

Els contractes emfitèutics al País Basc

per E. Fernández de Pinedo

L'existència de censos emfitèutics al País Basc, a Santander i a Astúries va ser molt minsa durant l'edat moderna, bé que hi ha una relativa abundància de testimonis del fet que aquests no havien estat desconeguts a l'edat mitjana. Els furs asturians són ben documentats als llibres de comptes o als *apeos* de no pas pocs monestirs.¹ Al País Basc els contractes emfitèutics que perduren a l'edat moderna apareixen vinculats a algunes cases senyoriales d'antics parents majors, a alguna de les escasses abadies i sobretot al senyor de Biscaia, el rei. Els antics llauradors medievals del senyor de Biscaia havien estat una espècie d'emfiteutes que pagaven un cànon en diners, fossilitzat des del final de l'edat mitjana, dels quals estem relativament ben informats per al període final de l'edat mitjana. Els llauradors censuaris, nom amb el qual eren coneguts, vivien en unes explotacions escampades per tot Biscaia que el 1493 pujaven a 1.135 2/3 de focs.² Pagaven al rei, senyor de Biscaia, una quantitat global en diners que es distribuïa entre ells. Aquesta quantitat era probablement la transformació d'allò que en el passat havien estat prestacions en espècie. Els habitants d'aquestes explotacions tenien llibertat de moviment limitada, perquè el rei els impedia d'emigrar a l'infançonat o a les viles del *señorio* sense el seu consentiment. Encara el 1526, a la redacció del *Fuero nuevo de Vizcaya*, els era prohibit d'abandonar la casa per evitar que deixessin de pagar el cànon.³ Tampoc no podien «*vender, ni enagenar, ni trocar, ni cambiar ninguna parte, ni heredad alguna de la tal casa, y casería: Y que siempre esté entera, y sana, para pagar a su Magestad en cada año el dicho Censo que debe*». Tota alienació seria nul·la. Tanmateix, podien donar el predi en casament o d'una altra manera als seus fills legítims i hereus «*apartando a los otros*» sempre que es transmetés també el cànon. De la mateixa manera es podia vendre «*todo enteramente con la misma carga del dicho*

1. La relativa abundància de furs a Astúries es pot veure a AHN, Clero, Valdedios, N.º S.º, B) Libros, «Libro formado por escrituras originales de apeos y foros del monasterio» (1538-79), llibre 9.462; «Libro de foros pertenecientes al monasterio desde el año 1531», llibre 9.290; «Libro foral viejo formado por escrituras originales de foros de 1547 en adelante», llibre 9.311; «Libro formado por escrituras originales de foros del monasterio» (1516), llibre 9.330; «Inventario de todos los foros y arrendamientos del monasterio» (1571), llibre 9.333; «Libro formado por escrituras de foros y arriendos pertenecientes al monasterio» (1573-1668), llibre 9.317; «Libro relación de todos los foros del monasterio» (1647), llibre 9.338; «Tumbo de censos en favor del monasterio» (1877), llibre 9.296; Elviro MARTÍNEZ, *Los documentos asturianos del Archivo Histórico Nacional* (Gijón 1979).

2. J. A. GARCÍA DE CORTÁZAR, *Vizcaya en el siglo XV* (Bilbao 1966), ps. 82-83.

3. *Fuero nuevo*, títol 33, llei I.

censo; pero parte de ello no se le pueden vender, salvo todo; porque siempre esté sana y entera la tal Casa y Casería».⁴ No hi ha mai esmentada l'existència de lluïisme o de retracte. La manca de mobilitat, la divisió, etc., apareixen com un mitjà per assegurar el pagament del tribut que devien solidàriament al senyor de Biscaia, i no pas com unes condicions derivades d'un contracte previ. En aquest sentit, no es poden considerar com uns emfiteutes típics, bé que en certs aspectes s'assemblesin als remences catalans: manca de mobilitat, etc. Fins i tot, com a Catalunya, es va arribar a plantejar el problema dels masos rònecs, els mortuoris, que els llauradors biscaïns van resoldre a favor seu en aconseguir el 1376 que es poguessin distribuir entre ells.⁵ Així mateix, a les complexes lluites socials del final de l'edat mitjana els llauradors censuaris del senyor de Biscaia van aconseguir que els acabessin reconeixent la seva condició d'*hidalgos*.

A l'edat moderna van continuar pagant el cànon al rei. Però per damunt d'aquesta antiga relació feudal es va imposar l'arrendament. Les finques dels antics llauradors censuaris es venien i s'arrendaven, sense fragmentar-se, però el nou «propietari» o arrendatari havia de continuar pagant a la hisenda reial el cànon de la baixa edat mitjana ja fossilitzat. La teòrica propietat eminent del rei pràcticament s'havia eclipsat i el seu únic dret es limitava a percebre l'esmentat tribut en diners, que la inflació reduïa cada vegada més. Els vells emfiteutes van aconseguir de fet convertir el seu dret d'usdefruit en una propietat quasi plena (no podien fragmentar la finca): podien instal·lar a les seves finques arrendataris i cobrar-los una renda, podien hipotecar-les, transmetre-les a un dels seus descendents, vendre-les, etc. El cas dels llauradors censuaris biscaïns representa probablement, en la crisi de la baixa edat mitjana, la sortida més favorable per als pagesos.

En el cas de les terres donades a cànon emfitèutic per part de senyors laics o eclesiàstics la situació dels pagesos va ser menys favorable, i no es pot dir que hi perdessin gaire. Coneixem relativament bé l'origen dels tributs emfitèutics que van pagar els pagesos de l'abadia de Cenarruza, a Biscaia. Al final del segle XIV en alguns *seles* —zones dedicades a pastura— d'aquesta abadia s'hi van plantar pomers o simplement van ser lliurats a certs individus i no se'ns aclareix la seva posterior destinació, a canvi d'un cànon perpetu de blat o de pomes amb els guanys a mitges, algunes vegades incloent-hi *admeteries* de bestiar.⁶ A més de *seles*, l'abadia va lliurar també mortuoris —cases buides— destinats a ser plantats amb pomers amb guanys a mitges.⁷ En algun cas se'ns aclareix que els contractes amb guanys a mitges eren el resultat de la permuta d'un antic tribut.⁸ Algun cop precisa amb claredat la prohibició d'alienar les terres «*sin cargo del tributo*».⁹ El fet que l'abadia

4. *Ibid.*, títol 36, llei III.

5. J. A. GARCÍA DE CORTÁZAR, *op. cit.*, ps. 304-305.

6. Cas del *sel* d'Olabarria de Anguiz lliurat a Martín de Virriatua, masser, per tres fanegues de blat, el 1370, o el *sel* d'Agarritza per 240 pomers, el 1382 (*Libro becerro de la abadia de Cenarruza*, núm. 2, folis 37 i 16). La vila de Lequeitio i municipi de Cenarruza devien cada any set fanegues de blat al seu just valor en diners pel *sel* d'Olaran, «*y se les dio con esta obligacion e tributo y enfiteusis perpetua por el abad y canónigos*» (*ibid.*, foli 18).

7. Així, el mortuori d'Uribarren de Narea el 1371 per 200 pomers o el d'Iturralde per tres fanegues de blat el 1410 (*ibid.*, folis 59v i 71).

8. És el cas de la casa de Beitia, que «*debía primero ciertos tributos a la dha Igl.ª e mudaron a los dichos manzanos*» el 1410 (*ibid.*, foli 78).

9. *Ibid.*, foli 4.

lliurés mortuoris vol dir que, davant el que havia passat entre el senyor de Biscaia i els pagesos —aquests s'havien quedat els mortuoris—, aquí va ser el senyor eclesiàstic el qui va controlar les finques buides després de les mortaldats i els descensos demogràfics de la segona meitat del segle XIV.

Ni en el cas dels pagesos censuaris ni en el de les terres i *seles* de l'abadia no hi ha la clàusula de lluíme i del retracte per part de l'amo eminent. Tanmateix, hi ha documents clars del fet que l'emfiteusi típica va coexistir amb el tipus de contractes que hem vist fins ara, tot i que tampoc no s'hi esmenti l'existència de lluíme. Aquesta mena de censos emfiteùtics consten en el cas dels senyors laics. Sancho García de Garibay, parent major del solar i casa de Garibay, veí del comtat d'Oñate, va donar el 1472 «*a censo, e por nombre de censo e enfiteosion*» «*para siempre jamás, a vos Juan de Mañaria, cantero, otrosí vecino del dicho Condado, que presente estades el sel e tierras del sel Cortachipia*» de sis gorabillas. El lliura a ell i als seus successors i hereus «*o para otro cualquier que vos querreis seiendo so la dicha condición a censo e emfiteosi*». Aquest pedrer podia edificar, pignorar, donar, vendre, canviar, alienar «*e facer de ellas, o en parte de ellas todo lo que quiséredes, e por bien toviéredes, como de cosa vuestra propia*», amb la condició que a l'esmentat Sancho García de Garibay o als seus hereus els donés «*de censo e tributo por el dho sel e tierras para siempre jamás en cada año por el día de Santa María de Agosto de cada año, conviene a saber ocho fanegas de buen trigo*». En el cas de compra, el nou posseïdor hauria de continuar pagant aquest tribut i abans de la venda l'usdefructuari hauria d'avisar l'amo eminent o els seus hereus per si «*quisieren por tanto precio, como por las dichas heredades e edificios de ellos dieren que los pueda o puedan haber antes, que otro alguno, pagando al poseedor e tenedor puramente el precio justo*». Si aquests no el volen comprar, el podia vendre a qui volgués. Si algú el volia embargar, cobrar-li calúmnies o altres gravàmens, l'amo eminent hauria de defensar l'usdefructuari del *sel* i els possibles plets anirien a càrrec de la casa de Garibay.¹⁰ Es tracta d'una emfiteusi gairebé típica, amb retracte però sense lluíme.

Sobre aquestes relacions contractuals típicament feudals s'hi anirà superposant l'arrendament durant l'època moderna. A vegades els contractes emfiteùtics de la mena que hem vist de l'abadia de Cenarruza anaven acompanyats de l'obligació de mantenir bestiar amb guanys a mitges amb l'abadia per part de l'emfiteuta. En algunes cases aquesta obligació va ser comprada per l'emfiteuta, primer per mitjà d'un pagament anual en espècie i després en diners.¹¹ Tanmateix, els canvis més substancials van consistir a substituir els contractes de pomes amb els guanys a mitges per un cànon fix en espècie (fenomen que es va dur a terme entre el 1500 i el 1570) on hi havia aquesta mena d'acords, i la superposició de la relació arrendatària sobre la prèvia emfiteùtica, tant si el cànon es pagava en diners (pagesos censuaris), com si es feia en espècie (emfiteutes de l'abadia de Cenarruza). Aquesta

10. Oñate, 6 de gener de 1472 (AHN, Consejos, lligall 2733(1)a, folis 190-195).

11. La caseria de Larruscain pagava a l'abadia de Cenarruza un cens emfiteùtic perpetu de 6 ¼ faneques de blat i dos capons. El 1664 s'obliga a donar a l'abadia cada any quatre moltons capats d'entre any per sant Miquel «*por tener la libertad de tener ganado propio nuestro y para en recompensa del derecho que tiene la abadía de poner ganado vacuno a medias*». El 1709 l'«amo» de la caseria va acordar donar cada any 60 rals «*porque se me permita tener ganado mio en la dha casa de Larruscain*» (*Libro becerro de la abadía de Cenarruza*, núm. 2, foli 61).

superposició va ser, entre altres raons, possible gràcies a l'increment dels rendiments per unitat de superfície i/o a l'extensió de l'àrea conreada de les velles explotacions emfitèutiques. Progressivament, la relació entre el cànon i la producció de la finca es va anar fent més laxa. El tribut es va fossilitzar, ja que era perpetu, mentre que el volum recol·lectat, bé per extensió de l'àrea conreada o per intensificació, gràcies a l'adopció del blat de moro, va pujar. Aquest desfasament va permetre continuar pagant el cànon i superposar-hi una renda. Per al 1810 disposem dels noms de les cases del municipi de Cenarruza i dels seus propietaris i arrendataris, i també de la renda que pagaven o en el cas dels amos conreadors de la renda que teòricament haurien donat si haguessin estat en arrendament; també el tribut emfitèutic que encara en l'esmentada data es pagava a l'abadia. Com es pot veure al quadre adjunt, el desfasament entre el tribut, tribut pagat en espècie i que el document tradueix a diners segons el preu del mercat, i la renda teòrica o real era enorme. De les trenta-set explotacions emfitèutiques, dotze donaven alberg al seu «amo» i a un arrendatari, i sis només a arrendataris. En aquest darrer cas les sis caseries en conjunt pagaven 316 rals de tribut i 4.376 rals de renda,¹² cosa que testimonia que els amos eminents, que només cobraven el tribut, havien perdut el control i els beneficis derivats del creixement econòmic de la modernitat.

Conclusions

Al País Basc els contractes emfitèutics van tenir poca importància i ben poques vegades són posteriors al segle xv. El dret de retracte i el lluïisme sembla que van tenir poca incidència o no van existir a la pràctica. Si exceptuem els pagesos censuaris, que pagaven en diners, el cànon era en espècie, bàsicament en blat. Com que aquest era fix, es va anar devaluant a causa de la inflació o no va aconseguir d'incorporar els increments dels rendiments i de l'extensió de l'àrea conreada i en general en un cas i en l'altre van ser una lleugera càrrega per als emfiteutes, grup que, juntament amb els conreadors propietaris, van constituir, a l'època moderna, l'*élite* dels pagesos bascos.

traducció de Josep Ortiz

12. E. FERNÁNDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico y transformaciones sociales del País Vasco (1100-1850)* (Madrid 1974), p. 269.

APÈNDIX

CENARRUZA, 1810

Propietaris sols	A	D	I	Renda	Tributs emfitèutics
Abaitua, José Joaquín	1	1		110	4
Anitua, José	1	1		440	
Ansótegui, F. Antonio	1	1		1.100	60
Ansótegui, Juan Antonio	1	1		200	
Arechabal, Juan	1+m	1		1.388	8-10
Artaechevarría, Juan	1	1		1.100	108-10
Ascaiturrieta, J. Francisco	1	1		154	
Astorquia, Domingo	1	1		1.200	40
Aiarzaguena, Domingo	1	1		672	160
Bergara, Cristóbal	1	1		600	60
Careaga, Domingo	1	1		275	127
Celaya, Antonio	1	1		570	
Garro, Francisco	1	1		1.020	180
Gastañeta, José	1	1		220	
Guerricabeitia, Cristóbal	1	1		770	
Guerricabeitia + Basterra	1	2		880	50
Ibaibarriaga, José	1	1		1.220	
Jayo, Juan	1	1		374	
Jayo, padre e hijo	1	2		1.320	100
Larrinaga, Pedro Antonio	1	1		300	
Lejarzaburu, Francisco	1	1		660	80
Longarte, Juan	1	1		1.138	120
Luzar, Domingo	1	1		1.264	40
Onaindía + Unamunsaga	1+m	1		740	
Onaindía, Domingo	1	1		50	
Onaindía, José	1	1		500	
Onaindía, José	1	1		660	
Orbea, Bartolomé	1	1		1.073	
Sangróniz, Domingo	1	1		450	60
Sangróniz, Francisco	m	1		110	160
Uriona Barrenechea, D.	1	1		300	
Uriona B. + Ibaibarriaga	1	2		1.487	40
Urquiola, José	1	1		770	110
Yrusta, María Antonia	1	1		44	
	3m+33	37		23.159	1.507-20
Propietaris + arrendataris	A	D	I	Renda	Tributs emfitèutics
Apoita, José	2	1	1	1.424	
Apoita, Juan Tomás	1	1	2	1.472	
Aramburu, José	1	1	1	1.406	
Artagoitia, Francisco	1	1	1	1.400	
Basterrechea, Domingo	1	1	2	1.100	133-11
Basterrechea, Juan	1	1	1	1.220	40
Cenarruzabeitia, Magdalena	1	1	2	1.124	133-11
Eguren, Juan y J. Francisco	1	2	1	1.260	33-11
Ibaibarriaga, Francisco	1	1	1	1.390	78-10
Idoeta, José	1	1	1	1.430	

	A	D	I	Renda	Tributs emfitèutics
Inchaurraga, María	1	1	1	198	166-11
Iturriaga, Domingo + María	1	1	1	964	
Laca, José + el seu fill	1	2	1	1.287	
Mendiolea, José Domingo	1	2	2	2.112	
Olate, Josefa	1	1	1	1.320	66-22
Onaindía, Pedro Antonio	1	1	1	980	40
Onaindía, Pedro José	1	1	2	2.431	
Uburuaga, José	1	1	1	770	80
Uriarte, José María	1	1	1	1.035	120
Uriona Barrenechea, F. V.	1	1	1	1.044	40
Uriona, Barrenechea, Juan	1	1	2	920	100
Urguidi, Pedro	1	1	1	264	
Zabala, Pedro	1	1	1	1.562	
	24	26	29	28.113	1.031-8
Inquilins sols	A		I	Renda	Tributs emfitèutics
Abaitua, José Joaquín	casetas		1	44	5
Alzas, J. F., veí de Marquina	4 + 1 m		4	620	
				363	
				656	40
				1.200	
Alzaga, J. A., veí d'Oñate	3		4	760	
				1.380	
				110	
Ansótegui, Benito, veí de Marquina	2		2	122	
				198	
Ansótegui, Juan Antonio	5		11	44	
	+ 3 casetes			154	
	+ 1 m			44	
				110	
				187	
				520	50
				1.820	
				960	133-11
				1.133	
Artaachevarría, F. I.	1		1	297	
Astarloa, José, hereus	2		2	351	
				154	
Valdespina, marquès de	3		4	1.005	
				962	
				863	
Bengoa, J. M., veí de Guernica	1		1	264	
Careaga, Domingo	2		2	652	
				1.506	
Castaños, Blas, prevere de Durango	1		1	534	8-10
Cenarruzabeitia, Magdalena	1		1	550	
Convento Agustinas Marquina	1		1	176	
Convento S. Agustín Motrico	1		2	680	
Convento Merced Marquina	2 + 1 m		3	240	
				600	
				562	
Egurbide, Ramón, veí de Marquina	1		1	520	
Eizaguirre, R., veí d'Amorebieta	1		2	1.760	

Inquilins sols	A	I	Renda	Tributs emfitèutics
Emparán, F., veí d'Azpeitia	1	1	670	
Gorosábel, J., veí de Mondragón . .	caseta	1	77	
Garro, Francisco	2	2	486	
			66	
Laca, José	1	1	580	
Larrinaga, Pedro Antonio	caseta	1	80	
Liceranzu, Benito	1 m	1	550	
Madariaga, José Antonio	1	1	324	
Mendibelsua, M., veí de Zal.	caseta	1	88	
Onaindía, Domingo	1	2	1.118	90
Torrezuri, José Antonio	1	1	121	
Uriona Barrenechea, D. C.	1	2	1.120	
Uriona Barrenechea, F. V.	2	2	532	
			528	
Uriona Barrenechea, Miguel	caseta	1	66	
Yrusta, Juan Cruz	4		725	
	+ 2 m	7	620	
	+ 1 f		1.280	
			88	
			540	
			400	
			500	
No dóna nom de l'amo	caseta	1	33	
No dóna nom de l'amo	1	2	570	
Municipi	2	?	638	
Canonge de Cenarruza	2	?	?	
Marquina, J. Joaquina	1	?	1.060	
Artachevarría, F. Ignacio	1	?	1.100	
	52 + 6 m	70 + 4?	37.771	326-21
	+ 1 f +			
	9 casetes			

A Edificis
 D Amos
 I Inquilins
 ? Dubtosos
 m Moli
 f Ferreria
 Renda i tributs, en rals

*Respuesta
de los tres Fiscales sobre extinción
de Tributos perpetuos y moderación
de réditos. Septiembre de 1776*

3.º J.º Los fiscales han visto este expediente y dicen que, aunque solo se suscitó por la ciudad de Sevilla por lo tocante a ella, y su tierra, a que se unieron después dos pretensiones, una del Monasterio de Buena=Vista, Orden de S.º Gerónimo extramuros de la Ciudad, y otra de los Diputados y Personero del Común, y diferentes vecinos de la Ciudad de Guadalaxara, se hizo general, y se halla plenamente instruido con los informes de las Chancillerías y Audiencias y el Procurador general del Reyno hechos con vista del que evacionantes la Audiencia de Sevilla en que estiman conveniente que se extienda a sus respectivos distritos de la resolución que se tomaxe.

S.º 2.º [...] La que solicita Sevilla contiene dos puntos, en el primero pide que se declaren redimibles dos clases de censos perpetuos que en la realidad componen una sola, a saber los consignativos, cuyo capital consiste en dinero efectivo, y los que impropia-mente se llaman reservativos, por que aunque se da alguna finca y sobre ella se expresa que se reserva la pensión o rédito se regula esta con respecto al valor que consta por aprecio convencional, o judicial.

3.º [...] Motiva los grandes perjuicios que se siguen al público por la poca estimación y abandono de las fincas sugetas a estos grabámenes perpetuos, falta de circulación, que de esto dimana no redificarse las que consisten en edificios, aunque se anuncien en grave detrimento de la población con otras reflexiones además del abuso, y conructela de cargarse mayores réditos por los censos perpetuos q.ºp.º los redimibles.

4.º [...] Sin embargo exceptúa los emphitéuticos, los solariegos, o feudales, que pagan los vasallos a sus respectivos dueños, los testamentarios o legados anuos, y los verdaderamente reservativos proponiendo en estos últimos la moderación de réditos, que es el segundo punto de su representación.

5.º [...] Las Chancillerías y Audiencias estiman justa la pretensión de Sevilla, en el expresado primer punto, y conveniente que sea general la resolución.

6.º [...] Solo en la Chancillería de Granada se nota que después de dudar si será más útil que se hagan redimibles dichos censos, quando los réditos son excesivos, o que estos se moderen, subsistiendo la perpetuidad, aunque se declara a favor de la redención, motivando, que verificada podrán acaso los acreedores censualistas emplear el capital con más ventaja. Propone una limitación con que lo destruye, por lo respectivo a los censos llamados reservativos impropia-mente.

7.º [...] A los censos que exceptúa Sevilla añade genéricamente los demás en que haya justa causa para la misma excepción, y entre ellos le parece muy recomendables para que no se haga novedad alguna aquellos censos perpetuos, llamados impropia-mente reservativos, cuyos réditos aunque lleguen a $3\frac{1}{3}$ por 100 del valor que tenían las fincas al tiempo de su imposición, no ascienden de un dos por ciento del que tienen al presente por haberlas dado más estimación el tpo.

8.º [...] Con superior razón los impuestos con facultad real por pertenecientes las fincas, quando se impusieron a mayorazgos propios de algún consejo, hospitales y demás fundaciones de Real Patronato, o por otros motivos que influyeron a concederla.

9.º [...] Finalmente le parecen también atendibles los que pertenezcan a capellanías, patronatos y obras pías, sugetas a la jurisdicción eclesiástica en que hubiere intervenido las diligencias, y aprobación correspondiente, motivando que si después de la imposición hubiere resultado alguna lesión en los réditos se pueden moderar y se remedia sin hacerlos redimibles para evitar las contingencias del depósito, y nuevo empleo.

10. [...] El procurador general del Reyno inclina a esto mismo, exponiendo que es digna de atención la recomendación que le hace la dicha Chancillería de los Censos, que expone por las graves consideraciones en que la funda (que son únicamente las que quedan expuestas) y añade que si los réditos de unos y otros censos no llegaren al tres por ciento del capital dado en dinero, o del valor de la finca de que se constituyó, y fuesen tan moderados, que pueda estimarse compensada la perpetuidad no debe hacerse novedad en ellos.

11. [...] Los fiscales, enterados de todo, y de lo conducente a la materia, no hallan fundamento para estas limitaciones, y consideran que la pretensión de Sevilla en el punto, propuesto es arreglada a la justicia, calidad, y naturaleza de los censos que expresa.

12. [...] La Sust.^a, de los censos consignativos consiste especialmente en ser redimibles al arbitrio del deudor, y que este pueda, debolviendo el capital recibido, libentar sus bienes de la obligación de pagar el rédito que consignó sobre ellos. Esta es su propia naturaleza sin la qual no los eximen de usurarios los autores más clásicos.

13. [...] Por lo mismo, los censos perpetuos de esta especie, son desconocidos, y aun prohibidos por nuestras leyes, disponiendo la siete, título quince libro cinco dimanadas de las reales pragmáticas en los años mil quinientos setenta y tres, mil quinientos setenta y quatro, y mil quinientos ochenta, que los frumentarios que no obstante de haberse prohibido en calidad de redimibles, se habían introducido en varias provincias en calidad de perpetuos, y con réditos excesivos no solo se redugesen al rédito legal en dinero sino que se estimasen, y tubiesen por redimibles, aunque en las escrituras se expresasen perpetuos.

14. [...] Las leyes ocho y doce del mismo título de los años mil quinientos ochenta y tres, y mil seiscientos ocho solo permiten los vitalicios (no frumentarios por una vida y no más) y establecen regla fija en su precio, y rédito señalando expresamente por precio legal el capital doble, y mitad de rédito que se pagaba por los absolutamente redimibles.

15. [...] De esto proviene que las Reales Pragmáticas y Autos acordados posteriores en que según la variedad de los tiempos, y de sus circunstancias, se fueron moderando los réditos hasta el tres por ciento en que quedaron por la última del año de mil setecientos cinco, solo hablan de los censos consignativos redimibles, o al quitar; no de los perpetuos, por no ser permitidos ni de los vitalicios por tener regla fixa, y de esto dimana también lo que expresa la Chancillería de Valladolid en orden a no tener noticia de que en su distrito estén en uso los censos consignados perpetuos, o consignativos.

16. [...] Los q.º llamamos impropriamente reservativos, no lo son en la realidad, sino consignativos, como lo conocen sin la menor duda las Chancillerías y Audiencias.

17. [...] La diferencia consiste únicamente en que en lugar de darse el capital en dinero, se da en el valor de alguna finca, comparándola el censuario, y cargando sobre ella a censo el precio que no paga de contado, incluyendo esto contrato dos diferentes, uno de venta y otro de censo.

18. [...] Aun en los puramente consignativos, y al quitar consideran muchos a estos mismos dos contratos para suavizar la dureza de que por un capital en dinero que no es productivo se paguen réditos o intereses, y así entienden que la hipoteca se vende por el capital que se recibe, y que por la ficción *brebis manus* se buelbe a quedar con ella el vendedor como si la recibiese del comprador, y consigna sobre ella el rédito interin de buelbe el precio o capital recibido.

19. [...] Todo esto estiman necesario para salvar dicha dureza, la qual sería mucho mayor si estos censos fuesen perpetuos, y de qualquier modo califica que no hay diferencia alguna entre los censos consignativos, y los que impropiamente se llaman reservativos por haber en unos y en otros capital cierto, y cargarse los réditos p.^a no pagarle de contado.

20. [...] Siendo esto así, no solo no hay fundamento sino conocida repugnancia en las limitaciones que propone la Chancillería de Granada según el mismo contexto de su informe.

21. [...] Se hace cargo en el de que las leyes y pragmáticas reales solo arreglaron el precio, y réditos de los censos redimibles, y no los perpetuos, siendo más gravosos, y aunque este mismo demuestra q.^e los repugna se desentiende de ello.

22. [...] Conoce también la ninguna substancial diferencia entre las dos referidas clases de censos, y con todo eso contrate la limitación a los que confiesa que aunque se llamen reservativos es impropiamente.

23. [...] De los dos casos que expresa son cont.^{os} siendo el uno, quando los réditos no obstante de que al tiempo de la imposición hayan sido excesivos, no lo sean al presente por haber tomado después mayor valor de las fincas, y el otro quando hay exceso en la actualidad.

24. [...] En el primer caso tiene por suficiente que hubiese remediado la lesión el tiempo, siendo la más común opinión que solo debe atenderse al del contrato, y no a las contingencias posteriores.

25. [...] En el segundo caso conceptúa que aunque se verifique lesión al presente, puede remediarse moderando los réditos sin hacer el censo redimible a fin de evitar las contingencias del depósito, y nuevo empleo de capital, q.^e se redima, olvidándose de lo que antes expresa en orden a ser mejor que se hagan dichos censos redimibles que el que se moderen los réditos para que pueda proporcionarse empleo más ventajoso.

26. [...] La mayor razón que considera para que no se haga novedad en los censos impuestos con facultad real, u ordenaria eclesiástica tampoco procede, por que estas facultades solo habilitan a los poseedores, administradores o patronos de las respectivas fundaciones que tienen prohibición de enagenar para poderlo hacer quando justifican necesidad, y utilidad a esto, y a evitar fraude, y colusiones en perjuicio de las mismas fundaciones, se dirige el conocimiento que se toma en tales casos, sin autorizar la nulidad, ni la injusticia que sucesivam^{te}. se descubriexe.

27. Fuera de esto no cabe semejante excepción quando se interesa la causa plública, y ninguno de los informes deja de confesar este interés, las leyes, y pragmáticas citadas sin excepción, ni limitación declararon redimibles los censos perpetuos frumentarios a demás de moderar sus réditos e hicieron las demás sucesivas moderaciones que contienen.

28. [...] Agregase q.^e la moderación que propone la misma Chancillería de Granada en los censos verdaderamente reservativos perpetuos de cuya redención no trata por haberlos expresamente exceptuado Sevilla es a razón de 2 por 100.

29. [...] El procurador general del Reyno se adhiere a lo mismo, y en este concepto debe entenderse lo que añade de que así en los censos consignativos como en los llamados impropriamente reservativos, cuyos réditos no llegan al tres por ciento, y sean tan moderados que pueda estimarse compensada la perpetuidad, no se haga novedad, extendiéndose más que la Chancillería de Granada que solo contrae su limitación a los llamados impropriamente reservativos.

30. [...] Siguiendo esta regla, con solo la rebaja de una tercera parte de réditos de los censos perpetuos con respecto a los redimibles queda compensada la perpetuidad en los q.^e ya impuestos, y abierta la prueba para los sucesivos con aumento de igual tercera parte de capital.

31. [...] No puede ser más repugnante esta proposición por que la actual común estimación rarísimo censo redimible se impone hay que exceda de la referida cantidad de dos por ciento muchos se encuentran a menos, y de qualquier modo siendo el precio legal de los redimibles a razón de tres por ciento no puede exceder de la mitad de los legítimos perpetuos, como lo ha estimado el consejo respecto de los emphytéuticos en el auto acordado de cinco de abril de mil setecientos y setenta, y aun debiera ser menor el rédito de los demás, conforme a lo que disponen en los vitalicios las citadas leyes.

32. [...] Por todos estos motivos deben desestimarse las limitaciones propuestas por las Chancillería de Granada y procurador general del Reyno, y con arreglo a lo informado por la de Valladolid y por las Audiencias de Sevilla, Galicia y Asturias, declararse redimibles todos los censos consignativos perpetuos con inclusión de los que impropriamente se llaman reservativos y no lo son sino también consignativos, y que mientras no se rediman se paguen los réditos correspondientes a censos redimibles rebajándose en los que hubiere exceso, y aumentándose en los que no llegaren para la debida igualdad entre los interesados haciéndose así presente a su Magestad.

33. [...] Aunque en la representación de Sevilla se exceptúan los censos verdaderamente reservativos, y los emphytéuticos, esta excepción es arreglada en los impuestos sobre predios rústicos pero en los que están sobre edificios urbanos se verifican todos los perjuicios que expresa respecto de los consignativos impropriamente reservativos.

34. [...] Su imposición ha sido muy común en los más de los principales pueblos del Reyno, y se fueron aumentando otros gravemente de aniversarios y capellanías, y extendiéndose a los pueblos cortos donde es mayor el perjuicio, dimanando de ellos que las casas sugetas a estos gravámenes que se arruinan apenas se levantan, ni se cuida de separarlas por no alcanzar el producto deducido el gravamen, no viéndose por lo mismo otra cosa en los pueblos que solares y casas arruinadas, aunque escasez de ellas con que no solo se impide el aumento de la población sino el su conservación.

35. [...] En el artículo cincuenta y tres de la ordenanza e instrucción de ejército y provincia del Reyno de año 1718, se les encargó el cuidado de hacer retredificar los solares, las casas que indicasen ruina, o la padeciesen en parte, y en los pueblos principales. También las muy viejas de corto servicio, y que deformasen el aspecto público, pero surtió poco efecto así por las distancias de las capitales, donde residen los intendentes como por no prevenirse lo necesario para la libertad de cargar perpetuas que son las que dan el principal motivo.

36. A fin de evitarse por todos medios entienden los fiscales por conveniente que el citado Arozo dado en cinco de abril de 1770, se extienda en los principales pueblos del Reyno, y que se entienda también con los censos verdaderamente reservativos sobre edificios urbanos para que se pueda redimir con el doble capit.¹ respecto a la pensión o réditos que se pagasen, arreglándose en los que hubiere exceso como queda expuesto, y expondrán en el segundo punto lo qual se haga presente igualm^{te}. a S.M.

37. [...] Y por lo respectivo a solares, casas que amenacen o padezcan ruyna en parte por no repararse estén inhabitables, que se comunique orden circular a las justicias para que hagan saber a los respectivos dueños en persona siendo conocidos, y por edictos a los que no lo fuesen que en preciso término de quatro meses se hallanen, y obliguen a hacer la retredificación, obras o repasos que necesitasen para quedar habitables dentro de un año, o no teniendo medios proporcionen quien las compre bajo la misma obligación que han de hacer constar, o teniendo facultad, o licencia en las que fueren necesarias, con apercivimiento de que pasado el primer término sin hacer el allanamiento, o el segundo sin cumplirse se pasara desde luego a apreciarlas sacarlas a pública subhasta por treynta días perentorios, rematarlas en el mayor postor bajo de la misma obligación; y no habiendo comprador a dinero de contado, se admitirá al que cargaxe el importe del remate o censo redimible sobre la misma finca con declaración de que aprontando el precio, o constituido el censo queda libre la finca de otras qualesquiere obligaciones a q.^o estubieseant afecta, y que todas deben repetir contra el precio, el qual por lo tocante a las libres se entregará al propio dueño, siendo conocido; y no siendo, se depositará, y a su tiempo se aplicará a la cámara de S.M. dando cuenta al intendente de la provincia conforme a la real cédula de 9 de octubre de 1766 y el mismo depósito se hará por lo respectivo a las que estubiesen afectas a mayorazgos, anniversarios, cappellanías, censos u otras cargas perpetuas, o temporales para bolberse a emplear o imponer con las solemnidades necesarias, cuyo apercivimiento pongan en efectiva execución las justicias indefectiblem^{te}. pena de quedar responsables a los daños y perjuicios, y demás providencias que correspondan.

38. [...] En el segundo punto de su representación solicita la ciudad de Sevilla que se moderen los réditos de los censos verdaderam^{te}. reservativos perpetuos, expresando la costumbre, o más bien abuso, y corruptela, que contepta aquella R¹. Audiencia de cargarse igualmente que en los consignativos, e impropriamente llamados reservativos perpetuos, un tercio más de réditos que en los redimibles.

39. [...] La Chancillería de Granada, las Audiencias de Sevilla, Galicia y Asturias, y el procurador general del Reyno estima justa esta pretensión por los fundamentos que exponen. Solo la Chancillería de Valladolid desiste.

40. [...] Fúndase en que en estos censos se da por el censuante al censuario una o más fincas fructíferas sin mención alguna de su precio transfiriéndole el pleno dominio, y reserbando solo la pensión que pacta sobre ellas, cuyo contrato está libre de vicio de rusura, por no haber cantidad a que poder aplicarse, y ser la pensión en compensación de los frutos, con los quales, y no con el capital, que no hay, debe medirse la proporción de los réditos.

41. [...] Se hace cargo de que puede haber inmoderación en ellos, y que es justo remediarla, pero añade que debe ser por la acción de lesión, o el remedio de equidad, en que el juez debe considerar las circunstancias ocurrentes en cada caso particular sin poderse dar regla general para todos, ni aplicarse la de los censos consignativos, e impropriamente reservativos, por que en ellos los réditos dicen proporción al capital, y en los verdaderamente reservativos la dicen a los frutos y demás condiciones del contrato.

Estos fundamentos por lo tocante a la calidad de dichos censos reservativos, y modo de imponerse, son ciertos, pero en lo demás que en los réditos digan proporción al valor de la finca, o a sus frutos varía poco, por que fuera de que el precio de las fincas se considera comúnmente por lo que produce (a excepción de los edificios sumptuosos de que no se trata) siempre haya regla cierta, y capital, o equivalente para el debido arreglo, que debe hacerse sin permitir un agravio tan notorio como el expresado.

43. [...] Si este fuese raro estaría bien que se dejase su remedio a las justicias y tribunales competentes en los casos que ocurriesen; pero siendo tan frecuente, que pasase el costumbre o corruptela como expresa Sevilla con cepta aquella Real-Audiencia, y como dan a entender las demás, y la Chancillería de Granada en el hecho de apeteer la providencia extensiva a sus distritos; se hace preciso providencia general que le enmiende y contenga.

44. [...] Por consiguiente estiman los fiscales igualmente justa la que pide Sevilla en este punto, y la extensión de dichas Audiencias y Chancillerías, entendiéndose respecto de los censos verdaderamente reservativos sobre predios rústicos por quedar ya prevenido la conducente en quanto a los urbanos, y en orden a la cuota a que deban moderarse los réditos de estos censos, reproducen lo que llevan expuesto sobre este particular con la prevención de que si los dueños quieren cobrar réditos correspondientes a censos redimibles queden de esta calidad, y habiendo de continuar perpetuos se reduzcan a la mitad, y que se haga igualm^{te}. presente a S.M.

La Audiencia de Asturias en su informe repite algunas especies de las vertidas en el que cita hecho en razón de los fueros, o foros, y que se acostumbran en aquel Principado; sobre lo qual hay expediente separado en que está dada providencia como lo expresa, y así por eso, como por ser diferentes aquellos contratos de los de que se trata, y quedar exceptuados los censos emphitéuticos sobre predios rústicos a que se reducen dichos foros, no hay necesidad de hacer asunto de ellos sin perjuicio de lo que se determinare en el citado expediente.

En la conformidad propuesta pueda el consejo acordar los referidos puntos en que están comprendidas las pretensiones del Monasterio de Buena-Vista y de los Diputados Personero y varios vecinos de la Ciudad de Guadalajara, o resolverá el Consejo, como siempre lo más acertado = Madrid de septiembre de 1776.