

R. No lo es; porque el tanteo es el derecho que tienen ciertas personas de ser preferidas á otras en la venta antes que se verifique [*Ll. cit.*].

P. ¿Cuántas son las especies de retractos?

R. Tres: retracto legítimo, gentilicio, de sangre ó de abolengo; retracto de comunión ó sociedad, y retracto convencional.

P. ¿Cuál es el de abolengo?

R. El que compete á los parientes mas próximos del vendedor por su orden, hasta el cuarto grado civil, recto y transversal, sin distinción de sexo ni edad, para redimir los bienes raíces de sus abuelos ó padres por el mismo precio que se vendieron (*L. 13, tit. 10, lib. 3 del Fuero real; y 11, 6 y 7, tit. 7, lib. 5 del Ordenamiento real*).

P. ¿Cuál es el origen de estos retractos?

R. El origen de estos retractos se halla en la jurisprudencia foral. Los monarcas, para asegurar la población de los pueblos recién conquistados, y que por consiguiente se hallaban espuestos á las invasiones de los enemigos, además de conceder varios privilegios á los que quisieran poblarlos, procuraron hacerlos propietarios para que defendieran con mas ardor sus hogares, y con el objeto de mantener las propiedades en las familias, se inventó el retracto. No es, por consiguiente, el amor que los descendientes tienen á las cosas de sus ascendientes la causa que motivó el retracto, como quiere Sala y algunos otros intérpretes, y tal prueba el no tener lugar en las cosas muebles, siendo así que son las cosas á que mayor afición se adquiere, ni en las cosas permutadas.

P. Según este fundamento, ¿en qué cosas tiene lugar el retracto?

R. En las de patrimonio ó abolengo, porque éstas debían pasar al descendiente si no se vendiesen [*L. 13, tit. 10, lib. 3 del Fuero real*].

P. ¿Cuánto tiempo se concede para retraer?

R. Nueve días, que corren contra los ausentes, ignorantes y menores, sin que tengan el beneficio de restitución (*Ll. 1 y 2, 4, 6 y 7, tit. 13, lib. 10, Nov.*)

P. ¿Desde cuando se principian á contar estos nueve días?

R. La opinión mas general es que se cuentan desde el día de la convención, porque entonces se entiende verificada la venta; y la ley dice *desde que la vendida fuere fecha*, aunque no se haya entregado la cosa; y en las ventas judiciales desde el día del remate [*D. l. 4*].

P. Cuando concurren á retraer dos ó mas parientes, ¿quién será preferido?

R. El de mejor grado; y si lo tuvieren igual, se partirá la cosa si fuere divisible, de lo contrario, se la llevará el que ofrezca mas [*L. 1 y 3, tit. 13, lib. 10, Nov.*].

P. ¿Qué deberán hacer los parientes de segundo ó tercer grado que quisieren retraer?

R. Como los nueve días son término señalado para todos los parientes que

pueden retraer, y no singularmente para cada uno, deberán presentarse al juez antes que pasen los nueve días, diciendo que quieren retraer, en caso que su pariente mas próximo no lo hiciese.

P. ¿Podrá el pariente retraer al fiado una cosa que se vendió al fiado?

R. Puede, dando fianzas al gusto del juez, porque tal vez el vendedor no tenga en él la confianza que en el primer comprador (*L. 4, tit. 13, lib. 10, Nov.*).

P. Si se presentase á retraer una cosa de abolengo un hijo y un hermano del vendedor, ¿quién será preferido?

R. El hijo; porque la proximidad de parentesco se considera respecto del vendedor (*L. 2, tit. 13, lib. 10, Nov.*).

P. ¿Da preferencia en el retracto el doble vínculo de parentesco?

R. No la dará; porque como la cosa de que se trata dimana de una sola línea, no habrá quien pueda alegar mejor derecho apoyado en proceder de dos líneas (*L. 1, tit. 13, lib. 10*).

P. ¿Pueden retraer los hijos naturales?

R. Sí pueden; y tambien los desheredados y los que renunciaren la herencia de su padre.

P. ¿En qué cosas tiene lugar el retracto?

R. En las cosas raíces que estuvieron en el patrimonio de los abuelos ó padres comunes del que las vende y del que retrae, con tal que el primero las hubiese adquirido por herencia ó por título singular de los que causan imputación ó colación (*L. 8, tit. 13, lib. 10, Nov.*); porque éstos son reputados por herencia.

P. ¿Serán objeto del retracto las cosas patrimoniales que se hubieren vendido á un extraño y no se hubieren retraído?

R. No lo son, aunque vuelvan á poder de los parientes (Gomez, en la ley 70 de Toro).

P. Si fueren vendidas muchas cosas patrimoniales, ¿podrán retraerse solo algunas de ellas?

R. Deberán retraerse todas si se dieron por un solo precio; pero no si se fijó precio á cada una (*L. 5, tit. 13, lib. 10, Nov.*).

P. ¿Y si las cosas vendidas por un solo precio fueren unas patrimoniales y otras libres?

R. Según los principios sentados, no deberá tener lugar el retracto, porque las cosas que no son de patrimonio no deben retraerse: Sala opina que puede retraerse la patrimonial, tasándose su valor por peritos; y Molina (de Hispan. Primog. lib. 3, cap. 8, n. 11) que si el comprador ofreciere las dos, no se podrá retraer la una sin la otra.

P. ¿Tendrá lugar el retracto cuando durante los nueve días pasare la cosa patrimonial á muchas manos?

R. No hay duda; y entonces el pariente deberá dar el precio de la venta que

hizo su pariente, anulándose las demas, y tienen los últimos compradores la evicción contra los primeros.

P. ¿Tiene lugar el retracto en solo las cosas vendidas?

R. También se verifica en la imposición ó venta de bienes á censo reservativo, en las daciones en pago, porque en ellas el débito equivale al precio, y la cosa que se da á la vendida, y en la dación en dote cuando fuese estimada.

P. ¿Los nueve días para retraer se entienden naturales, ó de momento á momento?

R. Sala opina que han de ser naturales; pero es mas prudente la opinion contraria.

P. ¿Qué debe hacer el retraente para verificar el retracto?

R. Pagar el precio de la cosa junto con el importe de las alcabalas y demas gastos que ocasionó la compra, jurar que quiere la cosa para sí, y que usa del retracto con buena fe (*Ll. 2 y 4, tit. 13, lib. 10, Nov.*).

P. ¿Cuál es el retracto de sociedad ó comunión?

R. El derecho que tienen los socios en una cosa indivisa para retraer la parte que un socio vende á otro que no lo es; pues si la vende á otro socio no hay lugar al retracto [*L. 55, tit. 5, P. 5; y 9, tit. 13, lib. 10, Nov., 74 de Toro.*]

P. ¿Pueden retraer los comuneros las cosas muebles?

R. Así juzgan algunos intérpretes; pero otros distinguen, diciendo que tienen derecho de tanteo en las cosas muebles, porque tal les concedía terminantemente la ley de Partida; pero que no tienen derecho de retracto sino en las inmuebles, porque la ley de Toro que les concedió el retracto usa de la palabra heredad (*L. 1, tit. 13, lib. 10, Nov.*).

P. ¿Cuál es el objeto de este retracto?

R. El hacer cesar la comunión ó sociedad (*L. 1, tit. 15, P. 6*).

P. ¿Cuánto tiempo tienen los comuneros para retraer?

R. Nueve días como en el retracto de sangre.

P. ¿A quiénes mas se concede el retracto?

R. Al dueño directo y al superficiario, cuando se vende la superficie ó el dominio directo (*L. 8, tit. 13, lib. 10, Nov.*).

P. ¿Cuánto tiempo se les concede para retraer?

R. No lo marcan las leyes: el Sala opina que tienen el de nueve días; excepto el dueño directo á quien se pagare pensión, que tiene el término de dos meses.

P. Cuando concurren al retracto un pariente, un comunero, un dueño directo y un superficiario, ¿cuál será preferido?

R. Primero: el dueño directo y el superficiario; segundo, los comuneros; y tercero, los parientes (*L. 8, tit. 13 cit.*); aunque sobre esto hay varias interpretaciones.

P. ¿Cuál es el retracto convencional?

R. El que se constituye por el pacto de retrovendendo.

P. ¿Cuánto tiempo dura el derecho de redimir?

R. Todo el tiempo que se señaló; y si no se hubiese fijado, el de veinte años, término de las acciones personales; y como tal no se podrá intentar contra un tercer poseedor, aunque entonces se puede pedir al primer comprador que pague los perjuicios, ó que vuelva la cosa vendida, si se hubiese pactado no poderla vender, porque esta segunda venta es nula.

TITULO XII.

DE LA ALCABALA Y DE LA PERMUTA.

P. ¿Qué es alcabala?

R. Una contribucion indirecta que se paga por todas las ventas y trueques ó cambios, y en el dia es el 4 por 100.

P. ¿Cuándo tuvo origen la alcabala?

R. Se estableció en tiempo de D. Alonso XI para sostener el sitio de Algeciras, como contribucion extraordinaria, y despues pasó á ser ordinaria.

P. ¿Cuándo se paga la alcabala?

R. Cuando ya se hubiere perfeccionado el contrato; y si en el acto se desavinieron no se deberá alcabala; pero si se deshiciere despues de algun intervalo, se deberá una por la venta y otra por la rescision, siempre que se hubiere verificado la entrega de la cosa y del precio (*L. 11, tit. 12, lib. 10, Nov.*).

P. ¿Se debe alcabala de la venta hecha con el pacto de la ley comisoría?

R. Se pagará alcabala si se puso el pacto con palabras directas; v. g., "si no me pagas hasta tal tiempo no valga la venta;" pero no si con palabras obliquas; v. g., "si no me pagas se rescinda ó deshaga la venta."

P. ¿Y si la venta se hace con pacto de retrovendendo?

R. Se debe alcabala de la primera venta mas no de la retroventa.

P. Cuando ocurre retracto, ¿se debe una, ó dos alcabalas?

R. Se debe una de la venta y no del retracto, porque el retrayente se subroga en lugar del primer comprador.

P. ¿Y cuándo se rescinde la venta por lesion enorme ó por la accion redhibitoria?

R. Se debe alcabala de la venta; y lo mismo si se rescindió por haber intervenido miedo, dolo, &c., porque en todos estos casos rescinde la venta la ley.

P. ¿Y de las ventas que se hacen á censo redimible?

R. Se debe una alcabala de la venta, que pagarán por mitad los contrayentes, mas no de la redencion (*L. 21, tit. 12, lib. 10, Nov.*).

P. ¿Quién debe pagar la alcabala que se exige de las permutas?

R. Ambos contrayentes.

DE LA PERMUTA.

- P. ¿Qué es permuta?
- R. Un contrato concensual por el que se da una cosa cierta por otra también cierta (L. 1, *tít. 6, P. 5*).
- P. ¿En qué se diferencia de la venta?
- R. En que en la venta consiste el precio en dinero contado, y en la permuta ha de ser una cosa determinada; y en que la venta es válida aunque sea de cosa ajena, lo que no sucede en la permuta [L. 1, *tít. 11, lib. 3 del Fuero real; y 1 y 4, lib. 3 del dicho Fuero*].
- P. ¿Puede obligarse á cumplir al que no quisiera?
- R. No hay duda; ó á pagar los perjuicios que jurare se le siguen el otro contratante, si éste lo estimase mas (L. 3, *tít. 6, P. 5*).
- P. ¿De cuántas clases puede ser la permuta?
- R. La ley de Partida marcaba tres clases; pero en el día se halla derogada por la ley recopilada que establece que de cualquiera manera que se haga hay obligación (L. 1, *tít. 1, lib. 10, Nov.*).
- P. ¿Quiénes pueden permutar?
- R. Los mismos que comprar y vender; pues excepto en lo ya dicho, sirven á la permuta todas las reglas de la venta.

TITULO XIII.

DEL ARRENDAMIENTO.

- P. ¿Qué es arrendamiento?
- R. Un contrato concensual, por el cual se da el uso de una cosa por cierto tiempo, ó las obras por una cantidad determinada [L. 1, *tít. 8, P. 5*].
- P. ¿Quiénes pueden arrendar?
- R. Los mismos que comprar y vender, excepto el militar, que no puede arrendar predios (L. 2, *tít. 8, P. 5*); y los oidores, contadores, &c. de las rentas reales (L. 6, *tít. 6, lib. 7, Nov.*).
- P. ¿Cuáles son los requisitos esenciales de este contrato?
- R. Consentimiento de las partes, cosa cierta y alquiler ó merced.
- P. ¿Qué cosas pueden ser objeto de este contrato?
- R. Todas las que están en el comercio de los hombres, y aun las cosas del patrimonio de las ciudades, y los hechos estimables; pero no podrán arrendarse las cosas fungibles, ni los hechos inestimables como el trabajo de un literato (L. 3, *tít. 8, P. 5*).
- P. ¿Qué circunstancias debe reunir el precio?

- R. Las mismas que en la compra y venta (L. 1 *cit.*).
- P. ¿Qué nombre se da al que disfruta de la cosa y paga el precio?
- R. Las leyes de Partida le llaman arrendador; pero el uso ha establecido que se le llame arrendatario, y arrendador al que da la cosa, y si fueren obras al que las hace. Si lo que se alquila es casa se llama inquilino al arrendatario; si un predio rústico, colono.
- P. ¿A qué está obligado el arrendador?
- R. A entregar la cosa en buen uso, á manifestar los defectos de la misma, pena de resarcimiento de perjuicios, á no perturbar en el arriendo al arrendatario hasta el tiempo pactado, á abonarle las mejoras necesarias que hubiere hecho en la cosa, y si fuere arrendador de obras á pagarle los daños y perjuicios que le causare por su ignorancia ó negligencia (Ll. 21 y 24, *tít. 8, P. 5*).
- P. ¿Cuáles son las obligaciones del arrendatario?
- R. Cuidar de la cosa arrendada como si fuera suya, abonar los daños y perjuicios causados por su culpa al arrendador, pagar la pensión al tiempo marcado ó que fuere costumbre, y volver la cosa concluido el arriendo (L. 2, *tít. 15, P. 5; y 4, tít. 8, P. 5*).
- P. ¿Tendrá obligación el arrendatario de pagar el precio cuando los frutos se perdieren por caso fortuito y extraordinario?
- R. No tendrá obligación de pagarlo; pero si quedaron algunos frutos tiene la de entregarlos al arrendador, deducidas las espensas hechas en sus labores, ó darle la paga; el uso es rebajar la paga á arbitrio del juez; y si en el año siguiente se cogieren tantos frutos que pudiesen satisfacer las espensas de los dos, deberá pagarse el arriendo del año en que nada cogió (ley 22, *tít. 8, P. 5*).
- P. ¿Qué culpa se presta en este contrato?
- R. La leve; pero estará obligado á la levísima el que se ofreciese á trasportar de un lugar á otro cosa fácil de derramarse ó quebrarse (ley 8, *tít. 8, P. 5*).
- P. ¿Qué derechos tiene el arrendador?
- R. Además de cobrar la renta, puede despedir al arrendatario cuando no pagase la renta al tiempo convenido, ó en dos años (ley 6, *tít. 8, P. 5*), si el arriendo se hizo por cinco con condicion de dar la paga cada año, cuando aunque la pague, necesita el arrendador edificar en su casa, ó la necesitase para habitarla él mismo ó algunos de sus hijos, y cuando el inquilino hace mal uso de ella (L. 6 *cit.*); tiene el derecho de vender la cosa arrendada, aun antes de concluirse el arrendamiento, y tiene la obligación cuando se acabe el arriendo de resarcir los perjuicios al arrendatario (L. 19 *d. tit.*).
- P. ¿Hay algun caso en que el arrendatario no puede ser despedido por el arrendador, no obstante las causas enumeradas?
- R. Cuando se le concedió por toda su vida, ó se pactó no poder despedido.
- P. ¿Y si el arriendo fuese de predio rústico?

R. Entonces no podrá el dueño, durante el tiempo estipulado, despedir al arrendatario, ni aun con pretesto de necesitar la finca para sí mismo; pero sí cuando no pagase la renta, tratase mal la finca ó faltase á las condiciones estipuladas (Art. 5 del decreto de 8 de Junio de 1813, restablecido en 8 de Setiembre de 1836).

P. ¿Qué beneficio tiene el arrendador para mayor seguridad del cobro de la pension y de la reparacion de menoscabos?

R. En los arriendos de predios rústicos se entienden tácitamente hipotecados los frutos que produzcan y los muebles que, mediante consentimiento del arrendatario, se hubiesen introducido en ellos, los que puede retener hasta que cobre: en el arriendo de predios urbanos, todos los muebles que hubiere en la casa, háyanse ó no introducido con consentimiento del dueño, y los puede retener para su cobro [L. 5, *tít. 8, P. 5. L. 6, tít. 11, lib. 10; y 25, tít. 31, lib. 11, Nov.*]. Esto se ha de entender de los muebles que no estuvieren como de paso en la casa alquilada.

P. ¿Puede el arrendatario subarrendar la casa?

R. Podrá, con tal que lo haga para el mismo uso y tiempo que él la tenia (*ley 1, tít. 1, lib. 10, Nov.*). *

P. ¿Se acaba el arrendamiento por muerte del arrendador ó del arrendatario?

R. No se acaba; pues pasan las obligaciones de ambos á sus herederos, á no ser que muriese el arrendador de obras ó el arrendatario de un usufructo. [*ley 2 y 3, tít. 8, P. 5; y art. 3 del decreto de 8 de Junio de 1813*].

P. Cuando el arrendamiento se ha hecho á cierto plazo, ¿se entiende concluido ó finalizado éste?

R. Por una ley recopilada se exigia que se avisasen el arrendador ó arrendatario á principio del año último del arriendo, que en el siguiente se acabaria el arriendo, á cuyo aviso se llamaba mútuo desahucio (*ley 3, tít. 10, lib. 10, Nov.*); pero en el dia, los arrendamientos de cualesquiera predios rústicos por tiempo determinado, fenecerán con éste, sin necesidad de mútuo desahucio, sin que el arrendatario de cualquiera clase pueda alegar posesion para continuar, contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duracion del contrato; pero si despues de concluido el término permaneciese el arrendatario en la finca por tres dias ó mas, con aquiescencia del dueño, se entenderá arrendada por otro año con las mismas condiciones que el anterior [Art. 5 del citado decreto].

Si fuere inquilinato, se entiende renovado por el tiempo que siguiese habitando el inquilino sin oposicion del dueño.

P. ¿Qué hay de particular en los arrendamientos de rentas reales?

* Por el decreto de 8 de Setiembre citado se manda que el arrendatario no pueda subarrendar, ni traspasar el todo ni parte de la finca arrendada, sin aprobacion del dueño, art. 7.

R. Que aun desques del remate hay lugar á la puja que ascendiere á la décima parte del precio en que se remató, ó al menos á la mitad de dicha décima parte, de la que se da una parte á la persona á cuyo favor se habia rematado antes; y aun despues de este remate hay lugar á la puja que montase la cuarta parte de la renta (*leyes 2, 3 y 6; y 5, tít. 13, lib. 9, Nov.*); todo lo cual se observa en los arrendamientos de los bienes pertenecientes á los pueblos y la última puja en la venta de bienes raices de obras pias (*ley 16, tít. 16, lib. 7, Nov.*).

TITULO XIV.

DE LOS CENSOS.

P. ¿Qué es censo?

R. Derecho de exigir de una persona á quien hemos dado algo, cierto rédito ó pension anual.

P. ¿Cuántas son sus especies?

R. Tres: enfitéutico, reservativo y consignativo.

P. ¿Qué es censo enfitéutico?

R. El derecho de exigir de otro cierto cánon ó pension anual, por haberle transferido para siempre, ó para largo tiempo, el dominio útil de alguna cosa raiz, reservándose el directo (*L. 28, tít. 8, part. 5*).

P. ¿Cuáles son los derechos del enfitauta?

R. Adquiere todos los frutos de la cosa, hasta los extraordinarios; puede venderla ó enagenarla á persona que pague el censo con la puntualidad que él, pues de lo contrario pierde el derecho que tenia en la cosa, pueda vindicarla de cualquier poseedor (*L. 29, tít. 8, P. 5*) é imponer servidumbre sobre ella; no se le puede quitar pagando la pension; y se libra de pagar ésta cuando pereciere mas de la octava parte de la cosa (*ley 28, tít. 8 P. 5*).

P. ¿Cuáles son sus obligaciones?

R. Debe pagar las cargas, tributos de la cosa, y el cánon, en el tiempo y forma pactado, aunque no perciba frutos de la heredad, porque éste se paga en razon del dominio directo; debe avisar al dueño directo si vende la cosa, con dos meses de anticipacion, y vendida pagarle el *laudemio* [*ley 28, tít. 8, P. 5*].

P. ¿Cuáles son los derechos del dueño directo?

R. Se queda con el dominio de la cosa censada, cobra las pensiones del enfitauta, recobra la cosa cuando el enfitauta deja de pagar la pension por tres años continuos, si es secular, y por dos si es iglesia; pero si el enfitauta ocurre á satisfacerla dentro de diez dias, debe el censalista recibirla; tiene el derecho de tanteo ó fadiga; esto es, la prelacion en caso de venta del dominio útil sobre todo comprador, dando la enfitauta el precio que el comprador le ofreciese, de cuyo derecho puede usar durante dos meses desde el dia en que se le notició la

venta; tiene el derecho de *laudemio*, esto es, percibe la quincuagésima parte del precio á que se vendiese el dominio útil (*L. 29 cit.*) ó de su estimacion si se enagenare por otro título.

P. ¿Qué es censo reservativo?

R. El derecho que tenemos de exigir una pension anua, en frutos ó en dinero, de aquel á quien hemos transferido el dominio pleno de alguna cosa raiz.

P. ¿En qué se diferencia del enfitéutico?

R. En que en el reservativo solo está obligado el censatario á pagar la pension, y así no paga el laudemio, ni hay lugar al tanteo, ni cae la cosa en comiso, aunque no pague la pension en muchos años, á no ser que se espresase al constituirlo que no pagando en cierto número de años caiga en comiso [*ley 3, tit. 15, lib. 10, Nov.*].

P. ¿Qué es censo consignativo?

R. El derecho de exigir de otro cierta pension anua, mediante haberle dado cierta cantidad sobre sus bienes raices, sin que por esto pierda el dominio directo ni útil.

P. ¿Se perfecciona este contrato por la convencion?

R. Se requiere ademas la entrega del precio.

P. ¿Cómo se divide el censo?

R. Por razon de la cosa en que se paga en pecuniario, cuya pension ha de pagarse en dinero y en fructuario que consiste en frutos; con respecto á su duracion, en perpetuo y temporal: el perpetuo se subdivide en irredimible y en redimible, ó al quitar que se hace con pacto de volverse á vender, y se llama perpetuo, porque no se acaba por tiempo determinado. El temporal se constituye, ó para cierto número de años, ó para un término incierto, como durante la vida del censatario, y se llama *vitalicio*; pero no es un censo propiamente dicho. Estas divisiones tienen lugar en el reservativo. En el dia no hay censos irredimibles.

P. ¿Cómo mas los dividen los autores?

R. Los dividen en reales y personales, diciendo ser los últimos aquellos en que solamente se obliga á pagarlos la persona, sin que se funden ni se deban de cosa alguna. Para esta division se fundan en que se hallan aprobados tales censos por una real cédula [*ley 23, tit. 1, lib. 10, Nov.*] dada á representacion de los gremios de Madrid; pero esta cédula solo aprueba los contratos por los que, algunas personas, en especial las ineptas, les daban su dinero para el comercio á razon del tres ó dos y medio por ciento, contratos que no constituyen censo, sino una especie de compañía.

P. ¿Qué otra clase de censo se conoce?

R. Los juros, que consisten en ciertas rentas que los reyes concedian á alguno en compensacion de sus servicios ó por cierto precio, sobre salinas ú otros

derechos. Como estos son una especie de censo consignativo, regirán para ellos las mismas reglas que para los censos, con sola la diferencia de que en su venta no se pagan alcabalas.

P. ¿Qué cosas deben considerarse en el censo?

R. Tres: el precio porque se compra ó constituye, que se llama capital; la pension ó rédito que se paga, y la cosa en que se consigna ó funda.

P. ¿Qué hay que advertir sobre el precio?

R. Segun el *motu proprio* del papa Pio V., debe consistir en dinero; este decreto no está admitido en España [*ley 7, tit. 15, lib. 10, Nov.*]; pero esta disposicion se deduce de nuestras leyes que hablan de la tasa del precio, pues de este modo se evitan muchos fraudes [*ley 6, tit. 15, Nov.*]; que se entregue el precio, ora sea por tradicion real ó fingida, y que sea justo, esto es, que su cantidad corresponda á la de la pension.

P. ¿Qué hay establecido sobre esto?

R. En los censos perpetuos, al quitar ó redimibles, debe ser el capital á treinta y tres con un tercio por uno de pension, esto es, ha de darse ciento de capital para recibir tres de pension, ó mas claro, debe ser la pension al tres por ciento (*leyes 8 y 9, tit. 15, lib. 10, Nov.*); en los vitalicios de una vida, es el capital de diez por uno de pension, esto es, al diez de pension por ciento de capital; en el de dos vidas, el capital es doce por uno de pension, esto es, al ocho y un tercio de pension por ciento de capital [*Nota 2 del tit. 15, lib. 10, Nov.*]; sobre el redimible no hay tasa legal; pero es claro que siendo mas gravoso para el censatario, debe ser mayor el capital, esto es, menor la pension, y señalarse con atencion á los tiempos y provincias en que se funde. Molina opina que debe ser el capital una tercera parte menos que la pension, por lo que deberá ser al dos de rédito por ciento de capital.

P. ¿Y con respecto al enfitéutico?

R. Debe ser al doble mayor que en los redimibles, porque es mas gravoso; y así suele ser á doscientos por tres, ó á uno y medio de rédito por ciento de capital.

P. ¿Qué hay que advertir acerca de la pension ó rédito?

R. Que debe consistir en dinero (*L. 3, tit. 15, lib. 10, Nov.*); pero si hubiere costumbre de pagarla en frutos valdrá [*L. 9, tit. 15, lib. 10, Nov.*].

P. ¿Qué hay que observar con respecto á la cosa en que se constituye?

R. Que ha de ser inmueble y fructífera [*Ll. 1 y 2, tit. 15, lib. 10, Nov.*].

P. ¿De quiénes pueden exigirse las pensiones anteriores á la enagenacion de la cosa enagenada?

R. Del actual poseedor, que como tal las debe, ó del anterior que las debe por razon del tiempo que poseyó.

P. ¿Qué pactos no pueden imponerse en el censo consignativo?

R. Todos aquellos que gravan al censatario disminuyendo el precio, á saber;

que no se pueda vender la cosa censada, y el reservarse el comprador del censo el derecho de tanteo si la cosa se enagenase.

P. ¿Se anula el contrato si se establece que se pague menor precio ó mayor pension que la prescrita?

R. No se anula, pero se reforma rebajándose el esceso (*L. 8. tit. 15, lib. 10, Nov. y Nota 1 y 2, tit. 15, lib. 10*).

P. ¿Cómo se estingue el censo?

R. Por perecer completamente la cosa censada; por hacerse en todo y para siempre infructífera; pero si fuere por dolo ó culpa del censatario, aunque se estingue el censo, podrá el dueño repetir el precio y perjuicios, por la dimision que hiciere de la finca el censatario á favor del censalista; por la prescripcion de treinta años con buena fe, esto es, cuando el censatario tiene la finca sujeta á censo todo este tiempo como libre de toda carga [*L. 8, tit. 12, lib. 10, Nov.*]; y se empieza á contar el tiempo desde que el censalista no cobró los réditos de persona alguna; y finalmente, por redencion, esto es, cuando el censatario pagó al censalista el capital que recibió al tiempo de la fundacion, y se puede hacer esta redencion por partes con tal que no sean menores que la mital del capital.

P. ¿Puede el censalista obligar al censatario, cuando quiera, á la redencion del censo?

R. No puede; pero sí el censatario redimirlo cuando quiera.

P. Estinguida una casa cargada con censo y redificada de nuevo, ¿revive el censo?

R. Sala opina que sí; porque en tal caso se entiende suspendido el censo; y lo mismo si un campo que se hizo infructífero se hiciese de nuevo fructífero por alguna rara ocurrencia.

P. Si la finca perece parcialmente, ¿se entiende estinguido á prorata el censo?

R. Si la parte que queda produce bastante para pagar la pension no se entiende estinguido, pero si no produjese lo suficiente perece á prorata, y este es el caso de que habla el motu proprio de Pio V.

P. ¿De qué modo se constituye el censo?

R. Por contrato y por testamento. El reservativo se constituye por testamento, legando un inmueble, con la prevencion de que el legatario, ó cualquier poseedor de la cosa legada contribuya con una pension al heredero y sucesores; el consignativo, mandando que el poseedor de una finca que no se lega contribuya con cierta pension á un tercero y á sus sucesores, el cual es legatario.

P. ¿Qué hay que observar en la constitucion de los censos?

R. Que si se dudase, por no espresarse bien si era reservativo ó enfiteutico, se atenderá mas á la sustancia del contrato que á las palabras de la escritura; y si aun ocurriese duda, se juzgará antes de enfiteusis que reservativo; si la duda

estuviese en si era temporal ó perpetuo, deberá tenerse por temporal, porque se debe gravar lo menos posible la condicion del poseedor.

P. ¿Qué es contrato debitorio?

R. Compra en que el comprador recibiendo la cosa que se le vende se retiene el precio, obligándose á pagarlo á cierto tiempo, y entre tanto la pension que se establece, reservándose el vendedor el derecho de exigirla, en compensacion de los frutos de la cosa que entrega al comprador, siendo la pension que paga por este contrato un cinco por ciento (real resolucion de 1762).

P. ¿Qué se ha establecido para evitar los fraudes que suelen ocurrir en este contrato y en los censos?

R. Que en todas las cabezas de partido se establezca un oficio de hipotecas, para cuyo gobierno es obligacion del escribano de ayuntamiento hacer un libro en que tenga registro separado de cada uno de los pueblos del distrito, y en ellos tome razon de todas las escrituras, con espresion del nombre, vecindad de los otorgantes y de la calidad del contrato y su fecha, dentro del término de seis dias si la escritura se hizo en el mismo pueblo donde está el registro, y dentro de un mes si en lugar distinto, sin cuyo requisito no haga prueba respecto de la hipoteca, y que tambien se tome razon de las redenciones de los censos y demas obligaciones [*L. 3, tit. 16, lib. 10, Nov.*].

P. ¿Con qué objeto se manda esto?

R. Con el de que se supieran los gravámenes de las fincas para que no pudiesen ser engañados los compradores.

P. ¿Qué sucederá cuando uno vendiere por libre una finca cargada?

R. Puede pedir el comprador que liberte de la carga, y si no pudiere quitarse la carga, la puede pedir que se rescinda la venta y recobrar el precio con los daños y perjuicios (*ley 63, tit. 5, P. 5*).

TITULO XV.

DE LA SOCIEDAD O COMPAÑIA Y DEL MANDATO.

P. ¿Qué es sociedad?

R. Un contrato concensual por el que se convienen los contrayentes en reunir sus capitales, industria ó trabajo para ganar en comun (*ley 1, tit. 10, P. 5*).

P. ¿Sobre qué cosas se puede hacer compañía?

R. Sobre las que no sean ilícitas ni contra las buenas costumbres [*ley 2, tit. 10 cit.*].

P. ¿De cuántas maneras es la sociedad?

R. De dos: universal, que es aquella en que comunican los socios todos sus bienes presentes y futuros; y particular, que es aquella en que solo comunican ciertos bienes señalados [*L. 4, tit. 10, P. 5*].