

**DEL CENSO CONSIGNATIVO  
A LA HIPOTECA A FINALES  
DEL ANTIGUO RÉGIMEN**

Mariano Peset Reig  
Universidad de Valencia

SUMARIO: I. LOS CENSOS CONSIGNATIVOS.—II. CENSOS Y CIUDADES.—III. ESCRITURAS NOTARIALES Y REGISTROS DE PROPIEDAD: 1. Fianzas e hipotecas en la administración de rentas públicas; 2. Comerciantes y obligaciones; 3. Censos consignativos y enfitéuticos; 4. Las ventas a carta de gracia.

Es evidente que los mecanismos de crédito —como tantas otras cosas— cambiarían con la revolución liberal. O mejor, van a ayudar, como una pieza más, en aquella honda transformación que se produjo en Europa y en España desde fines del setecientos a inicios del ochocientos. En las vísperas de aquellos cambios se conservaba en buena parte el mundo feudal: la iglesia y los señores mantenían vastos dominios jurisdiccionales y territoriales, y sus súbditos y campesinos pagaban rentas por las tierras en que se asentaban. La burguesía de las ciudades captaba parte de esa renta a través del comercio de los productos que vendía a señores y campesinos, de los servicios que les prestaba... Pero también a través del crédito que proporcionaba a unos y otros —como también la iglesia, máxima institución crediticia en el antiguo régimen—. Para evitar ese drenaje de forma abierta y libre se prohibió desde viejos tiempos la usura: el dinero no podía producir dinero<sup>1</sup>. Aunque, como siempre ocurre, se admitieron otros instrumentos análogos que la encubrían: en el reino de Valencia, junto al préstamo mutuo—condenado—, se constituyeron violaris, debitoris, censales o censos consignativos...

De estos últimos me voy a ocupar, de su hundimiento durante el siglo XVIII que provocó sin duda un rápido proceso de adquisición de tierras de campesinos de los señoríos o realengos en favor de los ciudadanos de Valencia u otras poblaciones —también de la iglesia—, que debilitó las gastadas estruc-

---

<sup>1</sup> Bartolomé Clavero Salvador, *Usura. Del sentido económico de la religión en la historia*, Madrid, Tecnos, 1985.

turas feudoseñoriales<sup>2</sup>. Los compradores no eran ya otros campesinos sujetos a los dueños de los lugares, sino gentes de la ciudad que se enriquecieron y fortalecieron, y después propiciaron la revolución política y social mediante la conquista del poder. Los levantamientos o alborotos en el campo o en las ciudades, frecuentes desde edad media, no buscaban transformar las estructuras de poder; pero ahora los cambios estaban impulsados por personas ricas, propietarios y comerciantes, burguesía de las ciudades, capaces de originar una sociedad nueva... Las ideas de Montesquieu o de Rousseau —la proximidad de la Francia revolucionaria—, proporcionaron la ideología adecuada; pero importa aquí analizar los procesos de cambio en la propiedad de las tierras y el crédito, más que las ideas que los acompañaron. Los viejos censos fueron sustituidos por adquisiciones de tierras, y por préstamos con hipoteca, como forma de colocar dinero y lograr rentabilidad. El hundimiento del crédito provocó dificultades a los campesinos, que se vieron forzados a vender sus fincas y pasar a ser arrendatarios...

Las transformaciones previas de la propiedad y el crédito jugaron notable papel en la revolución. Los registros de hipotecas creados en 1768, en los que debían inscribirse propiedades, censos e hipotecas, robustecieron estos mecanismos jurídicos y favorecieron a las clases emergentes. Con la decadencia de los censos, pasaron a convertirse, sobre todo, en registros de propiedad para asegurar titularidades y desvelar viejas o nuevas cargas, las hipotecas cada vez más frecuentes... Su función y reflejo de esta transformación de censos a hipotecas es indudable, y pretendo exponerla en estas páginas. Estoy convencido de que nos proporcionan —junto con los protocolos notariales—, una visión del derecho vivo. Es lo que nos interesa, pues las solas leyes son tan sólo papel, como decía Jhering. Si me limitase a ordenar —aunque fuera con los esquemas de la dogmática más moderna— las normas existentes entonces sobre censos e hipotecas ¿cómo entendería estos procesos de cambio con las leyes de *Partidas* y la *Recopilación*, que estaban vigentes? Para conocer la vida del derecho hay que recurrir a los documentos jurídicos, a las escrituras y sentencias, a la doctrina, a los registros de propiedad... El derecho que interesa no está en las leyes, sino en cuanto se aplican a la realidad; pues éstas muchas veces son sólo buenos deseos, o vehículos de propaganda de monarcas y parlamentos: en su articulado todo es perfecto...

<sup>2</sup> Sobre estos procesos remito a mi libro *Dos ensayos sobre la historia de la propiedad de la tierra*, Madrid, Edersa, Madrid, 1982; también "Derecho y propiedad en la España liberal", *Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico*, 5-6 (1976-1977), 463-507. Sobre el crédito, en época posterior, me ocupé en "Propiedad y crédito agrario", *Derecho privado y revolución burguesa*, Barcelona, 1990, pp. 157-185.

## I. LOS CENSOS CONSIGNATIVOS

En las primeras décadas del XVIII puede afirmarse que todavía eran un instrumento por el que una persona o una institución podía conseguir el dinero que necesitaba, con garantía y seguridad<sup>3</sup>. También a través de la venta a carta de gracia o con pacto de retroventa, pero con desplazamiento de la propiedad y sin duda con intereses mayores, que no se revelan en las escrituras —también me ocuparé de ella—. En cantidades menores cabían los préstamos con prenda, que se hacía sobre joyas u objetos, retenidos a cambio de unas monedas: el rector de Valencia Joan de Salaya la practicaba dos siglos antes, a juzgar por la balanza y otros objetos de oro y plata que aparecen en el inventario de sus bienes<sup>4</sup>. En el setecientos se crearon los montes de piedad para evitar estos abusos a pobres viudas y menesterosos.

Era el censo consignativo un medio muy generalizado, y suele traerse a colación la frase de González de Cellorigo, "España es un pueblo de hombres encantados..." Todos quieren vivir de rentas...

Y Quevedo lo alude en una estrofa:

Sólo apacibles respuestas  
y nuevas de algunas fiestas  
le daré a la más altiva;  
que de diez reales arriba,  
ya en todo mi juicio pienso  
que se pueden dar a censo,  
mejor que a paje o criada.  
Solamente un dar me agrada  
que es el dar en no dar nada.

La meta de toda persona era vivir de sus rentas, como la nobleza. En la Valencia foral comerciantes ricos abandonaban sus negocios cuando habían reunido cierta fortuna en censos y tierras, y pasaban a ser *ciutadans honrats*, especie de hidalguía o nobleza menor a la que se reservaban cargos y distinciones...<sup>5</sup> Una real cédula de Carlos III en 1783 quiso poner remedio a ese

<sup>3</sup> No quiero complicar mi exposición con otros mecanismos a que ya he aludido, como debitoris o violaris, ya entonces desaparecidos. Incluso, en algunos inventarios de iglesias y monasterios aparecen "censos morts", perpetuos, sin luismo ni fadiga que cumplieron esa finalidad, tal vez eran donaciones en favor del alma; la letra de cambio estaba muy limitada al ámbito entre comerciantes.

<sup>4</sup> Enrique González y Vicente Vallés Borrás, "Libros y bienes del rector Joan Llorenç de Salaya", *Estudis. Revista de historia moderna*, 16 (1990), 31-88.

<sup>5</sup> Su paso a hidalgos en 1724, Mariano Madramany y Calatayud, *Tratado de la nobleza de la Corona de Aragón, especialmente del reyno de Valencia, comparada con la de Castilla*, Valencia,

desprecio por las tareas más humildes, aunque era pura retórica sin reflejo apenas en la realidad<sup>6</sup>.

Censo era una pensión que se pagaba con regularidad, por lo que diversos instrumentos jurídicos se agruparon en esta categoría en la doctrina del derecho común. El censo enfiteútico, con su doble dominio, luismos y fadigas, servía para asentar a los campesinos en sus tierras, como siglos antes la enfiteusis a los colonos del bajo imperio<sup>7</sup>. El consignativo, en cambio, busca lograr una cantidad de dinero con la garantía de un inmueble. Apareció desde el siglo XIII, y en Valencia se encuentra testimoniado desde el XIV. Martín V en 1420, apenas elegido papa y terminado el cisma, lo declara no usurario, y diez años después se dirige a Valencia y recuerda que este censo se usa hace más de cien años en tierras polacas de Bratislava; exige que sea sobre inmuebles —sobre bienes, derechos y censos—, que el capital y la pensión deben determinarse en dinero y que la devolución se hacerse en el tiempo que decida el censatario —se concibe como un derecho de retroventa absoluto o libre, sin plazo—. El inmueble puede venderse con la carga... Otros pontífices y monarcas lo regularon, con un interés máximo del diez por ciento...<sup>8</sup> La iglesia cedía a la necesidad de crédito, y eximía de usura —aunque siguiera practicándose el préstamo mutuo con prenda o hipoteca—. Por ejemplo, Covarrubias plantea la cuestión de la usura en las *Variarum resolutionum*, ya que el censo consignativo se hallaba cerca del préstamo. Lo distingue de censo como tributo —en Valla o San Mateo—, o del enfiteútico, y exige para su licitud que el censatario sea dueño de la cosa, pues en otro caso sería pecunia por pecunia, usura, un *mutuo ficto*. No es una renta, pues el dominio queda para el censatario, y por tanto soporta la pérdida de la cosa. Como en el usufructo se adquieren los frutos, la pensión del censo se debe a

1788. Sobre su fortuna y presencia en el ayuntamiento, Jean Mouyen, "Identification et situation de fortune de l'oligarchie de Valence dans la première moitié du XVIIIe siècle", *Les élites locales et l'État dans l'Espagne moderne: XVI-XIX siècle*, CNRS, 1993, pp 97-128; traducción catalana en *Afers*, 23-24 (1996), 201-242.

<sup>6</sup> *Novísima recopilación*, 8, 23, 8.

<sup>7</sup> Remito a mi análisis, "L'emfiteusi al regne de València. Una anàlisi jurídica", *Estudis d'història agrària* 7 (1988), 99-126.

<sup>8</sup> Sobre su figura puede verse la doctrina de la época, Juan Sala, *Ilustración del derecho real de España*, Valencia, 1803; uso edición de Madrid, 1820, pp. 306-345. Miguel Aznar, *El Febrero adicionado librería de jueces, escribanos, abogados y jueces... por el licenciado*, 7 vols., 8.ª impresión, Madrid, 1825, II, pp. 151-166, en 159-160 sobre redención forzosa, si el censatario cita al censalista para hacerla, conforme la bula de Pío V (1569), no recibida en España, *Nueva recopilación*, 5, 15, 10. No entro en la legislación pontificia de Martín V (1423) y Calixto III (1455), que se encuentran en *Extravagante comunes*, 3, 6, capítulos 1 y 2. La bula de Martín V para Valencia se recoge *Aureum opus privilegiorum...*, Valencia, 1515, pp ojo. Prescindo de la antigua doctrina, como Feliciano de Solís, véase Adela Mora Cañada, "Unas notas sobre los comentarios de censibus (1594-1605) de Feliciano de Solís", *Universidades españolas y americanas. Época colonial*, Valencia, 1987, pp. 403-414.

los que produce la cosa; aunque no se adquiere los frutos ni la pensión, sino el derecho de percibirla... No resulta tan clara su licitud si se establece hasta la muerte del censatario, o se fija para la devolución otro plazo determinado. A Covarrubias le preocupa si tiene carácter personal, pues sería como un préstamo al que se añade una hipoteca; o si recae sobre varias cosas y estas pasan a terceros, o si puede pedirse la pensión *in solidum* o a prorrata... En todo caso, sabe y afirma que son muy frecuentes en la república cristiana, y además los papas lo habían aceptado<sup>9</sup>.

Junto al censo, Covarrubias trata de la venta a carta de gracia o pacto de *retrovendendo* o *lex commissoria*, que trasmite el dominio y concede al comprador desde el inicio la acción reivindicatoria, una vez pagado el precio, aunque no se haya hecho la entrega. Plantea su licitud, que apoya en el *Levítico*, y siempre que se cumplan tres condiciones: que sea vendida por precio justo, si es menor cabe usura; que el plazo para su rescisión sea de 7 a 9 años, mejor si son 10, y, por último, que no se pague rédito o interés durante ese tiempo, que indicaría un negocio usurario<sup>10</sup>. Pero volvamos a nuestros censos.

## II. CENSOS Y CIUDADES

Desde principios del XVIII los censos consignativos van a soportar una amenaza, que hundiría en buena parte esta vía de crédito<sup>11</sup>. Durante la guerra de sucesión, en 1705, Felipe V decide por una pragmática sanción disminuir su interés en Castilla al tres por ciento. Busca atraerse partidarios en aquellos momentos en que defiende su trono frente a la coligación europea. Podría interpretarse como un acto de benevolencia hacia sus vasallos, pero los grandes señores o las ciudades son los principales deudores de estas rentas, mientras la iglesia aparece como principal acreedora. Tras la batalla de

<sup>9</sup> Diego de Covarrubias y Leiva, *Variarum resolutionum*, libro 3, capítulo 7: "De annuis redditibus, an hi possint titulo emptionis in pecunia constitui".

<sup>10</sup> *Variarum resolutionum*, libro 3, capítulo 8, "Pacti, quod de retrovendo vulgo dicitur, proprie vis et natura expediuntur", *Variarum resolutionum*, libro 3, capítulo 8. Se refiere al Ordenamiento de Alcalá, 8, 8 sobre la rescisión en *certum tempus*. En el capítulo 9 examina la venta con *pacto redimenti*, a voluntad del comprador, que no he visto en la documentación.

<sup>11</sup> Para mayor detalle sobre esta crisis remito a Mariano Peset, M.ª Fernanda Mancebo y Vicente Graullera, "El señorío de Alfara del Patriarca 1601-1845", *Estudis d'història contemporània del país valencià*, 2 (1981), 5-60; Mariano Peset y Vicente Graullera, "Els censals i la propietat de la terra al segle XVIII valencià", *Recerques* 18 (1986), 107-160. Sobre su última etapa, Mariano Peset y Yolanda Blasos, "Redención y extinción de censos en el siglo XIX", *Saitabi. Homenatge al professor Josep Trenchs Odena*, 47, 2.º (1992), 63-79, cuando, para sostener los vales reales, se facilita la redención de censos, pero si son de manos muertas se depositan en la caja de amortización al tres por ciento.

Almansa y la abolición de los *Fueros* la reducción debía aplicarse a Valencia. Los canónigos de la catedral y otras autoridades acuden al monarca queriendo hacer ver que son enfiteúticos y que con aquella medida se destruía el crédito, pues en adelante nadie prestaría a esa tasa; si se baja el interés cesará el comercio y se arruinará el país, las ciudades no podrán lograr dinero cuando lo necesitan, y en la ruina general se percibirán menos impuestos, y perderán buena parte de sus patrimonios las iglesias y obras pías. Demás, no se puede disminuir sin intervención del papa, como se hizo en ocasiones anteriores<sup>12</sup>. El rey la retiró en 1710, de momento, aunque años después se impondría la reducción a los censalistas valencianos. Un nuevo memorial de la iglesia catedral, más extenso y con mayor erudición, insistía en aquellos argumentos<sup>13</sup>. De nuevo en 1720 exponen al consejo de Castilla sus temores, las posibles consecuencias:

... los sujetos acaudalados, hechos en este reino a mayores ganancias, por la abundancia de sus comercios, por la fertilidad de los fundos y por la corriente facilidad de los censos, negarían el socorro por tan corto interés, y el pobre, estrechado de su necesidad, se vería obligado o a vender por precios ínfimos sus bienes, o a redimir su trabajo con otros tratos injustísimos de mucha mayor desigualdad... El estado eclesiástico, regular y secular, que es su porción más distinguida, no puede padecer mayor ruina, porque todo él se mantiene con estas rentas, que siempre se han juzgado más proporcionadas para su condición...

El estado de los señores nobles, en cuya clase subsiste lo más lucido de la República, no son menores los perjuicios. Pues grande parte de sus rentas consiste en esta especie, y la mayor parte de los mayorazgos están fundados con la ley de que en caso de empleos de sus efectos, se practiquen en censos sobre buenas hipotecas...

Los mercantes y demás particulares del Reino no pueden dejar de dar por nociva esta reducción: pues a más de imposibilitar el alivio en las necesidades en que pueden verse, como se ha apuntado, dificultará también el deseado aumento de tantas fábricas de seda y lana que florecen en este Reino: pues con el medio de los censos se conseguirían fondos considerables, necesarios para adelantarlas, con lo cual podrían lograr acudir a los acreedores y quedarse aun con bastantes ganancias que ofrecen estas negociaciones: y sin este

<sup>12</sup> Luis Rocamora, *Representación jurídica al Rey Nuestro Señor por los canónigos y cabildo de la Santa Iglesia metropolitana de Valencia*, s. a., pp. 7-20, a continuación evalúa las pérdidas que supondría; examiné la cuestión y los diversos memoriales en "Notas sobre la abolición de los fueros de Valencia", *Anuario de historia del derecho español*, 42 (1972), 675-715. Estas disposiciones en *Nueva recopilación. Autos*, 5, 15, 5, y *Novísima recopilación*, 10, 15, 8 y 9. Ya hubo tasas anteriores, *Nueva recopilación*, 6, 15, 6 y 7 de Felipe II, y de sus sucesores leyes 12 y 13, de 1608 y 1621.

<sup>13</sup> Pedro Lázaro Doménech, *Memorial al Rey Nuestro Señor y nueva representación jurídica... sobre la reducción de los réditos de los censos*, s. a.

contrato, nadie puede pensar en tratar sino en caudal propio, lo que dificulta y aun imposibilita las ventajas del comercio<sup>14</sup>.

Se defienden con denuedo, porque saben que se cierne sobre los censos graves amenazas: y en efecto, la pragmática de Fernando VI en 1750 reduce las pensiones de los censos al interés del tres por ciento en el reino de Valencia<sup>15</sup>. Fue un golpe duro contra el crédito a través de censos... Había empezado ya antes un proceso de adquisición de tierras y bienes raíces, en lugar de colocar el dinero en censos, como hasta entonces... No emplean su dinero en censos consignativos, sino compran tierras que después explotan mediante arrendamientos cortos, de seis a ocho años. Con esta nueva situación, los campesinos pierden sus propiedades y empeora su situación; los cleros o iglesias y la burguesía de Valencia —o de otras ciudades— amplían sus patrimonios en los realengos, entran en los señoríos, se convierten en terratenientes en vez de obtener rentas campesinas o urbanas a través de censos...<sup>16</sup>

El dinero colocado en censos consignativos era menos rentable<sup>17</sup>. Pero además en aquel momento concurre otra causa esencial, que venía ya de antes: las ciudades y pueblos, la corona, muy recargados de deuda por censos o juros, no pagaban las pensiones, o lo hacían con retraso, lo que retrae a los posibles inversores. Ya desde fines del xvii son frecuentes concordias o arreglos de los pueblos con los acreedores censalistas, para ver de asegurar los pagos y some-

<sup>14</sup> *Reflexiones que el cabildo y canónigos de la Santa Iglesia metropolitana de Valencia exponen a los señores del Real Consejo de Castilla sobre el precio de los censos*, s. a. [1720], pp. 7, 8 y 9. También entre papeles de Mayans en la biblioteca universitaria, manuscrito 24, hay escritos del fiscal José Martínez Talón sobre esta materia.

<sup>15</sup> *Novísima recopilación*, 10, 15, 9. Hay ediciones coetáneas: *Pragmática que su Majestad ha mandado promulgar, reduciendo los réditos de los censos de la Corona de Aragón del cinco al tres por ciento, conforme a la que se publicó para los Reynos de Castilla y León en veinte y tres de febrero de mil setecientos y cinco*, Madrid. Por Antonio Sanz, impresor del Rey Nuestro Señor y de su Real Consejo. Y por su original, en Valencia, por la Viuda de Antonio Bordázar, Impresora de la Real Audiencia, 1750.

Un memorial anónimo, sin duda de Mayans, preveía la ruina que significaría para el crédito y el alza del precio de las tierras, *Escritos económicos*, estudio preliminar de Ernest Lluch, edición de Antonio Mestre, Valencia, 1976, pp. ojo.

<sup>16</sup> Intenté cuantificar este proceso de compra a través de los registros de hipotecas de algunos pueblos, "Propiedad y señorío en la Ribera del Júcar", *I Asamblea d'historiadors de la Ribera* (Sueca octubre 1980), Valencia, 1982; resumido en *Dos ensayos*, pp. 253-273, donde puede verse otra bibliografía. Para su inicio, a través de las visitas del juzgado de amortización, Javier Palao Gil, *Patrimonio eclesiástico y amortización en Valencia. La catedral y la parroquia de Sant Joan del Mercat (siglo XVIII)*, Valencia, 1995 y *La propiedad eclesiástica y el juzgado de amortización en Valencia (siglos XIV a XIX)*, 2001; sobre el colegio del Corpus Christi, véase Mariano Peset, M.<sup>a</sup> Fernanda Mancebo y Vicente Graullera, "El señorío de Alfara del Patriarca...", citado en nota 11. De los jesuitas, Pilar García Trobat, *El patrimonio de los jesuitas en Valencia y su desamortización*, Valencia, 1999; también, *La expulsión de los jesuitas*, Valencia 1992.

<sup>17</sup> Es evidente que las tierras y casas aseguraban mejores rentas. A inicios del xviii se comprueba a través de arrendamientos de algunos inmuebles del colegio del Corpus Christi; quizá al subir el precio de la tierra a fines de siglo, pudiera ser menor, pero al menos se cobraba.

terlos a acuerdos de quita o rebaja y espera, con promesa del municipio de dedicar una parte fija de sus rentas a las pensiones y redención del censo.

A través de los pagos al Colegio del Corpus Christi puede percibirse que los retrasos en el pago de pensiones tenían un promedio de 5,22 años en 1692, mientras cincuenta años después alcanzaban los 27,19 años<sup>18</sup>. A fines de siglo aquella situación es peor todavía:

#### Censales de colegio del Corpus Christi Año 1795

Lugar	Año	Capital (en libras)	Pensión (en libras)	Años de retraso
Agullent	1594	14.000	420	95
Algemesí	1609	18.712*	561*	139,5
Algemesí	1620	1.860	55*	57
Albaida	1686	4.000	120	4,7
Alcúdia	1686	5.000	150	14,9
Carcaixent	1592	10.000	300	15,6
Carcaixent	1661	600	18	24,6
Cullera	1686	3.000	90	1,2
Elda	1691	1.000	30	61,6
Elda	1697	500	15	58
Eslida	1401	375	9*	6,3
Xest	1675	500	15	42,8
Ibi	1594	17.000	510	68,7
La Iessa	1613	600	18	67,7
Morvedre	1588	10.000	300	34,9
Morvedre	1588	10.000	300	34
Ollería	1590	10.000	300	53
Ontinyent	1594	15.080	452	55,6

FUENTE: Mariano Peset, M.<sup>a</sup> Fernanda Mancebo, Vicente Graullera, "El señorío de Alfara", p. 16, donde puede verse con mayor detalle. \*El capital de Algemesí es exactamente de 18.712 libras, 9 sueldos y 10 dineros; en las pensiones, al 3 por cien, prescindiendo de sueldos y dineros.

<sup>18</sup> *Dos ensayos...*, pp. 234-235. Luis Rocamora, *Representación jurídica...*, p. 22, al echar cuentas de los censos que cobraba la catedral a inicios de siglo, muestra que el ayuntamiento y la

El monarca por lo demás, para asegurar el cobro de los repartos del equivalente de alcabalas, agravó la situación: por real cédula de 4 de marzo de 1730, prohibió a los censalistas la ejecución de bienes de los pueblos y de los vecinos y limitó, salvo con licencia real, que los municipios hicieran derramas o repartos para sufragar sus gastos y cargas o deudas por los censales. En tiempos forales se podían cargar censos por un acuerdo municipal aprobado por un juez, así como hacer repartos entre los vecinos para hacer frente a sus gastos. Además, los vecinos respondían con sus propios bienes, que podían ser ejecutados... Ahora se prohibía y se sujetaban las haciendas municipales a la voluntad real; los pueblos y los censos quedaron arruinados....<sup>19</sup>.

De otro lado, aun cuando los censales en Valencia se establecen en moneda de cuenta —libras, sueldos y dineros— se había producido una devaluación secular, por lo que el largo tiempo reduce la pensión y el valor del capital devuelto. Por todas las razones indicadas los censos entran en una crisis final: rentan poco, no se pagan... Con los atrasos e impagos señalados, se entiende su caída y desaparición de nuevos cargamientos, aunque los existentes pudiesen persistir durante largos años, ya que no se redimían. Más aún, en la década de los treinta se liquidaron por un tercio de su valor los censos sobre las rentas de la *Generalitat* —al desaparecer ésta por la nueva planta—<sup>20</sup>. Dejé de ser por tanto una posibilidad de crédito...

La creación del registro de propiedad miraba sobre todo a recoger las cargas que pesaban sobre la propiedad. Fue instaurado en 1768 para asegurar el conocimiento de los censos e hipotecas que gravaban los bienes, para poner en claro la situación de las propiedades<sup>21</sup>. Pero los censos estaban ya heridos

*Generalitat* deben por atrasos cerca de 400.000 libras, casi la suma de sus capitales: al cinco por ciento significa que un atraso que superaba los 20 años.

<sup>19</sup> Archivo del reino de Valencia, ARV, Real acuerdo de la audiencia, 1730, fols. 136 y siguientes, véase Mariano Peset y Vicente Graullera, "Els censals i la propietat de la terra...", pp. 120-127. Acerca de la fiscalidad en la nueva planta, mi artículo "La ciudad de Valencia y los orígenes del equivalente", en M. J. Peláez y J. Fernández Viladrich (eds.), *Una oferta científica ius-histórica internacional al Dr. Font i Rius por sus ocho lustros de docencia universitaria*, Barcelona, 1985, pp. 321-344; Jorge Correa Ballester, *El impuesto del equivalente y la ciudad de Valencia (1707-1740)*, Valencia, Conselleria de hisenda, 1986, 9-23; Pilar García Trobat, *El equivalente de alcabalas, un nuevo impuesto en el reino de Valencia durante el XVIII*, Valencia, 1999; de la misma autora, "A Forgotten Result of the Spanish War of Succession: the Cadastre and its Fiscal Effects on the Crown of Aragon", *Jahrbuch für europäische Verwaltungsgeschichte*, 13 (2001), 193-216.

<sup>20</sup> Sobre la liquidación última, Sergio Villamarín Gómez, *La Generalitat valenciana en el siglo XVIII. Una pervivencia foral tras la nueva planta*, Facultad de dret-Universitat de València, 2005.

<sup>21</sup> "Los orígenes del registro de la propiedad en España", *Revista crítica de derecho inmobiliario*, 54, 527 (1978), 695-716. Ya desde principios del XVI se intentó un registro de censos, *Nueva recopilación*, 5, 15, 3, en *Novísima recopilación*, 10, 16, 1; el establecimiento de los oficios de hipotecas por real pragmática, 10, 16, 3. Véase Margarita Serna Vallejo, *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*, Madrid, Centro de estudios registrales, 1996.

de muerte... A partir de mediados del setecientos apenas se logra dinero por esta vía; como veremos, en el registro o en las escrituras notariales, aparecen escasos censales nuevos...

El préstamo mutuo acompañado por hipoteca estaba menos extendido en estos tiempos, porque sobre él pesaba la sospecha de usura, aunque ambos instrumentos estaban regulados en *Partidas* y en *Furs*<sup>22</sup>. En las escrituras notariales aparece disimulado como reconocimiento de deuda que no suele expresar su origen o causa. La hipoteca aparece desde antiguo en las fianzas que los administradores de rentas reales dan al hacerse cargo de su recaudación; menos en casos arrendamientos de rentas municipales y de señoríos, o para garantizar la concesión de monopolios o derechos privativos: hornos, almazaras o panaderías... Se utilizaba a veces por los comerciantes, por mercaderías entregadas o por diversas deudas, así como en el precio aplazado de la venta de un inmueble u otras...

### III. ESCRITURAS NOTARIALES Y REGISTROS DE PROPIEDAD

El derecho vivo, que no se percibe en las leyes, debe rastrearse en otras fuentes jurídicas. En Valencia, en la capital, no se han conservado los viejos registros de propiedad; están perdidos, salvo de algunos pueblos de la Ribera, en torno a la Albufera, que nos permiten asomarnos a los asientos de escrituras; como también, más al sur, las contadurías de hipotecas de Conçtaina<sup>23</sup>. Para observar mejor la práctica jurídica, he acudido también a protocolos notariales... Y he procurado ordenar distintos supuestos.

#### 1. Fianzas e hipotecas en la administración de rentas públicas

La presencia de hipotecas es evidente, muy temprana, en las fianzas por administración de diferentes rentas, con frecuencia para la concesión de estancos u otros servicios de la renta del tabaco. El fiador, garante personal, añade a veces una hipoteca sobre algunos bienes suyos; otras, es el mismo administrador quien presta esta garantía<sup>24</sup>. También a veces, como garantía

<sup>22</sup> Otra cosa es que exista la hipoteca expresa o tácita en numerosos ámbitos del derecho privado, incluso en el censo consignativo se emplea la expresión de hipoteca para señalar la sujeción del inmueble a la garantía de la pensión.

<sup>23</sup> Más completos en Orihuela, aunque no he consultado.

<sup>24</sup> Archivo histórico provincial de Alicante, AHPA, contadurías de hipotecas. Conçtaina, número 58, estanco de tabaco a tres labradores, uno de ellos fiador, hipoteca casa por 200 libras, 1788, fol. 2v; 1789, fols. 8v-9r; AHPA, protocolo de Vicente Izquierdo, número 1042, año 1772,

de sus alcances, se encuentra a veces en los arrendamientos de rentas municipales y señoriales, o en la concesión de una encomienda de las órdenes<sup>25</sup>. Los gremios, en cambio, no suelen exigir garantía hipotecaria en las fianzas de los arrendatarios de sus rentas<sup>26</sup>. Quizá conocen mejor a las personas a quienes encomiendan su pagos y derramas...

#### 2. Comerciantes y obligaciones

Entre los comerciantes, por regla general a fines del XVIII, el reconocimiento en escritura pública de una obligación no aparece respaldada por hipoteca, sino por el patrimonio del deudor, su persona y todos los bienes habidos y por haber... Aunque se utiliza cada vez más la hipoteca —entre comerciantes además, la letra de cambio, un instrumento esencial que no abordamos—. Incluso la prenda, por cantidades menores aparece alguna vez en los protocolos<sup>27</sup>.

fols. 5r y v, 7r y v, 112 v-113r, conducción de tabacos 138v-143v; número 1051, año 1789, fols. 113v-115v. Archivo del reino de Valencia, ARV, contadurías de hipotecas, Albalat, número 1, por el estanco de Segorbe, muy lejos, 105v. Arrendamiento de derechos señoriales, ARV, Juan Bautista Martínez, número 6678, años de 1764-1766, fols. 30v-31v; abasto de carnes y tajón a dos personas, con fianza y responsabilidad general de todos sus bienes, fols. 18v-20v.

En la época liberal continúan estas fianzas con hipoteca, AHPA, protocolo de José Cirer y Palau, número 487, año 1841, suministros a tabacos de palillos o de cajones, fols. 131v-134r, 176v-178v; administrador de rentas de la provincia, 198v-199r; en 108r-109r, se obliga con todos sus bienes y de su mujer, el tesorero de rentas de las Islas Baleares nombrado por la regencia provisional del reino.

<sup>25</sup> ARV, protocolos de Vicente Ibáñez de Lara, número 6214, año 1782, fols. 40r-43r, arrendadores de derechos señoriales de Chiva se prestan mutua garantía con hipoteca.

No se requiere en las fianzas carceleras, para asegurar la presentación del reo, como impone el protomedicato a maestros sangradores y otros intrusos, ARV, protocolo de José Vicente Entraigues, número 5501, año de 1774, fols. 290r-291r, 291r-292r, 323v-324v, 331v-332v; número 5502, año de 1775-76, fols. 33r-34v, contra un cirujano sin título, fianza en fols. 38v-39r, otras en 162v-163v, 170v-171v; ARV, protocolo de Juan Bautista Martínez, número 13102, año de 1791, fols. 48r y v, 48r-49v, cárcel por una disputa con heridas. Ni siquiera en los años liberales, en Alicante por los detenidos de los sucesos de 1843, y en otros casos, APA, protocolo de Pablo Manchón y Soriano, número 1119, año de 1845, fols. 1r y v, 12r, 15v-16r.

Tampoco en la fianza de la ley de Toledo, para ejecutar un juicio sumario ejecutivo, del que se apela, ARV, protocolo de José Patricio Rodríguez, número 10734, 1771, fols. 101r, 102r, 102r y v; número 10735, 1772, 58v-59v, 59v-60r. ARV, protocolo de Vicente Antonio Barrachina, número 8527, año de 1848, fols. 71v-73r, ejecución de préstamo de 23.577 reales por escritura de 1846, apelación ante la audiencia de la sentencia de remate, con todos sus bienes y el resto del valor de la casa ejecutada. APA, protocolo de Pablo Manchón y Soriano, número 1119, año de 1845, fols. 39 r y v.

<sup>26</sup> ARV, protocolo de José Vicente Entraigues, número 5502, años de 1775-76, fols. 25r, administración de la tacha de 8 dineros por maestro, cada semana; fols. 29v-32v, tacha del gremio de zapateros. En cambio, un médico nombrado para cobrar por el colegio de San Isidro de Madrid, de terciopeleros, presenta fiador, y éste hipoteca especial, el mismo notario, número 5501, año de 1774, fols. 44v-46r.

<sup>27</sup> ARV, protocolos de Vicente Ibáñez de Lara, número 6214, año 1782, fols. 11v-12v, por unas 400 libras, se obliga un abogado a un comerciante por 374 libras de goma arábica y 9 cajas de lunetas, entrega un anillo de diamantes rosa con un topacio en medio.

Los notarios introducían en las escrituras diversas cautelas que facilitaban el cobro de la obligación. En el caso de un matrimonio que debe a un comerciante 60 libras por un préstamo entregado “en dinero contante”, renuncian a la excepción de *non numerata pecunia* y otras; la mujer se obliga, y renuncia a diversas leyes romanas que la protegen, la ley *duobus vel pluribus* (D. 45, 2, 3), el senadoconsulto Veleyano o las leyes de Toro. Incluso, en otro caso —por entrega de géneros—, en presencia del notario y testigos, la esposa “juró por Dios nuestro Señor y por señal de la cruz”, que responde con la dote, las arras y los bienes hereditarios parafernales...<sup>28</sup>. Se encuentra esta práctica en notarios tardíos, que años después unen el juramento con la hipoteca: juramento ante Dios y garantía del diablo...<sup>29</sup>. Siempre que son dos o más los obligados, se renuncia a la ley *duobus*, a la auténtica *praesente hoc ita* (Novelas 4, 1-2), y a los beneficios de división y excusión, para que respondan *in solidum*, cada uno por el total de la deuda<sup>30</sup>.

En segundo lugar, se expresa en la escritura que han recibido los géneros en buen estado. Y además que valga como sentencia definitiva, y paguen “llanamente y sin pleito”, con renuncia a prueba; para que el juez acepte la escritura en juicio ejecutivo “como si fuera sentencia definitiva, dada y pasada en autoridad de cosa juzgada y por la otra parte consentida”; que con solo el juramento del acreedor, sin pleito, se pagará el principal y costas, como si fuera sentencia definitiva... Como también se someten al fuero y jurisdicción del juez que corresponde al acreedor, con renuncia de las leyes que existen en

<sup>28</sup> ARV, protocolos de Vicente Ibáñez de Lara, número 6213, año 1781, fols. 35r-36r. Una carta de pago pone fin a la obligación, puede verse algunas en fols. 93r-94r y 93v-95r. El segundo caso, ARV, protocolo de José Vicente Entraigues, número 5501, año de 1774, fols. 19r-20v, se obligan por una cuenta de más de 100 libras, por granos y un caballo, sin hipoteca; tampoco lleva hipoteca el reconocimiento que varios hijos hacen de préstamo de su padre ciego, en escrituras separadas, fols. 48r-49r, 49r-50r, o por parte de precio, 292r y v, o por venta de un telar para medias de seda, 316r y v.

<sup>29</sup> AHPA, protocolo de José Cirer y Palau, número 487, año 1841, a favor de un comerciante de bacalao, fols. 158v-159r; número 489, año de 1845, obligación a favor de un abogado, fols. 16r-17v. En cambio, no llevan hipoteca ni juramento, algunas que se contraen para lograr sustituto en el ejército, año 1841, fols. 1048r-1049r, 1049r y v, 1049v-1050r. ARV, protocolo de Vicente Antonio Barrachina, número 8527, año de 1848, fols. 274r-276v; fianza por los gastos de un cadete del colegio nacional de artillería.

<sup>30</sup> Incluso para pago del precio en venta verbal de 5 cahizadas en Chiva, de 1772, elevada a escritura en 1780, ARV, protocolo de Vicente Ibáñez de Lara, número 6212, fols. 72v-74r. En venta de un maestro odrero a un comerciante, de dos cahizadas, de tierras sujetas a dos censos en favor de la parroquia de Santa Catalina y del párroco de Albalat, se redimirán los censos o se pasarán a otras propiedades, y renuncia a reclamación por precio justo del ordenamiento de Alcalá, incluso a la vieja norma fóral *exceptis clericis*, número 6214, año 1782, fols. 95r-97v. ARV, protocolo de Juan Bautista Martínez, número 13102, año de 1791, fols. 4r-5r, se reconoce el justo precio: “y del que más valor pueda tener y valer le hago gracia y donación pura, perfecta y acabada, que el derecho llama inter vivos con insinuación y renuncia del Ordenamiento de Alcalá, los cuatro años de engaño y las demás leyes que con ella conciertan...”

contra, la ley *si convenerit, de iurisdictione omnium iudicum* (D. 2, 1, 18), o la reciente “pragmática de las sumisiones”<sup>31</sup>. En ocasiones, sí que se añade hipoteca para garantizar la obligación asumida, incluso las he podido ver a principios de siglo<sup>32</sup>.

En la mayoría de las ocasiones, como he advertido, la obligación se origina como pago por géneros entregados, lo que significa un simple aplazamiento del precio. Pero en otras, se hace clara referencia a un “préstamo gracioso”, sin interés<sup>33</sup>. A veces se indica el sentido —facilitar la simiente y siembra— de una operación de más de dos mil libras, “... procedidas de dinero prestado a pagar en quince de septiembre de este año en el fruto del arroz que tenga en su cosecha...”<sup>34</sup>. O bien sólo se menciona en la escritura una cantidad adeudada, sin especificar origen: sin duda en muchos casos se tra-

<sup>31</sup> No acierto a identificar la pragmática, que no aparece en Novísima recopilación, véase Manuel Danvila y Collado, *El poder civil en España*, tomo 6.º, pp. 581-582. Pienso que podrían referirse a la reciente delimitación de los alcaldes de cuartel y de barrio, por real cédula de 1769, Novísima, 5, 13, 1. Tampoco se encuentra en Raquel Rico Linaje, *Carlos III: textos jurídicos en la prensa oficial, Documentación jurídica XV*, Madrid, Ministerio de justicia, 1988, pp. 271-277; 316-321, la citada. AHPA, protocolos de Vicente Izquierdo, número 1042, año 1772, numerosas escrituras de la viuda de un comerciante al por mayor, doña Angela Dolzini, por libretas de clavillos”, quintales de sartenes y otros, fols. 1v-2r, 11r-12r, 13v-14v, 22v-23v...; tendría problemas con la administración de tabaco por extraer una cantidad de una partida para Lisboa, fols. 144r y v.; un tratante de mulos por seis animales, fols. 119r-120r. También otras escrituras, en número 1051, año de 1789, 1r y v., 1v-2r, 2r y v, 3r y v, 15r y v; de tratantes de ganado, fols. 16v-17r, 18v-19r y numerosas de comerciantes de bacalao al por mayor, fols. 16r y v, 134v-136r... Aquellos tratantes de ganado son frecuentes en Valencia, ARV, protocolo de José Vicente Entraigues, número 5502, año de 1775-1776, fols. 213v-214v, 214v-215v, 215v-216v: en éste, se dice que se paga el “justo precio y valor de una mula de tres años, pelo negro, ojos castaños, que con todas sus tachas y achaques, buenos o malos, y como si fuera un saco de huesos y a uso de feria”, sin duda para evitar evicción; más aún, en el ámbito rural, protocolo de Juan Bautista Martínez, Paterna, Manises, Cullera, número 6678, años de 1764-1766, “pollino de pelo negro” fols. 21v-22v, “pollino de pelo pardo” fols. 22v-23r, “dos bueyes”, 27r y v; del mismo notario, número 13102, año de 1791, fols. 2v-3r, 59r y v, 63 r y v, y muchas más. AHPA, protocolos de Francisco Boix, número 304, año 1732, de San Juan en Alicante: “por una mula de pelo rojo y un mulo de pelo castaño y una galera”, 37r-38v; por un tonel de vino, 28r-28v, también 46r-46v; o a favor de negociantes ingleses, 240r-240v.

<sup>32</sup> ARV, protocolos de Vicente Ibáñez de Lara, número 6214, fols. 32r-33r, obligación de 160 libras a pagar en un año, en otro caso entregará un pedazo de tierra con olivos y una viña, valorados por las partes. AHPA, protocolos de Francisco Boix, número 304, año 1732, fols. 83r-84v y 157r-158v, a Luis Lombardón, y de otros negociantes 71r-72v, 198r-199r.

<sup>33</sup> ARV, protocolo de José Vicente Entraigues, número 5502, año de 1775-1776, fols. 95r y v, carta de pago de 500 libras; fols. 216v-217r, se reconoce obligación de 110 libras, en favor del abogado Blas Pons, parte por alimentos a su hijo para estudiar artes, y otra parte que “por hacerme bien y merced me ha prestado graciosamente...”; fols. 140v-141v, 400 libras a un cortante de Turís, “que me ha prestado graciosamente”, en ambos se responde con todos sus bienes, sin hipoteca.

<sup>34</sup> ARV, contadurías de hipotecas, Albalat, número 2, 18-6-1785, fol. 7v. En Almusafes, la operación se encubre mejor con obligación de numerosos labradores en favor de un comerciante de Valencia, por suministro de arroz, ARV, protocolo de José Patricio Rodríguez, número 10735, 1772, fols. 27r y v, 27v-28v, 29r-30r, 30r-31r, 31r y s, 31v-32r

taría de entregas de dinero, de préstamos que aseguran con hipoteca. No hacen referencia al interés, para evitar usura, que quedaría sumado al principal —como ocurre con las cartas de gracia—. Por tanto, se añade hipoteca especial para garantía de deudas, que son o pueden ser derivadas de préstamo<sup>35</sup>. Incluso una viuda a favor del clero de Santa María de Concentaina, se obliga a pagar en cuatro años, e hipoteca una casa, que proporciona más seguridad y certeza de cobrarlo en unos plazos determinados. La inscripción de la hipoteca, por lo demás, es obligatoria...<sup>36</sup>.

Ya en el XIX, en una nueva época, se especifica un interés del cinco por ciento, aunque todavía en muchos se afirma su gratuidad. En los registros de propiedad de Valencia, pude observar que una misma persona presta a muchas, de modo gratuito. Es fácil suponer que oculta en el principal los intereses, no lo hace por caridad o por filantropía. Ya antes de la ley hipotecaria, vemos cómo ha cambiado la utilización del crédito y sus garantías. Las obligaciones se acompañan, casi sin excepción, de hipoteca especial, de la inscripción en el registro, con sus plazos de devolución y un interés, si se confiesa, del cinco por ciento<sup>37</sup>. Sean originadas las obligaciones o deudas por mercancías entregadas o por préstamos, responden con todos sus bienes, sin perjuicio de la hipoteca especial, añadida para mejor garantía.

### 3. Censos consignativos y enfiteúticos

Los censos consignativos siguen siendo estando presentes a fines del setecientos y durante buena parte del siguiente siglo. Su larga duración los conserva durante largos periodos, los perpetúa casi, hasta que se liquidaron. Pero entran en crisis desde la segunda mitad de siglo —apenas se cargan nuevos—.

<sup>35</sup> Por ejemplo, ARV, Juan Bautista Martínez, número 6678, años de 1764-1766, fols. 8r y v, pago de todas las deudas que resultan de unas cuentas. En los registros de propiedad se pueden rastrear numerosas, AHPA, contadurías de Concentaina, número 58, 1788, fols. 27r y v reconocimiento de deuda a un ganadero por unas 98 libras, 16 sueldos, a pagar en 3 plazos, hipoteca 4 jornales de tierra; 1789, fols. 13v-14r, deuda de 224 libras por 70 arrobas de aceite, con hipoteca especial; 1790, fols. 1v-2r, un comerciante obliga a un arriero y tendero y su mujer, por 130 libras, hipoteca 6 jornales; 1791, fols. 11v-12r, una viuda de un abogado se obliga por 50 libras.

<sup>36</sup> AHPA, contadurías de hipotecas de Concentaina, número 58, 1789, fols. 11v-12r.

<sup>37</sup> AHPA, contadurías de hipotecas. Concentaina, número 65, 1844, fols. 9r-9v, a comerciante de Alcoy por 20 arrobas de aceite, hipoteca de casa; 18v, un soguero reconoce deuda que pagará en dos años, e hipoteca una tierra en Alfar; 6v-7r; un rentista 200 libras, al 5%, en cuatro años, hipoteca 4 jornales de tierras; 18v-19r, incluso una obligación de 4500 reales por sustituir al hijo en el servicio de quinto, hipoteca casa; también el mismo caso, sin hipoteca especial, 23v-24r. En el protocolo de José Cirer Palou, número 492, año 1845 pueden verse otros casos, 40v-43r, 43v-45v. Esta última, como otras, está acuñada con un cajetín de inscripción en el registro, aunque no creo que sea práctica estricta.

La preferencia por la adquisición de tierras e inmuebles, anterior, desde el reinado de Felipe V, atrae y coloca el dinero de forma más rentable y más segura...

En primer lugar, las ciudades y pueblos buscaban dinero a través de censos, aunque por las dificultades de su hacienda logran ya escaso atractivo en esta época. La corona también, a través de juros, que asimismo se hallan alcanzados; tendrá que acudir a otras vías, como los vales reales o billetes de banco, con todos los problemas que generaron. La deuda pública va ascendiendo con la quiebra de la hacienda de la monarquía, la guerra contra Napoleón...<sup>38</sup>. Los gremios y colegios se mantuvieron mejor en esta vía de crédito, al tener menor dificultad para satisfacer sus pagos. He podido ver en algunos casos escrituras gremiales de pago de pensiones, con ligero retraso de seis meses, y numerosas redenciones o quitamientos de censos, aunque se requeriría un estudio más amplio para abordar las finanzas de los numerosos gremios y colegios<sup>39</sup>.

Los labradores encontraban en los censos una secular vía de crédito. Pero apenas se recogen ya operaciones de *carregament* de censos en los notarios de la ciudad de Valencia. Las iglesias y las gentes acomodadas se inclinan por la adquisición de tierras e inmuebles. Más bien, se inscriben algunas redenciones o quitamientos de censos antiguos<sup>40</sup>.

Si nos acercamos a la Albufera, a los marjales de arroz en Albalat de la Ribera, podemos observar mejor esa última presencia y desaparición de los cargamientos de censos. Al reunir numerosas escrituras, los registros de propiedad nos deparan una visión más general, aunque menos detallada que las

<sup>38</sup> Es clásico el libro de Josep Fontana, *La quiebra de la monarquía absoluta*.

<sup>39</sup> ARV, protocolo de José Vicente Entraigues, número 5501, año de 1774, redenciones de censos o quitamientos del gremio de herreros, herradores y albeitaires de Valencia, fols. 230v-232r, 302r-303v, 303v-304r, 334r y v, los dos últimos a clero de San Esteban y convento de la Merced; número 5502, años de 1775-1776, redenciones, al convento de dominicos, de la Presentación, la Merced y la parroquia de San Esteban, fols. 173v-174r, 209 r y v, 210r y v, 200v-201r, y a particular 184v-185r; pago de pensiones, a la Merced, a los agustinos y otras numerosas 114r-115r, 140r y v, y otras numerosas; número 5503, años de 1777-1779, el gremio de molineros, a la heredera de un presbítero, finiquito por todas las deudas, fols. 46 r y v. fols. 119v-121r, otro del municipio de Albalat, fols. 160r-161v.

<sup>40</sup> ARV, protocolo de José Vicente Entraigues, número 5501, año de 1774, fols. 119v-121r, otro del municipio de Albalat, fols. 160r-161v. ARV, protocolo de Juan Bautista Martínez, número 13102, año de 1791, fols. 42v-43r, el clero de Cullera acuerda en capítulo el quitamiento de dos censos antiguos de fines del XVII sobre varias fincas de la parroquia y de una fundación, por 590 libras; redimir y librar “de los censos impuestos sobre ellas y sus especiales hipotecas, y también de las pensiones, hecha gracia de algunas y sus prorratas discurridas... que desde hoy quedan rotas, inválidas y anuladas...”. En ARV, protocolo de Joaquín José Ferriz, número 5705, año de 1790, fols. 169v-171v, el clero de San Lorenzo, reunido a “campana tañida” acuerda quitar un viejo deudor de los regidores de Concentaina.

escrituras<sup>41</sup>. En los primeros años todavía se carga alguno, después vemos cómo se generaliza la hipoteca para garantizar un préstamo mutuo.

Un inciso sobre censos enfitéuticos: las tierras de Albalat de la Ribera estaban, como tantas otras, concedidas a censo enfitéutico en favor del dueño del lugar, el marqués de Belgida, con “luismo, fadiga y demás derechos del enphiteusin”, con un canon o pensión de 4 sueldos por cada 18 hanegadas<sup>42</sup>. Lo que hace que en el precio o valor de las ventas de tierras o casas, se rebaje el luismo y el doble valor del marco —o valor del dominio directo—. El señor en ocasiones permite retrasos en el pago del canon enfitéutico, como favor al campesino —otro viejo medio de obtener crédito—. Pero dejemos aparte estos censos enfitéuticos, relacionados con el señorío, para centrarnos en los consignativos, instrumentos de crédito externo, que son cosa bien distinta. En todo caso, los censos enfitéuticos apenas se inscriben en los libros del registro, pues se recogen en los *capbreus* o cabreves señoriales. En cambio, en las escrituras de venta u otras, sí se hace referencia a que la tierra o casas están sujetas al dominio mayor y directo, como dije. Menos aun puedo entrar en si las tierras están amortizadas por la iglesia o vinculadas a mayorazgo...

Como tampoco en las propiedades del real patrimonio de Valencia, que se conservó como patrimonio particular de la dinastía durante el siglo XIX, y aun hoy tiene administración especial. En algún notario de mediados de siglo, vemos como se siguen haciendo establecimientos enfitéuticos, de dominio útil sobre sus tierras, con un canon, y se pagan luismos en las ventas... Se establecen enfiteutas sobre las tierras para ponerlas en cultivo<sup>43</sup>.

<sup>41</sup> Trabajé sobre estos registros de Albalat, Cullera, Sueca, Sollana y Almusafes y otros en “Propiedad y señorío en la Ribera del Júcar”, citado en mi nota 16.

<sup>42</sup> Registro de hipotecas a consecuencia de la real pragmática sanción de 31 de enero de 1768, ARV, contadurías de hipotecas, Albalat, números 1-4. Ya en la primera escritura registrada, número 1, fols. 1r y 1v, aparecen en casi todas las ventas; a veces, en determinadas zonas, están sujetas a partición.

<sup>43</sup> ARV, protocolo de Francisco Ponce, número 9876, año de 1854, numerosas sobre ventas, algunas de establecimiento de enfiteutas, con varias condiciones, la pensión o canon de 3 reales 24 maravedises por hanegada —en Sedaví, partición de frutos; en Alboraya 2 dineros—, fols. 14r-18r, 36r-41v, 42r-48r, 249r-255v, etc.; cuando aplazan el pago de la entrada o precio del establecimiento, aseguran con hipoteca, cartas de pago a la condesa de Alcudia por unas 120 hanegadas en Sueca, 213r-216v, otra carta 469r-470v. Una redención de censo, sobre las escribanías de Bañeres, al ser vendidas por el anterior concesionario a un abogado, fols. 521r-522v, pago de 738 reales 14 maravedises por el capital y censo; también loaciones o reconocimientos de ser tierras censadas, fols. 71r-72v, 101r-102v. En Manises, ARV, Juan Bautista Martínez, número 6678, años de 1764-1766, fols. 4v-7r, en venta de casa y corral, a censo de 15 sueldos en favor del marqués de la Escala, Vicente Boyl. Véase Encarna García Moneris, *El patrimonio real en el País valenciano: absolutismo y liberalismo, tesis de licenciatura*, Valencia, 1981; yo me ocupé del mismo en prólogo a Jorge Correa Ballester, *La hacienda foral valenciana*, Valencia, 1995, pp. 11-20.

Los censos consignativos, redimibles, viejas cargas que subsisten de tiempos anteriores, aparecen con frecuencia en las ventas de casas y tierras. En los primeros años del registro, en Albalat se produce una inscripción masiva de los que ya existían —pero no en cambio en otras poblaciones cercanas como Sueca o Sollana—. En Albalat, la iglesia pensó que de este modo aseguraba su publicidad y garantía<sup>44</sup>. Luego hay algunos casos de *carregament* de nuevo censo en favor del “clero y capellanes de dicha villa”, por 30 libras, pensión de 30 sueldos, en favor de las ánimas de ocho difuntos, con hipoteca especial y expresamente de 18 hanegadas de arrozal a censo enfitéutico del marqués de Belgida; pero por los antecedentes que recoge, es una familia, que reorganiza varios censos antiguos<sup>45</sup>. Por último, algunas redenciones o quitamientos de censo sobre casa y corral que tenía el clero<sup>46</sup>. Las hipotecas, aunque escasas, también están presentes: primero en el sector público, en la concesión del estanco del tabaco, se da una fianza de 200 libras, “para cuya seguridad hipoteca ... 15 hanegadas de tierras rodeadas de moreras”<sup>47</sup>. No es sólo fianza o garantía personal sino hipotecaria. Y empiezan a aparecer hipotecas de comerciantes; muy numerosas en los años liberales...<sup>48</sup>.

<sup>44</sup> Del análisis de estos viejos censos inscritos en ARV, contadurías de Albalat, número 2, se ocupó Telesforo Hernández Sempere, “La inscripción de censos en Albalat de la Ribera: propuestas para un estudio sobre el crédito agrario en el campo valenciano durante el setecientos”, *Actes du I<sup>er</sup> colloque sur le pays valencien à l'époque moderne*, Université de Pau, 1980, pp. 283-315, en página 300 ordena por décadas los que lleva fecha, 107, la mitad: de 1751 a 1777, hay sólo 13 —en los 30 años anteriores, 53. La mayoría pertenecen al clero de Albalat, por cercanía, y también porque el clero de Valencia, por estas fechas prefiere comprar propiedades. En los años siguientes apenas hay cargamientos de nuevos censos, tan sólo se inscriben antiguos, ARV, contadurías de Albalat, número 2, 1775, fols. 69r y 69v —de 1728 y 1668—; 1778, 71r y v, 72r y v —de 1728 y 1668—; 1781, 73r, 73v, 73v, 74r y v; 1786, 8r; 1787, 5v-6r y 6r y v, se carga por la villa de Albalat, para redimir antiguos, como también en 1789, 8r y v. En 1788, 8r y v se carga deudor por 230 libras 16 sueldos y 4 dineros, por diez años, por venta de 12,5 hanegadas.

<sup>45</sup> ARV, contadurías de hipotecas, Albalat, número 1, fols. 2v-4r, 5-6-1769. Hay algún otro, en 9v-10r; en 18v-19r, novación de un censo de 1698, 200 libras sobre unas 28 hanegadas, “que fue nueva hipoteca”; en 42v reconocimiento de tres censos de 1650, 1690 y 1720 al clero de Albalat; y en 8v-9r, se carga en su favor, tras un pleito sobre censos antiguos. En contadurías de Albalat, número 2, fols. 9v-10r, 76v...

<sup>46</sup> ARV, contadurías de hipotecas, Albalat, número 1, fols. 93r y v, se redime censo, entre particulares de 1685, por 225 libras.

<sup>47</sup> ARV, contadurías de hipotecas, Albalat, número 1, 22-10-1771, fol. 30r.

<sup>48</sup> ARV, contadurías de hipotecas, Albalat, número 1, 26-5-1771, fol. 27v, en 26-5-1771, un vecino de Albalat en favor de Orcades, Monic y compañía por unas 700 libras, hipoteca 30 hanegadas de tierra; comerciante maltés Claudio Amaira, 14-3-1772, escritura de 23 de febrero, para que se paguen 341 libras en dos plazos de san Juan y todosantos, hipoteca 24 hanegadas, fol. 37r; 17-9-1772, Pedro Monich y compañía en favor un teniente coronel, 400 en dos plazos de 8 de septiembre de 1773 y 1774, hipoteca de 11 hanegadas, fol. 40r. En el siglo XIX, número 3, son muy frecuentes: fol. 3r, un tendero se obliga por 98 libras, suministro de comestibles; fol. 8r, 200 libras que se deben; fol. 14r, un labrador se obliga a un barbero por 100 reales, que le presta “graciosamente”; otras, fols. 17r, 18r, 22r, 24r, 26r, 42r, 47r... Incluso de utiliza por tratantes de ganado, 57r, 59r...

En los registros de propiedad de Concentaina la situación es análoga. Es zona de señorío, que aparece en las escrituras inscritas: dominio directo del conde de Concentaina o duque de Santisteban, que, por lo visto, inscribe cuando realiza algunas concesiones o modificaciones en censos y tributos<sup>49</sup>. También a través de su apoderado inscribe los arrendamientos de derechos de monopolio sobre hornos y otros, como las neverías o lugares donde se almacena la nieve para el verano... Por lo usual se prestan fiadores, sólo por excepción hipotecan alguna finca<sup>50</sup>. Pero ya he dicho que prescindo de los aspectos señoriales, que se recogían en cabreves de los dueños del dominio directo, los señores; no obstante, ante los nuevos registros de propiedad, algunos señores llevan sus documentos, pensando lograr mayor firmeza<sup>51</sup>. Incluso

<sup>49</sup> AHPA, Contadurías de hipotecas, número 58, Alcocer: reconocimiento de censo de 2 celemines, luismo y fadiga en favor del conde, 1788, fol. 2r; regulaciones de pechos en su favor, 1789, 1r y 1790, 1v.; también en las ventas de tierras se reconoce el dominio mayor y directo, en una carta de gracia, de 3,5 tahullas, el censo de 5 barchillas de trigo, 2 celemines, 1790, 2v; en Concentaina, se inscriben reconocimientos o loaciones, 1790, 9r y v. En 1844, número 65, fol. 16r y v, aparece el dominio mayor y directo del duque de Medinaceli, donde antes era al conde de Concentaina y duque de Santisteban, acerca de la concentración del señorío, Mariano Peset y Vicente Graullera, "Nobleza y señoríos durante el XVIII valenciano", *Estudios de historia social*, 12-13 (1980), 245-281. En Quart loación en favor de la condesa de Almenara, ARV, protocolo de Joaquín José Ferriz, número 5705, año de 1790, fols. 139r-140v.

También el tercio diezmo de Alcolecha, del marqués de Santiago, que había adquirido este tributo en todo el reino y lo subasta por poblaciones, por cuatro años, se asegura con fianza de un comerciante de paños e hipoteca, Alcolecha, 1789, fols. 1r y v; y en Concentaina, 1789, fols. 1r y v. Incluso se presta hipoteca e inscribe la administración de las rentas o primicias del párroco, por tiempo de seis años y 1800 libras, 1791, fols. 32r-33r.

<sup>50</sup> AHPA, Contadurías de hipotecas. Concentaina, número 58, arrendamiento de los derechos señoriales de Sela de Núñez, dueño don Rafael de Pedro, vecino de Valencia, registrado en la alquería de Aznar, fol. 2r; cinco hornos de Cocentaina: nuevo, mayor, el de la plaza, del rincón y el del Ravalet, 1788, 23r-24r/24r y v, 24r y v. 25v, 26 r; heredad y casa, con cuatro neveros, con censo de media arroba de nieve, luismo y fadiga, 26v-27r; también otros, como el coto de la sierra de Mariola 1788, 29r, diezmos del "paner", 29v-30v, molino 30v-31r. En número 65, fols. 24r y v, el administrador de contribuciones municipales de Concentaina, responde con todos sus bienes. Sobre los señoríos de la zona Antonio Gil Olcina, *La propiedad señorial en tierras valencianas*, Valencia, Del Cenja al Segura, 1979 y del mismo, en colaboración con Gregorio Martínez Canales, *Residuos de propiedad señorial en España. Permanencia y ocaso en el bajo Segura*, Alicante, Instituto Juan Gil-Albert, 1988.

Arrendamientos de rentas en Almusafes, realengo, en ARV, protocolo de José Patricio Rodríguez, número 10734, 1771, arrendamiento de tienda fols. 1r-2v, aguardiente 2v-4r, carnes 4r-5v, sal 5v-6v, otros en fols. 29v-32r, 32r-34v, 34v-35v, de habitaciones del castillo por el intendente, 11r-112r, 112r-113r; número 10735, 1772, panadería 26r-27r.

En la época liberal continúan estas fianzas pero con hipoteca, AHPA, protocolo de José Cirer y Palau, número 487, año 1841, fols. 176v-178v, 198v-199r; en 108r-109r, en cambio, se obliga con todos sus bienes y los de su mujer, el tesorero de rentas de las Islas Baleares nombrado por la regencia provisional del reino.

<sup>51</sup> AHPA, Contadurías de hipotecas. Concentaina, número 58, hay algún establecimiento enfiteutico o reconocimiento al señor, 1790, fols. 9r y v; el apoderado del duque en favor de un campesino con carga de 3 barchillas y dos celemines, de trigo, fols. 17r y v, otros en 35v-36r, 36v-37r. También cabreves del clero de San Juan y San Pedro de Valencia, número 58, 1791, 9r-11r, 14v-15r.

aparecen a veces fianzas acompañadas de hipoteca, para hacerse cargo de rentas señoriales o de la encomienda de una orden militar. Y, desde luego, por administración de estancos de tabaco y rentas, que, como indiqué, existen desde antiguo, con hipotecas especiales, dadas por el interesado o por otro, que aparece como fiador<sup>52</sup>.

Los censos siguen existiendo, cargados sobre propiedades, con frecuencia a favor de los cleros. Incluso algún nuevo cargamiento: un labrador 150 libras de censo sobre una casa en favor del convento de Nuestra Señora de la Consolación; otro al clero de San Salvador, sobre todos sus bienes, que se describen con detalle; pero hay más redenciones...<sup>53</sup>.

En la época liberal las leyes desamortizadoras dieron facilidades para la redención de los censos que habían pertenecido al clero. En las escrituras notariales se refleja la nueva situación, así como remates de fincas<sup>54</sup>. El censo consignativo termina, aunque puedan seguir años, hasta que desaparezcan los antiguos, particulares o los que han pasado al estado liberal...

#### 4. Las ventas a carta de gracia

En cambio, las ventas a carta de gracia, perdurarían. Tenían la ventaja, sin duda, de encubrir y asegurar préstamos con interés. Bastaba que el precio recibido en verdad por el vendedor, fuera menor que el escriturado, a pagar en caso de retroventa. Si fuese un precio inferior al valor de la finca, como sospechaba Covarrubias, habría ventaja si el vendedor, apurado como estaba, no podía redimir o volver a adquirir por retroventa su tierra o casas; en todo caso, se valían de una la venta para garantizar un préstamo. Lo usual era un precio inferior, que correspondía al préstamo más los intereses.

Pero como a veces no existía relación entre la cantidad prestada y el precio del inmueble, si no se podía devolver, en un segundo momento el com-

<sup>52</sup> AHPA, Contadurías de Concentaina, 1790, fols. 3v-4r, un teniente de artillería, administrador de Cuevas de Vinromà, encomienda de Burriana, fianza de 70000 reales, con hipoteca especial y expresa de bienes.

<sup>53</sup> AHPA, Contadurías de Concentaina, 1786, fol. 3v, 16v-17r; aparecen también redenciones, por ejemplo 1787, 11v-12r, 1788, 27v-28r; 1791, fols. 17r y v, 24r y v. Alguna en AHPA, protocolo de Vicente Izquierdo, número 1042, año 1772, fols. 132r-134r, redención de censo del convento de la Snta Faz. Pero en algún caso, los clérigos de Santa María usan ya obligación con hipoteca para cubrir alguna deuda, 1789, 11v-12r, 13r y v.

<sup>54</sup> AHPA, protocolos de José Cirer y Palou, número 487, año de 1841, fols. 156v-158r, un censo de las religiosas de la Santa Faz, de 600 libras de capital, paga el equivalente en reales, por real decreto de 5 de marzo de 1836 y orden de 24 de febrero de 1837. Pueden verse numerosas ventas de inmuebles desamortizados, con impresos para facilitar su escritura, aparte de algunas ventas judiciales, en el protocolo de Pablo Manchón y Soriano, número 1119, año de 1845. Sobre esta nueva situación, remito a mis *Dos ensayos...*, pp. y desamor.

prador pagaba una cantidad por derechos de redención, con que se ajustaría el valor y toda la cuenta de la operación: el préstamo desembocaba en una venta<sup>55</sup>. En todo caso, no es posible descubrir el interés, encubierto en el precio y en esa segunda adquisición del derecho de redención. La venta a carta de gracia, tan cómoda pues deja velado el interés, y asegura con la transmisión de la propiedad resistió los nuevos tiempos.

Todos saben que encubre préstamos, pero como ocurre en los censos la mediación o presencia de tierras o casas en la venta —con esos extraños artificios que siempre presenta el derecho—, le confiere licitud, con algunas condiciones que analizaba en Covarrubias. Aunque en ocasiones se descubre evidente en las escrituras, porque no se recatan en afirmarlo las partes, o surge por desidia del notario. Veamos un caso: en una venta a carta de gracia de 12 hanegadas tierra por 450 libras, por un labrador de Cullera a una viuda e hijas, se acuerda que se ha de retrovender en plazo cuatro años, “y no cumpliéndolo se haya de estimar por peritos y pagar el más o el menos valor que tuviere”. Pero el notario usa después la fórmula general de otras ventas, y añade: “y del que más valor pueda tener y valer le hago gracia y donación pura, perfecta y acabada, que el derecho llama *inter vivos* con insinuación...”. Una contradicción que revela aquella realidad latente por debajo de ese tipo de ventas<sup>56</sup>. Otro caso: una reunión de los regidores de Cullera, con la junta de electos para la construcción de la torre del campanario, en 1779, había autorizado a un comerciante “para que pudiera tomar a carta de gracia del Real Colegio del Corpus Christi de la ciudad de Valencia 1500 libras para atender al pago del metal de las campanas que se hicieron para dicha Iglesia...”: ahora decide acudir al fiscal del consejo para que les permita utilizar bienes de propios para redimir aquella cantidad...<sup>57</sup>.

La venta a carta de gracia conserva todo su vigor en las postrimerías del antiguo régimen. Su garantía es nada menos que la propiedad de las tierras y casas, aunque condicionada al pacto de *retrovendendo*. Son por tanto fre-

<sup>55</sup> ARV, contadurías de hipotecas, Albalat, número 2, 1778, fols. 14r y v; muy frecuentes por los administradores del Corpus Christi.

<sup>56</sup> ARV, protocolo de Juan Bautista Martínez, número 13102, año de 1791, fols. 152r-155r; también en 174v-176r, entre labradores, 4 hanegadas, 500 libras, 8 años, pudiéndose devolver de 100 en 100; o en 244r y v, una retroventa entre labradores en Cullera, tras unos meses de la venta condicional, quizá podría relacionarse con préstamo hasta la cosecha.

<sup>57</sup> ARV, protocolo de Juan Bautista Martínez, número 13102, año de 1791, fols. 44v-45r.

<sup>58</sup> ARV, contadurías de hipotecas, Albalat, número 1, una de 1713, en otra escritura 3v, en favor de un vecino de Valencia. También 20r, que además al vender unas tierras, asegura “hipotecando especialmente para la seguridad una casa sita...”; en 6-7-1776, una casa y 6 hanegadas por 1600 libras, pero retiene la mitad a cuenta. Otras ventas 4-2-1777 a un tratante de comercio de Valencia 78v, 4-3-1779 a convento de religiosos calzados de V; retroventas 79r, 89r y 89v, 93r y s.,

cuentas en aquellos años últimos<sup>58</sup>. Suele dejarse de plazo de 6 a 8 años, aunque, en muchas ocasiones el comprador, en un nuevo acto adquiere los derechos de redención. En algún caso, el clero de san Martín el mismo día la compra a carta de gracia y los derechos de redención; quizá se reconocía un préstamo anterior y, al tiempo, se renunciaba a la retroventa. El caso opuesto podía ser la prolongación, no rara, del plazo de retroventa o de satisfacer la ulterior redención<sup>59</sup>.

Y en el XIX se mantienen en proporción elevada<sup>60</sup>. Tan sólo empezarán a decaer cuando las hipotecas se generalicen más —se regulen en 1861—, y el impuesto de transmisión sea elevado. Aunque en el antiguo régimen ya se gravaba con alcabala, y en tierras de señoríos enfiteúticos con el luismo... Pero todo lo pagaría el vendedor que se encuentra apurado, sin dinero.

Una utilización más de la hipoteca he podido observar en la documentación de la época liberal. Los arrendamientos de las tierras, que muestran evidente continuidad en duración y cláusulas desde fines del antiguo régimen, van a ser reforzados con hipoteca del arrendatario para asegurar el pago del

102r-103r clero del Salvador de Valencia. Y contadurías de hipotecas, Albalat, número 2, aparecen numerosas ventas a carta de gracia y retroventas, 1787, fol. 4v; 1788, 1v, 2v, 9r, 9v-10v... AHPA, Contadurías de Concentaina, número 58, ventas a carta de gracia en favor del clero de Santa María, con licencia del duque, por razón de fadiga, 1787, 1r y v; otras en 2r, 3r, 19r, 1789, fol. 14v; a personas distintas del clero, 5r y v, 14v-15r, 15v.; en favor del duque de Santisteban, 1789, fol. 15v. También retroventas, 1786, fol. 21v; 1788, fol. 12v., y en AHPA, protocolo de Vicente Izquierdo, número 1042, año 1772, fols. 45v-46r, 46r-48v.

<sup>59</sup> ARV, contadurías de hipotecas, Albalat, número 1, inscrita en 19 de junio de 1770 por el clero de san Martín de Valencia, que adquiere el total el mismo día, fol. 8r., sólo se explica quizá porque reconocía deuda anterior el primero, y el vendedor estaba ya dispuesto a vender sin condición. En el mismo archivo, ARV, protocolo de Juan Bautista Martínez, número 13102, año de 1791, fols. 27v-28r, al parecer había transcurrido el plazo desde 1783 en que se vendió a menor con curador una barraca en Cullera, ahora “restituyendo como restituyen y retrovenden”, sin evicción alguna, salvo “por hechos propios”.

<sup>60</sup> Contadurías de hipotecas, Concentaina, número 65, 1844, fols. 11v, 12v, 25r y v..., con plazos diferentes de uno a cuatro años para la retroventa. Tan sólo tendrá su límite esta operación cuando el impuesto sobre la doble transmisión encarezca esta forma de crédito. En algún caso la venta condicional expresa que es garantía de una deuda de 36 libras, que se pagará en tres años, protocolo de José Cirer y Palau, número 492, año 1845, fols. 5v-7r. Una venta a carta de gracia de un labrador a un hacendado de Valencia, 10 hanegadas, plazo de tres años, de realpatrimonio, paga luismo y se obliga a inscribir porque el real decreto de 23 de mayo de 1845 lo exige, bajo pena de nulidad, ARV, protocolo de Francisco Ponce, número 9876, año de 1854, fols. 619r-620v.

<sup>61</sup> Sobre arrendamientos José M.<sup>a</sup> Goerlich Peset, “Revolución liberal y arrendamientos rústico en la práctica notarial valenciana”, *Estudios dedicados a Juan Peset Aleixandre*, 3 vols., Universidad de Valencia, 1982, I, pp. 197-216. Puede verse sin hipoteca, en ARV, protocolo de José Vicente Entraigues, número 5502, año de 1775-1776, fols. 124v-127v arrendamiento de don Felipe Musoles de numerosos campos, por 411,5 libras, con responsabilidad general de todos sus bienes, al que siguen otros cinco; dio poder en fols. 19r y v. También otras personas 144r-147v, 151v-153v, 153v-155v, 155v-157r —responden a una misma fórmula—; en 87v-89v un doctor en medicina, tierras en Burriana por 4 años, 200 libras cada uno, aparece fiador. Arrendamientos

precio o merced arrendaticia<sup>61</sup>. A fines del XVIII a los arrendatarios se les exige que se comporten como buen labrador, les prohíben subarrendar, el pago de gastos de escritura, contribuciones y tacha de agua; que soporten el caso fortuito de mala cosecha, pero no se garantiza el arrendamiento con una hipoteca. Incluso, en algún caso, en que ya están vencidos los pagos y terminado el arriendo, se firma ante notario una obligación simple de satisfacerlos<sup>62</sup>.

En los protocolos de Alicante he podido hallar la utilización tardía de la hipoteca, generalizado en las escrituras de arrendamiento de grandes propietarios, con garantía de fiadores e hipoteca especial para asegurar el pago de la merced, siempre en dinero metálico, así como los deterioros, pago de las contribuciones y riesgo del caso fortuito. Su duración sigue siendo de seis u ocho años<sup>63</sup>. En cambio, algunos propietarios menores no utilizan esta garantía, sin duda porque conocen al arrendatario o son tierras de menor extensión o calidad, aunque cada vez se extiende más la exigencia de hipoteca especial, junto a la responsabilidad general de todos los bienes<sup>64</sup>. La razón de esta situación es doble: de un lado, muestra la indudable expansión de la hipoteca, gracias al registro, que confiere seguridad al negocio, y que conduce hacia la ley hipotecaria —las leyes suelen producirse *ex post* de una práctica o

urbanos, casa en la calle Palau 2, fols. 69v-70v. Protocolos de Vicente Ibáñez de Lara, año 1780, número 6212, fols. 1 r y v, una casa habitación, responde con todos sus bienes, se sujeta a la jurisdicción de Valencia y pagará como se fuera por sentencia definitiva, como cosa juzgada.

<sup>62</sup> ARV, protocolo de Juan Bautista Martínez, número 13102, año de 1791, fols. 3v-4r. En los contratos de arrendamiento sólo aparece la responsabilidad de todos los bienes habidos y por haber, pueden verse en Cullera, fols. 160r, 161r-163r; en 6r-7r, y otros, rebaja a un tercera parte el precio en el segundo año “de vacío”, sin cosecha; ni tampoco la condesa de Almenara, como tutora y curadora de su hijo el conde, ARV, protocolo de Joaquín José Ferriz, número 5705, año de 1790, fols. 13r-15r, a un labrador y su esposa por cuatro cahizadas de huerta y moreras en Ruzafa, otros semejantes, de menor extensión de tierra, 4 hanegadas 124v-126v, 11 hanegadas 129r-130v; en fol. 107r-108v el curador de un menor, arrienda a un maestro tejedor “casa con escalerilla”, en Valencia

<sup>63</sup> ARV, protocolo de Vicente Antonio Barrachina, número 8527, año de 1848, fols. 134r-137v, 138r-142v, contratos de arrendamiento de la condesa de Almodóvar aparece la correspondiente hipoteca de hanegada y media en la Albufera, aun cuando la finca arrendada sea de 6; también de otros propietarios, fols. 141r-145v. AHPA, Protocolo de José Cirer y Palau, número 487, año 1841, fols. 35v-39v, apoderado del conde de Santa Clara, 670 tahullas; 911r-914r el barón de Finestrat al mismo arrendatario 119 tahullas de viña; 1115r-1118r, Finestrat por 3 molinos; fols. 160r-163r, una viuda de un inglés, 136 tahullas y media, con árboles y plantío, agua del pantano, que pague aun en caso fortuito, contribución incluso la de culto y clero. En cambio, el conde de Sotomayor no exige 5705, fols. 569v-571v.

<sup>64</sup> Protocolo de José Cirer y Palau, número 487, 1841, fols. 722v-723v Juan Bautista Lafora exige dos fiadores, pero sin hipoteca, no obstante este comerciante la utiliza en otras ocasiones para deuda, fols. 906r-907r; fols. 935v-936v, responsabilidad general de sus bienes, pago en “metálico sonante, con exclusión de todo papel moneda, creado o por crear”; en 150v, el comprador, mediante carta de gracia, de una hacienda en el Altet de 1027 tahullas, la da en arrendamiento al vendedor; puede verse también en fols. 152r-154v una medianería por cuatro años a varios vecinos.

necesidad social—. De otro, los tiempos son revueltos, la nobleza y los grandes propietarios han perdido en parte su prestigio y la admiración de las gentes, el respeto social disminuido se refuerza con esa garantía... La consecuencia sería poner las tierras en manos de grandes arrendatarios, que pueden afianzar el pago, que dan seguridad y simplifican la administración; también logran una mejor explotación, mejores aperos y trabajo, en lugar de distribuir entre pequeños labriegos. Aunque a veces estos arrendatarios acomodados subarriendan parte en pequeñas parcelas...

\* \* \*

En suma, he querido exponer y comprender el proceso de hundimiento de los censos en un largo proceso, donde intervienen diferentes razones: disminución en su remuneración e intervenciones regias desacertadas. Impago de pensiones cada vez más clamoroso. Se hunde este instrumento de crédito que durante siglos habían tenido los campesinos —las ciudades, los gremios, la corona...— para lograr dinero. Instrumento que permitía la colocación de capitales y la creación de rentas, en especial para la iglesia o las gentes acomodadas de la ciudad, menos la nobleza —muchas veces aparece como prestataria—. Ahora el clero, así como los personas ricas de las ciudades, se lanzan a adquirir tierras y propiedades que explotan a través de arrendamientos. Grandes masas de tierras cambian de manos... El crédito se reduce a ventas a carta de gracia, que facilitan esa transferencia de tierras de campesinos; cada vez más préstamos, asegurados con hipoteca. Aquella nueva clase sostendría la revolución, confiscaría a la iglesia, enajenaría en su provecho bienes de la corona, comunales y de propios, en ocasiones con indemnización. Transforma los dominios útiles que tiene en los señoríos en propiedad liberal... Surge ya una nueva época...

347.4  
ENC

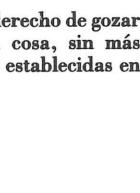
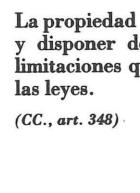
# HISTORIA DE LA PROPIEDAD

## CRÉDITO Y GARANTÍA



La propiedad y posesión son dos palabras q  
ba entre ellas muy gran.o deparimíto. La pro  
piedad tanto quiere decir como el señorio que  
el onbre ha en la cosa y posesión ráto quer de  
sir como tenencia.

(Partidas III, 2, 27)



La propiedad es el derecho de gozar  
y disponer de una cosa, sin más  
limitaciones que las establecidas en  
las leyes.

(CC., art. 348)

## V ENCUENTRO INTERDISCIPLINAR

SALAMANCA, 31 DE MAYO-2 DE JUNIO DE 2006



PRESENTACIÓN .....	9
LAS FIGURAS DE GARANTÍA EN LOS FUEROS MEDIEVALES HISPÁNICOS OCCIDENTALES, por <i>Roldán Jimeno Aranguren</i> .....	15
A LA BÚSQUEDA DE LA COLOCACIÓN JURÍDICA DE LAS QUEBRA- DOS FRAUDULENTOS, por <i>Emma Montanos Ferrín</i> .....	81
LA USURA EN LOS DOCTORES SALMANTINOS, por <i>Francisco Gómez Camacho</i> .....	101
COMERCIO TEXTIL, CRÉDITO AL CONSUMO Y VENTAS AL FIADO EN LAS FERIAS DE MEDINA DEL CAMPO EN LA PRIMERA MITAD DEL SIGLO XVI, por <i>Hilario Casado Alonso</i> .....	127
HIPOTECAR LA HACIENDA COMÚN. ENAJENACIONES DEL PATRI- MONIO REGIO Y ENDEUDAMIENTO MUNICIPAL EN LOS SI- GLOS XVI Y XVII, por <i>Alberto Marcos Martín</i> .....	161
DEL CENSO CONSIGNATIVO A LA HIPOTECA A FINALES DEL AN- TIGUO RÉGIMEN, por <i>Mariano Peset Reig</i> .....	211
CRISIS DEL ANTIGUO RÉGIMEN Y CRISIS DEL SISTEMA CREDITI- CIO: EL FIN DE LOS CENSOS CONSIGNATIVOS EN ESPAÑA (1705-1885), por <i>Enric Tello Aragay</i> .....	237
IDEAS Y SÓLO IDEAS JURÍDICAS: UNA VISIÓN CATALANA DE LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN LA ESPAÑA DE MEDIADOS DE SIGLO XIX, por <i>Jaume Ribalta Haro</i> .....	271
MICRO CRÉDITO Y ECONOMÍAS ALTERNATIVAS: LOS MONTES DE PIEDAD EN ESPAÑA, por <i>Montserrat Carbonell Esteller</i> .....	359
EL COOPERATIVISMO AGRARIO DE CRÉDITO EN ESPAÑA EN EL PRIMER TERCIO DEL SIGLO XX, por <i>Ángel Pascual Martínez</i> .....	375
LAS CAJAS DE AHORROS TRAS LA LIBERALIZACIÓN DEL SISTE- MA FINANCIERO EN (1977-1985), por <i>Francisco Comín Comín</i> .....	423
BANCA E INDUSTRIA EN ESPAÑA, por <i>M.<sup>a</sup> Ángeles Pons Brias</i> .....	459

© 2007 FUNDACIÓN REGISTRAL  
Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España

ISBN: 978-84-96782-18-1  
Depósito Legal: M-55.391-2007

Imprime: J. SAN JOSÉ, S.A.  
Manuel Tovar, 10  
28034 Madrid

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento in-  
formático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico,  
mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito  
de los titulares del Copyright.

LEY HIPOTECARIA Y BANCO HIPOTECARIO, por <i>Luis Díez-Picazo Ponce de León</i> .....	487
LA EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA A LAS ACCESIONES Y MEJORAS. UNA IDEA DE «PROPIEDAD», por <i>Vicente Montés Penadés</i> .....	501
LA RESERVA DE DOMINIO, por <i>José M.<sup>a</sup> Miquel González</i> .....	523
ALGUNOS ASPECTOS DE LA DIRECTIVA SOBRE GARANTÍAS FINANCIERAS EN RELACIÓN CON EL DERECHO ESPAÑOL DE LOS MERCADOS DE VALORES, por <i>Aníbal Sánchez Andrés</i> .....	601
LA EFICACIA DE LAS GARANTÍAS REALES TRAS LA L.G.T.-2003 Y R.G.R.-2005. COORDINACIÓN EN LA EJECUCIÓN, por <i>José M.<sup>a</sup> Lago Montero</i> .....	639
NOTAS PARA LA REVISIÓN DEL MODELO DE EJECUCIÓN GENERAL DE GARANTÍAS REALES INMOBILIARIAS: HACIA LA EUROHIPOTECA, por <i>Fernando Martín Diz</i> .....	741
LA IMPLANTACIÓN DEL REGISTRO INGLÉS: ENSEÑANZAS DE UNA LENTA CONQUISTA, por <i>Nicolás Nogueroles Peiró</i> .....	789
PROPIEDAD, CRÉDITO Y GARANTÍA: UNA MIRADA DESDE EL DERECHO, LA ECONOMÍA Y LA HISTORIA, por <i>Margarita Serna Vallejo</i> .....	867
PALABRAS DE CLAUSURA, por <i>José M.<sup>a</sup> Gómez Valledor</i> .....	897

Seremos breves en la presentación del volumen que el lector tiene entre sus manos, pero no podemos por menos, más siendo historiadores, de iniciar estas líneas con un recordatorio de tipo histórico, de la historia de nuestros Encuentros Interdisciplinares sobre la Historia de la Propiedad, celebrados siempre en la Universidad de Salamanca, en su edificio antiguo, en el Aula Miguel de Unamuno. Comenzaron su andadura en junio de 1998, entre los días 3 y 6 de junio, con dedicación entonces a las líneas generales de la historia de la propiedad en España durante los siglos xv al xx, para lo que contamos con especialistas de historia general, historia agraria y económica, historiadores del derecho, civilistas y registradores de la propiedad. El resultado del mismo, y más en particular de sus ponencias, fue una obra editada en Madrid en 1999 por el Centro de Estudios Registrales, que encontró una buena acogida. Estimulados por los frutos conseguidos, y cumpliendo con uno de nuestros primeros propósitos, a saber, que las reuniones tuvieran una periodicidad bianual, volvimos a celebrar otro Encuentro, durante los días 31 de mayo a 3 de junio de 2000, pero en esta ocasión con un carácter monográfico, según ya rezaba su título, de enjundia tradicional, rural, y aún urbana, sin descuidar su legado actual: *Bienes comunales. Pasado y presente*, para lo que logramos contar, la interdisciplinariedad era otra de las condiciones de entrada, así como el largo tracto, con una gama de variados expertos, en historia general, historia económica, historia agraria, historia del derecho, administrativistas, civilistas y un registrador de la propiedad. Tampoco quedó sin frutos aquella convocatoria, ya que de sus ponencias surgió el correspondiente libro, editado en Madrid en 2002, de nuevo por el Centro de Estudios Registrales, que a nuestro entender también tuvo una excelente aceptación. Fieles a la cita, tras las dos reuniones anteriores, un par de años después, casi en las mismas fechas, del día 28 de mayo al 31, nos concitamos para deliberar de forma monográfica sobre patrimonio cultural. En esta oportunidad el tema venía dado por la designación de la ciudad del Tormes como capital europea de la cultura. Tuvi- mos entonces la satisfacción de disponer de un variado elenco de especialis- tas, quizá más amplio que en las citas anteriores, provenientes de los campos