.

1º Que D. Es dueño de una casa, sita en calle señalada con el número de piezas, zaguán, jardín &c. y su solar de (las dimensiones y linderos) y le corresponde por (Relación de los títulos y su inscripción).

2º Que teniendo convenida la enagenación de la mis-

ma, y no pudiendo otorgarse en el día de hoy la escritura por (las razones que hubiese) por el presente instrumento otorgan y pactan lo siguiente:

3º Que D. se compromete á vender y otorgar escritura de venta de dicha casa en el término de contados desde la fecha de esta escritura libre de gravámen á favor de D. por precio de pesos pagaderos en el acto de la escritura ó el día

4º D. acepta y se obliga á pagar los pesos como precio de la finca descrita, el día

5º En su consecuencia, que este contrato queda perfeccionado con arreglo al artículo 1392 del Código Civil, desde que ambos prestan su consentimiento espontáneo y deliberado, y dan por perfecta y obligatoria la venta por haberse llenado las prescripciones de los 2946 y 2947 del mismo Código, á cuyos efectos legales se someten bajo la pena de daños y perjuicios y gastos judiciales con sujeción á los artículos 1537, 1575 y 1599 del propio Código.

6º Leída &c.

### PERMUTA.

*Código Civil.* Estas escrituras deben reunir los mismos requisitos que la venta, teniéndose presente, que si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte del numerario sea igual ó mayor que la que se pague con el valor de la otra cosa. Si la parte del numerario fuese inferior, el contrato será de permuta (Art. 2940 Cód. Civ.)

LA ESCRITURA DEBE CONTENER LOS REQUISITOS SIGUIENTES:

- 1º Comparecencia de los otorgantes.
- 2º Relación de los certificados respectivos de hipoteca y los boletos de pago de contribución.
- 3º Reseña de las fincas, del último título de propiedad de cada una, y su inscripción en el Registro.



4º Expresion de que las permutan con todas sus servidumbres y derechos en ellas permanentes, entregándose recíprocamente los títulos de propiedad y la diferencia del valor si resulta.

5º Obligacion mútua de eviccion y saneamiento.

6º Advertencia de la toma de razon en el registro de la propiedad.

7º Otorgamiento ante dos testigos, con expresion de la hora.

#### FORMULARIO.

Comparecencia de ambos.

1º Relacion de los certificados de hipotecas y boletos de contribucion.

2º Que D. es dueño de la finca sita en calle número que se compone (aquí las dimensiones, linderos y demás de que se compone la finca); que adquirió por (aquí la relacion de los títulos y su inscripcion).

3º Que D. es dueño de la finca sita en (se relacionará lo mismo que en la precedente cláusula con su inscripcion).

4º Y teniendo convenido su cambio, las permutan con todas las servidumbres y derechos en ellas permanentes, y en su virtud adquiere D.

la casa número de la calle

y D. la casa número de la calle

sin que tengan que abonarse cantidad alguna por ser iguales los valores. (Si los valores no fuesen iguales, se redactará como sigue). Y excediendo la finca de D.

á la otra en pesos, los entrega en este acto y recibe D. á presencia mia y de los testigos instrumentales, de que doy fé; y otorga en favor de D.

la carta de pago más conducente.

5º Que son justos los valores de ambas fincas, y por lo tanto, no existe la lesion prevista por el artículo 1772 del Código Civil; pero si la hubiese, renuncian ambos otorgantes los cuatro años que para la rescision prefija el 1774 del mismo Código.

*Quando las fincas son estimadas, la cláusula anterior se substituirá con la que sigue:*

5º Que son justos los valores de ambas fincas, pues que han sido estimadas por el perito D.

en pesos la finca de D. y en pesos la de D.

por cuya razon no cabe lesion, y no podrá rescindirse este contrato segun el artículo 3022 del Código citado.

6º En este acto, ambos otorgantes se hacen mútua entrega de los títulos respectivos de ambas fincas, consistiendo los entregados por D.

en fojas, y los entregados por D.

en fojas de los que respectivamente se dan por recibidos, en virtud de los cuales, y del presente contrato, quedan consumadas en pleno dominio, las traslaciones de las propiedades de las fincas nombradas con arreglo al artículo 1552, y verificadas sus entregas de conformidad á los artículos 1636 y 2983 del

precitado Código.

7º Ambos otorgantes se obligan por lo que á cada uno toca, á la eviccion y saneamiento de las fincas que se permutan en forma y conforme á derecho.

8º Advertencia de la inscripcion en el Registro de la propiedad.

9º Leída &c.

#### CENSO ENFITEUTICO.

Código Civil.				Sólo los bienes raíces ena-
1212	3215	3244	3270	genables pueden darse en en-
1213	3216	3257	3271	fitéusis (Art. 3257 Cód. Civ.)
1217	3217	3258	3272	pero sin autorizacion judicial
3208	3239	3260	3273	y formalidades del caso, no
3210	3240	3261	3274	pueden darse los de los menores ó incapacitados (Art. 3258
3211	3241	3263	3275	Cód. Civ.)
3212	3242	3265	3279	Todos los que libremente
3214	3243	3269	3281	pueden contratar ó enagenar sus bienes, tienen facultad de conceder en enfiteusis (Art. 3259 Cód. Civ.);



pero los casados no la tienen, sino llenando las prescripciones legales (Art. 3260 Cód. Civ.)

Todos los que pueden contratar, pueden recibir en enfiteusis; exceptuándose las corporaciones, y cualesquiera establecimientos públicos; y los que no pueden comprar según lo dispuesto en los artículos 2968, 2972 y 2975 Código Civil (Art. 3261 Cód. Civ.)

Esta clase de censo, por regla general se constituye sobre terrenos baldíos ó incultos, con el objeto de que se edifique sobre ellos, ó se reduzcan á cultivo en un cierto plazo, para lo cual, el dueño se reserva el dominio mayor y directo, con derecho para apropiarse de la cosa dada en enfiteusis por comiso, si el enfiteuta ó dueño del dominio útil dejase de pagar la pensión por tres años consecutivos (Art. 3263 Cód. Civ.); si el enfiteuta deteriora el prédio de modo que pierda una cuarta parte de su valor (Art. 3265 Cód. Civ.), si el enfiteuta no dá el aviso prevenido en el artículo 3275 Código Civil, al dueño del dominio directo de la enagenación que intente (Art. 3278 Cód. Civ.) También tienen derecho de tanteo ó retracto, tanto el dueño como el enfiteuta (Art. 3274 Cód. Civ.), que consiste en ser preferido por igual precio á cualquiera otro comprador, siempre que uno de ellos vendiese la finca.

Cuando el dueño del dominio directo falte al aviso prevenido en el artículo 3275, el enfiteuta no tendrá derecho para reivindicar el prédio por comiso, pero sí para exigir la indemnización de daños y perjuicios que pruebe se le siguen por la preterición (Art. 3279 Cód. Civ.)

El enfiteuta puede hipotecar el prédio ó imponerle cualesquiera otras cargas ó servidumbres sin consentimiento del dueño, pero en caso de devolucion pasará el prédio libre al dueño, si no ha consentido en esos gravámenes (Art. 3271 Cód. Civ.)

El enfiteuta puede donar ó cambiar libremente el prédio; pero en este caso, deberá el cesionario hacerlo saber al dueño dentro de 60 días contados desde aquel en que se hizo la cesion (Art. 3272 Cód. Civ.); y el cesionario que no cumpla lo dispuesto haciéndolo saber

al dueño, será responsable solidariamente con el enfiteuta del pago de las pensiones (Art. 3273 Cód. Civ.)

La calidad y cantidad de la pensión, bien en frutos ó en dinero, será regulada á voluntad de las partes, y á falta de convenio á seis por ciento anual (Arts. 3239 y 3243 Cód. Civ.); pero debe tenerse presente, que la pensión debe consistir en dinero cuando la enfiteusis fuese de prédio urbano ó sitio para edificar (Art. 3241 Cód. Civ.)

La escritura en que se constituye este censo debe contener los requisitos siguientes:

- 1° Comparecencia del dueño y del enfiteuta.
- 2° Relacion del certificado de hipotecas y boleto de contribucion.
- 3° Reseña de la finca, del título de propiedad, inscripción y cargas.
- 4° Expresion de que se dá en enfiteusis, concediendo el dominio útil de la finca al enfiteuta, y reservándose el directo, con el derecho de tanteo que á ambos les corresponde por derecho.
- 5° Relacion de la tasacion pericial del valor del dominio útil, deduciéndose el del directo, agregándose aquella al legajo apéndice.
- 6° La pensión que se impone al enfiteuta y el modo de su pago, expresando si es al tanto por ciento convenido ó legal.
- 7° Las demás condiciones que acuerden los otorgantes.
- 8° Advertencia al enfiteuta de la obligacion con arreglo al artículo 3267 Código Civil para el caso de eviccion.
- 9° Aceptacion del enfiteuta del dominio útil, reconociendo el mayor y directo en el dueño.
- 10° Inscripción en el registro de la propiedad.
- 11° Otorgamiento ante dos testigos, con designacion de la hora.

#### FORMULARIO.

Comparecencia de ambos.

- 1° Relacion del certificado de hipotecas y boleto de contribucion.



2° Que D. es dueño de una finca (rústica ó urbana) sita en que se compone de (dimensiones y linderos) que adquirió por (relacion de los títulos y su inscripción).

3° Y deseando darle en enfiteusis á D. el prédio deslindado, ambos comparecientes de comun acuerdo y con sujecion al artículo 3244 del Código Civil, nombraron al perito D. para el avalúo y deslinde del prédio, quien habiendo llenado su cometido me entregan la tasacion pericial para agregar á esta escritura y dar en sus traslados, cuyo documento queda agregado al legajo apéndice de este protocolo, ocupando las fojas, bajo el número

4° Que D. cede á D. el dominio útil de la finca deslindada, reservándose el mayor y directo, mediante la pension de pesos al año, que ha sido regulada con arreglo al artículo 3243 Código Civil al tanto por ciento convenido; solamente del dominio útil, deduciéndose el importe del dominio directo.

5° Que los pesos de pension pagará el enfiteuta el día del mes de cada año en el domicilio del dueño del dominio directo, dando principio con la primera pension al año de la fecha de esta escritura.

6° Que el enfiteuta entregará con puntualidad la pension establecida de pesos en buenas monedas corrientes, sin descuento de ningun género, bajo la pena de perder el prédio por comiso si dejare de pagarlas por tres años consecutivos, con arreglo al artículo 3263 del Código Civil.

7° Que el enfiteuta pagará todas las contribuciones prediales y personales, impuestas en razon al prédio, con arreglo al artículo 3269 del mismo Código, y en el caso del 3270 de imponerse alguna contribucion sobre la pension, han convenido ambos otorgantes, que el enfiteuta la pagará entregando en todo caso al dueño la pension de pesos íntegramente, siendo de cuenta y cargo del enfiteuta todas las imposiciones que se hagan sobre la pension, sin derecho á descuento alguno.

8° Que en caso de enagenacion ó de trasmision por cualquier título, tanto del dominio directo como del útil, salvo en los casos establecidos en el artículo 3272 Código Civil de donar ó cambiar cuyos derechos se reserva el enfiteuta, quedan obligados tanto éste como el dueño á dar aviso uno al otro respectivamente con treinta dias de anticipacion para usar del derecho de tanteo si les conviniere, trascurridos los cuales sin que hayan utilizado el derecho respectivo, el solicitante quedará expedito de enagenar y trasferir por cualquiera de los medios legales la accion que le corresponda sea del dominio directo ó del dominio útil, segun las prescripciones de los artículos 3274 y 3275 del Código Civil; pero con respecto al enfiteuta D.

será nula la enagenacion que haga si no cumple lo preceptuado en el 3275 del mismo Código, quedando por tal razon en aptitud legal el dueño segun el artículo 3278 del propio Código, de recobrar el prédio por comiso, y tambien sujeto el dueño del dominio directo á la indemnizacion de daños y perjuicios con sujecion al artículo 3279 en caso de omision á lo prescrito en el citado artículo 3275.

9° Que llegado el caso de redencion de este censo, de acuerdo con el artículo 3214 del precitado Código, servirá de capital la cantidad de pesos, que es del que responde la finca, fijado al tipo del por ciento convenido (ó legal si es el seis por ciento). Se pondrán las demás condiciones que acuerden.

10° Siempre que el enfiteuta fuere perturbado por otro en su derecho, deberá denunciar el pleito al dueño, bajo pena de no tener accion contra éste por los daños y perjuicios que sufra en el juicio de eviccion, como lo preceptúa el artículo 3267 del mismo Código.

11° El enfiteuta D. acepta el dominio útil de dicha finca con las condiciones expresadas, y reconoce el mayor y directo que se reserva D. á quien se obliga satisfacer las pensiones que se devenguen de dicho censo en la forma indicada, y se dá por recibido de la finca deslindada.



- 12° Advertencia de la inscripcion en el registro de la propiedad.  
 13° Leida &c.

### Reconocimiento de censo enfiteutico.

Comparecencia y dijo: que debiendo proceder al reconocimiento de un censo, por el presente instrumento otorga:

1° Que es dueño de una casa situada en la calle de número (se expresarán las varas y linderos); que adquirió por (se hará referencia de los títulos con la inscripcion).

2° Que dicha finca responde un censo enfiteutico de pesos de pension anual, cuyo capital es de pesos, impuesto á favor de D. segun escritura ante el notario D. en fecha que fué inscrita en

3° Y habiendo exigido D. el reconocimiento de dicho censo, el otorgante reconoce el dominio mayor y directo que sobre dicha finca tiene el expresado D. á quien pagará las pensiones del mismo, de la manera que previene la escritura de imposicion.

4° D. (sus generales) acepta esta escritura en todas sus partes.

5° Advertencia de la inscripcion.

6° Leida &c.

### Subrogacion de censo enfiteutico.

ESTA ESCRITURA DEBE OTORGARSE CON LOS REQUISITOS SIGUIENTES.

- |           |    |   |
|-----------|----|---|
| Cód. Civ. | 1° | Comparecencia del censualista, del cesionario y del censatario. |
| 1707 3274 | 2° | Relacion del certificado de hipotecas y boleto de contribucion. |
| 1713 3275 | 3° | Reseña de la escritura de imposicion de censo y su inscripcion. |
| 1743 3278 |    |   |
| 1745 3279 |    |   |

4° Si comparece el censatario, reseña de la escritura de propiedad de la finca y su inscripcion.

5° Expresion del aviso dado al censatario para que utilice el derecho del tanteo y haga paga real y efectiva dentro de los treinta dias, con arreglo al artículo 3275 del Código Civil, y de haber trascurrido el término sin que lo haya verificado.

6° Renuncia del derecho de tanteo por el censatario en el caso de no querer utilizar ese derecho y de no haber trascurrido los 30 dias.

7° Pago del capital y expresion de que se subroga, al que los entrega en lugar del censualista con todos sus derechos.

8° Entrega de los títulos para los efectos de la ley y aceptacion de la escritura por el cesionario.

9° Reconocimiento por el censatario del cesionario como dueño del dominio directo y obligacion de satisfacerle las pensiones.

10. Obligacion de eviccion y saneamiento.

11. Advertencia de la inscripcion.

12. Otorgamiento ante dos testigos con designacion de la hora.

### FORMULARIO.

Comparecencia del dueño y del que le subroga, y dijeron: que han convenido formalizar escritura de subrogacion de censo enfiteutico, y por el presente instrumento otorgan y pactan lo siguiente:

1° Relacion del certificado y boleto.

2° Que D. es dueño directo de una finca (se describirán su situacion, extension y linderos), cuyo dominio útil posee D.

del cual tiene derecho á cobrar la pension de pesos, el dia de cada año, segun consta de la escritura de imposicion, otorgada ante el notario D.

en de de que fué inscrita en el registro de la propiedad de

(Si los que otorgan esta escritura, no son los que otorgaron la de imposicion, deberán reseñarse además las res-



pectivas escrituras en que el uno adquirió el dominio directo y el otro el útil).

3° Que teniendo D. convenida la cesion de dicho dominio directo, cede á favor de D.

sin reserva de ningun género y con las mismas condiciones y cláusulas de la escritura de imposicion por el convenido precio de pesos (ó por pesos, que es el capital de dicho censo, como consta de la escritura de imposicion) los que recibe en este acto de manos del mismo D. en buenas monedas corrientes, á mi presencia y de los testigos instrumentales, doy fé, y le otorga carta de pago mas conducente, subrogándolo en su lugar, grado y prelación, para que pueda cobrar de D.

las pensiones de dicho censo, y ejercitar todos los derechos con arreglo al artículo 1713 del Código Civil, como dueño de dominio directo que lo es desde esta fecha en virtud de traslación de dominio que se verifica por razon de la presente escritura de conformidad al artículo 1553 del Código citado.

3° Que D. en los términos y con arreglo á los artículos 3274 y 3275 del propio Código y cláusula de la escritura de imposicion ha dado el aviso correspondiente al enfiteuta D. con los treinta dias de anticipacion para que utilice si le conviene el derecho de tanteo, pero no habiéndolo utilizado se halla en libertad de hacer esta cesion de conformidad al último artículo citado.

4° Que D. se obliga á la eviccion y saneamiento en forma y conforme á derecho.

5° En este acto, D. hace entrega en fojas de los títulos que van relacionados para los efectos de la ley á D. quien se dá por recibido, aceptando en todas sus partes esta escritura.

(Si el enfiteuta concurre al otorgamiento prestando su asentimiento á la subrogacion, se suprimirá la cláusula 3ª sustituyéndola por la siguiente):

D. (sus generales) enterado de esta escritura dijo: que fué avisado por D.

en los términos de la ley para que utilizara el derecho de tanteo que le asiste; pero no conviniéndole, lo renuncia en forma; que reconoce á D.

como dueño directo de dicha finca, á quien se obliga satisfacer las pensiones del censo que responde la finca que posee como dueño útil.

6° Advertencia de la inscripcion.

7° Leída &c.

### Redencion de censo enfiteutico.

ESTA ESCRITURA DEBE CONTENER LOS REQUISITOS SIGUIENTES:

1° Comparecencia del dueño del dominio directo y el del útil.

2° Relacion del certificado de hipotecas y boleto de contribucion.

3° Descripcion de la finca, reseña de la escritura de imposicion del censo y su inscripcion.

Si los otorgantes no son los mismos que intervinieron en la escritura de imposicion, se reseñarán las escrituras en cuya virtud el uno posee la finca y el otro el censo.

4° Precio por el que se redime.

5° Obligacion de eviccion y saneamiento.

6° Aceptacion del censatario.

7° Advertencia de la inscripcion.

8° Otorgamiento ante dos testigos con designacion de la hora.

### FORMULARIO.

Comparecencia del dueño y del enfiteuta y dijeron: que procediendo á la redencion de un censo enfiteutico, por el presente instrumento otorgan:

1° Relacion del certificado de hipotecas y boleto de contribucion.

2° Que D. posee el dominio mayor y directo de una casa compuesta de calle número (Se deslindará con su so-