

que declara no tenerla vendida ni enajenada ni hipotecada, que está libre de toda clase de responsabilidad y gravámen, y como tal la vende con todas sus entradas y salidas, fabricas, usos y servidumbres y demas cosas anexas que ha tenido y tiene y le pertenecen segun derecho, por la cantidad de cuarenta mil pesos que es el precio de su avalúo, cuya cantidad de cuarenta mil pesos le entrega en el acto en onzas de oro que contadas los importaron, de cuya entrega y recibo doy fe por haberse hecho en mi presencia y en la de los testigos que se nombrarán; y como pagado y satisfecho el vendedor don Tomás de los Ríos formaliza á favor de don Narciso López la carta de pago. Asimismo declara que la expresada cantidad de cuarenta mil pesos es el justo y verdadero valor de dicha casa cuyo dominio y propiedad renuncia, cede y traspasa á favor del mencionado López, para que disponga de ella como cosa suya, adquirida con justo y legítimo título, y para que tome la posesion que de derecho le corresponde. Y finalmente, se obliga á la eviccion y saneamiento de esta venta. Y en el mismo acto don Narciso López, á quien doy fe fueron entregados los títulos de propiedad de que se ha hecho mérito, dijo: que aceptaba esta escritura en todas sus partes, obligando ambos otorgantes al cumplimiento de lo que en la misma se expresa, todos sus bienes presentes y futuros, y declarando que no habia lesion ni engaño, y que si la hubiese en mucha ó corta cantidad, se hacen mutuamente donacion pura é irrevocable renunciando la acción y el término que para ejercitarla les conceden las leyes. Así lo dijeron y firmaron los señores otorgantes, á quienes doy fe conozco, habiéndoles advertido que de esta escritura debian tomar razon en el oficio de hipotecas dentro de ocho dias, á cuyo requisito ha de preceder el pago de alcabala (si se acostumbra en el lugar) y el de la contribucion de tres al millar, sin cuyos requisitos no se pueden sacar copias autorizadas, siendo testigos don N., don N. y don N., residentes y vecinos de esta ciudad. — Tomás de los Ríos. — Narciso López. — Ante mí, Pedro Alonso.

CAPITULO III.

DE LAS ESCRITURAS DE ARRENDAMIENTO.

§ 1.º

Definicion y diferentes especies de arrendamiento.

Otro de los contratos que se perfeccionan con solo el consentimiento, es el conocido con el nombre de arrendamiento, el cual es un contrato consensual por medio del que se convienen los contrayentes en conceder el uso de una cosa, las

obras de una persona ó el servicio de alguna bestia por cierto precio en dinero (1). El arrendamiento es por consiguiente de cosas cuando se concede el uso de ellas, de obras ó servicios cuando se prestan los servicios ú obras iliberales de una persona, y de obra cuando se contrata ó ajusta la ejecucion de una por cierto precio. Este contrato, si la cosa cuyo uso se concede fuere una tierra ó finca rústica, se llama propiamente *arrendamiento*, si fuere edificio destinado á la habitacion ó plaoer del hombre, *alquiler* ó *inquilinato*. El que da la cosa en arrendamiento ó el dueño de ella, se llama arrendador, y el que la recibe arrendatario.

§ 2.º

De los requisitos esenciales de este contrato.— Consentimiento.

Como por medio del arrendamiento se presta el uso de una cosa ó las obras por cierta paga, hay mucha semejanza entre este contrato y el de venta: por lo que asimismo requiere para su validez cuatro requisitos; el consentimiento, la capacidad de los otorgantes, el uso de la cosa, ó las obras y la paga ó precio. Con respecto al primero, debe tenerse entendido que el contrato de arrendamiento queda perfeccionado desde el momento en que los otorgantes han convenido en la cosa y precio, á no haber estipulado que el contrato se redacte por escritura ó sea esta necesaria, como en España sucede, para prueba del mismo en razon del derecho que en él devenga la hacienda pública, cuyo cobro se asegura por medio del otorgamiento de la escritura.

§ 3.º

De la capacidad de los otorgantes.

Pueden otorgar la escritura de arrendamiento y celebrar este contrato todas las personas que pueden consentir y disponer de sus cosas (2). Se exceptúan, sin embargo, los jueces,

(1) Ley 1, tit. 8, P. 5.

(2) Ley 2, tit. 8, P. 5.

escribanos y otros funcionarios públicos que no pueden arrendar las rentas del Estado, ni las municipales de los pueblos en que ejercen sus respectivos oficios (1). Los eclesiásticos, si no dan fianzas legas, llanas y abonadas, y los peritos que tasaren las obras públicas, que no pueden ser admitidos á las posturas y remates de la mismas obras, pena de la nulidad del remate y de privacion de oficio (2).

§ 4.º

De las cosas que pueden arrendarse.

Pueden ser objeto de este contrato las cosas y las obras. Y con efecto, pueden arrendarse todas las cosas que están en el comercio del hombre, de cualquiera naturaleza que sean, con tal, empero, que no se destruyan y consuman con el uso (3). Y tambien las obras lícitas de una persona que haya costumbre de alquilar, como los servicios que prestan los criados, aprendices, etc.

§ 5.º

Del precio ó paga.

El precio del arrendamiento debe tambien consistir en dinero (4), pues si consiste en la prestacion de otra cosa ó de otro hecho, degenera en algunos de los contratos innominados. Pero si la cosa es fructifera, bien se puede arrendar por una parte de los frutos que produzca, en cuyo caso los contrayentes se llaman *aparceros*, y son una especie de socios. Este precio debe asimismo ser *verdadero*, porque de otra suerte el contrato seria de donacion; *justo*, para que no se rescinda por la lesion enorme, que en este contrato tiene lugar en igual forma que en el de la venta; y *cierto*, por sí mismo ó por relacion al arbitrio de un tercero.

(1) Leyes 7, tít. 9, lib. 7, y 2, tít. 10, lib. 10, N. R.

(2) Real cédula de 17 de Junio de 1786.

(3) Leyes 2 y 3, tít. 8, P. 5.

(4) Ley 1, tít. 8, P. 5.

§ 6.º

Obligaciones del arrendador.

A consecuencia del contrato de arrendamiento, el dueño ó arrendador se obliga á entregar al arrendatario la cosa arrendada con todos sus accesorios; á permitir que por el tiempo estipulado use de ella y goce de sus frutos, removiendo cualquier impedimento que á su uso se oponga; á manifestarle los vicios ocultos que tenga; á conservarla sin variar su forma, reparándola al efecto en términos que pueda el arrendatario servirse de ella cómodamente, ó de lo contrario á sufrir la correspondiente rebaja en el precio; á abonar al arrendatario las mejoras que este hiciere en la cosa arrendada, concluido que sea el arrendamiento, y si lo rehusare podrá este llevarse las, si se pueden separar sin detrimento de la finca, ó en caso contrario retener esta por via de compensacion y cobrar su importe por el tiempo preciso hasta su reintegro. Lo dicho se entiende á falta de pacto ó costumbre diversa, y en el caso de que las mejoras no hayan sido hechas por puro capricho ó comodidad del arrendatario. Igualmente debe pagar las contribuciones y gravámenes de la cosa. Si el arrendador no cumplierse con estas obligaciones por culpa suya ó motivo dependiente de su voluntad, á mas de la restitucion á prorata del precio por el tiempo que el arrendatario no pueda usar de la cosa, debe prestar el resarcimiento de daños y perjuicios, al que está obligado tambien el que alquila su trabajo ó se ha comprometido á hacer una obra si no cumple en el modo y forma que se expresó en el ajuste ó contrato (1).

§ 7.º

Obligaciones del arrendatario.

El arrendatario por su parte está obligado á cuidar de la cosa arrendada como si fuera propia, no destinándola sino al

(1) Ley 16, tít. 8, P. 5.

uso para que se le ha concedido (1); á pagar el precio en el tiempo que se haya estipulado, ó en su defecto, segun la costumbre que haya en el pueblo, y á falta de uno y otro al fin del año (2), ó del mes, segun que el contrato se hubiere celebrado por años ó por meses. Esta obligacion de pagar el precio la tiene el arrendatario, aun cuando nó use de la cosa por culpa y abandono suyo; y no pagando en los términos expresados, quedará sin efecto el contrato, y el arrendador puede despojarle de la cosa arrendada (3). Pero como el caso fortuito lo sufre el dueño, aconseja la equidad que se conceda al arrendatario remision de la paga á prorata, si no pudiese usar de la cosa en todo el tiempo señalado por culpa del arrendador, por una calamidad imprevista ó por justo miedo de algun grave peligro. Así es que no tiene obligacion de pagar, si habiéndose hecho el arrendamiento por año se perdiesen en él todos los frutos de resultas de un acontecimiento extraordinario. Mas si cogiese algunos, está en su eleccion dar al dueño todo el precio ó el sobrante de aquellos, deducidas las expensas hechas en sus labores. Cuando el arrendamiento está hecho por dos ó mas años, no habrá lugar á la rebaja ó remision de que hemos hablado, si los funestos efectos de un mal año se compensan con los prósperos de otro abundante (4). Por lo que para resolver las dudas y dificultades que estas compensaciones presentan, es conveniente esperar al fin del arrendamiento, pudiendo entre tanto el juez conceder alguna rebaja proporcional y prudente. Concluido el arrendamiento, el arrendatario debe restituir ó devolver la cosa en el estado en que la recibió, sin que por esto sea responsable del deterioro que haya tenido por su estado y naturaleza. El arrendamiento concluye cuando ha espirado el tiempo señalado, y cuando ha terminado el derecho del arrendador por haber vendido la cosa ú otra cosa semejante. En el entre tanto no debe dejar la cosa abandonada, ni tampoco ser despojado de ella, sino en el caso de no pagar en el tiempo estipulado, ó al fin del año, en el de hacer

(1) Ley 7 y 8, tit. 8, P. 5.

(2) Ley 4, tit. 8, P. 5.

(3) Dicha ley 4, y el decreto de las Cortes de 8 de Junio de 1813.

(4) Ley 22, tit. 8, P. 5.

mal uso de la cosa, en el de una necesaria reparacion, ó en el de tener el dueño necesidad de habitar en ella (1). En el arrendamiento de tierras por tiempo indeterminado tienen obligacion el dueño y colono de avisarse un año ántes para su continuacion ó despedida (2), y en el de casas con la anticipacion que se hubiese estipulado, ó que se acostumbre en el pueblo, estando ademas ambos contrayentes obligados, tanto en el arrendamiento de fincas rústicas como en el de las urbanas, á la observancia de las condiciones que al tiempo de la celebracion del contrato hubiesen respectivamente estipulado y admitido (3).

§ 8.º

Cláusulas propias de esta escritura.

Toda escritura de arrendamiento debe contener las cláusulas especiales siguientes: 1.ª la declaracion de la voluntad de los contrayentes de celebrar este contrato; 2.ª la designacion de la cosa que se arrienda, con expresion circunstanciada de su sitio, cavidad, linderos, número de cepas, olivos ó árboles; 3.ª el señalamiento del tiempo de su duracion, del precio que debe satisfacerse y de los plazos en que ha de pagarse; 4.ª la declaracion de que no hay lesion, y si las partes lo quieren, la renuncia de la accion y del término concedido por la ley para reclamarla; 5.ª las condiciones que las partes estipulen, las cuales pueden ser todas las que tengan por conveniente, no siendo contrarias á las leyes ó buenas costumbres; 6.ª las principales obligaciones del arrendador, y si las partes quieren, la de obligarse él mismo á no venderla ni enajenarla mientras dure el arrendamiento, hipotecando en seguridad de esta obligacion la misma cosa arrendada; 7.ª la eviccion y saneamiento; 8.ª la aceptacion del arrendatario y manifestacion de sus obligaciones, entre las que deberá enumerarse la de no subarrendar, ó el modo en que lo puede hacer, para evitar du-

(1) Ley 8, tit. 8, P. 5.

(2) Art. 6 del decreto de 8 de Junio de 1813.

(3) Art. 1.

das en lo sucesivo, y tambien en el tiempo anticipado en que debe requerirse para que deje la cosa arrendada, si el contrato se ha celebrado por tiempo indeterminado. Estas cláusulas pueden servir de ejemplo para extender una escritura de arrendamiento de cualquier clase que sea, y siguiendo nuestra costumbre pasamos á formular una, asimismo por via de ejemplo.

§ 9.º

Modo práctico de extender una escritura de arrendamiento.

En Méjico, á tantos de tal mes y año, ante mí el infrascrito escribano del número de esta ciudad y testigos que se expresarán, comparecieron don Estanislao García y don Ramon Rubio, mayores de edad y vecinos de la misma, y dijeron: que se han convenido en darse y recibir respectivamente en arrendamiento el terreno tal que el primero posee en plena propiedad en tal parte, de tantas fanegas ó de tal medida, y para llevarlo á efecto en la forma que mas haya lugar en derecho, don Estanislao García otorga: que da en arrendamiento el referido terreno á D. Ramon Rubio, con las condiciones siguientes: 1.ª que el arriendo se hace por tantos años, que empezarán el dia tantos de tal mes y año: 2.ª que D. Ramon Rubio pagará en cada uno de los años expresados la cantidad de tantos mil pesos en tales plazos, en monedas de plata ú oro, sin que pueda pedir rebaja por ningun caso fortuito, de cualquiera clase que sea: 3.ª que el expresado D. Ramon dará tres vueltas de arado en todo el terreno en cada uno de los años á estilo de buen labrador, dando en ellas los surcos que son de costumbre. (Así se continuará expresando las demas condiciones.)

Con estas condiciones da en arrendamiento el mencionado terreno á D. Ramon Rubio, y en su consecuencia se obliga á no inquietarle, ni permitir que nadie le inquiete en su goce durante los expresados años, y si alguno lo hiciere por pertenecer á otro dueño, se obliga á la eviccion y saneamiento. En seguida D. Ramon Rubio dijo: que recibe en arrendamiento el referido terreno bajo las condiciones expresadas en esta escritura, la que aceptaba en todas sus partes; y asimismo se obliga á devolverlo libre y desembarazado concluido el tiempo del arriendo. En cumplimiento de todo lo que ambos contratantes obligan todos sus bienes presentes y futuros, hipotecando ademas el arrendatario los frutos que produzca en seguridad del precio de este arriendo. Así lo dijeron y firmaron, á quienes doy fe conozco, siendo testigos D. N., D. N. y D. N., vecinos y residentes en esta ciudad. — Estanislao García. — Ramon Rubio. — Ante mí, Pedro Alonso.

CAPITULO IV.

DE LAS ESCRITURAS DE CENSO ENFITÉUTICO.

§ 1.º

Definicion de las diferentes especies de censo.

La semejanza que con los anteriores contratos tienen los censos, nos ha movido á explicar el otorgamiento de sus escrituras á continuacion de las de aquellos. Llamamos censo al contrato por medio del cual se adquiere el derecho de percibir una pension anual mediante la entrega de alguna cosa, y tambien al mismo derecho de percibir la pension; y por consiguiente la escritura de censo ó censual es aquella en que se extiende el referido contrato ó se consigna el mencionado derecho. El censo se divide en consignativo, reservativo y enfitéutico, que es el mas antiguo y el primero de que nos vamos á ocupar.

§ 2.º

Del censo enfitéutico ó simplemente enfitéusis.

El censo enfitéutico es el contrato por medio del cual se adquiere el derecho de exigir de otro cierto cánon módico ó corta pension anual, por razon de haberle trasferido para siempre ó por largo tiempo el dominio útil de una cosa raíz, reservándonos el directo (1). No puede constituirse sino por escritura pública, y se divide en perpétuo y temporal, segun se deduce de la definicion y leyes citadas.

§ 3.º

Requisitos esenciales de la enfitéusis.

Son requisitos esenciales de este contrato, segun da á conocer su definicion, á mas de la escritura pública, que requiere

(1) Leyes 3, tit. 14, P. 1, y 28, tit. 8, P. 5.

como único medio de justificación el consentimiento de personas hábiles para contratar y para disponer de sus bienes, la cosa que le sirva de objeto, la cual es necesario que sea raíz, como un solar, un campo inculto ú otra de semejante naturaleza, con tal que esté en el comercio del hombre, y una pensión, la cual no es necesario que guarde proporción ó igualdad con el valor de la cosa, ni con las utilidades y beneficio que reporta el enfiteuta, sino que por el contrario debe ser módica; pues solo sirve en señal y reconocimiento del dominio directo, que conserva el que da la cosa en enfiteusis, como se dice en el párrafo siguiente.

§ 4.º

Derechos del censalista.

El dueño directo ó censalista, que es el que traspaşa el dominio útil de la cosa raíz, tiene de resultas de este contrato los derechos siguientes: 1.º conserva el dominio directo de la cosa censuada: 2.º adquiere el derecho de exigir del enfiteuta las pensiones; de modo que si este deja de pagárselas por tres años, ó por dos si es á iglesia, cae en comiso la cosa y la vuelve á adquirir el dueño directo; debiendo empero advertirse, que el enfiteuta puede purgar su tardanza, haciendo el pago dentro de diez dias, contados desde el vencimiento del plazo: 3.º tiene el derecho de fatiga ó tanteo, que consiste en ser preferido por el tanto á cualquier otro comprador siempre que el enfiteuta vendiese la cosa, á cuyo efecto debe este darle aviso de la venta que intenta hacer, bajo la referida pena de comiso, y solo cuando el dueño directo dice que no la quiere comprar, ó sabedor de que se vende, calla por dos meses, la podrá el enfiteuta vender á otro de quien sea fácil cobrar la pensión: 4.º goza tambien del derecho de laudemio, que consiste en la quincuagésima parte; esto es, el 2 por 100 del precio de la cosa siempre que se vende, ó de la estimación siempre que se dona, debiendo pagárselo el nuevo poseedor (1).

(1) Leyes 28 y 29, tit. 8, P. 5.

§ 5.º

Derecho del enfiteuta.

El enfiteuta, que es en quien se trasfiere el dominio útil de la cosa, tiene á su favor los derechos que á continuación se expresan: 1.º adquiere el dominio útil de la cosa enfiteutica, que no se le puede quitar sino en el caso de que deje de pagar la pensión por dos ó tres años en los términos ántes insinuados: 2.º puede imponer servidumbre, censo ú otro gravámen sobre la cosa, como tambien hipotecarla sin noticia del dueño directo: puede igualmente venderla con solo la condición de avisar al señor del dominio directo por si quiere hacer uso del derecho de tanteo, dentro de dos meses: 3.º se liberta del pago de la pensión si la cosa sufre tal quebranto que no quede de ella sino ménos de la octava parte: 4.º tiene la facultad de redimir cuando quiera la pensión; entregando al dueño directo el capital ó precio, regulando en los términos que se expresarán en el párrafo en que se trata de su redención (1).

§ 6.º

Cláusulas propias de la escritura de censo enfiteutico.

En esta escritura debe expresarse la voluntad de las partes de celebrar este contrato, la cosa raíz que se da á censo, haciéndose especial relación de sus señas, circunstancias, objeto para que se da y de los títulos de propiedad, como en la venta, la declaración de cargas que tenga, la pensión anual que debe pagarse y los derechos del dueño directo, las condiciones que este estipule en seguridad de los mismos, la aceptación del enfiteuta, las obligaciones que este contrae, la obligación de todos los bienes al cumplimiento del contrato, hipotecando especialmente la cosa censuada; y finalmente, la advertencia de la toma de razón en el oficio de hipotecas y la del pago de ese derecho.

(1) Ley 1, tit. 15, lib. 10 de la N. R.

§ 7.º

Modo práctico de redactarla.

En Méjico, tal día, mes y año, ante mí el infrascrito escribano del número de esta ciudad y testigos que se expresarán, comparecieron D. Luis Muñoz y D. Leandro Moráles, mayores de edad y vecinos de la misma, y dijeron: que con el objeto de que edifique una casa en el solar que el primero posee en la misma en la calle tal, de tantos piés, que linda (con las casas que se expresarán), el cual le pertenece en propiedad (por los títulos que se especificarán), que no lo tiene vendido, ni hipotecado, ni gravado, tienen determinado darlo y recibirlo respectivamente en enfiteúsis, y á fin de hacerlo en la forma prescrita por las leyes, D. Luis otorga: que da á censo enfiteútico el expresado solar, con todos sus accesorios, á D. Leandro Moráles, á quien por consiguiente trasfiere el dominio útil del mismo bajo las condiciones siguientes: que dentro de tanto tiempo ha de empezar D. Leandro á fabricar á su costa en dicho solar una casa de cal, canto y ladrillo, con cuarto bajo, principal y segundo, y en cada uno las rejas, balcones y piezas que con arreglo al arte de arquitectura y ordenanzas municipales debe tener y quepa en el referido sitio, y ha de concluirla perfectamente á toda ley en el discurso de tantos meses, que se cumplirán en fin de este año: que ha de satisfacerle cincuenta pesos anuales de pension, en buena moneda de oro ó plata, y la primera paga ha de ser en tal día, mes y año y en igual día de los venideros, de suerte que si dejase trascurrir tres años continuos sin satisfacer la expresada pension, ha de caer en comiso la referida finca, y apoderarse el otorgante de ella, como su verdadero y legítimo dueño: que despues de concluida la referida casa, ha de tenerla bien conservada y reparada para que no se destruya: que para poderla vender el enfiteuta ha de obtener licencia del otorgante, como dueño directo de la misma, el cual si la quisiese por el tanto, podrá tenerla con preferencia á cualquiera otra persona; pero si nada manifestase, podrá el enfiteuta venderla, despues de pasados los sesenta dias que la ley señala al dueño para quedarse con la finca: que siempre que la referida casa se venda ó enajene, ha de pagarle el enfiteuta, por razon del laudemio, la quincuagésima parte de su precio: que todos los que sucedieren en la referida finca han de tener esta obligacion de renovar y reconocer este censo, dentro de los treinta dias siguientes al que entren en su goce, y dar á su costa al dueño del dominio directo copia autorizada de la escritura de reconocimiento: (del mismo modo se expresarán todas las demas condiciones que las partes estipulen). Con estas condiciones manifestó daba á censo el expresado solar, y asimismo que se obligaba á la eviccion y saneamiento. En

seguida el referido don Leandro Moráles, dijo: que recibia en enfiteúsis el mencionado solar bajo las condiciones insertas en esta escritura, la cual declaró que aceptaba en todas sus partes. Y al cumplimiento de lo en ella contenido ambos contrayentes obligaron todos sus bienes, hipotecando don Leandro especialmente el solar que recibe á censo y la casa que sobre el mismo se ha obligado á levantar. Así lo dijeron y firmaron los expresados otorgantes, á quienes doy fe conozco, siendo testigos don N., don N. y don N., residentes y vecinos de esta ciudad. — Luis Muñoz. — Leandro Moráles. — Ante mí, Pedro Alonso.

§ 8.º

Cláusula que debe contener la escritura de licencia para la venta de la cosa enfiteútica.

Esta escritura la otorga el dueño del dominio directo, y en ella debe expresarse el censo, la casa sobre que está impuesto, y la escritura de imposicion, el nombre del enfiteuta, su resolucion de venderla por el tanto, la concesion por una sola vez para efectuar la venta en persona de quien sea fácil cobrar la pension, la reclamacion del laudemio ó la manifestacion de su importe, y la fe de entrega si se satisface de presente y obligacion de no oponerse á la referida venta.

§ 9.º

Modo práctico de extenderla.

En Méjico, tal día, mes y año, ante mí el infrascrito escribano del número de esta ciudad y testigos que se expresarán, compareció don Luis Muñoz, mayor de edad y vecino de la misma, y dijo: que por escritura pública que otorgó tal día, mes y año, ante tal escribano, dió á censo enfiteútico á don Leandro Moráles tal solar que le pertenecia en posesion y propiedad, con la imposicion de cincuenta pesos y las demas condiciones que la misma escritura expresa, entre ellas la de que no pudiese vender la finca que sobre dicho solar debia levantar, sin licencia del otorgante, y cuando este no quisiera tomarla para sí. Que en cumplimiento de esta cláusula le ha hecho presente, que tiene determinado venderla, aprovechando la mejor ocasion que se le presente, y para que lo pueda hacer libremente y sin necesidad de que pasen los sesenta dias que la ley concede al otorgante para poder tener por el tanto la mencionada casa, cuyo derecho por esta vez re-

nuncia, declara: que no quiere para sí la expresada finca, y que da su licencia expresa al enunciado don Leandro Morales para que pueda venderla, sacando la mayor utilidad posible, á la persona que tenga por conveniente, con tal que pueda cobrar de ella fácilmente la pension, y que en el preciso término de segundo día, contado desde el otorgamiento de la escritura, se le haga saber quién la ha comprado, en qué precio, con qué condiciones y cuánto importa la cincuentena que le corresponde percibir, y que debe entregársele verificada que sea la venta, bajo la pena de comiso y de apoderarse de la cosa censuada como verdadero y legítimo dueño de ella: y á tener por firme esta licencia en los términos propuestos, así como la venta que en su virtud se celebre, obliga todos sus bienes presentes y futuros. Así lo dijo y firmó, á quien doy fe conozco; siendo testigos don N., don N. y don N., vecinos de esta ciudad. — Luis Muñoz. — Ante mí, Pedro Alonso.

CAPITULO V.

DE LA ESCRITURA DEL CENSO RESERVATIVO.

§ 1.º

Definicion de este censo.

Este censo es un contrato por medio del cual se adquiere el derecho de exigir de otro una pension anual en frutos ó dinero, por haberle trasferido el dominio útil y directo de una cosa raíz. Llámase reservativo este censo, porque trasladándose todo el dominio directo y útil, se reserva solo la pension. El modo ordinario de constituirse, es por medio del contrato que hemos definido; mas tambien se constituye por testamento y se divide igualmente en perpétuo y temporal, pero tanto uno como el otro son redimibles ó al quitar.

§ 2.º

Diferencias que existen entre este censo y el enfiteútico.

El censo reservativo se diferencia del enfiteútico en que en aquel, ademas de trasladar al censatario el dominio directo y útil, no produce á favor del censalista ni la fatiga ó tanteo,

ni el beneficio de comiso, aun cuando no se le pague en muchos años, á no ser que para este caso se haya pactado expresamente lo contrario (1); de suerte que el censatario queda dueño absoluto é independiente de la cosa, sin otra carga que la del pago de la pension.

§ 3.º

Sobre el modo de constituirse este censo y sus requisitos esenciales.

El modo mas frecuente de constituirse este censo, cuando se verifica por medio de la convencion que lleva su mismo nombre, es el de celebrar una venta cuyo precio no se entrega ni recibe, sino que se impone y reserva sobre la cosa vendida para que el comprador pague por via de réditos del mismo la pension que el imponedor estipula, miéntras no lo satisfaga; de donde se infiere que pueden celebrar este contrato las mismas personas que pueden hacer el de venta, y que los demas requisitos esenciales de ella, son los que para su validez requiere el censo reservativo, con la diferencia de que la cosa debe necesariamente ser raíz, y que en lugar de la entrega del precio se adquiere el derecho de una pension, constituida del modo que acabamos de expresar y que pueda consistir en frutos ó dinero.

§ 4.º

Cláusulas que debe contener esta escritura de censo reservativo.

La escritura de este censo se otorga en los propios términos, con las mismas cláusulas y seguridades que de la venta; pero en lugar de la cláusula de recibo, por confesion ó entrega del precio, debe expresarse que se vende á censo reservativo redimible, y que el precio que ha sido determinado por medio de la tasacion aprobada por ambas partes con el objeto de evitar fraude, queda reservado sobre la misma cosa para que se pague el ré-

(1) Ley 1, tit. 15, lib. 10 de la N. R.