

EL PAPEL DE LOS CENSOS ENFITEUTICOS EN LA FORMACION DE UN MERCADO DE RENTAS EN CASTILLA A FINES DEL XV Y COMIENZOS DEL XVI.

Miguel Santamaría Lancho (U.N.E.D.).

La utilización de contratos de larga duración o cesiones de dominio útil con carácter perpetuo en la coyuntura expansiva del siglo XV parece apuntarse como una rasgo generalizado en cuanto a los sistemas de explotación vigentes en Castilla en dicho período. B. Yun¹ ha mostrado cómo en la Tierra de Campos es frecuente la utilización de contratos de "foro" y "prestimonio" por parte de los señores para ceder tierras a comunidades campesinas. H. Casado² ha realizado afirmaciones similares para el área burgalesa y yo mismo he mostrado cómo en el obispado de Segovia ocurría lo mismo³.

La utilización de contratos de larga duración con una renta fija, expresada en muchas ocasiones en moneda de cuenta, en una coyuntura expansiva como la castellana de este período, parece ir en contra de la racionalidad económica. Por ello,

¹ - YUN CASABILLA, B. (1987): Sobre la transición al capitalismo en Castilla. Economía y Sociedad en Tierra de Campos (1500-1830). Junta de Castilla y León, Valladolid, pp. 77-81.

² - CASADO, H. (1987): Señores, mercaderes y campesinos. La comarca de Burgos a fines de la Edad Media, Junta de Castilla y León, Valladolid, pp. 350 y ss.

³ - SANTAMARIA LANCHO, M. (1985): Del concejo y su término a la Comunidad de ciudad y tierra. Surgimiento y transformación del señorío urbano de Segovia (ss. XIII-XVII). Studia Historica. vol. III, núm. 2, pp. 103-105.

diferentes autores han esgrimido argumentos de diferente índole para explicar este "irrational" comportamiento. Así, tanto Yun como H. Casado se han referido a las ventajas de estos contratos para fijar la población y a permitir una elevación de la renta total de los señores, derivada de los incrementos de producción agraria y de la repercusión de los mismos en "tercias y alcabalas", en cuyo reparto participaban esos mismos señores. También es fácilmente explicable la utilización de estos contratos cuando la renta se fija en "especie". Pero estos argumentos no resultan satisfactorios a la hora de explicar la utilización de los mismos en el ámbito urbano.

En esta comunicación pretendo dar una explicación a este fenómeno analizando la utilización de los "censses" tanto por el Cabildo de Segovia como por los tomadores. Veremos cómo este tipo de contrato, tras su primera apariencia de contratos de larga duración, cuyo elemento más destacable es el estancamiento de la renta, presenta implicaciones más complejas. Finalmente, intentaré mostrar el papel que los censos enfiteuticos desempeñaron en las primeras fases de la formación de un mercado de rentas en Castilla.

1.- Predominio del censo enfiteutico como forma de cesión de inmuebles.

Los libros de Actas conservados para el período 1475-1520 proporcionan una serie de 341 contratos de cesión de inmuebles urbanos que permite analizar la evolución de los tipos de contrato utilizados a lo largo de estos años.

Este período se caracteriza por el predominio de los censos enfiteuticos. El

Censos enfiteúticos y mercado de rentas.....M. Santamaría (UNED).

porcentaje de este tipo de contratos respecto al total de los suscritos tan sólo bajó del 50% entre 1485 y 1489 (años difíciles). Los porcentajes más elevados (87% y 75%) se producen durante la primera década del siglo XVI. Por el contrario, los contratos vitalicios que habían predominado en este período, inician una tendencia a la baja, que se acentuó durante los noventa, desapareciendo casi a comienzos del XVI.

NUMERO DE CONTRATOS AGRUPADOS POR TIPOS (%).

PERIODO	1 vida	2 vidas	3 vidas	4 vidas	Enfit.	Corta durac.	Num. Contr.
1475-79	7,5	2,5	20	5	52,5	12,5	40
1480-84	-	-	-	33	66	-	6
1485-89	16,6	9,5	16,6	9,5	26,1	21,4	42
1490-94	7,9	12,6	13	-	60,5	15,7	38
1495-99	6,3	8	3,1	1,5	62	19	63
1500-04	-	-	12,5	-	87,5	-	8
1505-09	17,5	5	2,5	-	75	-	40
1510-14	4,4	-	2,5	2,2	57,7	33,3	45
1515-20	6,7	1,6	-	-	67,7	23,7	59

Fuente: A.C.Sg. Libros de Actas Capitulares.

2.- Características del contrato de cense enfiteúico.

Para establecer un censo enfiteúico el Cabildo designaba dos comisionados, a quienes se encargaban las negociaciones previas. Estudiadas las condiciones de cesión, el Cabildo debía obtener autorización del Obispo⁴. En el contrato de censo se

⁴.- Así se establecía en un estaturo dado en 1453. A.C.Sg. Estatutos A E-1072, fol. 75 r.

Censos enfiteúticos y mercado de rentas.....M. Santamaría (UNED).

estipulaba que éste podía ser traspasado. Para ello, el arrendatario debía avisar al Cabildo con treinta días de anticipación, con el fin de que el Cabildo pudiera ejercer el derecho de tanteo. En caso de no ejercerse dicho derecho, el censo era traspasado y el Cabildo recibía en concepto de laudemio el "dezeno" o el "trezeno dinero". Este traspaso no podía hacerse a "persona poderosa, ni Orden, ni Cofradía". Al establecerse el censo, el arrendatario debía constituir como garantía una hipoteca. La hipoteca podía levantarse haciendo una fuerte inversión en el inmueble arrendado. Este requisito limitaba el número de personas que podían obtener un censo enfiteúico ya que exigía la posesión de bienes inmuebles. Hay que tener en cuenta que la constitución de una hipoteca o el compromiso de realizar una inversión importante equivalía frecuentemente al salario de varios años de un maestro.

En realidad el censo enfiteúico - así como el arrendamiento de rentas decimales en lugar del contrato de corra duración o la recaudación directa del diezmo implicaban transferencias de renta eclesiástica a los tomadores de censo o a los arrendadores de diezmos, ya que, mediante el subarriendo de propiedades o la venta de lo diezornado, éstos obtenían beneficios importantes.

La utilización de un sistema indirecto de explotación no ha de entenderse simplemente como el resultado de una actitud pasiva de rentista por parte del Cabildo. La transferencia de renta eclesiástica a grupos influyentes de la ciudad fue

Censos enfiteúticos y mercado de rentas....M. Santamaria (UNED).

uno de los elementos de cohesión dentro del sistema urbano y un elemento de integración de la jurisdicción y patrimonio eclesiástico en el sistema urbano.

En el tránsito del siglo XV al XVI, en una sociedad en expansión, los censos enfiteúticos desempeñaron diferentes funciones.

A.- El censo enfiteútico como instrumento de revalorización del patrimonio urbano del Cabildo.

Los censos enfiteúticos permitieron no sólo una ampliación del patrimonio capitular sino también una importante mejora del mismo. Junto con la percepción de la renta anual, los censos proporcionaron al Cabildo otros tipos de ingresos. Ya he indicado cómo al ser traspasado un censo el Cabildo percibía el "laudemio", que oscilaba entre "treceño" y el "deceno" dinero, es decir, entre el 7,8 y el 10% del traspaso.

Las garantías que debía ofrecer el tomador de un censo al Cabildo constituyen otra de las ventajas de este sistema de explotación en relación a la mejora del patrimonio capitular. Los capitulares se fueron decantando progresivamente por las inversiones en mejoras frente a las hipotecas como forma de garantía y muchas hipotecas establecidas al comienzo del período fueron levantadas mediante gastos de

Censos enfiteúticos y mercado de rentas....M. Santamaria (UNED).

inversión⁵. En ocasiones, las inversiones en mejoras permitían reducir la renta con que estaba gravado el inmueble⁶. En otros casos, los tenedores de inmuebles del Cabildo llevaron a cabo inversiones para conseguir transformar el tipo de contrato vitalicio en enfiteútico⁷.

La evolución de los ingresos por traspaso constituye un buen indicador del número de operaciones de traspaso realizadas. Puede observarse cómo los mínimos coinciden con momentos de dificultades económicas: 1485-1494 y en especial 1500-1504. Esta coincidencia refuerza la hipótesis de que los censos enfiteúticos forman parte activa del proceso de recuperación económica experimentado por Castilla en la segunda mitad del siglo XV. Y constituyen un instrumento utilizado por los grupos más activos en dicho proceso de crecimiento.

⁵.- En 1474 la hipoteca con que estaba gravado un molino fue levantada a cambio del gasto de 100.000 mrs. en reparaciones. A.C.Sg. L.A.C. 1474 fol. 39 r.

⁶.- En 1489 la renta de una casa quedó reducida tras una serie de inversiones a la simbólica cantidad de 1 mr. A.C.Sg. L.A.C. 1489 fol. 201 r.

⁷.- En 1486 Juan de Padilla se ofreció a demoler unas casas que tenía del Cabildo de por vida y a reconstruirlas si el contrato era convertido en censo enfiteútico. L.A.C. 1486 fol. 70r.

Censos enfiteúticos y mercado de rentas.....M. Santamaria (UNED).

- Ingresos del Cabildo por traspasos de censos y mejoras del patrimonio. (mrs.).

PERIODO	TRASPASOS	REPARACIONES.
1475-79	146.500	44.000
1485-89	84.750	76.800
1490-94	80.200	162.000
1495-99	462.000	249.000
1500-04	28.000	26.000
1505-09	127.050	161.000
1510-14	322.000	305.500
1515-20	303.000	365.787

Fuente: A.C.Sg. Libros de Actas Capitulares 1475-1520.

Los censos permitieron una importante mejora del patrimonio capitular. En los cuarenta y cinco años analizados las inversiones en el patrimonio urbano del Cabildo ascendieron a 1.390.187 mrs., de las cuales un 60% se concentraron en las dos primeras décadas del siglo XVI.

B.- El censo enfiteútico y la actividad del Cabildo como prestamista.

El "censse enfiteútico" permitió al Cabildo encubrir operaciones de crédito; al menos se utilizó para saldar deudas contraídas por terceras personas con la institución capitular. En algunos casos, estas deudas podían proceder del incumplimiento de compromisos de pago por parte de arrendadores de rentas capitulares. En otros casos, al no especificarse la naturaleza de la renta es posible pensar que ésta procedía de un préstamo. Para saldar deudas mediante la utilización de censos enfiteúticos se seguían dos procedimientos.

El primero de ellos consistía en simular la donación de un inmueble propiedad del deudor al Cabildo y la posterior cesión de éste a través de un contrato de censo

Censos enfiteúticos y mercado de rentas.....M. Santamaria (UNED).
al antiguo propietario⁸.

El segundo consistía en la venta al Cabildo del dominio útil que el deudor poseía sobre un inmueble capitular; el Cabildo posteriormente, elevaba la renta que el beneficiario del préstamo venía pagando por dicho inmueble⁹.

C.- El censo como instrumento de crédito.

La posesión de un censse enfiteútico del Cabildo podía ser utilizada para saldar deudas contraídas por el tenedor con otro tenedor de censos del Cabildo.

Sabemos que en 1509 Alonso Rodríguez prestó 25.000 mrs. a Gabriel de la

⁸.- Así en 1497 el Cabildo recibió "una donación pura e libre que es dicha, entre vivos" de una casa en S. Millán, "por algunos cargos en que -su dueño- es a la dicha iglesia". El Cabildo posteriormente, "por le fazer buena obra", le dió en censse enfiteútico la cas por 500 mrs. de renta. A.C.Sg. l.A.C. año 1486, fol 70 r.

⁹.- "...se asentó con Juan del Berrio, peñador⁸, que los dichos señores comprén una casa que el dicho Juan del Berrio tiene e posee en la collación de San Millán e el útile dominko que el tiene de ellas.. en las quales casas los dichos señores tienen de antiguo tiempo acá veynt e cinco mrs. en fethosyn e el directo dominio, por prescío e quantía de dos mill mrs., con tal condición que gelas ayan de dar al dicho Juan Berrio en censse enphetosyn perpetuo en cient e veynt mrs. e una gallina contando los veynt e cinco mrs. del censse que primero estava..." L.A.C. 1504, fol. 21r-22v.

Censos enfiteúticos y mercado de rentas.....M. Santamaría (UNED).

Puente. Este se obligó a añadir 1.050 mrs. de renta sobre unas casas que poseía del Cabildo. Acto seguido, el Cabildo dedujo esos 1050 mrs. de la renta que Alonso Rodríguez, el prestamista, pagaba por unas casas del Cabildo en la Almuzara. Es decir, con el censo enfiteúutico el Cabildo ponía a disposición de artesanos y mercaderes un instrumento que facilitaba y encubría operaciones de crédito¹⁰.

D.- El censo como instrumento de inversión para el capital mercantil.

El censo enfiteúutico fue uno de los mecanismos utilizados para situar capitales. La adquisición de un censo enfiteúutico permitía al censatario invertir un capital, obteniendo una remuneración que procedía, en primer lugar, de la diferencia entre lo que percibía mediante el subarriendo y la renta que pagaba al Cabildo¹¹ y, en segundo lugar, de la revalorización del censo debida a las inversiones que era necesario realizar, al encarecimiento del suelo urbano y al progresivo aumento de la diferencia entre el alquiler que pagaban los subarrendadores y la renta perpetua que el censatario pagaba al Cabildo. Además, a través de los traspasos era posible

¹⁰ - A.C.Sg. L.A.C., 1509, fol. 5r.

¹¹ - Resulta difícil evaluar los beneficios de los censatarios por el subarriendo de los inmuebles. Tan sólo en un caso la documentación me ha proporcionado los datos necesarios. En 1497 el tejedor Antonio de Navalmanzano recibió en censo enfiteúutico, por traspaso, una casa en Santo Tomé por una renta de 140 mrs. y 2 gallinas. Al tomar posesión expulsó, simbólicamente, al inquilino. Este era el tejedor Alonso del Espinar quien estableció un contrato de alquiler por una renta de 250 mrs. es decir los beneficios, por este concepto, de un censo adquirido mediante traspaso por 2.000 mrs. serían durante el primer año de 110 mrs. Es de suponer que al tratarse el alquiler de un contrato de corta duración su diferencia con respecto a la renta perpetua aumentase con el tiempo.

Censos enfiteúticos y mercado de rentas.....M. Santamaría (UNED).

recuperar con facilidad la liquidez.

En el período 1470-1474 hemos podido documentar las primeras operaciones de este tipo. La más importante, en cuanto a la cifra que alcanzó el traspaso, corresponde a un censo establecido sobre una heredad. El 2 de abril de 1457 un tal Pedro, cerero del Rey, tomó en censo enfiteúutico la heredad denominada de "el Parral"; esta heredad estaba arrendada en ese momento al licenciado Antón, Gómez, regidor. Se fijó una renta de 8 florines de oro¹² - se trata de la única heredad cuya renta se fijó en moneda de oro-. Dieciseis años después, la viuda del mencionado Pedro traspasó este censo por 200.000 mrs.

En otros casos los arrendadores de censos enfiteúticos realizaron operaciones especulativas a más corto plazo. El 25 de febrero de 1472 un tal Toribio, carpintero, tomaba por 3 vidas una casa del Cabildo por una renta de 200 mrs. y un par de gallinas, comprometiéndose a gastar en las casas 2.000 mrs. en reparaciones¹³. El 29 de octubre del año siguiente solicitaba y obtenía autorización para vender la casa o parte de ella. Una vez realizado el "dexamiento" simbólico en manos del Cabildo, Toribio tomó en censo enfiteúutico por 140 mrs. la mitad de las casas que tenía. La otra mitad fue vendida por el mismo Toribio a Alonso Bravo por 10.920 mrs, con una renta de 100 mrs. y una gallina¹⁴.

¹² - L.A.C. 1457, sesión del 2 de abril de 1457 s.f.

¹³ - L.A.C. 1472, fol 132 r.

¹⁴ - L.A.C. 1473, fol. 132 r.

Censos enfiteúticos y mercado de rentas.....M. Santamaria (UNED).

Una inversión muy similar fue la realizada por un batanero, Pedro García de Azedos, quien tenía una casa en cense enfiteútico en la colación de Santa Olalla por 750 mrs. y 2 gallinas; el cense había sido suscrito el 26 de marzo de 1471¹⁵. El 29 de marzo de 1474 el Cabildo autorizaba a Pedro García de Azedos a partir el cense¹⁶, enajenando una de las partes. El antiguo arrendador pagaría por su parte una renta de 250 mrs. y 2 gallinas, debiendo renovar el contrato de quince en quince años. La hipoteca fue constituida sobre el batán que poseía en el río Clamores, bajo el Espolón. La otra parte del censo fue adquirida por Ferrán Péres, barbero, quien debería pagar 500 mrs. y un par de gallinas, constituyéndose otra hipoteca sobre unas casas que poseía en la colación de San Millán y "sobre las rentas de las que son en la morería con su corral". Ferrán Péres pagó a Pedro García de Azedos 25.000 mrs.¹⁷.

En otros casos, el arrendador del cense vendía éste en su totalidad. Así hizo Juan López, quien tenía en cense enfiteútico una casa en la colación de S. Martín por 325 mrs. y 4 gallinas; la vendió a Gonzalo de la Hoz, hijo del regidor Gómes González de la Hoz, quien hipotecó unas heredades en las proximidades de Segovia¹⁸.

¹⁵.- L.A.C. 1471, fol. 122, r.

¹⁶.- L.A.C. 1474, fol 16 r.

¹⁷.- L.A.C. 1474, fol 17 v.

¹⁸.- "ypotecó la heredad de pan llevar, tierras e prados e otras bienes rayses que tiene en Zamarramala e en sus términos e arrabales de la dicha Cibdad lo qual fue de Gomes Gonzales de la Hoz su padre e que ande junto con lo otro en non lo pueda

Censos enfiteúticos y mercado de rentas.....M. Santamaria (UNED).

Juan López recibió por la venta 26.000 mrs.

Los casos citados muestran cómo el cense enfiteútico comienza a convertirse a partir de 1470 en una forma de situar capitales. A cambio de hipotecar unos bienes, se obtenía en primer lugar la posibilidad de conseguir una renta mediante el subarriendo del cense¹⁹. En segundo lugar, se contaba con la posibilidad de enajenar el cense por una cantidad importante, pudiendo incluso liberar la hipoteca en caso de acordar con el nuevo tomador que él constituyese otra²⁰. Los principales beneficiarios de esta nueva forma de inversión van a ser, como puede deducirse al observar la personalidad de quienes intervinieron en los traspasos citados, artesanos y mercaderes entriquecidos, así como miembros de la oligarquía urbana.

vender lo uno sin lo otro" L.A.C., 1474, fol. 21 v.

¹⁹.- El 5 de octubre de 1473 Alonso de Segovia hacia de jamielno en el Cabildo de unas casas que tenía en la Almuzara. A cambio de ello el Cabildo le indemnizaba en primer lugar con 6.000 mrs. por las reparaciones hechas en las mismas y en segundo lugar con " el alquiley qye renda la dicha casa al dicho alonso de Segovia fasta el dia de San Juan de setenta e quatro.." L.A.C., 1456-1474 fol. 152 r.

²⁰.- Tal fue el caso de la venta realizada por Catalina Alvarez, mujer del procurador Pedro Rodriguez de Leça, quien vendió el cense de un corral al mercader Nuño González por 5.000 mrs. " e quitaron las hipotecas que tenía obligadas el dicho Pedro Rodriguez porque el dicho Nuño González a de ypotecar las casas abaxo escriptas..." L.A.C. 1474-78, fol. 24.

Censos enfiteúticos y mercado de rentas....M. Santamaría (UNED).

Los censos enfiteúticos y la formación de un mercado de rentas en Castilla.

La utilización de censos enfiteúticos en la segunda mitad del siglo XV hay que encuadrarla en la aparición y desarrollo de un mercado de rentas en Castilla. La configuración de dicho mercado implicó una transformación del sistema de reproducción social de los grupos privilegiados de la sociedad castellana. A fines del siglo XV, se produjo una disociación entre propiedad y renta. Si durante siglos la acumulación de tierras y su explotación había constituido el medio fundamental de obtención de rentas, a fines del siglo XV se encontró la forma de quintaesenciar la renta. Para obtener una renta ya no era necesario seguir los engorrosos pasos de adquirir una heredad buscar quién la trabajase o arrendase. Desde fines del siglo XV era posible encontrar en el mercado la renta en sí misma, desvinculada de todo lo que no interesaba al rentista.

Determinados grupos sociales habían conseguido realizar en su beneficio propio este proceso de depuración y el mecanismo que lo había hecho posible era el censo enfiteúico, ya que, no sólo implicaba la cesión perpetua de un bien, sino la constitución de una renta también perpetua; se creaba un nuevo producto con existencia propia, ni siquiera vinculado ya a la vida de quienes trabajaban la tierra o de quien percibía las rentas; algo casi tan perdurable como la propia tierra. Este producto alcanzó bastante aceptación en la Castilla de fines del siglo XV y comienzos del XVI. El carácter perpetuo es lo que permitió a la renta convertirse en

Censos enfiteúticos y mercado de rentas....M. Santamaría (UNED).

algo tangible y por tanto comercializable.

Por otro lado, el censo enfiteúico, con la distinción de dominios que implicaba, permitió la aparición de nuevos propietarios, de nuevos títulos de propiedad que justificaban la detracción de excedentes. La división de dominios daba base legal a los derechos de apropiación de excedentes de los intermediarios que surgieron entre el señor de la heredad y el campesino.

La pérdida de interés de los rentistas por el soporte material de la renta queda claramente reflejado en los procesos de "liberación de los censos". La liberación de un "censo" suponía de hecho la pérdida del dominio directo por parte del Cabildo. Equivalía, por tanto, a la pérdida de la propiedad, manteniéndose, esto sí, la renta.

Existían dos modalidades que permitían la liberación de un "censo". La primera de ellas era el traspaso de la renta que lo gravaba en otro inmueble. En 1510, Pedro González del Espinar, mercader, ofreció al Cabildo tomar la heredad de Escarabajosa a censo enfiteúico por 1.000 mrs., con la condición de que, situando posteriormente estos 1.000 mrs. en otro inmueble, dicha heredad quedase libre²¹.

²¹ - A.C.Sg. L.A.C. año 1510 fol. 19r.

Censos enfiteúticos y mercado de rentas.....M. Santamaría (UNED).

La segunda modalidad consistía en entregar al Cabildo una cantidad determinada a cambio de la liberación del censo. Esto hizo en 1507 Alonso de Marín Miguel, quien tomó a "censse" el Mesón de los Peces -cuya propiedad en manos del Cabildo está documentada ya para el siglo XIV-, con la condición de que si en los dos años siguientes diese al Cabildo 24.000 mrs. le quedaría libre el mesón; o si, en su defecto, tan sólo entregase 12.000 mrs. la renta con que estaba gravado el inmueble se reduciría en 500 mrs.

Para finalizar, quisiera mencionar un último ejemplo en el que se muestra claramente cómo el interés de los rentistas se centraba exclusivamente en la renta y no en la propiedad. A fines del siglo XV, para los capitulares lo importante no era poseer más o menos propiedades sino mantener y ampliar sus rentas, hasta el punto de que podían pescindir de una determinada propiedad siempre y cuando se mantuviese su nivel de rentas.

El 24 de junio de 1476 el Cabildo cedió una de sus tenerías a Symuel Galsón por 300 mrs. y 2 gallinas; como garantía el tomador hipotecó otra tenería de su propiedad, contigua a la que tomaba a censse²². El 18 de Febrero de 1493, el censse fue traspasado a García de San Vicente y Pedro de Avila, boreguilleros²³. El 2 de junio el censse fue traspasado de nuevo, tomándolo García de Valladolid y Alvaro

²². - A.C.Sg., L.A.C., fol. 124.

²³. - A.C.Sg., L.A.C., fol. 7v.

Censos enfiteúticos y mercado de rentas.....M. Santamaría (UNED).

de Soria, zapateros por 12.000 mrs.²⁴. Finalmente, estos últimos liberarían el censo al traspasar la renta del mismo a unas casas que tenía en censse María Alonso, viuda de Alfonso López, vecino de San Miguel²⁵. De esta forma, el Cabildo renunciaba al dominio directo de la tenería, quedando ésta en propiedad de los citados García de Valladolid y Alvaro de Soria. Se comprueba así cómo para el Cabildo lo relevante era el mantenimiento de su renta y no de sus propiedades.

²⁴. - A.C.Sg., L.A.C., fol. 57 r.

²⁵. -A.C.Sg. L.A.C.fol. 124 r.