

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.

dito anual del tanto por ciento, mientras aquel no se satisfaga; y en la aceptación de la escritura el comprador se obligará al pago de la pensión que el censalista se reserva sobre la finca, hipotecando esta especialmente en garantía de la misma. Además, para mayor seguridad del censalista en el caso de un concurso de acreedores á los bienes del censatario, es conveniente que por medio de una cláusula se declare el privilegio que tiene como acreedor de dominio de la cosa dada á censo, por no habersele entregado su valor. Por último, puede ponerse la cláusula de que la cosa caiga en comiso si no se paga la pensión, pero ella solo debe insertarse en la escritura, cuando las partes así lo estipulen, pues como ántes se ha manifestado, la pena del comiso no es circunstancia natural del censo reservativo. Las otras cláusulas que contienen las obras de práctica, no las consideramos necesarias, al ménos mientras el censo sea simplemente reservativo, y no se pacten otras clases de seguridades.

§ 5.º

Modo práctico de extender esta escritura.

En Méjico, tal día, mes y año, ante mí el infrascrito escribano del número de esta ciudad y testigos que se expresarán, comparecieron don Tomás de los Ríos y don Narciso López, mayores de edad y vecinos de la misma, y dijeron: que consultando sus recíprocos intereses, tienen concertada la venta á censo reservativo de una casa que don Tomás posee (aquí la expresión de las señas y la relación de los títulos como en la escritura de venta que se halla en el párrafo 7 del capítulo 2.º), y para llevar á efecto dicho convenio en la vía que mas haya lugar en derecho, el referido don Tomás otorga: que da en venta á don Narciso la mencionada casa; la que declara no tiene vendida, hipotecada ni enajenada, y que está libre de toda responsabilidad y gravámen, y como tal la vende con todas sus entradas y salidas, fábricas, usos y servidumbres y demas cosas anexas que tenga, haya tenido y de derecho le correspondan, por la cantidad de veinte mil pesos, que es su justo precio; y mediante á no parecer de presente ni habersele satisfecho ántes de ahora dicha cantidad, queda reservada sobre la citada casa, con obligación de pagarle mil pesos de réditos anuales al cinco por ciento mientras no redimiere el capital, de que ha de constituir censo reservativo redimible. Y declara que esta cantidad es el justo y verdadero valor en que ha sido tasada por

peritos dicha casa, cuyo dominio y propiedad renuncia, cede y tras-pasa á favor del mencionado López para que disponga de ella como de cosa suya adquirida con justo y legítimo título, y para que tome la posesión que de derecho le corresponde; pero que si llegase el caso de concurso de acreedores á los bienes del dicho López, ha de entenderse que por no haber López pagado el valor de la expresada casa al señor otorgante don Tomás de los Ríos, conserva el dominio de la misma, y que en su consecuencia debe ser preferido en ella á todos los demas acreedores, por anteriores y privilegiados que sean, y tener derecho á recobrarla como acreedor de dominio, sin perjuicio del que le compete para los réditos que le deban y deterioro de ella, de que ha de poder usar contra los demas bienes de López. Y finalmente, se obliga á la evicción y saneamiento. En seguida don Narciso López dijo: que recibía á censo la mencionada casa, cuyos títulos de propiedad le fueron entregados en el acto, de lo que doy fe: que se obligaba á pagar la pensión que sobre ella se habia reservado don Tomás de los Ríos, y á cumplir la demas condiciones que se expresan en esta escritura, la que aceptaba en todas sus partes hipotecando especialmente á su seguridad la referida casa. Al cumplimiento de todo lo que ambos otorgantes obligaron todos sus bienes presentes y futuros. Así lo dijeron y firmaron, á quienes doy fe conozco, habiéndoles advertido que de esta escritura deben tomar razón en el oficio de hipotecas dentro de ocho días, siendo testigos don N., don N. y don N., vecinos de la misma. — Tomás de los Ríos. — Narciso López. — Ante mí, Pedro Alonso.

CAPITULO II.

DE LA ESCRITURA DE CENSO CONSIGNATIVO.

§ 1.º

Definición y divisiones de este censo.

La tercer clase de censos es el llamado consignativo, el cual es un contrato por cuyo medio dando una cierta cantidad sobre bienes inmuebles de otro, se adquiere el derecho de cobrar anualmente una pensión de este, que conserva el dominio directo y útil de dichos bienes. Se divide lo mismo que los anteriores, en perpétuo ó temporal. Y tambien hay otra especie de censo consignativo llamado juro, que es una pensión concedida por el soberano sobre rentas públicas en remunera-

cion de servicios, ó por gracia, y algunas veces por vía de réditos de un capital entregado con este objeto.

§ 2.º

Naturaleza de este censo.

El censo consignativo, llamado así porque se consigna ó impone sobre bienes del que debe, se constituye regularmente por cierto precio que consiste en dinero, resultando de este modo un verdadero contrato de venta por cuyo medio el dueño de los bienes enajena el derecho de la pension. Esto nos demuestra, que pueden celebrar este contrato las personas que pueden comprar y vender, y asimismo que en él deben considerarse tres cosas, á saber: el precio que se llama capital, la pension ó rédito y la cosa en que se funda ó impone. Mas sin embargo, este censo puede ademas constituirse por otros títulos, como donacion, permuta, dote, y por última voluntad.

§ 3.º

Diferencia de este censo y el reservativo.

La primera diferencia que se advierte entre este censo y el reservativo, consiste en que en aquel se gravan los bienes del impondor ó vendedor á su responsabilidad por dinero que recibe en el acto ó que enteramente se le habia entregado, y en el reservativo no interviene dinero, sino que los bienes que el censalista vende son los que se hipotecan á la seguridad del censo y sus réditos. Tambien existe entre ambos la notable diferencia de que el censalista en el censo consignativo es solo un acreedor hipotecario, sin mas privilegios que los que le da la prioridad del tiempo, y en el reservativo como acreedor de dominio es preferido á todos los acreedores del censatario, por anteriores y privilegiados que sean, segun hemos manifestado en el capítulo anterior.

§ 4.º

De los requisitos esenciales de este censo.

Los requisitos esenciales de este censo, que son el precio, la pension y la cosa, necesitan muy clara explicacion, que vamos á procurar hacer con la mayor brevedad posible, dando principio por el precio, que es el capital que se entrega para adquirir el derecho á la pension. Con respecto á él debe pues advertirse que es absolutamente preciso que guarde proporcion con la pension, y que no exceda del señalado por la ley, la cual ha marcado para los redimibles ó al quitar el precio á razon de tres por ciento, bajo la pena de perdimiento de oficio al escribano que autorice escrituras con pension mas alta (1). Para los irredimibles no hay tasacion impuesta por la ley; mas los autores juzgan que se debe regular al dos por ciento, teniendo no obstante en consideracion la costumbre del pueblo y comun estimacion de los hombres, que es lo que con mas acierto determina el verdadero y justo valor de las cosas. Pero no es necesario que el dinero se entregue de presente al tiempo de la constitucion del censo; pues aun cuando así terminantemente lo previene el *motu proprio* del señor Pio V, esta disposicion pontificia no ha estado nunca en observancia (2). Lo que dejamos dicho del precio, nos demuestra que la pension en los censos redimibles debe consistir en el tres por ciento y al dos por ciento, ó segun uso y costumbre en los irredimibles; de modo que si estipulan una pension mas alta que la prescrita por las leyes, el censatario no queda obligado á pagar sino á razon de la cuota expresada. Sin embargo, entre nosotros por costumbre se ha introducido la pension del cinco por ciento (3). Esta pension ha de pagarse en dinero efectivo y tambien puede hacerse en frutos donde hubiere esta costumbre (4), y á su pago está obligado el poseedor de la cosa censuada, y no solo al de las pensiones del tiempo que posee, sino tambien al de las

(1) Ley 6 y 8, tit. 15, lib. 10 de la N. R.

(2) Ley 7, tit. 15, lib. 10 de la N. R.

(3) Dicha ley 8.

(4) Leyes 3 y 9, tit. 15, lib. 10 de la N. R.

atrasadas que se debieren por sus antecesores, con el recurso de poderlas cobrar del poseedor anterior que dejó de pagarlas; pero el acreedor puede exigir las indiferentemente del uno ó del otro. Y si el censo hubiese sido impuesto sobre dos ó tres precios ó fondos que despues pertenecen á tres poseedores distintos, la práctica tiene establecido el que se pueda reconvenir á cada uno de ellos por el todo ó por su parte, como quieren algunos autores. En cuanto á las cosas en que han de constituirse los censos, es de observar que deben ser fructíferas é inmuebles ó raíces, teniéndose tambien como inmuebles los derechos incorporales, que natural ó inseparablemente van adherentes á la tierra, como los de pacer, pescar, diezmar y otros semejantes, y los que se consideran perpetuos, aunque no tengan relacion con las tierras, como los propios y arbitrios de los pueblos. Una misma cosa puede ser gravada con muchos censos con tal que quepan en ella, pero el dueño tiene la obligacion de declarar al nuevo censalista los censos que hasta entónces tuviese cargados, bajo la pena de que si así no lo hiciere le restituye con el dos tanto la cantidad recibida por dicho nuevo censo (1).

§ 5.º

Pactos que no pueden estipularse en la escritura de imposición de este censo.

De la doctrina expuesta en el párrafo anterior acerca del precio y de la necesidad de que guarde justa proporcion con la pensión señalada por la ley, se infiere que en la constitucion de estos censos están reprobados todos aquellos pactos que disminuyen el precio, los cuales son nulos y destituidos de todo efecto. Así se tendrá por nulo el pacto de no poderse enajenar la cosa censuada bajo la pena de comiso, el de reservarse el censalista el derecho de prelación ó tanteo en el caso de que aquella se venda, el de que esta caiga en comiso si se deja de pagar la pensión, el de que el censatario no pueda redimir cuando quiera el censo, y otros de esta clase que por

(1) Ley 2, tit. 15, lib. 10 de la N. R.

ser gravosos al vendedor se considera que disminuyen el precio, los cuales se tienen por no escritos, por cuyo motivo deben los otorgantes abstenerse de esta imposición, en la que sin embargo pueden hacerse los demas que sean lícitos y honestos.

§ 6.º

Cláusulas propias de esta escritura.

La escritura de imposición del censo consignativo se otorga por el dueño de los bienes, y debe contener las cláusulas especiales en que se manifieste lo siguiente: la voluntad del otorgante de recibir dinero á censo consignativo; el nombre de la persona que se ha convenido en entregárselo; la cantidad de este capital, la fe de entrega si se hace de presente, ó la confesion de su recibo, si anteriormente se la hubiese entregado; la cuota total de los réditos que se obliga á pagar anualmente; los plazos en que debe satisfacerlos; la finca sobre que se impone con expresion circunstanciada de sus señas y títulos de propiedad; la declaracion de sus cargas y la eviccion; los pactos relativos al modo en que debe efectuarse la redencion, y otras condiciones que no sean de las reprobadas; la obligacion de conservar la finca en buen estado, la que tienen los diversos poseedores de esta en el caso en que se divide, de pagar cada uno de ellos por entero la pensión; la obligacion especial de la finca al cumplimiento de este censo, la general de todos los bienes en seguridad del mismo, y la advertencia de la toma de razon en el oficio de hipotecas.

§ 7.º

Modo práctico de redactarla.

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 Saturnino Delgado, mayor de edad y vecino de ella, y dijo: que para atender á las urgencias de su casa tiene determinado tomar veinte mil pesos á censo consignativo sobre una casa que posee

en la misma, en tal calle (aquí todas las señas), que le pertenece en propiedad por (relacion de los títulos si se quiere). Y que con el expresado objeto ha tratado y convenido con don Antonio Martínez, igualmente mayor de edad y vecino de la misma ciudad, en recibirlos del mismo y otorgarle la escritura correspondiente. En cuya virtud otorga: que vende á favor del citado don Antonio Martínez mil pesos de renta anual por el precio de veinte mil, que recibe en este acto de don Antonio en moneda metálica sonante, de cuya entrega y recibo doy fe, por haberse hecho en mi presencia y en la de los testigos que se nombrarán; y como entregado efectivamente de ellos formaliza la correspondiente carta de pago, obligándose á pagarle puntualmente en cada un año los expresados mil pesos, que son el cinco por ciento del capital recibido, cuyo pago lo ejecutará en dos plazos de seis en seis meses, en los días treinta de Junio y treinta y uno de Diciembre, hasta que se redima este censo, el cual impone especial y señaladamente sobre la referida casa, que está tasada en cuarenta mil, y que declara no tenerla vendida, hipotecada ni gravada con ninguna carga, y se obliga á la evicción y saneamiento, como igualmente á las siguientes condiciones: que la redencion de este censo se ha de hacer en una sola paga y entregándose al censalista precisamente en una sola partida los veinte mil pesos de su capital y todos sus réditos que le estén debiendo y no lo uno sin el otro. Que los poseedores de la referida casa afectada á este censo, han de repararla de modo que siempre vaya en aumento; que han de renovar y reconocer á su costa este censo. Que si la misma se divide entre diversos poseedores, el censalista ha de tener derecho para exigir de cualquiera de ellos la cantidad entera de la pension. (Así se extenderán las demas condiciones si las hubiere). Con cuyas condiciones impone el otorgante dicho censo, obligando á su cumplimiento la expresada casa especialmente, y en general todos sus bienes presentes y futuros. Así lo dijo y firmó, á quien doy fe conozco, habiéndoles advertido que de esta escritura debe tomarse razon en el oficio de hipotecas dentro del término de ocho días, siendo testigos don N., don N. y don N., vecinos de esta ciudad. — Saturnino Delgado. — Ante mí, Pedro Alonso.

CAPITULO VII.

DE LA ESCRITURA DE REDENCION DE CENSO.

§ 1.º

Definicion de esta escritura.

Los censos se extinguen y se acaban: 1.º por perecer enteramente ó por hacerse infructifera en todo y para siempre la

cosa censuada: 2.º por la dimision ó abandono que de la misma haga el censatario á favor del censalista: 3.º por la prescripcion de treinta años, cuando alguno poseyere la cosa como libre de tal carga por dicho término con buena fe y sin interrupcion; bien que algunos sostienen que el capital del censo jamas se prescribe aunque el censalista no pida los réditos en muchos años; y 4.º por la redencion, lo cual tiene lugar cuando el censatario restituye al censalista el precio ó capital que este le habia dado al tiempo de la constitucion del censo. La escritura pues en que esto se practica se llama redencion, y es aquella cuyo otorgamiento vamos á explicar.

§ 2.º

Censos que pueden redimirse y tiempo en que puede hacerse la redencion.

Todo censo, sea perpétuo al quitar ó enfiteutico, puede en el dia redimirse (1), lo que puede el censatario hacer siempre que quiera sin estar obligado á volver todo el precio de una vez, pues debe admitirsele por el acreedor en cantidades parciales, mientras otra cosa no se haya estipulado al tiempo de la imposicion, como no baje de la tercera parte ú otra que sea considerable al arbitrio del juez segun las circunstancias; debiéndose tener entendido que el censalista no puede obligar al deudor á verificar la redencion sino solo en los casos siguientes: 1.º cuando hubiese ocultado el censatario las cargas con que están gravadas las fincas hipotecadas para la seguridad del censo; y 2.º cuando despues de citado el censalista por el censatario para efectuar la redencion, se volviese atras este y no la verificase. Para mayor inteligencia de esto conviene advertir que el censatario debe citar al censalista dos meses ántes de la redencion, y si dado este paso no redimiese el censo, puede obligarle este á que lo verifique dentro del año, á contar desde el dia de la citacion. Mas si deja pasar

(1) Ley 3, tit. 15, lib. 10 de la N. R.