

## LEY SEXAGÉSIMA OCTAVA.

(L. 1.ª, TÍT. 15.º, LIB. V DE LA REC., Y L. 1.ª, TÍT. 15.º,  
LIB. X DE LA NOV.)

Cumplimiento de las condiciones y pena de comiso puestas en los contratos de censo.

Si alguno pusiere sobre su heredad algun censo, con condicion que si no se pagare á ciertos plazos que caya la heredad en comiso, que se guarde el contracto, y se juzgue por él, puesto que la pena sea grande y más de la mitad.

### COMENTARIO.

1. Ya hemos desflorado esta interesante materia en otro paraje. No es culpa nuestra que las leyes de Toro, que vinieron á resolver dudas y á formar jurisprudencia, dieran saltos y trataran de materias que no era fácil coordinar. Si al hablar de prescripcion nos pareció que comentando la ley 63.ª debíamos hablar de lo que habia acontecido sobre la prescriptibilidad de los capitales censuales, porque al fin las resoluciones del Supremo Tribunal tenian una importancia suma, ya allí llamamos la atencion, diciendo, que de los censos en general, trataríamos con más extension al comentar la presente ley, y vamos á cumplir la palabra empeñada.

2. ¡Censos! Los eruditos tendrian tela cortada para un larguísimo capítulo, ya pertenezcan á la escuela de los que creen que sirvieron de base á la estancacion de la riqueza creando una numerosa clase de holgazanes, ya por el contrario defiéndase que la institucion de esos pequeños capitales era un aliciente de ahorro y al propio tiempo favorecia á las clases laboriosas, que no teniendo propiedad, recibian la finca ajena para hacerla productiva mediante un corto cánon y aumentando así

el capital social. ¡Ojalá que en vez de crear lo que malamente se ha llamado renta del Estado en todos los países que están entrampados, teniendo una deuda que al fin viene á pagar el infeliz contribuyente, se hubieran empleado esos capitales en bonificar los inmensos terrenos que en todas partes y especialmente en España son estériles ó han quedado infructíferos! ¡Ojalá que esos malditos juros y esas ventas de oficios y alcabalas y cientos, que son la personificación de los despilfarros de los antiguos políticos de España y los vales reales y las ventas del 5 y del 3 por 100, ignominia de los economistas de la Península del presente y pasados siglos, se hubiesen dedicado á construir canales y otras obras para mejorar los terrenos!

3. Cargos justos y severos son estos; pero que por sí solos no bastan para enaltecer y sublimar la institucion de los gravámenes censuales. Huyendo nosotros de la exageracion de los apologistas é impugnadores, diremos nuestro sentir sobre la creacion, progresos, decadencia y no sabemos si desaparicion de ese condominio, que en ocasiones ha hecho milagros y no pocas veces es rémora para que se explote la riqueza inmueble. El asunto es interesante y tiene una gran influencia en el porvenir, como lo tiene todo lo que se roza con el mayor aumento de la produccion. Tanto el individuo como las naciones, si no trabajan y no producen y gastan lo que tienen, su decadencia es segura y no los salva de ella los remedios empíricos de los nuevos filósofos y economistas del determinismo y del amor libre y de tantas aberraciones como vomita la imprenta de cien años á esta parte.

4. Si nos extraviamos, tambien por voluntad propia sabemos llamarnos al orden, porque es demasiado caminar trasladarnos desde la creacion de los censos hasta los discursos de los filósofos de la Internacional. Volvamos, pues, á nuestra modesta tarea y recordemos al lector cuándo y cómo se inició y creó esa concha, que se pegó al dominio y que vino á formar parte de él, porque se le concedieron los mismos atributos. Sobre ese origen y sobre el desarrollo que tuvo en los tiempos antiguos diremos muy poco, porque nos parece más del caso detenernos en lo que es hoy el censo y en lo que necesariamente se ha de convertir. La economía política, aunque muchos de sus apologistas la han hecho más daño que todas las declamaciones de sus impugnadores, llegará á ser la ciencia del verdadero hombre de Estado, y éste no será cabal sinó estudia y amplifica y coloca el *dominio* á la esfera de institucion divina, y con lo cual

se santifica el trabajo, generador del tuyo y el mio; y que si no se respeta siempre por todos y para todo, no podrá marchar en buen orden la sociedad.

5. El censo, en general, es el reconocimiento de un derecho que impone el dueño de una cosa inmueble, ya para recibir una pension ó renta cuando cede la cosa al censatario, ya para pagar él mismo ese gravámen por haber tomado una cantidad de dinero que habia de ser siempre representada por esa misma suma que ya irá incrustada en la finca que se designa como garantía. A medida que adelantemos en nuestro trabajo hablaremos de las distintas clases de censos, que despues de todo no son grandes sus diferencias, por más que hayan querido en esto, como en otras cosas, sutilizar mucho los glosadores.

6. ¿Cuándo se estableció esa carga? ¿En qué país tuvo su cuna? En todos y en ninguno. Dada la propiedad, se viene en conocimiento del censo, que no es otra cosa que ceder parte de esta misma propiedad. Remontémonos á las épocas más apartadas de las legislaciones griega y romana, y allí habrá vestigios de ese condominio que se establece entre censualista y censatario. El dueño de una heredad no tiene medios ó no quiere cultivarla y acude al vecino para que le entregue ó semillas ó dinero para comprarlas. Este se lo presta ó le entrega su equivalente en frutos; pero con la expresa condicion de que le ha de dar una módica ganancia, que afectará á la finca mientras no se redima el gravámen, es decir, se pague la deuda. Por el contrario, no es este el convenio, sino ceder la finca el dueño para que otro la cultive y se utilice de los frutos y la mejore ó la destine á distinta produccion de la que ántes daba, y al momento se forma idea del enfiteusis, que es en realidad el más genuino y más simpático de los censos, por más que no desconozcamos que los llamados reservativos y consignativos fueron muchas veces provechosos.

7. Si los grandes glosadores de los siglos xvii y xviii leyeran el anterior párrafo, sin duda nos escomulgaban. ¿Cómo se atreve ese nuevo tratadista á suponer que los Papinianos y Gayos, conocieron los censos y ménos que los Sibaritas de Atenas tuvieran que imponer á sus ricas tierras tales gravámenes? Nada, absolutamente nada se encuentra que haga alusion á esas hipotecas. Nuestra contestacion será sencilla. ¿No se ocuparon esas legislaciones de la usura? ¿No conocieron tambien el contrato hipotecario? ¿No pusieron más de una vez tasa al interes? Pues todas estas materias tienen enlace íntimo con el convenio

censual. Y en cuanto al verdadero y más genuino gravámen, que es el del enfiteusis, sería preocupacion suma negar que tanto en la legislacion romana como en la griega jugó un papel importante.

8. Y aunque fuéramos condescendientes y supusiéramos que en tiempo de la república no hubo censos en Roma, no se puede con visos de razon negar que durante el imperio ya eran familiares las costumbres y leyes de los pueblos conquistados y muy particularmente de la nacion judaica y las que con ella habian tenido íntimas conexiones. Quizá sería aventurado decir, que en el extremo oriente de aquella civilizacion era una cosa comun la contratación censual; pero es lo cierto que en los libros santos se encuentran grandes vestigios de convenciones de esta especie. El Egipto, ese gran pueblo que dominó inmensos territorios, usó mucho de los censos. No lo decimos nosotros, lo dice el *Génesis* en el capítulo 47, hablando de aquel Faraon que no tuvo reparo en encargarse de las riendas de su gobierno á José, hijo de Jacob, entronizando así el mando de los judíos. ¿Cómo se remedió la gran esterilidad de siete años de malas cosechas? Comprando el déspota todas las tierras á sus súbditos. ¿Qué hizo despues? Devolvérselas á sus antiguos dueños, que se obligaron á pagar un cánon perpétuo en frutos. Pues como este caso, que tiene comprobante tan intachable como el *Génesis*, se encontrarían repetidos ejemplares en todas las naciones, porque la marcha de la humanidad se parece en muchas de sus instituciones.

9. ¿Y en la antigua Iberia qué se encuentra? ¡Allí en la patria nuestra, en que hubo tantos fueros particulares y legislaciones no escritas, sin duda alguna los grandes guerreros debían dejar encomendadas sus tierras á colonos, que no eran siervos, como hemos defendido en más de un pasaje de este libro, y esa colonia establecida bajo distintas formas, más de una tendría gran semejanza, ya con el *enfiteusis*, ya con el censo consignativo ó reservativo. En esas célebres cartas pueblas, que se encuentran en más de un archivo de pueblos que ya no figuran para nada, pero que en su día hicieron su papel en la reconquista, el investigador filósofo encontraría algo que decir sobre el modo de cultivar la tierra allá en los siglos desde el xi al xv, especialmente en los países en que empezaron los moradores á vencer á las huestes sarracenas. Ese Aragon, esa Valencia, ese principado de Cataluña no nos dejarían desairados sacando sus viejos pergaminos para demostrar que ántes del

reynado de D. Alfonso, conquistador de Nápoles, que es la fecha en que ya se habla de censos, y en fecha anterior, en tiempos del rey D. Martin, y á fines del siglo xiv, ya se hablaba de esta institucion en uno de los fueros.

10. Abandonemos el terreno de las congeturas y descendamos al exámen de la legislacion de Castilla. Con avidéz y hasta con deseo de censurar á los sabios comentadores de las leyes de Toro hemos recorrido, no sólo los epígrafes de los títulos y capítulos de los antiguos códigos, sino muchas de las colecciones de leyes para refutar desde Palacios Rubios hasta Sancho de Llamas, que afirman que los censos no se introdujeron en España hasta fines del siglo xv, é imitando en esto las costumbres de Aragon con el que entónces estaba en comunicaciones tan directas. Nuestro propósito ha salido fallido. No hemos encontrado ni en el Fuero Juzgo, ni en el Real, ni en el Viejo de Castilla, ni en el Ordenamiento, ni en las mismas leyes de Partida nada que pueda confirmar nuestras opiniones sobre una antigüedad más remota de la de ese siglo xv. Al registrar tanto libro viejo se ha despertado en nosotros un antiguo recuerdo que nos produjo más de un mal rato allá en los años del 28 al 34, en que hasta con frenesí estudiábamos los principios económicos bajo la direccion, primero del Sr. Ponzoa y luégo de D. Eusebio del Valle, que explicában la ciencia en el Conservatorio de la calle del Turco de la capital. Allí se encomendaba á los discípulos más queridos escribir disertaciones sobre puntos difíciles y curiosos. El último de los dos catedráticos, el Sr. Valle, creyó que el autor de este libro tendria suficiencia para disertar sobre *el origen, vicisitudes, progreso y decadencia de los Juros*.

11. No hemos olvidado, despues de cuarenta años, las continuadas visitas que hicimos á la llamada Real Biblioteca, que estaba entónces en el actual ministerio de Marina, y á la de San Isidro, que poseian los jesuitas en su célebre casa de la calle de Toledo. Aquella disertacion mereció los mayores elogios de los condiscípulos y grandes plácemes de nuestro querido maestro, el Sr. del Valle; pero la verdad es que el disertante, á pesar de su juventud, quedó poco satisfecho de su trabajo, porque en realidad no habia descubierto nada sobre esa primitiva institucion del sistema de trampa adelante, que tanto han explotado despues, no sólo los gobiernos de España, sino los de toda Europa.

12. No se crea que vamos aquí á reproducir las ideas que vertimos entónces. No lo podemos hacer, porque nuestra indo-

lencia es tal y nuestro descuido tan grande, que no sólo hemos perdido los primeros trabajos de nuestra carrera profesional y nuestros ensayos científicos, sino que hasta hemos olvidado mucho de lo que entónces pudimos aprender respecto de detalles. Recordamos, sí, confusamente, no haber podido dar con ningún antecedente que nos descubriera quién fué el verdadero inventor de los *Juros*. No estamos distantes de creer que en aquel famoso reinado de las inmoralidades y de las conspiraciones; en aquella fecha en que se manchaba el tálamo real y D. Enrique IV reconocía unas veces y rechazaba otras como su hija, á la que la historia llama la Beltraneja, se echara mano del recurso á que acuden todos los perdidos vendiendo lo más precioso que tienen, lo que á todo trance deben conservar. El doliente é indolente rey debía enajenar lo que no puede enajenar ningún poder público, que son los *tributos* que representan la sangre de los pueblos.

13. Porque lo que sí se sabe es que los Juros se expedían dando en garantía y muchas veces vendiendo las alcabalas, tercias y otras rentas de la Corona. Cuando se ejecutaba lo primero, en realidad se acensuaban esas rentas, y aunque en la contratación pudiera haber y había un gran fondo de inmoralidad, porque esos préstamos y esas ventas se ejecutaban á bajo y vil precio, como lo ejecuta siempre todo el que es maniroto y despilfarrador, es lo cierto que el Juro se adquirió generalmente por título oneroso, y que esta renta, que fué la primera deuda de los gobiernos de Castilla, al alterarse, modificarse y suprimirse, abrió una profunda herida al crédito nacional para que despues imitaran aquel mal ejemplo gobiernos que se dicen más ilustrados.

14. Y que fueron muchos los abusos cometidos en la constitucion de los Juros, en su empeño y enajenacion se desprende con solo leer los cuadernos de las Córtes celebradas en tiempo de los Reyes Católicos y con especialidad las reunidas en Toledo en 1480, en donde los procuradores levantaron muy alto el grito y al fin se determinó deslindar qué juros tenían un buen origen y cuáles se habían adquirido por malos medios.

15. Al engolfarse en el estudio de los acontecimientos de ese triste reinado de Enrique IV, en cuya época estuvo el reino de Castilla al borde de un abismo, salvando á la patria despues los heróicos D. Fernando y doña Isabel, lo cual prueba que esta gran nacion tiene en todo tiempo grandes elementos de existencia, se comprende fácilmente que aquí siempre dominó el

deseo de reformar abusos por más inveterados que fueran. Y sobre ello se encuentra una muestra patente en las 19 leyes que comprende el título 5.º, libro III de la Novísima Recopilación. Tiene por epígrafe dicho título «De las donaciones, mercedes y privilegios reales,» y empezando por la ley 8.ª, título 12.º, libro III del Fuero Real, concluye por insertar muchísimas decisiones de los Reyes Católicos y de su hija y nieto doña Juana y D. Carlos, todas referentes á reprimir los infinitos abusos cometidos en esas concesiones y contratos de mala especie.

16. Como muestra nos permitiremos citar las leyes 10.ª y 11.ª, promulgadas, como ya se ha dicho, en las Cortes de Toledo en 1480. En la primera se lee, entre otros pasajes, el siguiente: «Los maravedís *de juro*, que se compraron por razonables precios, si se compraron del Rey, deben ser confirmados, salvo si el Rey los quisiese redimir, dando por ellos el justo precio; mas si se compraron de otros que los hubieron de él, débese mirar cómo los hubieron del Rey aquellos que los vendieron; y si no lo hubieron bien, á los tales se debe descontar si tienen *juros* en que se descuenten; y si no los tienen, débese mandar, que satisfagan á los compradores de lo que les dieron por ellos, y siendo primeramente satisfechos, quitarlos á los compradores.»

17. No es tan interesante la ley 11.ª, aunque en ella se habla de la modificación y declaración de las mercedes excesivas hechas por el Rey D. Enrique y aún por los mismos Reyes Católicos. Sin embargo, es interesante su lectura, porque en ella está pintado de mano maestra el estado del Tesoro público y las situaciones angustiosas porque había pasado España en el anterior reinado. Entre otros trozos, se encuentra en dicha ley el siguiente: «en remedio de lo cual convenia mucho entender, porque si Nos mandásemos haber verdadera información de las mercedes que el dicho Señor Rey D. Enrique, nuestro hermano, fizo desde mediado el mes de Septiembre del dicho año pasado de 64, en que comenzaron las turbaciones y escándalos en los dichos nuestros Reynos, fasta que él falleció, fallaríamos las más de aquellas haberse fecho por exquisitas y engañosas y no debidas maneras; ca á unas personas las fizo sin su voluntad y grado, salvo por salir de las necesidades procuradas por los que las tales mercedes recibieron, y á otras las fizo por pequeños servicios, que no eran dignos de tanta remuneración.»

18. No sería descaminado defender que si el Estado empeñaba las rentas públicas y fijaba un cánón perpétuo como pago de réditos, el ciudadano particular le imitara gravando sus pro-

piudades, con cuyos frutos habia de satisfacer el interes que se marcara. Fundados en estos antecedentes han sostenido autores de nota, que el padre legitimo del censo castellano es el juro, porque de antiguo se han hecho la competencia los gobiernos necesitados y los que por desgracias verdaderas ó supuestas tienen que empeñar su patrimonio. Nosotros dudaremos siempre que la ley 68.<sup>a</sup> de Toro sea en realidad la primera que hable de censos. Su lenguaje da perfectamente á entender que su constitucion era antiquísima y sólo se trataba de orillar la dificultad sobre el tiempo y condiciones en que la cosa acensuada habia de caer en comiso en el caso de no pagarse los réditos. Sea de esto lo que quiera, lo positivo es que desde aquella fecha el legislador ha tenido que ocuparse mucho de los contratos censuales, como la demuestra el título 15.<sup>o</sup> del libro X de la Novísima Recopilacion, que contiene nada ménos que 29 leyes promulgadas desde los Reyes Católicos hasta Cárlos IV inclusive. De ellas no haremos específica mencion, porque á nada conduce semejante análisis. El estadista que quiera tomar nociones de las ideas económicas que han dominado en España por espacio de tres siglos, encontrará más de un detalle en esas leyes que descubren el estado de la opinion en los tiempos que se promulgaron, ó lo que es peor, hasta qué punto se despreciaba el derecho de propiedad y se disponia con un desenfado que no tiene ejemplo, que los fondos de los particulares se llevaran á las arcas del Tesoro para no pagar despues ni réditos ni capitales.

19. Ya hemos visto cómo en tiempo de los Reyes Católicos se respetaba la libertad de la contratacion. La ley 68.<sup>a</sup> decia, cuando se estipula que el censualista que no pague pierda la cosa, cualquiera que sea el plazo que se fije, obedézcase. Esto quiere decir que la cosa caiga en comiso, lo cual era forzoso respetar aunque esa pena fuera mayor de la mitad del justo precio aludiendo á la lesion enorme. El legislador no puede convertirse en pedagogo del interes individual: el país en que el gobierno se tome el trabajo de ser el tutor universal, no de los desvalidos, sino de todos los ciudadanos, en esa nacion se entronizará á muy luégo el más feroz despotismo. Así aconteció en España á poco del fallecimiento de los Reyes Católicos; y sin salir de nuestra jurisdiccion, y examinando las leyes de censos, se encontrará la exactitud de nuestro aserto.

20. Se hizo, sin duda, de moda gravar las finças, ó sea constituir cargas censuales, que era necesario reglamentar para que no se causaran perjuicios á tercero con repetidas imposiciones,



quedando ilusorios los últimos contratos que se celebrasen. El primer destello de la *inscripcion*, el establecimiento de las contadurías de hipotecas se encuentra en las peticiones de los procuradores que concurrieron á las Córtes de Madrid en 1528 y á las de Valladolid de 1548 y 1558. Todas las solicitudes que entonces se hicieron sobre censos, produjeron una resolución obligando á los impondores de estas cargas á declarar cuántos eran «los censos ó tributos que hubieren puesto sobre sus casas ó heredades, ó posesiones; so pena que si así no lo hicieren, paguen con el dos tanto la quantia que recibieron por el censo, que así vendieren y cargaren de nuevo, ó á la persona á quien vendieren el dicho censo.» Así está redactada la ley de D. Carlos y doña Juana y que ratificó Felipe II.

21. No merece iguales elogios la resolución que por aquellos mismos tiempos se tomó, prohibiendo que los censos al quitar se pudieran establecer fijando renta que no consistiera en dinero. Si el rédito consistía en pan, vino, aceite, leña, carbon, miel, cera ú otro género de cosas que no sean dinero. Estas imposiciones tenían que reducirse á metálico, y esto debia ejecutarse tomando por base el capital dado á respeto de 14.000 maravedís el millar, dice la ley, y que hoy con lenguaje más vulgar diríamos *al siete por ciento*. Bien se comprende que, aunque esta renta no dejaba de ser pingüe, siempre se iniciaba el principio de la *tasa*, que tan contraria es á las reglas y buenas teorías económicas. Aun los gobiernos que se llaman fuertes, se encuentran desairados cuando se empeñan en aclimatar instituciones y leyes que el comun de las gentes rechaza. El mismo Felipe II, no sólo intentó establecer la *tasa* y convertir á dinero los censos que consistían en frutos, sino que quiso extender el precepto de la anterior ley á los *contratos vitalicios*, en que tan varios y tan distintos pueden ser los antecedentes, porque no es lo mismo la vida de una persona que tiene veinte años, como la del que ha cumplido cincuenta. El vitalicio en el primero tiene que ser más corto, porque lo probable es que viva muchos más años, al paso que el segundo por regla general sucumbe al poco tiempo. Las tablas de mortalidad se tienen muy á la vista hoy al fijarse los seguros de la vida, y nada sería más absurdo que establecer la tasa tomando una regla fija para todos los casos, como lo ejecutó el mismo Felipe II en su pragmática de 1583 diciendo que el precio justo de un vitalicio sea de 7.000 maravedís el millar, y que esto no pueda ejecutarse por dos ni más vidas.

22. Y no deja de ser curioso, que ocupándose por aquellos tiempos la Santa Sede de regularizar tambien los censos, Felipe II prohibia que se diera entrada en España á dicha legislacion siquiera tuviera por autor á San Pio V. Así se determinó en las mismas Córtes de Madrid de 1583, declarando que el *proprio motu* de dicho San Pio V no estaba recibido en estos reinos. Los ultramontanos de hoy creerian que se comete una verdadera herejía al hablar con ese desden de las disposiciones de Roma.

23. Son innumerables las disposiciones tomadas para convertir á redimibles los censos perpétuos y reducir á metálico los que consistian en frutos de diversa especie, así como se reprodujeron de distintas maneras las *tasas*, ya disponiendo en las pragmáticas de 1608 y 1621, que el rédito de los censos al quitar se redujera al 5 por 100, rebajando de esta manera al 2 el interes del siete que ántes se pagaba.

24. Y lo sensible es, que estas malas teorías fueran doctrina corriente en los tiempos de D. Felipe V y D. Fernando el VI, que fueron unos buenos reyes. El primero promulgaba en 12 de Febrero de 1705 una inícuá pragmática en que se encuentra el siguiente pasaje notable: «Y para ello ordenamos y mandamos, que de aquí adelante no se pueda imponer ni constituir censo al quitar á ménos precio que de 33.000 y un tercio el millar; y que los contratos de censos que en otra manera se hicieren, sean en sí ningunos y de ningun valor ni efecto, y que no se pueda en virtud de ellos pedir ni cobrar en juicio ni fuera de él más de á la dicha razon y respecto: y mandamos que ningun Escribano de estos nuestros reynos pueda dar fé, ni haga escritura ni contrato á ménos, pena de privacion de oficio; y que los censos hasta entonces fundados á ménos precio de los dichos treinta y tres y un tercio de millar, queden desde luego reducidos á él; y los réditos que en adelante corriesen, se reduzcan y baxen á la dicha razon de treinta y tres mil y un tercio de millar, que se han de entender y practicar á tres por ciento, y que á este respecto y no más se cuenten y paguen en adelante: lo cual se guarde sin embargo de lo dispuesto por las leyes referidas.»

25. Fernando el VI, siguiendo la misma corriente, expidió en 6 de Julio de 1750 otra pragmática igual haciendo extensiva la ley anterior al reino de Aragon, y declarando que la reduccion del 5 al 3 por 100 habia de entenderse en todos los censos consignativos, reales, personales ó mixtos, que estuvieren crea-

dos ó se fundaren en adelante, sin embargo de cualesquier firmezas, cláusulas y pactos que tengan sus escrituras, aunque sea el reservativo de dominio que se practica en algunos territorios.

26. Aunque no son defendibles, se explican los arreglos y reducciones de la deuda pública que han ejecutado con más ó ménos oportunidad muchos de los gobiernos de Europa, con lo cual se han declarado en vergonzosa quiebra. Pero lo que no se concibe, lo que no se explica, es que legisladores sabios y entendidos hayan dicho que unos ciudadanos ricos ó pobres terratenientes, que pagaban ántes el 5 por 100 en virtud de contratos solemnes garantizados por la ley, paguen en adelante sólo el 3 por 100, es decir, casi la mitad de lo que ántes pagaban. Y como consecuencia forzosa é indeclinable de semejante regalo, era que el censualista que cobraba el 5 por 100 en virtud de un contrato solemne garantizado por la ley, con lo cual sin duda podria, en muchos casos, atender con escasez á sus necesidades, este acreedor perdía tambien casi la mitad de su renta para que se la ahorrara tal vez un censatario que estuviera nadando en la abundancia. Como adoramos la justicia, como la felicidad del género humano ha sido siempre nuestra idolatría, allí donde vemos el capricho y la sinrazon, formulamos los cargos más severos. No parece sino que los censualistas de España eran los legítimos sucesores de aquellos célebres usureros de Roma á quienes el pretor y los emperadores tanto persiguieron, protegiendo por cierto á la juventud perdida de la gran ciudad y á las sibaríticas matronas que tambien sabian contraer grandes deudas. Las penas de la usura no mejoraron las costumbres del gran pueblo, ni las leyes de la tasa impidieron que las propiedades se gravaran con réditos enormes, no creando censos, sino acudiendo á otros contratos de que luégo nos hemos de ocupar, examinando el gran principio de que el interes del dinero obedece á la mayor ó menor abundancia de capitales sin colocar, ó lo que es lo mismo, al axioma de la oferta y la demanda, verdadero regulador del precio de todas las cosas. Pero concluyamos con reseñar las vicisitudes que sufrieron las cargas censuales en el último tercio del siglo pasado y lo que va del presente, hasta que en realidad han sido reemplazadas con otras estipulaciones que garantizan mejor los derechos del capitalista, que despues de todo es el que tiene que ser mimado por el que necesita, y cuya regla inflexible no puede ni debe contrariar el legislador más que en pocos y rarísimos casos.

27. El gran Carlos III legisló poco sobre censos. Únicamente en 5 de Abril de 1770 dió su aprobacion á un auto acordado del Consejo fijando reglas para el pago de un solo laudemio de los censos perpétuos en las ventas y fábricas de casas de Madrid. Algo censurable se encuentra en las 20 reglas fijadas para llevar á efecto una disposicion en un solo punto de la Península; pero en general es plausible el contenido de esos veinte artículos que afectaban únicamente á los propietarios de Madrid.

28. Más genérica y tambien más digna de aplauso es la circular del Consejo que se habia dado y publicado en 1.º y 3 de Julio de 1761, prohibiendo la constitucion de censos contra los propios de los pueblos sin obtener para dichas imposiciones la oportuna Real licencia, no bastando para su estabilidad y firmeza que dichos capitales censuales se hubieran convertido en beneficio procomunal. El contexto de esa ley demuestra que aún en los tiempos en que el principio de autoridad estaba á la mayor altura, el caciquismo levantaba de vez en cuando la cabeza y hacia de las suyas. Este es un mal social al que difícilmente se le pone remedio, y ménos aún en España, cuyos habitantes, al paso que tienen cualidades brillantes y envidiables, hay algo en su sangre que altera su espíritu y le conduce á la insubordinacion é indisciplina.

29. Quisiéramos concluir aquí la historia de los censos y no engolfarnos en el exámen de las muchas disposiciones adoptadas sobre la materia en el triste y desgraciado reinado de Carlos IV. Todo lo que se hizo y ha merecido nuestra censura en los tiempos de Felipe V y Fernando VI, rebajando los réditos del 5 al 3 por 100 y aún los que estuvieren constituidos á mayor interes, no permitiendo que en adelante se celebraran contratos censuales sino bajo de ese tipo, era pequeño é insignificante al lado de las medidas financieras adoptadas por aquel favorito célebre, que manchó la historia del aquel reinado.

30. No se crea que vamos á hablar de las redenciones de censos pertenecientes á los propios y bienes comunes de los pueblos, porque al fin en esta mano muerta ejercia el poder público toda su jurisdiccion, por más que para nosotros la propiedad colectiva sea tan digna de respeto como la individual. En el instante que se admitan distinciones y se constituyan privilegios, por esa puerta falsa se entrará el veneno que ha de causar la muerte de la institucion favorecida. Pero es lo cierto que todas las medidas adoptadas contra corporaciones en que el ciu-

dadano no está interesado de un modo directo, no causan el mismo escándalo ni producen la misma perturbacion que cuando el individuo ve disminuir su patrimonio y la fortuna de sus hijos. Por estas consideraciones, prescindimos que abrace la redencion de censos sobre propios y arbitrios de los pueblos, modo de verificar las redenciones de aquellos que correspondieron á los jesuitas, manera de hacer la redencion del famoso censo de poblacion en el reino de Granada y haciendó por último caso omiso de las nuevas imposiciones de los depósitos públicos en la renta del tabaco, lo cual nos vendria á demostrar que, no sólo en los tiempos antiguos, sino tambien en los modernos se empeñaban y gravaban las rentas del Estado. Materia amena y curiosa que tenemos que echar á un lado para hablar de dos ó tres leyes que quisieron acabar completamente con los contratos censuales.

31. Se halla en primer término la real orden de 18 de Diciembre de 1798, en que se disponia: que todos los censos que gravitaran sobre bienes de mayorazgo, los cuales se enajenaran imponiendo su producto en las arcas públicas, segun el real decreto que se habia publicado en 19 de Setiembre del mismo año, se pagaran sus réditos en adelante por la Hacienda nacional, porque los capitales de dichos censos se habian de depositar en la caja de Amortizacion si los censos eran redimibles y los dueños quieran dejar allí sus capitales. Mas si estos correspondian á obras pías, capellanías, memorias, aniversarios, patronatos de legos ú á otros establecimientos piadosos, quedaran precisamente subrogados en la expresada caja de Amortizacion. En cuanto á los censos perpétuos ó enfiteúticos no se introdujo novedad, quedando firmes y marchando unidos á las fincas que les servian de hipoteca.

32. Se desprende del contenido de esa ley, que el *anima vili* era la mano muerta que estaba representada por capellanías, aniversarios, etc., aunque tambien comprendia los patronatos de legos, que en realidad era un derecho más digno de respeto; pero el particular dueño de un censo redimible, no se le obligaba á dejarlo en la caja; y en cuanto á los enfiteúticos y demas cargas perpétuas, seguian existentes y unidos á las fincas hipotecadas. Ya veremos cómo á muy luégo desaparecieron todos esos escrúpulos, y no sólo se legisló sobre los censos redimibles, sino sobre los perpétuos y sin contar para nada con la voluntad de los dueños de estos capitales. ¡Cuán exacto es que el plano inclinado por donde se despeña la arbitrariedad recor-

re las distancias con una prontitud mayor, como si el declive se hiciera más pronunciado con el fin de llegar más pronto al abismo!

33. En efecto, en 6 de Noviembre de 1799, se promulgó el famoso decreto para redimir con vales reales los censos perpétuos y al quitar. Comprendemos que en aquellos tiempos, ningún publicista ni ningún abogado se atreviera á levantar su voz clamando contra tanta iniquidad, porque esto era peligroso; pero la verdad es, que no hemos leído grandes censuras en los historiadores, ni en los legistas ni en los discursos de los padres de la patria, que se reunieron en Cádiz, contra un atentado semejante. Sin duda muchos creerían que en realidad los censualistas iban á recibir las ventajas que se indicaban en ese decreto. Su principal fin era disminuir la *circulación de los vales reales*, lo cual no había de acontecer mientras el gobierno pudiera hacer, como hizo, nuevas emisiones. Y en cuanto á que esa circulación del papel del Estado fuera mayor ó menor, debía tener sin cuidado á los dueños de los censos, que no esperarían perder su propiedad para que los poseedores de la deuda pública mejorasen su situación. Absurda, antisocial es la doctrina despótica de que la fortuna de todos los individuos de una nación es responsable al pago de las deudas contraídas por gobiernos arbitrarios y despóticos. Pues todavía es aún menos defendible, que una sola clase de propietarios sean las víctimas y conviertan su misma propiedad en un papel mojado que les ha de dar el mismo gobierno.

34. Porque lo singular de ese decreto es, que al hacer obligatoria para el censualista la redención, se le dice que con ella va á ganar mucho, porque no teniendo de renta más que 3 por 100, los vales reales con que se han de redimir, producen el 4 por 100, y de ellos se tomará la oportuna nota en la tesorería general en que se especifique esta circunstancia, para que el censualista perciba los intereses anuales, hasta que la real Hacienda amortizara dichos capitales. Pregúntese á tanto infeliz como anda por el mundo y cuyos padres fueron víctimas perdiendo sus pequeñas ó grandes rentas que tenían en censos y por los que recibieron esos vales reales, cuyos réditos se pagaron en muy contados años.

35. Medida tan trascendental, exigía extensos reglamentos é instrucciones, y en efecto, se publicaron en 28 de Marzo de 1801 y 15 de Diciembre de 1804, unas verdaderas cartillas con extensos articulados y con el objeto de amplificar más la liber-

tad de la redencion para que el gobierno contara con mayores recursos. Algunos gravámenes tuvieron la fortuna de quedar exentos de semejante conversion. Tales fueron los foros temporales de Galicia y Asturias, que cabalmente serán siempre un dogal para estas provincias, porque todavía los hombres públicos de España no han encontrado un medio de concluir definitivamente con esa institucion anómala, que tiene todos los inconvenientes de las cargas perpétuas y ninguna de sus ventajas.

36. Lo singular y pasmoso es, que no se redimieran todos ó la mayor parte de los censos; y meditando sobre este hecho, sólo encontramos explicacion diciendo: que generalmente las grandes ofertas de Gobiernos desacreditados no tienen eco y que las personas favorecidas temen que mañana ese beneficio que se les otorga, se convierta en daño propio. Por eso los especuladores arriesgados hacen fortunas colosales, sacando de los tesoros exhaustos de naciones en ruina el 20 y el 30 y aún el 40 por 100 anual, cuando sus especulaciones tienen feliz éxito; pero de cuyas ventajas no quiere aprovecharse ningun hombre prudente, arriesgando en tan atrevidas empresas el porvenir de sus hijos.

37. Quedaron, pues, y aún subsisten muchos censos, foros y otras cargas de esta naturaleza que en distintas provincias tienen diversos nombres, y que no podemos ni debemos calificar aquí por razones que ya comprende el lector, así como tampoco nos censurará que no detallemos con el rigor de un institucionalista la definicion de cada una de sus clases. Dijimos, al principiar el comentario de esta ley, que el primitivo, el genuino censo que se habia conocido en todas las naciones era el enfitéutico, que en rigor consistia en dividir el dominio, quedándose el antiguo dueño con el directo y trasmitiendo á otro el aprovechamiento ó percepcion de frutos con las obligaciones consiguientes á todo cultivador y con la obligacion de pagar una pension anual perpétuamente, porque si bien no está prohibido establecer el enfiteusis por un número determinado de años, entónces ya en realidad varía el contrato y puede decirse que es más bien un préstamo con hipoteca. Como hoy la ley hipotecaria autoriza plenamente los contratos por los que se enajena ó empeña la fincabilidad sin tener para nada en cuenta el precio, nosotros sostendremos que el enfiteusis puede establecerse á mayor precio que el de 3 por 100, que era la antigua tasa.

38. Lo más notable de este censo enfitéutico es el derecho

de laudemio ó luismo, que consiste en percibir una parte del precio de la cosa cuando ésta se enajena. En Castilla sólo importa el 2 por 100, derecho soportable y justo, porque si la cosa prospera por los esfuerzos del señor del dominio útil, en más de una ocasion ese aumento de valor se debe á las circunstancias de la cosa censida. No basta decir que el dueño de un censo, v. gr., de una gallina y cuatro reales anuales, recibe despues, al redimirse este capital á los dos ó tres siglos, 15 ó 20.000 duros, como hemos tenido más de un ejemplar representando á casas ilustres en las ventas de inmensos terrenos que, siendo campo erial, se cedieron en enfiteusis y luégo se convirtieron ó en magníficos edificios dentro de poblaciones en que se paga á gran precio el pié de terreno, ó en ricas fincas que hoy producen ópimos frutos. Podrán en Valencia quejarse de que el luismo, ó sea ese derecho del señor del dominio directo, asciende al 10 por 100, lo cual creemos que hoy ha caido en desuso, aunque no lo afirmamos por manejar pocos negocios de aquella provincia; pero miéntras no se varíen aquellos antiguos usos y costumbres, no se pueden perjudicar los derechos de los que fueron en otro tiempo dueños de las fincas y las cedieron bajo ciertas y determinadas condiciones que es preciso cumplir.

39. Por más que sean pocos ó muy raros los casos de pertenecer los bienes del enfiteusis á manos muertas, porque hoy tienen éstas prohibicion de adquirir y ménos conservar bienes inmuebles á perpetuidad, no estará de más decir que ya que no pagaban laudemio esas manos muertas, porque no podían vender, así se satisfacía cada quince años la cantidad correspondiente como si se enajenara la finca.

40. Concluiremos diciendo sobre el enfiteusis que el dueño directo tiene ademas un privilegio que no puede ménos de reconocer el señor del dominio útil. Este privilegio es el de *tanteo*. Siempre que haya de enajenar el enfiteuta la cosa, está en la precisa obligacion de ponerlo en conocimiento del antiguo propietario, que puede adquirir la finca por el precio que se vende, que es lo que en el derecho se llama derecho de retraer, y de cuya interesante materia nos ocuparemos comentando otra ley. Por ahora nos bastará decir que si el señor del dominio útil no llena la formalidad de dar cuenta del contrato que va á celebrar al que verdaderamente es su condomino, se expone á incurrir en vicio de nulidad y mucho más, porque tambien goza el señor del dominio directo del derecho de oponerse á que la cosa censida pase á manos de persona que no ofrezca bastantes



garantías para pagar las pensiones. Para nosotros el ejercicio de este derecho es muy delicado y nos miraríamos mucho en dar consejo para que el censualista hiciera oposicion á una venta determinada.

41. Sigue en el órden y es el verdadero y legal censo el reservativo, que le definiremos como le define nuestro querido Pavor de Sala. El censo reservativo ó retentivo se constituye: *Quando alguno dá á otro alguna cosa raiz transfiriéndole todo el dominio directo y útil, reservándose cierta pension anua en frutos ó en dineros que le ha de pagar el que le recibe.* En puridad, ¿qué diferencia hay entre este contrato y el enfiteusis? Prácticamente ninguna, porque el dueño es el único que puede imponer las condiciones como la necesidad no le obligue á desprenderse de sus fincas. Hay, sin embargo, la enorme diferencia de conservar los pingües derechos del laudemio y aparecer siempre como señor del dominio directo, todo lo cual se pierde en el censo reservativo y por lo que se supone que en el enfiteusis hay necesidad de mayor trabajo y más grandes gastos para hacer fructífera la finca. De todos modos, el notario que intervenga en la redaccion de estas escrituras debe poner gran esmero en la especificacion de los derechos para que en su dia no haya lugar á contiendas judiciales que á todo trance se deben evitar, porque, como haremos ver luégo, ese mismo censo reservativo suele confundirse aún más con el *consignativo*, del que tenemos que decir algunas palabras.

42. Así como el adquirente de los censos enfiteúutico y reservativo se desprende de su tierra ó casa para que el que la recibe le dé un interes, que se llama cánon, en el censo consignativo sucede al revés: que el dueño de la cosa toma una cantidad y con ella grava su finca y se obligá á pagar una pension, la cual pesará sobre esa hipoteca ínterin no se redima y pague el capital, y por cuya causa, en realidad, se llama este censo *al quitar* y así le denominan las leyes recopiladas, y con especialidad desde que todos los censos se hicieron redimibles.

43. Recuérdesse que en más de un pasaje hemos dicho que el contrato hipotecario es antiquísimo, porque lo son los préstamos con las garantías de las tierras y edificios, como lo son tambien los enfiteusis, y que si los viejos códigos de Grecia y Roma no los llamaron censos, no por eso se desconocian esos pactos que en ocasiones dadas salvan la honra y bienestar del padre de familia. ¿Quién duda que el hombre previsor tiene en muchos casos que usar del crédito y pedir á préstamo y empe-

ñar su caudal para atender á mil necesidades de la vida? Pues esto se ha ejecutado en todo tiempo á plazos más ó ménos largos, y en realidad dando en garantía sus capitales, no ha hecho otra cosa que constituir censos consignativos con más ó ménos propiedad. Hoy ya no se da ni debe dar este título á los préstamos con garantía, ni á las retroventas, que por cierto son las más peligrosas y que aconsejamos á todo padre de familia previsor prefiera pagar un rédito más subido que admitir esa escritura de empeño, ese dogal que le apriete tanto que pueda ser su completa ruina.

44. Y permítasenos suprimir la narracion que pudiéramos hacer de los distintos caractéres del censo valenciano y del catalan y del aragonés y de los de otras provincias que se amoldaban á las costumbres de los siglos xv, xvi y siguientes, y con particularidad á los dos últimos en cuya época estuvieron en mayor prosperidad. Los censos hicieron su camino, como acontece á la mayor parte de las instituciones humanas. Tienen su época de prosperidad; á su creacion suele producir buenos resultados y despues viene la decadencia, ya porque pasó su tiempo, ya porque se abusara de la misma institucion desnaturalizándola. Hemos dicho, tratando del mayorazgo, que su creacion contribuyó no poco á la reconquista; pero que despues, entre los infinitos inconvenientes que tenía la amortizacion, la desigualdad filial y la más perfecta holgazanería, todo esto era insignificante al lado del enjambre de ridículos vinculistas que tenían todos los vicios y necesidades de los grandes aristócratas y ninguna de sus buenas cualidades. ¿Quién duda que nada más previsor y prudente que los que tienen la vocacion del sacerdocio pudieran contar con medios para educarse y mañana para subsistir? Pues este ideal tan digno de alabanza llenó la Península de patronatos, capellanías y otras instituciones análogas que parecia que sus habitantes habian de necesitar cada uno un clérigo para que le enseñase la doctrina cristiana. Las consecuencias han sido bien funestas, porque las avalanchas revolucionarias han echado por tierra esas mismas instituciones que en su tiempo y ocasion pudieron y debieron modificarse y reformarse en vez de arrancarlas de raíz despues.

45. Lo propio en cierto modo ha venido á suceder con los censos. Cuando no se conocian los Montes de Piedad ni las Cajas de Ahorros ni otros establecimientos, que fuera de España dan los más sorprendentes resultados, no tenía el hombre laborioso y previsor dónde colocar sus pequeñas economías y la

conservacion de una cantidad metálica, que siempre ofrece peligros de todo género, el mayor de sus inconvenientes es que no da renta, porque hasta el último de los campesinos sabe repetir el adagio vulgar y exacto de que el dinero no pare dinero. Fué, por lo tanto, un hallazgo la invencion del censo, que estaba al alcance de todas las fortunas y que en sus principios no se metió á regularizarlo minuciosamente el legislador, porque, estando subsistentes y vivas las leyes de la usura, los que daban su dinero, consignándolo en fincas que se les hipotecaban, no podian exigir unos cánones excesivos por réditos.

46. De estas pequeñas indicaciones se deduce, que no pertenecemos á ninguna de esas dos escuelas exageradas de impugnadores acérrimos de la carga censual, ni ménos somos apologistas entusiastas de ese gravámen de perpetuidad que ha perjudicado no poco al desenvolvimiento de la riqueza pública. Los antiguos comentaristas se dividieron y se hicieron la guerra más cruel, faltándose hasta á las consideraciones de buena educacion, como puede convencerse cualquiera leyendo al gran Molina, Gutierrez, Covarrubias, Acevedo, Orozco y Matienzo y otros veinte que pudiéramos citar, y cuyos libros hemos hojeado nada más que para ver si podíamos sacar algun fruto al tratar de esta materia interesante, porque al fin esa ley de Toro que venimos comentando dejaba la más absoluta libertad en la manera de constituir el censo, y luégo hemos visto que leyes posteriores hicieron rebajas y rebajas y desnaturalizaron el censo convirtiéndole en deuda del Estado.

47. Todo esto descansaba en un error notorio, cual era fijar un tipo de interes al dinero, que no tiene más pauta ni más regla que el gran principio de la oferta y la demanda. Los metales preciosos, si bien son instrumento general de cambio, tienen un valor intrínseco y se venden y se cambian en el mercado segun son esas necesidades de esa misma oferta y de esa misma demanda. Cuando una nacion está en decadencia, allí vale mucho el dinero, es decir, todas las demas cosas bajan de precio. Y esto no sucede porque el numerario se haya aumentado en el mundo desde el descubrimiento de las Américas, calculando unos economistas que la plata está en proporcion de uno á cinco y el oro con la explotacion de las Californias se aproxima á este mismo aumento. No, los rendimientos de los capitales descansan ademas en otras causas y circunstancias. En tiempos de calamidad y de revolucion los capitales se esconden, y naturalmente el rédito del dinero sube. Cuando un

país es bien regido y gobernado, allí el interes del dinero baja de una manera prodigiosa, no sólo porque abundan los capitales en metálico, sino porque hay garantías y seguridad. Cuesta mucho lo que está escaso y por eso el trigo vale mucho cuando hay malas cosechas y por eso tambien los judíos del tiempo de D. Enrique el Doliente prestaban á grande interes. Los economistas de fines del siglo pasado y del primer tercio del presente, Smit, Say, Destrut de Tracis, Ricardos, nuestro sabio Fernandez Navarrete, Jovellanos y otros no contrarían esta doctrina nuestra, sino que, por el contrario, rechazando la tasa, ni siquiera la admiten en los artículos de primera necesidad; pero al mismo tiempo reconocen, que siendo una virtud previsora la economía, nada más plausible que el empleo de esas pequeñas porciones individuales en la reproduccion. El propietario de fincas saca más ventaja de recibir préstamos de esta manera, que como los recibe hoy á pagar con los frutos de la cosecha, satisfaciendo el 12 y hasta el 20 por 100 en muchas provincias de España. ¿De qué procede esto? Procede de las convulsiones políticas, de la inseguridad, de los malos gobiernos, del oscuro porvenir de la querida patria. Cuando el capital, ó huye, ó el que se arriesga le hace producir el 10, el 12 y hasta el 40 por 100, no es fácil encontrar dinero al 3 por 100 acensuando sus fincas. Si se exceptúa algun caso rarísimo, estamos seguros que en el espacio de veinticinco años no se ha establecido ningun gran censo como los que se impusieron en el siglo pasado en los prósperos reinados de Fernando el VI y Carlos III. Hoy existen en Europa medios más adecuados de dar producto á esos pequeños capitales. Los seguros de la vida y las cajas de ahorro llegarán á matar con el tiempo, no sólo los caducos gravámenes, como son los censos, sino las ideas desorganizadoras que quieren concluir con la industria y con el capital. Los bancos hipotecarios, cuando tomen verdadera carta de naturaleza y no estén en manos de cuatro atrevidos especuladores, que no tienen ni capital ni moralidad, podrán auxiliar á los dueños de fincas sin necesidad de imponer gravámenes perpétuos, y estos llegarán á concluirse, porque diariamente se suprimen infinitos censos en cada transmision que se hace de la propiedad. Esta sola observacion basta para demostrar que ya no es útil la institucion censual. El legislador no puede ni debe suprimirla; pero sí hacer que desaparezca la tasa, que no tuvo razon de ser en lo antiguo y ménos la tiene ahora en que la libertad de la contratacion debe ser absoluta. En todos tiempos han existido

propietarios y ricos que se arruinaron por sus desaciertos, por su prodigalidad, por sus malas especulaciones, etc.; pero esto no lo puede remediar el legislador, porque la ley no tendrá en perpétua tutela á la humanidad. En casos determinados podrán servir de escudo las leyes sobre lesiones, que más de un legista severo tambien rechaza. Y cuando las mismas leyes de prodigalidad y dé incapacidad personal no sean suficientes, no se puede acudir á remedios que han de producir peores resultados que la enfermedad que se trata de curar.

48. Como á la conclusion de cada capítulo extenso, tenemos que hacer la misma protesta de desconfianza, los censos, aunque no se les considere existentes más que desde mediados del siglo xv, al fin vienen mezclados con la propiedad territorial y urbana de España y las leyes promulgadas sobre ellas, y si se quiere, remontándose á más antiguo origen, porque los códigos viejos y especialmente las Partidas hablan mucho del enfiteusis, descubren cuáles son las ideas económicas que dominaron en cada siglo y en cada reinado. A grandes rasgos hemos procurado describir todo lo que creemos que es muy útil y necesario. Si el lector quedara descontento, perdónenos nuestra insuficiencia y revuelva los muchos pergaminos que en más de una ocasion nos han desesperado, pero mostrándonos siempre agradecidos á lo mucho que hemos aprendido en esos libros viejos. Proclámese la incorreccion de nuestro libro, pero hágase nos la justicia de que hemos procurado tratar todas las cuestiones jurídicas con la suficiente claridad para que se nos entienda.

49. Ya que hemos dado tanta extension al tratado de censos, ya que por mucho tiempo han de ocuparse los juristas de esta institucion, porque los títulos de la propiedad rústica y urbana han de estar manchados con estos gravámenes, precedente es que digamos algo de lo que ha resuelto y decidido el Supremo Tribunal en varios litigios que se han presentado á su exámen.

50. Ocuparia el primer lugar, todo lo referente á prescripcion; pero en otro comentario hemos hecho mérito de esta novedad, que ha venido á establecer jurisprudencia. Repásese lo que hemos expuesto en el comentario de la ley 63.<sup>a</sup>, y no tenemos necesidad de reproducirlo aquí, ni ménos copiar las sentencias en que apoyamos nuestras doctrinas.

51. Tampoco deberíamos decir nada sobre el modo de constituir los censos, porque si hoy son muy pocos los casos en que se fundan celebrándose otros contratos, que han venido á reem-

plazarlos, no habia para qué tratar de lo que en realidad está anticuado. Sin embargo, la institucion del censo existe, y ademas son muchos los que hoy gravan la propiedad y que dan lugar á cuestiones entre censalista y censatario, y una de estas cuestiones más importante es la de si se ha de celebrar el contrato por escritura pública, segun así lo ordena la ley 28.<sup>a</sup>, título 8.<sup>o</sup>, Partida 5.<sup>a</sup> hablando del enfiteusis, que dispone que se redacte por escrito, *ca de otra guisa non valdria*.

52. El texto de la ley es bien explícito y parecia consiguiente que se acatara y obedeciera, con tanto más motivo, cuanto el precepto está calcado en los buenos principios. Sabido es, que el dominio de las cosas inmuebles, cuando se trasmite por compra-venta, tiene que efectuarse por escritura pública, porque no basta que un par de caballeros digan yo vendo á D. N. la finca A que me pertenece y yo la compro por tal precio. Ningun registrador de la propiedad inscribiria un contrato de esta especie. Pues lo mismo acontece con la constitucion del censo, en que en realidad se trasmite parte del dominio de una finca rústica ó urbana. Y no queremos citar las leyes del impuesto y las promulgadas sobre el notariado, en las que se encontrarian disposiciones análogas para sostener, que no hay verdadero censo ni enfitéutico, ni reservativo, ni consignativo, como no se haya constituido por medio de escritura pública.

53. ¿Quiere esto decir, que el que no tiene tal documento, no puede reclamar las pensiones, y por consiguiente no tiene el derecho de cobrarlas, no admitiéndose la prueba de la posesion inmemorial? No y mil veces no. Los tribunales tienen que rendir homenaje á otros principios, que modifica esa legislacion dura é inflexible.

54. Siempre que se pueda probar la existencia del gravámen por medios supletorios, el que utilice éstos recursos y los justifique, vencerá. Así lo demuestran las sentencias del Tribunal Supremo de Justicia de 10 de Diciembre de 1858, 10 de Noviembre de 1860, 9 de Marzo de 1861, 9 de Abril de 1864, 24 de Setiembre de 1865, 19 de Febrero y 14 de Marzo de 1866, 26 de Febrero de 1867 y 9 de Julio de 1868, que pueden consultarse.

55. Ya se ha dicho que, no sólo las leyes recopiladas, sino la hipotecaria en muchos de sus artículos, exigen la anotacion en los registros para las cargas censuales hasta el punto de que no se podrá repetir contra las fincas aunque se utilicen escrituras públicas si de estas no se ha tomado razon. La senten-

cia del Tribunal Supremo de Justicia de 22 de Noviembre de 1860 es categórica y terminante en este punto.

56. De mayor trascendencia es la cuestion de caer en comiso la cosa sino se pagan los réditos en el término de tres años y dos si es iglesia. La ley 28.<sup>a</sup>, tít. 8.<sup>o</sup>, Partida 5.<sup>a</sup> está terminante hablando del enfiteusis, y aplicándola otros autores á los demas censos, han querido que éste fuera un precepto contra los morosos en el pago de las pensiones. Somos partidarios acérrimos de que todo el mundo cumpla con sus obligaciones y satisfaga sus compromisos; pero de ninguna manera podemos admitir que siempre y sin excusa alguna se imponga una pena inmerecida al que tal vez no haya cometido ni la más ligera falta en el atraso del pago de réditos. Desde ahora aseguramos que no se podrá citar un solo ejemplar en que se haya aplicado esa ley de Partida, que segun nuestra opinion está en desuso. Nosotros no la conocemos, y registrando la coleccion legislativa, nos encontramos con un fallo del Supremo Tribunal en que se desestima esa pena del comiso, supuesto que admite cualquier causa justa que haya impedido el pago de los intereses caidos; y aunque el que paga el censo no alegue esta razon, deja el Tribunal al arbitrio judicial que decida esta contienda. Insistimos, pues, en nuestras afirmaciones de que nunca se ha llevado á efecto la declaracion del comiso, y hoy es jurisprudencia constante, segun la sentencia de 29 de Abril de 1868.

57. Inclínados estábamos á no decir nada sobre si puede ó no constituirse el censo pagando las pensiones en especie despues de la promulgacion de la ley 3.<sup>a</sup>, tít. 15.<sup>o</sup>, lib. X de la Novísima Recopilacion, en que se prohíbe fundar censos al quitar en especies que no sean á dinero, cuya determinacion se ratificó despues en 1548 por D. Felipe II en las Córtes celebradas en Madrid, recibiendo todavía mayor sancion si cabe, porque el mismo Felipe II promulgó una pragmática en 1573, haciendo general y extensiva esa doctrina á todos los gravámenes. Mandó se redujesen á dinero las pensiones de los censos perpétuos fundados en pan, vino y otras especies. Y sin embargo de leyes tan claras, expresas y terminantes, insertas todas en la Novísima Recopilacion, siempre fueron varios y legítimos como implícitamente vino á reconocerse en otras dos leyes recopiladas, que son la 22.<sup>a</sup> y 24.<sup>a</sup> del mismo título y libro, y promulgadas en 1801 y 1805. Teniendo en cuenta estas disposiciones, el Tribunal Supremo reconoció, en 26 de Setiembre de 1860, que pueden imponerse censos en especie lo mismo que en dinero.

58. Más ardua y penosa es la discusion sobre si los censos son indivisibles. Acontece con estas cargas lo que con la propiedad de ciertas cosas. Un pedazo de tierra, una comarca puede dividirse fácilmente. Un árbol, una casa, un artefacto industrial es indivisible materialmente, aunque pueda ejecutarse esa division legalmente. En materia de propiedad de fincas, bien conocida es la teoría de que la ciencia y la ley aborrecen la proindivision; y que cuando los condueños no llegan á entenderse, hay derecho para pedir que el disidente compre ó venda ó que se enajene en pública licitacion la cosa comunal.

59. Cuanto hemos estudiado sobre esta materia en los libros no nos satisface, porque son complicadísimas las cuestiones de testamentarias al tratarse de este punto. Cuando hay armonía y las herencias son pingües, el partidador tiene expeditos caminos para resolver todas las dificultades. No sucede lo mismo si el caudal partible es escaso, de difícil division los bienes relictos, ó están en pugna abierta los agraciados. Toda la prudencia del partidador será impotente y dejará proindiviso cosas que, en vez de frutos, producirán á los dueños disgustos y conflictos eternos. En algunas provincias de España, y especialmente en Galicia, es comun esa indivision de la propiedad. En más de un territorio hay castaño y nogal que pertenece á cuatro y seis dueños.

60. Idéntica cosa acontece con los censos. Los frutos podrán dividirse, pero no el capital, porque no puede obligarse á ningún censatario que tiene gravada su finca, v. gr., con un censo de 5.000 duros, reconozca cinco censos de 20.000 reales, porque han sido cinco las personas que lo han heredado. Algo ha dicho sobre esta materia el Supremo Tribunal en su fallo de 14 de Octubre de 1864 y 9 de Julio de 1868. No insertamos ningún considerando, porque en realidad no dicen nada nuevo sobre la indivision. En esas sentencias se rinde homenaje al inconcuso principio de que el censalista y el censatario, puestos de comun acuerdo, pueden alterar y modificar el censo y declararle divisible ó indivisible segun les plazca y dentro del terreno legal. Este es un principio inconcuso que descansa en el legítimo derecho de propiedad.

61. Por último, se ha ocupado el Supremo Tribunal de una cuestion en que no ha debido haber jamas diferencias de opinion. ¿Puede el censatario abandonar la cosa censada? Lo pasmoso es que se haga esta pregunta. Lo puede ejecutar como lo puede el usufructuario que no quiere gozar de los productos



de la cosa; como lo realiza tambien el mismo propietario absoluto que no quiere ser poseedor de una cosa que le incomoda. Este derecho no impide ciertamente que el propietario, el usufructuario y el censatario tengan que responder á sus actos *anteriores* á la renuncia ó abandono de la cosa, porque de lo contrario se podrian evadir las penas de actos criminosos. Un censatario ó usufructuario simple de un monte, olivar ú otro plantío semejante, esquilma y destruye la finca y luégo la abandona; no por eso quedaria exento de culpa porque hiciera dimision de la finca usufructuada ó censada. Basta citar, en confirmacion de esta doctrina, las sentencias de 20 de Enero de 1859 y 29 de Diciembre de 1864.

62. Hasta habíamos empezado á escribir algunas cuartillas sobre foros y subforos y sobre el contrato de *rabassa morta*, tan conocido en Cataluña. Estas dos instituciones, en realidad, no son más que enfiteusis, y á las que hay que aplicar las reglas generales del censo de esa clase. Si censurable es que hayamos dado al tratado de censos la extension que le hemos dado, mayor sería la crítica si hoy ocupáramos el tiempo en hablar de foros, subforos, gallegos y asturianos, y del enfiteusis catalan. El que quiera tomar algunas noticias sobre los primeros, puede estudiár el erudito libro de D. Fermin Caballero sobre la poblacion rural; y en cuanto á los segundos, pueden consultarse las constituciones de Cataluña, especialmente el tit. 2.º, lib. VII, vol. 1.º