

EL CONTRATO AGRARIO Y LOS CENSOS EN CANARIAS

Notas sobre aplicación del Derecho privado en la Edad
Moderna

INTRODUCCION

Sobre las formas contractuales de explotación del suelo en la antigüedad y en la época medieval existe abundante bibliografía. En España, la repoblación de los territorios, el régimen señorial y otros motivos políticos y sociales crean en la Alta Edad Media una fisonomía jurídica tan varia, que las modalidades de tenencia y cultivo de las tierras ha tenido que ser objeto de frecuente preocupación científica, manifestada en la publicación de bastantes trabajos doctrinales y en haberse editado textualmente diversos documentos. No ocurre lo mismo con respecto a los tiempos modernos, ya que los investigadores saben que las diferencias que alguna vez acusan los contratos agrarios de esta época en relación con los de la Baja Edad Media son de menor trascendencia a la historia jurídica, y que aun comparando los coetáneos de distintas regiones presentan un fondo de identidad como resultado de la general influencia del Derecho común ¹.

Por la falta de monografías sobre aplicación del Derecho privado de Castilla en la Edad Moderna, y con ánimo de contribuir al estudio histórico de Canarias, nos decidimos a dar a conocer algunos datos acerca del aprovechamiento de la tierra, la propiedad rural y gravámenes de índole civil.

Las fuentes manejadas han sido, principalmente, los ficheros y legajos de las antiguas escribanías públicas de Tenerife

1. ALFONSO GARCÍA GALLO: *Curso de Historia de Derecho Español*, tomo II, Madrid, 1950, pág. 32.

y Gran Canaria y la documentación de varios archivos particulares que, favorecidos, sin duda, por razones económicas, han conservado hasta nuestros días numerosos títulos de propiedad y de derechos reales². Los protocolos de Tenerife ofrecen mayor ventaja que los de Gran Canaria, por contener escrituras de fecha más próxima a la conquista de la respectiva isla, pero en ambos la pérdida de los primeros años y el mal estado de gran parte de los instrumentos del siglo XVI han dejado sin suficiente claridad el cuadro de los contratos agrarios a raíz de establecerse la dominación española y, en su consecuencia, que se hayan aumentado las dificultades para el ensayo que intentamos.

No pretendemos reclamar para el tema a que contraemos nuestro estudio una importante categoría histórico-jurídica, ya que, al contemplar el Derecho privado de las islas, se ve que, en general, coincide con el que se aplicaba en la Península. Pero sí juzgamos digno de interés científico destacar algunas diferencias de dicha aplicación y dar noticias exactas de la práctica de ciertos actos jurídicos. En los años que siguieron a la Conquista, la necesidad de poblar el país, la abundancia de tierras incultas y la falta de brazos y de capitales dan lugar a un ambiente nuevo que exige unas soluciones jurídicas adecuadas. De aquí el que aparezca limitado el derecho de propiedad por la obligación de residencia; que ese mismo derecho esté condicionado a determinadas plantaciones, y aun a llevar a cabo ciertas fábricas; que esté vedada la enajenación del dominio durante un plazo, y lo que es todavía más interesante, que el medio de que se trata haya permitido, aunque fuese en forma esporádica, el renacer de instituciones de los primeros siglos de la Reconquista, las que, si bien no se ajustan plenamente a los tipos clásicos de la Alta Edad Media, constituyen un hecho de innegable valor histórico.

Préstase también el asunto para sugerir algunas consideraciones de carácter más amplio, por ser complemento de una

2. La mayoría de las escrituras que citamos, correspondientes a la primera mitad del siglo XVI, se hallan en los archivos de Protocolos de Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas. Las demás han sido examinadas en varios archivos familiares de La Laguna, principalmente en los de Benítez de Lugo y Peraza de Ayala.

visión panorámica del desarrollo del censo y de otras cargas perpetuas de la propiedad en España. Para aportar al examen de la enfiteusis datos precisos en ciertos aspectos que no hemos visto puntualizados hasta ahora, como es la aplicación de sus principios y prestaciones a otros censos y contratos, su influencia en distintas escrituras de entrega de capital, tierras o solares, y en último término, el grado y persistencia de la institución hasta el siglo XIX, cuando ya el establecimiento de los censos va siendo raro.

A pesar de que los censos obedecieron a una necesidad económica y fueron convenientes también en otra época para aminsonar los males de la amortización, dando movilidad a las fincas sujetas a fideicomisos y vinculaciones por haber considerado la doctrina que el pacto enfiteutico no constituía verdadera enajenación³, no se libraron dichos contratos del ataque de bastantes sociólogos de los siglos XVIII y XIX, por el aspecto feudal que se quería ver en la enfiteusis y por la coincidencia de reveses agrícolas en algunos predios gravados, aparte de que se les estimó como una de las causas del absentismo y de la ociosidad⁴.

3. MANUEL SISTERNES Y FELIU: *Idea de la ley agraria española*, Valencia, 1786, pág. 23, nota.

4. FRANCISCO DE CÁRDENAS: *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España*, tomo II, Madrid, 1875, págs. 357 y ss.; CARMELO VIÑAS Y MEY: *El problema de la tierra en los siglos XVI-XVII*, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Instituto «Jerónimo Zurita», Madrid, 1941, págs. 32 y ss. También en Canarias se manifestó la opinión en contra de la enfiteusis según resulta de una copia o borrador de una instancia dirigida al Congreso Nacional por la Diputación Provincial de las Islas, redactada, al parecer, por el ilustre tinerfeño doctor don Francisco María de León y Guardia hacia 1836. En ella se pedía que los censos enfiteuticos fueran convertidos en reservativos y redimibles, y después de atacar duramente aquella institución añadía: «Entre estos censos... la mayor parte amortizados ya en establecimientos eclesiásticos, de número harto excesivo en el país ya en mayorazgos y vinculaciones, quizá puede considerarse que los de un rédito frumentario son los de mayor número; por consiguiente, la ruina del enfiteuta se ha seguido porque hay en ellos una relación menos justa y constante entre los capitales y los réditos y, como prueba de esta verdad, es preciso hacer presente al Congreso que si el valor capital de los terrenos llegaba a 25 ducados, ya entonces se juzgaba que el censo debía ser de una fanega de trigo, y siendo el precio medio de éste el de

Nuestro Código civil, como era razón, dejó subsistente el contrato censual en sus tres clases, aunque con carácter de poder redimirse el gravamen a voluntad del censatario entregando el capital. No se ocultó, sin duda, a los juristas que redactaron aquel texto, que la enfiteusis despojada de su vinculación al régimen señorial, lejos de dividir al pueblo en clases, señores y vasallos, ricos y pobres, elevaba desde antiguo por el fraccionamiento del dominio, al bracero y al colono a la categoría de dueño y que los males atribuidos al sistema no eran exclusivos de tales contratos. Hoy, dado el carácter social que tienen las leyes de arrendamiento y los derechos que en su virtud ostentan los cultivadores directos y los inquilinos, aparece devuelta al censo la consideración que le corresponde. Con análoga técnica jurídica se tiende a armonizar al capital y el trabajo y el esfuerzo con el ahorro, ya que el uso indefinido de tierras ajenas, el tanteo, el retracto y la participación del propietario en los traspasos constituyen características del estableci-

30 reales, el resultado es que el labrador paga bien, aproximadamente, un 11 por 100 que a causa de la general amortización de los capitales nunca podía lisonjearse de adquirir en su campo verdadera y real proporción, y que, por lo regular, el descuido, la incuria y el abandono de terrenos, de otro modo susceptibles de triple cosecha, aqueja al país y obstruye su adelanto. Convencida, pues, la Diputación de los males cuya ligera reseña queda hecha; convencida de que el pago del laudemio es injusto en su esencia y desproporcionado en su exacción como resto del régimen feudal de aquellos tiempos; convencida de que en vano la agricultura se fomentará mientras el labrador duerma con la zozobra de que ni aun le importa traer corriente su pensión anual, pues pagará los descuidos de su vecino y coenfiteuta; y convencida, sobre todo, de que en la cuasi totalidad de los terrenos de las Islas labora el germen de paralización y de muerte de los enfiteusis, ocurre pues al Soberano Congreso de la Nación solicitando que tengan las cualidades que tuvieron los contratos, se reduzcan todos a la clase de reservativos redimibles conservando el rédito con el capital la proporción del 2 por 100 y regulado el de los censos frumentarios a 25 ducados antiguos o su equivalente que son 412 reales y 17 maravedís cada fanega según la práctica más general en estas Islas para las deducciones, y por tanto...». *Borradores de diferentes papeles representaciones y memorias*, por don FRANCISCO MARÍA DE LEÓN, tomo VI. Manuscritos. Biblioteca Municipal de Santa Cruz de Tenerife.

miento enfiteutico, que al presente con nueva sabia jurídica son implantadas en la legislación ⁵.

El dar movilidad a las propiedades, favoreciendo a la especulación, si reportó beneficios en otro tiempo, hoy sólo entorpece el libre desenvolvimiento económico por inflación de valores ⁶.

PARTE PRIMERA

EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL CONTRATO AGRARIO

I. *La propiedad de la tierra a raíz de la conquista de Tenerife*

La necesidad de poblar es, sin duda, el primer motivo que se tiene en cuenta para llevar a cabo el repartimiento de tierras y aguas en Tenerife, si bien la importancia de la data debió estar en armonía con determinadas circunstancias: participación en la conquista, ayuda personal o económica, conocimientos técnicos, calidad, etc. ⁷.

5. El Tribunal Supremo de Justicia en un considerando de la sentencia de 27 de febrero de 1950, dice: «La notoria convergencia de la legislación del arrendamiento de inmuebles con la enfiteusis que ha llegado en aquél a los derechos de tanteo y retracto y aun a una especie de laudemio (art. 50 de la Ley de Arrendamientos urbanos); el derecho de opción a favor del arrendatario como pacto, todavía voluntario, cumple el mismo fin que el de redención en la enfiteusis de asegurarle la posibilidad de adquirir el precio mejorado por su constante trabajo durante un largo plazo.»

6. EDUARDO R. ELGUERA: *El Derecho de superficie en la legislación argentina*, «Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de la Plata, año I, Buenos Aires, 1926, págs. 201-210.

7. Las circunstancias que indicamos y el incluir a los indigenas en el reparto resulta del testimonio de los historiadores y de la nómina de los favorecidos en que se observan notables diferencias, pero no de la facultad concedida por los Reyes a don Alonso de Lugo, pues en la cédula que se conoce no se determinan las normas a seguir. Dice así: «Por esta nuestra carta vos damos poder e facultad para que vos solo podais fazer e fagades el dicho repartimiento, segund que a vos visto fuere que se debe hazer para que la dicha isla se pueble...». LEOPOLDO DE LA ROSA OLIVERA y ELÍAS SERRA RAFOIS: *El Adelantado D. Alonso de Lugo y su residencia, por Lope de*

Conforme con aquel espíritu, la propiedad adquirida en virtud del nombrado título exigía para su consolidación la estancia del poblador, como en algunos fueros medievales, durante cierto plazo, traer mujer e hijos, o si era soltero casarse⁸. No se les permitía la enajenación de las tierras, y la pérdida de lo dado en vecindad, en su caso, llevaba consigo la de todo lo que se hubiera edificado en los predios. Las limitaciones a que nos referimos eran por un período de cinco años.

Aunque hubo algunas excepciones al exacto cumplimiento de lo ordenado, la general observancia resulta de la Reformatión del licenciado Zárate. En este expediente el testigo Gonzalo Rodríguez, declara «que no sabe las datas de las tierras para saber si las han vendido o vendieron antes de los cinco años cumplidos, quanto más quien las vende las vende lo más secreto que puede, que por eso este testigo no lo sabe»⁹.

Aun la dación de tierras a censo estuvo prohibida y por ello entre los cargos que se hicieron al Adelantado en dicho proceso figura el haber concedido don Alonso Fernández de Lugo determinadas heredades a tributo. De todas maneras, tal contrato y el de arrendamiento fueron raros en los primeros tiempos, como luego veremos.

Con el fin de obtener una eficaz colonización las datas se sometieron algunas veces al rigor de otras condiciones, que fomentaban el desarrollo de las industrias de alimentación, necesarias para el mayor rendimiento agrícola y para poder lograr un floreciente comercio con el exterior. Así, por ejemplo, en el valle de la Orotava, se repartió la zona de riego entre los pobladores, a razón de treinta y doce fanegas a cada uno, según

Sosa, Instituto de Estudios Canarios, La Laguna, 1949, *Documentos*, página 153.

8. El requisito de que fuesen casados todos los que se establecieran en el país se desprende de una petición del jurado de Tenerife, Juan de Anchieta, leída en cabildo en 28 de junio de 1549. JOSÉ PERAZA DE AYALA: *Las antiguas ordenanzas de la isla de Tenerife*, Instituto de Estudios Canarios, La Laguna, 1935, nota a la pág. 32.

9. *Reformatión del Repartimiento de Tenerife en 1506*, Introducción por ELÍAS SERRA y LEOPOLDO DE LA ROSA, Instituto de Estudios Canarios, Tenerife, 1953, *Autos de la Residencia*, pág. 80.

se comprometiesen o no a hacer un ingenio ¹⁰. En el mismo sentido, una ordenanza pregonada el 25 de mayo de 1502, dispuso que los obligados a plantar caña de azúcar, si no lo llevaban a cabo en el plazo de un año, perdiesen la propiedad ¹¹. También se mandó a rematar tierras con la condición de que se sembraran de vid y se le construyesen cercas para evitar los daños de ganado.

En bien del común, se autorizaba el pastoreo en manchones que midiesen más de tres fanegas y se previno la entrada a los abrevaderos en fincas de dominio particular.

Por último, en beneficio de los campos, se exigieron algunas prestaciones especiales como la matanza de cuervos, para la que se asignó a los españoles y portugueses el número de cincuenta aves por persona y el de treinta a los guanches, gomeños canarios y demás, con pena para todos de cinco maravedíes por cabeza que les faltase ¹².

II. *La complantación*

El contrato en virtud del cual el propietario entrega su tierra a un cultivador con el fin de que éste realice en ella determinadas plantaciones y transcurrido algún tiempo se divida la propiedad entre ambos, o sea, la «complantatio» que aparece en los documentos medievales de aplicación del derecho, se dió en Canarias, a raíz de las conquistas de La Palma y Tenerife.

Por tratarse de época relativamente tardía y que sólo nos consta la práctica del contrato en islas de realengo no parece probable que obedezca a una supervivencia consuetudinaria ¹³,

10. LA ROSA y SERRA: *El Adelantado D. Alonso de Lugo...*, publicación ya citada, *Documentos*, pág. 120.

11. La ordenanza pregonada en 25 de mayo de 1502 establecía que cualquier persona que tuviera tierras de riego repartidas en Taoro o en otro cualquier lugar, caballerías o peonías, que sean obligadas a ponerlas de caña para planta en el plazo de un año, bajo pena de pérdida de la tierra que será para cualquiera que abone lo hecho, y costo del agua. PERAZA DE AYALA: *Ob. cit.*, pág. 32.

12. PERAZA DE AYALA: *Ob. cit.*, págs. 26-33.

13. El doctor RUIZ-FUNES anota como subsistente en nuestros días una forma consuetudinaria de complantación a través de la enfiteusis en los

ni a derivación del régimen señorial, sino simplemente al acuerdo de voluntades en un libre pacto civil, nacido, tal vez, como consecuencia de una especial situación económica: necesidad de un medio rápido de poner en explotación el suelo y singular escasez de capitales y de mano de obra ¹⁴.

El profesor Gibert, al hablar del origen de la institución, advierte que los presupuestos económicos no pueden explicar con carácter último una forma jurídica, máxime cuando ésta se da en una etapa muy definida. Añade que la causa debe buscarse en una concepción central del Derecho de la Edad Media que permite obtener una participación en la propiedad a través del trabajo ¹⁵. En armonía con esta aguda observación, debemos tener en cuenta con respecto a Canarias: el general resurgimiento de instituciones medievales que se manifiesta en la expansión española de los siglos XV y XVI, la prohibición de enajenar las tierras durante varios años, y el principio de premiar el esfuerzo, que dió carácter a la nascente sociedad, creada por los que vinieron a la conquista y población de las Islas.

En Tenerife, la complantación más antigua que hemos encontrado, está formalizada el 4 de febrero de 1506 ¹⁶; si hubo

pueblos de Yecla, Pligo y Bullas. MARIANO RUIZ-FUNES GARCÍA: *Derecho consuetudinario y economía popular de la provincia de Murcia*, Memoria premiada por la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas, Madrid, 1916, págs. 108 y 110.

14. El profesor SÁNCHEZ ALBORNOZ, al tratar de la complantación en la Alta Edad Media, en uno de sus importantes trabajos, afirma que «el ambiente económico en que se desarrollaron las dos monarquías, ovetense y leonesa, caracterizado por la abundancia de tierras yermas, imponía como una necesidad el uso de tales contratos». CLAUDIO SÁNCHEZ ALBORNOZ: *Contratos de arrendamiento en el reino asturleonés*, «Cuadernos de Historia de España», Buenos Aires, X, 1948, pág. 154.

15. RAFAEL GIBERT: *Los contratos agrarios en el derecho medieval*, «Boletín de la Universidad de Granada», XXII, 1950, pág. 324; *La «complantación» en el Derecho medieval español*, «Anuario de Historia del Derecho español», XXIII, Estudios en homenaje a don Eduardo de Hinojosa, página 765.

16. Protocolo del escribano Sebastián Páez, años 1506-1509, fol. 52. La más moderna que hemos visto es la celebrada entre Jerónimo de Valdés y Blas Ruiz y Pedro Albertos, el 4 de febrero de 1512. Protocolo del escribano Antón de Vallejo, fol. 41.

alguna anterior no podemos precisarlo por la falta y deterioro de las escrituras públicas, a que nos hemos referido. El contrato se celebra en La Laguna, sobre una tierra en Icod, que se entrega para poner sarmientos de vid y una vez sembrados, proceder en su día a partir la propiedad, por mitad, entre el dueño y el cultivador. En la isla de La Palma, tuvo lugar también algún contrato de esta clase, según resulta del testamento del capitán Fernán González, otorgado en Tenerife, a 2 de septiembre de 1509¹⁷.

En la complantación de Diego Maldonado con los cultivadores Juan Gallego y Sebastián Mejía, celebrada el 10 de diciembre de 1506, aquel propietario puede elegir su mitad¹⁸. En otra del mismo dueño con Juan de Cardona, fechada en 7 de octubre de 1509, el primero puede adquirir la mitad del segundo por compra, en un plazo de un mes, contado desde el día que eligió su parte¹⁹.

Como caso en que al propietario corresponden, en lugar de la mitad, las dos terceras partes, debido, seguramente, a que facilitó en mayor grado los medios para el cultivo, podemos citar el contrato de 27 de abril de 1506, en el cual intervienen Bartolomé Benítez, Alonso Ramos y Juan de Manzilla. Benítez aporta, además de toda la tierra de que se trata, un agua, árboles para plantar seis fanegas, dos cahíces de trigo y medio de cebada, un asno, un buey y un novillo; en su consecuencia los cultivadores Ramos y Manzilla, sólo obtienen la tercera parte para los dos²⁰.

17. El contrato pasó ante el escribano Sánchez, en Santa Cruz de La Palma, y el testamento ante Antón de Vallejo, en San Cristóbal de La Laguna, años 1506-1509, fol. 10.

18. Los cultivadores se obligan a plantar viña y árboles frutales antes de mediados de marzo siguiente y cuidar la plantación por tres años a cuyo término partirán los seis mil sarmientos de vid convenidos, sembrados en cepas redondas, y los árboles. Protocolo de Sebastián Páez, fol. 220.

19. El contrato de plantación es por tres años, y Carmona se ha de ir a vivir a Taganana, donde radica la finca, en la que ha de plantar cuatro mil sarmientos de vid antes de finalizar febrero, más cuatro mil por año. Protocolo de Sebastián Páez, fol. 564.

20. Se entregan unas tierras y el agua del Saltadero de la Peña Grande en Tegueste, y los cultivadores plantarán unas diez fanegadas y media

El plazo que se señala para el cumplimiento de lo estipulado en los documentos que citamos es el de tres o cuatro años y durante este tiempo el cultivador percibe el total de los frutos de la finca sin pagar terrazgo.

A veces se consignan obligaciones accesorias, referentes a faenas necesarias para poner en cultivo unas tierras, como cuando se dice que éstas han de ser «despedregadas, desmontadas, limpiadas y cercadas con su albarrada» ²¹.

No siempre la división del predio afecta a la totalidad, ni aún enteramente a la zona plantada; entonces el cultivador puede ser retribuido en parte con dinero. Así en la complantación de 7 de octubre de 1509, antes nombrada, vemos que al cultivador por plantar y atender una viña excluida de la partición, se le asignan 25.000 maravedíes con derecho, mientras no se la abonen, a la mitad del esquilmo y a la tenencia de la heredad.

También existieron contratos de simple plantación que no podemos encuadrar entre los anteriores por faltar en ellos la característica de producir la división de la propiedad, pero que tienen por causa el cultivo. Son aquellos en que el propietario cede la tierra con el fin de que se plante y, para compensar al cultivador, no percibe merced alguna, durante un número de años. De este carácter es el contrato que celebraron Gonzalo Báez y Fernandianes, en virtud del cual, el último recibe cinco fanegadas en Geneto, por tres años, con la condición de plantar doscientos árboles y cercar la finca ²².

Otro contrato análogo es el que establece que después de las plantaciones el cultivador ha de restituir la tierra al dueño en un precio que para dicho efecto es señalado en la escritura de constitución y cuya cuantía representa la adecuada retribución al colono. Tal es el contrato que celebran sobre una tierra en Tejina, Juan Perdomo y el hortelano portugués Alonso Yanes ²³.

Finalmente, confundidos con la aparcería perpetua y la en-

de árboles y hortalizas y el resto de viña. Protocolo de Sebastián Páez, folio 161.

21. Escritura citada en la nota anterior.

22. Escritura de 5 de octubre de 1508 ante Sebastián Páez, fol. 150.

23. La finca se cede por dos años y la escritura se celebra ante Sebastián Páez el 13 de agosto de 1509, fol. 690.

fiteusis, se hallan bastantes contratos en los que la finalidad de plantar la finca se destaca especialmente, según veremos después.

III. *El arrendamiento*

De acuerdo con el objeto de este trabajo, dedicamos también unas líneas al contrato de arrendamiento en su modalidad agraria. También mencionaremos el arrendamiento de servicios en cuanto tiene por fin el cultivo de las tierras y la cesión de ganado de labor en alquiler.

El sistema de arriendo es corriente en las Islas, tal vez en mayor escala durante el siglo XVI y con el pago de la merced en especies: trigo, azúcar, vino, pez, madera, etc. La clase de prestación, en general, está en armonía con el producto que corresponde a la cosa arrendada o a la tierra donde se va a emplear el ganado. Contribuye al predominio de esta forma de pago, la escasez de moneda, ya que llegó a ser normal que el azúcar valiese como numerario en las transacciones²⁴. Por tanto, el contrato que celebran en Gran Canaria, Isabel Suárez, Pedro Manzano y Alonso Martín, éstos últimos como arrendatarios, por el precio de veinte doblas de oro anuales, el 7 de noviembre de 1519, estimamos que constituye una de las excepciones²⁵.

La cuantía de la renta en fincas de secano coincide generalmente con la cantidad que lleva de semilla.

Algunos arrendamientos se formalizan con cláusula penal como era frecuente en la Edad Media, aunque no son numerosos. Así, el del 14 de marzo de 1517, celebrado en Gran Cana-

24. El Cabildo de Tenerife, en sesión de 8 de enero de 1507, acordó que a quien no quisiese el azúcar como moneda se le impusiese la pena de 600 maravedies y que fuese apremiado a no recibir otra paga salvo el azúcar (*Fontes Rerum Canariarum*, IV, Instituto de Estudios Canarios, 1949, pág. 145). La frecuencia del pago en especie hace que en la escritura que otorga Diego Fernández a favor de Fernando de Espinel se diga que la satisfacción de la deuda que se reconoce ha de ser forzosamente en dinero. Escritura de 6 de febrero de 1509 ante Sebastián Páez, fol. 211.

25. Escritura de 7 de noviembre de 1519 ante Cristóbal de San Clemente, fol. 243.

ria, sobre la mitad de un ingenio, establece, como pena de su incumplimiento, la de cinco mil maravedíes ²⁶. En otros, por la falta de pago se eleva éste al duplo.

Por el mismo tiempo cuando en el contrato se incluyen bueyes para la siembra y traslado de las mieses a la era, se observa que la tierra ocupa un lugar secundario, máxime cuando se trata de plazo corto. El buey de labor es cedido por la temporada, al precio de doce a quince fanegas de trigo, en Tenerife, mientras que en Gran Canaria el alquiler suele ser más bajo, por estar más escaso el grano en esta isla. Para asegurar la devolución se fija la cantidad que ha de satisfacer el arrendatario si no la verifica ²⁷.

El arrendamiento de servicios en el orden agrícola era por días o a destajo, si bien esta última forma se prohibió por el Cabildo de Tenerife en el siglo XVI ²⁸. En esta época los contratos por temporada de meses o años casi siempre eran a soldada o sea estableciendo una relación de amos y criados, y en su consecuencia retribuidos con darle de comer y beber en medida «razonable», vestidos o algún dinero.

IV. *La aparcería*

La aparcería agrícola ha sido en Canarias la forma de explotar el suelo más usada hasta principios del actual siglo, salvo en las antiguas plantaciones de caña de azúcar. En el siglo XVI, rara vez se no presenta como simple modalidad del arrendamiento o sea la cesión de un predio para su aprovechamiento por la merced de una parte alícuota de sus frutos. Más

26. Escritura otorgada por Cosme de Spinola ante Cristóbal de San Clemente, fol. 74.

27. Escrituras de Vasco Báez y Alonso de Salazar, en 25 y 27 de septiembre de 1517, ante Cristóbal de San Clemente, fols. 281, 288 y 292.

28. *Fontes Rerum Canariarum*, volumen últimamente citado, pág. 71. Sobre esta materia se consignan algunas noticias en nuestra obra *Las antiguas Ordenanzas de la isla de Tenerife*, ya citada, pág. 27, nota 4, y especialmente en *El trabajo libre y asalariado en Tenerife en el siglo XVI*, por ALEJANDRA DÍAZ CASTRO, «Revista de Historia», La Laguna, XIX, 1953, páginas 112-126.

bien predomina el carácter de asociación del propietario con el cultivador o de éste con un capitalista u otros cultivadores, como en puridad jurídica admitió el contrato el Derecho romano y se halla distinguido en las Partidas.

La cuantía y clase de aportaciones varía en general de unos contratos a otros, resultando, conforme al texto del acuerdo de las partes, éstas, en su caso, más o menos favorecidas, debido también en ocasiones, a la calidad de las tierras, a que las mismas se hallen o no roturadas, a que se trate de zona a propósito para especiales cultivos, o quien sabe, si con respecto al cultivador obedece a razones de amistad, parentesco o gratitud del propietario por relaciones anteriores a la formalización del contrato.

Para corroborar lo expuesto vamos a referirnos a algunas aparcerías en que se observa que los contratantes contribuyen al cultivo de la tierra en muy distinto grado y con medios de diferente naturaleza.

Andrés Xuárez Gallinato da en medianería a Francisco Pérez y Francisco de Madrigal una finca rústica en Icod, por cinco años, sin ninguna condición especial aunque se trata de treinta fanegadas de regadío con todas sus aguas ²⁹. De semejante carácter son los contratos celebrados en Gran Canaria el 14 y 18 de julio de 1514, sobre unas huertas de regadío y cañaverales ³⁰.

Pedro de Vergara, alguacil mayor de Tenerife, cede a Juan Gallego una yunta de bueyes con sus aparejos para arar y sembrar, aporta el trigo y cebada necesarios para la primera sementera y pone la tierra en que ha de ser derramada dicha simiente. La ventaja concedida al aparcerero se debe probablemente al estado de las tierras y a que el plazo es corto ³¹.

El aparcerero había de pagar el diezmo de la Iglesia aun en contratos al tercio. Así en el contrato de Gonzalo del Castillo

29. Ante Sebastián Páez, año de 1508, fol. 49 v.

30. Protocolo de Cristóbal de San Clemente, escribano de Gran Canaria, fo's. 104 v. y 106. Las escrituras más antiguas que hemos encontrado en la citada isla sobre aparcería están fechadas en 1 y 9 de diciembre de 1509. Protocolo de Alonso de Herrera, fols. 5 v. y 9.

31. Escritura de 21 de julio de 1508, fol. 106.

con Gonzalo Esteves, este último percibe la tercera parte de la cosecha, sacado el diezmo, terrazgo, trilla y primicias, si bien las bestias de la trilla, al parecer, se pagaban entre los dos ³². El abono del diezmo en el cultivo de cereales y aun la aparcería al tercio en las heredades de viña llegó hasta nuestros días, pero aquel era para el propietario para compensarle de las contribuciones de carácter público que corrían a su cargo.

En algunos contratos el cultivador, además de las medias y el diezmo, entregaba al propietario una cantidad de dinero. Por ejemplo, en la de Martín de León con Fernán Domínguez, sobre un parral con agua por dos años, el medianero, no sólo ha de hacer las labores que exija la viña y alguna cerca, sino que tiene que pagar dos doblas de oro ³³.

La práctica de la aparcería en el cultivo de la caña de azúcar sólo la hemos encontrado en Gran Canaria y es corriente que el propietario abone la mitad de algunos trabajos. En una escritura del 1513 se dice que al dueño corresponde la mitad de los gastos de la cura de las cañas, según costumbre de la Vega de Galdar y en otra de 1523 se acuerda que sean de su cuenta la mitad de las cabadas, etc. ³⁴. A veces el cultivador obtiene su parte en azúcar, como en el contrato que celebran el bachiller Cristóbal de la Coba y Gonzalo de Ocaña, en que éste percibe la décima parte del azúcar que diere la primera cochura ³⁵.

También nos parece digno de mención el carácter especial que el aparcerero da a sus derechos. Tal es la hipoteca de la parte de los beneficios que le corresponden en un cañaveral que lleva en aparcería, otorgada por el cultivador para responder del pago de un esclavo que ha comprado ³⁶, o el caso del aparcerero a quien el dueño debe doscientos reales, facilitados en ca-

32. Escritura de 13 de octubre de 1510 ante Sebastián Páez, fol. 616.

33. Contrato ante Alonso de San Clemente, escribano de Gran Canaria, en 23 de junio de 1524, fol. 412.

34. Escritura de 8 de septiembre de 1513 ante Alonso de San Clemente.

35. Escritura de 6 de junio de 1519 ante Cristóbal de San Clemente, folio 141 v.

36. Escritura de 10 de noviembre de 1519 ante Cristóbal de San Clemente, fol. 254 v.

lidad de préstamo, que se niega a salir de la finca mientras no se le devuelvan y cuando lo consigue hace constar que se aparta del trato de medias ³⁷.

Por último, indicaremos que en la isla de La Palma ciertos terrenos concejiles fueron repartidos, al parecer, desde el siglo XVI, a distintos cultivadores con la obligación de pagar como canon anual el quinto de los frutos que obtuviesen, y conservada la relación establecida hasta el momento actual entre los que traen causa de dichos cultivadores y el Ayuntamiento de la villa de Garafía en la citada isla, se ha producido una situación análoga a la que se deriva de la situación censual, conforme manifestamos en la nota 87.

A) *Aparcería del cultivador en tierra propia.*

Algunos propietarios, sin duda por la falta de capital disponible, celebran contratos de medianería con quien no es cultivador, pero que le facilita medios necesarios para la explotación de la finca. De esta clase es el de Pedro de Párraga con Antón de Vallejo en 1506, en virtud del cual este último pone la semilla, consistente en diez fanegas de trigo y catorce de cebada, dos ducados a pagar a la terminación de la siembra y escarda y la mitad de los gastos posteriores, y el primero la tierra, las primeras labores y la mitad del costo de las siguientes ³⁸.

De análogo contenido es el de Lope de Sequero y Juan de Castañeda en 1507, por el que Lope contribuye con una yunta, siete reales de plata y cinco fanegas de semilla y Castañeda pone la tierra y todo el trabajo. La cosecha a partir por mitad ³⁹.

B) *Aparcería para el cultivo de tierra ajena.*

El carácter de asociación se hace todavía más notorio en los contratos que seguidamente indicamos: Juan González y Gil

37. Contrato entre Luis González Canino y Sebastián Méndez, ante Martín de Valenzuela, escribano de Buenavista, en Tenerife, el 7 de diciembre de 1631.

38. Escritura de 17 de octubre de 1506 ante Sebastián Páez, fol. 619.

39. Escritura de diciembre de 1507 ante Sebastián Páez, fol. 685.

Rodríguez, portugueses, establecen una medianería, según la cual el primero aporta veinticuatro fanegas de trigo y seis de cebada, más el costo necesario para su siembra, y el segundo se compromete a arrendar tierras en Tacoronte hasta treinta fanegadas y una yunta de bueyes, poner otra de novillos y un gañán. La renta de los bueyes y la tierra, que calculan ascienda a sesenta fanegas de trigo la pagarán entre ambos ⁴⁰.

Semejante al anterior es el de Fernando Soriano y Gonzalo Yanes, otorgado en 1508. Soriano tiene arrendadas unas tierras en Tacoronte por la merced de dieciséis fanegas de trigo, que ahora se acuerda sea satisfecha entre él y Yanes. Este último aporta una yunta de bueyes y el trabajo de la finca hasta la siembra, y el primero además da toda la semilla, dos fanegas de cebada y una de trigo para la mantención de Yanes ⁴¹.

PARTE SEGUNDA

LA ENFITEUSIS TEMPORAL Y LOS CENSOS

I. *La enfiteusis temporal.*

Algunos contratos de enfiteusis temporal hemos encontrado en la documentación canaria, los cuales, aunque ofrecen semejanza con el foro gallego, nos inclinamos a creer que su práctica en las Islas debió ser a imitación de Andalucía, ya que de las mismas escrituras del país se ve que en Sevilla se usaba el ceder ciertos bienes por varias vidas ⁴².

El contrato más antiguo está otorgado por el adelantado

40. Escritura de 14 de septiembre de 1508 ante Sebastián Páez, fol. 141.

41. Escritura de 17 de septiembre de 1508 ante Sebastián Páez, fol. 143 v.

42. Alvaro Guillén, mercader, vecino de Sevilla, estante en Gran Canaria, da poder a Pedro de Llerena, su suegro, y a Beatriz de Llerena, su mujer, vecinos de Sevilla ausentes, para que puedan «arrendar o empeñar un horno de pan cocer que yo e la dicha Beatriz de Llerena, mi mujer, tenemos a tributo de la fábrica de la iglesia del señor Sant Alfonso de la dicha cibdad de Sevilla por ciertas vidas el qual horno es en la collación de la dicha iglesia.» Escritura de 10 de mayo de 1519, ante Cristóbal de San Clemente, fol. 113 v.

don Alonso Fernández de Lugo y Diego de Llanos, sobre unas tierras y ganados de la propiedad del primero en la isla de La Palma, situados en los lugares de Tenago, Mirra y Auacensio, y por el que había de satisfacer el segundo la pensión anual de seiscientas cincuenta fanegas de trigo puestas en los puertos de Tenago y Apurón, y cien pares de gallinas, todo ello por Santa María de agosto. La cesión es por tres vidas: la del adelantado, su hijo don Pedro y el nieto que el segundo designare. Debieron caer en comiso tales bienes o haber hecho remisión de ellos el enfiteuta, puesto que don Alfonso, al año siguiente, aparece cediendo la mitad de dichas heredades a otras personas vecindadas en aquella isla; se la da con carácter perpetua al referido don Pedro de Lugo ⁴³.

La obligación de renovar las escrituras cada nueve años ⁴⁴ aparece estipulada en bastantes contratos del siglo XVI ⁴⁵, si bien más que ofrecer esta cláusula el aspecto temporal del contrato representa un simple reconocimiento para mayor garantía del censalista en enfiteusis perpetuas.

II. *El censo enfiteutico.*

Por el carácter de enajenación que presenta la enfiteusis, desde el momento en que se cede a perpetuidad el dominio útil de una finca con reserva del directo, no podía ser admitida dentro de las normas que imperaban a raíz del establecimiento de la dominación española en las Islas, conforme hemos manifestado en otro lugar de este trabajo. Ello explica su escaso

43. Escrituras de 27 de abril de 1506 y de 26 y 27 de julio y 26 de agosto de 1507 ante Sebastián Páez, fols. 584, 712, 724 y 725.

44. JUAN FRANCISCO DE CASTRO: *Discursos sobre las leyes y sus intérpretes...*, tomo I, Madrid, 1765, págs. 191 y ss.; JOSEPH MARCOS GUTIÉRREZ: *Febrero reformado y anotado o Librería de Escribanos*, tomo II, segunda edición, Madrid, 1802, pág. 95.

45. Cesión del hospital de Santa María de la Antigua en La Laguna el 6 de junio de 1511; Jerónimo Fernández a Francisco Ximénez, en 29 de mayo de 1512, sobre unas tierras en el valle de Bufadero; Francisco Ximénez al portugués Gonzalo Afonso el 20 de noviembre siguiente; Juan Zapata a Gonzalo Afonso el 25 del mismo mes; Juan Pérez de Zorroza a Pedrianes el 28 de julio de 1513. Oficio de Antón de Vallejo, fols. 822 v., 747 v., 775, 776 y 1431.

número en los primeros tiempos y que de su práctica se hiciese cargo el Adelantado en la reformatión del repartimiento cometida al licenciado Ortiz de Zárate en 1506.

La más antigua que hemos encontrado, tal vez por no disponer de fuentes bastantes, es la constituída en 1501 por Pedro de Vergara y Ana de Lugo, en virtud de la cual ceden a Juan Hernández y Beatriz Lorenzo, portugueses, cien fanegadas de tierra de sembradura en Tacoronte, mediante el canon anual de quince fanegas de trigo ⁴⁶.

En 1502, don Alonso Fernández de Lugo da a tributo perpetuo a Gonzalo Yanes y a Juan Sánchez su heredamiento de Daute por la pensión de setecientas treinta arrobas de azúcar. Al traspasar el Adelantado su dominio a Rafael Fonte, que lo compra a nombre de un hermano ausente, se llevan a cabo unos actos de posesión análogos por parte de Fonte y de Yanes en el mismo día, aunque en distintas actas. En su consecuencia, cortan caña, beben agua, echan fuera de la casa el uno al otro, abren y cierran puertas, etc. ⁴⁷.

En 1507 se celebra otro contrato entre Mateo Viña y Gonzalo Rodríguez sobre una heredad en Daute, por cierto número de arrobas de azúcar al año ⁴⁸.

En Gran Canaria, la de fecha más remota, según la documentación examinada es la de 1517, constituída por Alonso Martín, Catalina Jiménez y Fernando Alvarez, sobre ocho fanegadas de sequero con la pensión de doce fanegas de trigo anuales ⁴⁹.

El canon es generalmente en especies, aunque hay algunas excepciones, si bien corresponden a época más tardía. Tam-

46. Los censualistas ceden sus derechos al monasterio del Espíritu Santo en 5 de mayo de 1506, ante Sebastián Páez, fol. 173 v. Se menciona el contrato de 30 de octubre de 1501 a que aludimos en el texto.

47. La compra es en el precio de 5.000 ducados, equivalentes, entonces, a dos cuentos y medio de maravedies, moneda de las Islas. Escritura de 12 de junio de 1509 y actas del día siguiente ante Sebastián Páez, fols. 802, 811 y 812, respectivamente.

48. Escrituras de 13 de agosto de 1507 ante Sebastián Páez, fols. 365 v., 368 v. y 377 v.

49. Escritura de 4 de octubre de 1517 ante Cristóbal de San Clemente, folio 292.

bién se dió el caso de cereales y animales o dinero y frutos ⁵⁰.

Por último, consideramos digno de mención que en Canarias todavía en el siglo XIX se constituyen censos perpetuos o enfitéuticos cuando ya seguramente estaba en desuso en la Península el celebrar estos contratos ⁵¹. Las instituciones censuales no se estimaron perjudiciales a la agricultura en el último tercio de aquel siglo ⁵².

50. En el contrato entre Bartolomé Beutez y Rodrigo de León e Inés Alonso, su mujer, la pensión consiste en 16.000 maravedies y 15 pares de gallinas. Escritura de 10 de noviembre de 1509 ante Sebastián Páez, fol. 574.

51. Contrato de doña Isabel Machado de la Guerra, como apoderada del poseedor de los mayorazgos de la casa de Pacheco Solís y Juan Pedro González, con las condiciones de comiso por falta de pago o no cultivar o fabricar el sitio, y laudemio del 10 por 100, ante el escribano de La Laguna, Domingo Quintero y Párraga, el 30 de junio de 1813.

52. En 1884, creada en Madrid una comisión para llevar a cabo una información sobre el estado de las clases obreras y relaciones entre el capital y el trabajo, se enviaron a los gobernadores civiles unos cuestionarios que fueron contestados por algunas Sociedades Económicas. He aquí lo que manifestó sobre el particular de *Instituciones censales*, la Real Sociedad Económica de Las Palmas de Gran Canaria: «La enfiteusis ha influido en la condición de los cultivadores, pues por medio de las mejoras de los terrenos se han aumentado los medios de subsistencia. No son apreciables los efectos del laudemio, del comiso y del tanteo, porque los casos son muy raros. Los censos reservativos y consignativos vienen de atrás, con mucha anterioridad a la legislación hipotecaria y, por lo tanto, no puede determinarse el influjo de ésta. La redención de censos no es frecuente: como se paga a razón de tres por ciento, si es redimible, y el uno y medio siendo perpetuo, no es fácil la avenencia entre el censalista y el censatario, pues éste exige la rebaja de la cantidad que ha de entregar por el capital. En esta isla se hace lugar, generalmente, el aprovechamiento del suelo en la aparcería, pues de éste disfruta en mitad el colono aparcerero; mas tratándose de instituciones censuales el censatario aprovecha también el suelo. Al presente son raras las concesiones de eriales y terrenos vírgenes para su roturación; las que se han hecho han tenido el carácter de aparcería perpetua.» (*Anales de la Sociedad Económica de Amigos del País de Las Palmas*. 1882-1884 y 1885, Las Palmas, 1885 y 1886, págs. 68 y 69.) Sobre «el propietario, el colono y el bracero», en Canarias, a mediados del siglo XIX, se exponen bastantes noticias en la *Memoria* que redactó don Francisco María de León en 1852 y que fué publicada en el «Boletín Oficial del Ministerio de Fomento», núm. 43, correspondiente al 21 de octubre de dicho año. Por la misma época algunos escritores se manifiestan en contra de la apar-

En varias enfiteusis se especifica el estado de las tierras: sin roturar, montuosas, etc.; la obligación de plantar determinados sarmientos de vid o fabricar casas en cierto plazo ⁵³. En atención al mayor trabajo que hay que dedicar al precio durante los primeros años, se reduce durante éstos la pensión ⁵⁴.

A veces, al enumerar los bienes sobre los cuales se constituía el censo, se mencionan esclavos ⁵⁵.

Para evitar la tasa de réditos que afectaba a los censos al quitar se simulaban enfiteusis perpetuas previa la venta del propietario de la finca al que después iba a cederla en tributo ⁵⁶.

A) *Las condiciones del contrato.*

El formulismo que se emplea en la redacción de las escrituras de censo enfiteutico no ofrece en general características especiales; son las condiciones que es costumbre consignar en esta clase de contratos: conservación de la finca en forma de que su valor vaya en aumento, mejorándola si se trata de propiedad rústica o prometiendo tenerla enhiesta y bien reparada si el establecimiento es en casas u otras construcciones. En caso

cería y del fraccionamiento de la propiedad en las Islas. MARIANO NOUGUÉS SUALL, Santa Cruz de Tenerife, 1858, págs. 327, 359 y 367.

53. Se establece que el enfiteuta ha de plantar 15.000 sarmientos de vid en el contrato de 23 de noviembre de 1602 ante el escribano de La Orotava, Domingo Bethencourt.

54. En la escritura de Alonso Vázquez de Nava y Bartolomé Martín sobre unas tierras en Acentejo, como el enfiteuta tienen que roturar y desmontar varias fanegadas en ocho años, durante este plazo la pensión será de doce fanegas de trigo y después de treinta. Contrato ante el escribano de La Laguna Bartolomé Justiniano el 17 de agosto de 1565. En otra de 6 de noviembre de 1598, otorgada por Alonso Vázquez de Nava y Baltasar Hernández, el canon hasta el fin del tercer año es de dos fanegas y media y después de cinco. Ante el escribano de la Laguna, Cosme de Prendis.

55. Censo constituido por Diego de San Martín el 16 de septiembre de 1510 ante Sebastián Páez, fol. 571. Otro, celebrado en Las Palmas, ante Cristóbal de San Clemente, el 23 de septiembre de 1523, fol. 299 v.

56. Escritura de 27 de agosto de 1660 ante Alonso Viera, escribano de La Orotava. JUAN DE ZUAZNAVAR Y FRANCIA: *Compendio de la Historia de las Canarias*, 1816, edición de la revista «El Museo Canario», año VI, Las Palmas, 1945, pág. 133.

de no cumplir el censatario, el señor del dominio directo podrá realizar las obras necesarias y proceder a su cobro del enfiteuta, siendo creído por su simple juramento para determinar la cuantía de su desembolso.

a) *La entrada*.—La entrega de cierta cantidad de dinero por parte del censatario al formalizarse el contrato revela la práctica de la prestación conocida con el nombre de entrada, si bien no debió ser frecuente su uso, puesto que sólo en contadas escrituras se hace constar. Como la entrega no tiene carácter simbólico por su cuantía sino el de completar el precio de la enajenación, pierde su aspecto de derivación de la enfiteusis, como observa acertadamente Borrell y Maciá con respecto a la entrada catalana ⁵⁷.

Francisco Benítez de Lugo cede en enfiteusis unas casas y tierras de viñas en La Orotava a Gaspar y Melchor de Neda y a Catalina Freyle, madre de ambos y los censatarios le entregan seiscientas cincuenta doblas, obligándose, además, a satisfacer la pensión anual de sesenta y cinco doblas y doce gallinas ⁵⁸.

María Perdomo, viuda de Marcos Díaz, e Inés Rodríguez, dan unas casas en La Orotava a censo enfiteutico y reciben doscientos sesenta reales, aparte de pactarse el canon de diez doblas al año o quinientos maravedies, moneda de las Islas ⁵⁹.

b) *Prohibición de enajenar a determinadas personas*.—Se conserva el antiguo formulismo característico del censo enfiteutico con toda amplitud en cuanto a no permitir que la finca se transmita por el enfiteuta a persona poderosa, monasterio, hospital, cofradía, dueña, doncella o persona de otro reino. Todavía en 1636 se especifica que el censatario no podrá enajenar el predio a caballero, dueña, doncella, clérigo ni fraile... ⁶⁰.

57. ANTONIO BORRELL Y MACIÁ: *Los censos enfiteuticos en Cataluña*, Barcelona, 1948, págs. 48-49.

58. Contratos de 8 de noviembre de 1547 ante el escribano de La Orotava, Gaspar Justiniano.

59. Venta del censo ante el escribano de La Orotava. Roque Xuárez, el 9 de abril de 1616.

60. Cesión de don Tomás Fonte del Hoyo a Simón Marrero, el 22 de agosto de 1636, ante Juan de Azoca Recalde, escribano de La Laguna.

c) *Tanteo y laudemio*.—Para el tanteo se observa en los contratos un plazo semejante. El censualista puede deliberar, generalmente, entre cinco y nueve días. El laudemio, en Canarias, se fija, cuando se trata de verdaderas relaciones enfiteúticas, en la décima parte del importe de la venta y su abono corresponde al censuario y no al adquirente. Si el dueño del dominio directo hacía uso del tanteo pagaba la décima parte menos ⁶¹.

El laudemio en otros censos, como consecuencia de haberse dividido el dominio a imitación de la enfiteusis, no suele pasar de la cincuentava parte del precio, como diremos más adelante.

d) *Comiso*.—Aunque fué corriente establecer el comiso sólo para la falta de pago de la pensión, no es raro que se imponga por la venta de la finca sin licencia, por dividir el predio entre herederos, vincularlo o someterlo a otro censo ⁶². En algunos contratos se pacta para el caso de no cultivar la heredad o no fabricar en la misma, pero, en cambio, se omite como pena a la falta de pago ⁶³.

Se continúa consignando que el censualista, al tener derecho al comiso podrá por sí mismo apoderarse del dominio útil de la finca, pero esto no sólo deja de llevarse a cabo en la práctica, sino que ni aun la acción de comiso hemos visto ejercerla ante los tribunales, hasta la publicación del Código civil. El censualista opta siempre por reclamar en la vía ordinaria el pago de las decursas. Tampoco se pretende la indemnización con el duplo, establecida muchas veces a favor del censualista

61. El exigir la décima en caso de adquirir el censualista no se aceptó por el Consejo, según se expresa en la obra *Febrero reformado* ya citada, pág. 40

62. Contrato ante Bartolomé de Cabrejas, escribano de La Laguna, el 15 de septiembre de 1607 y el de Diego Sotelo de Rivera y Jacinto Hernández, en 5 de septiembre de 1666, ante Juan de Baeza y Mesa, escribano de Buenavista.

63. Contrato del capitán don Tomás Pacheco Solís con Gaspar González Moreras y María Hernández, su mujer, el 9 de mayo de 1633, ante Francisco de Mirabal Rivero, escribano de La Laguna. Otra de 30 de junio de 1813, otorgada por doña Isabel Machado y Pedro González, sobre un sitio en Santa Cruz, que autorizó el escribano de La Laguna, Domingo Quintero y Párraga.

como alternativa del comiso. La práctica notarial resultaba anticuada ante la evolución jurídica, contraria a las cláusulas de carácter penal. Todavía cabe hacer presente la particularidad de no contener cláusulas de comiso algunas escrituras de 1596 y 1648 ⁶⁴.

e) *Garantías*.—Es bastante frecuente que en la escritura censal se constituya, al propio tiempo, hipotecas sobre bienes particulares del censatario con el fin de garantizar el exacto cumplimiento de las condiciones del contrato. Tal ocurre en la mentada escritura de 1648 y en otras muchas. En caso de venta, el censatario está obligado a traer al comprador con el fin de que éste formalice en escritura pública el reconocimiento del censo ⁶⁵. Para evitar la dificultad de identificar la finca con el transcurso del tiempo y que no haya duda sobre las personas obligadas a satisfacer la pensión, se acuerda que el enfiteuta ha de renovar el contrato cada nueve años, sobre todo cuando el censalista es una persona jurídica (hospital, Ayuntamiento, etc.) ⁶⁶.

f) *Reserva de carácter señorial*.—Como dato curioso, indicaremos que en la escritura de censo otorgada en Los Realejos de Tenerife por el poseedor del mayorazgo de la casa de Lugo y el labrador Benito González se dice que si hubiesen diferencias entre este último y los demás tributarios respecto a linderos, servidumbres y riegos, puesto que las aguas son comunes para las tierras censadas, «que dirima las diferencias el señor del dominio directo o la persona que le representare» ⁶⁷.

64. Contrato de Pedro Antonio de Torres y Ana Camila Giraldín con Domingo González y Catalina Hernández ante Tomás de Palenzuela, escribano de La Laguna, el 27 de diciembre de 1596. Escritura de 2 de septiembre de 1648 ante el escribano de La Orotava, Diego de Paz.

65. Escritura de Antonio de Rojas y Guzmán y doña María de la Mota con Luis González y otros el 15 de septiembre de 1607, ya citada en la nota 55.

66. En cuanto a los bienes de la Iglesia, hay instrucciones especiales sobre apeos, y se prohíben los arrendamientos por más de una vida. CRISTÓBAL DE LA CÁMARA Y MURGA: *Constituciones sinodales del Obispado de la Gran Canaria...*, Madrid, 1634, constitución XV, folios 153-154.

67. Escritura de 29 de mayo de 1596 ante Tomás de Palenzuela, escribano de Tacoronte.

g) *Pérdida de la finca censida*.—A pesar de que las leyes y la doctrina jurídica disponían la extinción del censo enfiteúutico, si se destruía totalmente la cosa gravada, en el contrato que celebra don Domingo Páchecho Solís con Francisco Rodríguez Canino se estableció lo siguiente: «Si por cualquier caso fortuito, pensado o no pensado, las dichas tierras se perdieren o destruyeren, no pedirá el susodicho ni quien le representare descuento alguno de dicho censo, antes lo pagará por entero y se le ha de poder obligar a que haga nuevas hipotecas»⁶⁸. Tal vez se trate de un préstamo de numerario al que se le dió forma de censo.

B) *La aparcería perpetua*.

El contrato de aparcería perpetua se practicó en Canarias desde el siglo XVI, si bien cuando nos consta que se llevó a cabo en mayor escala es durante el siglo XVII, desapareciendo probablemente su constitución en el XVIII. Debió ser muy raro su uso en la Península en época anterior y coetánea, ya que no la mencionan expresamente las fuentes legales ni los escritos de los jurisconsultos. Por el formulismo que se emplea para su establecimiento se ve que es uno de los contratos a los que se extienden las normas de la enfiteusis en virtud del acuerdo de las partes. Las Partidas habían admitido que la pensión de la enfiteusis podía consistir en frutos o cosa cierta, y, aunque el jurista Febrero sostuvo que los réditos del censo enfiteúutico debían pagarse en dinero y no en especies, la realidad es que se pacta el abono de cereales, azúcar, animales, etc., y se da el caso mixto: dinero y otras cosas⁶⁹.

Las aparcerías más corrientes son al cuarto y de medias. Entre las primeras se encuentra la de Inés del Castillo a Cosme Damián Tejera, en 1562, y la del capitán don Gaspar de Alzola Vergara a Gaspar Afonso de la Raya y Felipe Martín Cabeza, en 1642. Esta última es sobre una tierra de monte me-

68. Escritura de 13 de enero de 1784 ante Santiago Antonio Penedo, escribano de La Laguna.

69. BENITO GUTIÉRREZ: *Códigos y estudios fundamentales sobre el Derecho civil español*, tercera edición, tomo II. Madrid, 1871. pág. 641.

nor y malpaís en Buenavista, que el aparcerero se obliga a limpiar, desmontar, cercar y plantar de vid, en el plazo de siete años, y si no lo cumple, podrá el propietario del dominio directo hacer dichas mejoras a costa del enfiteuta. También se previno que el ganado cabrío salvaje del cedente de la tierra no pudiese ser muerto por entrar en la heredad de que se trata, sino que el aparcerero se habría de limitar a guardar y defender la finca. El cuarto de lo cosechado se sacaba después de separar el diezmo de la Iglesia, y se hacía efectivo en la era o boca del lagar, según que el producto fuese cereales o vino. Las demás condiciones son las normales en la aparcería, como requerir al dueño mayor para que vea si está en sazón la uva y dé el consentimiento de la vendimia, y las acostumbradas en la enfiteusis, como es la cesión del dominio útil y reserva del directo, el tanteo con quince días para deliberar, el laudemio, consistente en la décima parte, llevar al comprador para que otorgue la escritura de reconocimiento cuando el enfiteuta enajene la finca, etc. ⁷⁰.

Entre la medianería perpetua encontramos la que concede en 1650 el capitán Francisco Pérez de Rojas al labrador Antón Bazo, por la que éste se obliga a plantar el predio de viña vidueño en el plazo de ocho años y a contribuir a la mitad del costo de un lagar, contrato que tiene la particularidad de permitir la división de la finca hasta entre tres herederos ⁷¹; la del capitán don Salvador Aguado de Nájera, en nombre de los príncipes de Asculi, en quienes había recaído el mayorazgo de Lugo, a don Nicolás Fernando Fonte del Castillo, sobre unas viñas y aguas en Los Realejos, en 1645 ⁷²; la del sargento mayor don Gaspar de Rojas Alzola y el licenciado don Francisco, su hermano, al labrador Juan Gómez, en la que se advierte que la restitución de la finca en caso de comiso lleva consigo el que los mejoramientos queden a favor del cen-

70. Contratos, ante Juan del Castillo, el 29 de abril de 1562 y ante Martín de Palenzuela el 27 de diciembre de 1642. Otro ante el escribano de La Orotava, Diego de Paz, el 5 de enero de 1664.

71. Escritura de 10 de enero de 1650 ante Juan del Hoyo, escribano de Buenavista.

72. Escritura de 10 de marzo de 1645 ante Francisco de Parra.

sualista, en 1670⁷³, y la de don Juan de Ponte Ximénez a Melchor Alvarez de Acosta en 1691, sobre una heredad de viña y tierra calma, también situada en Los Realejos, en el sitio denominado Tigaiga, en virtud de la cual el enfiteuta se obliga a plantar dicha tierra de viña malvasía y a pagar la mitad de la pensión del censo que gravaba la misma finca en favor de doña Clara de Larena. Este último contrato, tal vez por su carácter de subenfiteusis, debió de ser de dudosa licitud, puesto que Ponte, para garantía de Alvarez, hipoteca otra finca de viña que tenía en el lugar de San Pedro de Daute⁷⁴.

Por último, mencionaremos el pacto en virtud del cual, durante el primer año, la heredad es explotada en medianería y después el canon del disfrute consiste, para siempre, en una cantidad invariable, conforme se establece en un contrato del año 1632⁷⁵.

C) *La subenfiteusis.*

El conceder el censatario la finca censida a otra persona mediante la constitución de un nuevo censo⁷⁶ también se observa en la contratación canaria, según resulta de lo que antes manifestamos. Por ello, se previene en algunas escrituras que el enfiteuta no podrá gravar la heredad, como se consigna en el contrato que celebran Diego Sotelo de Rivera y Jacinto Hernández en 1666⁷⁷. El riesgo que corría en tales circunstancias el último censatario explica que el nuevo censalista se obligue para el caso de no poder ampararle en el disfrute del predio a devolverle el duplo de la cantidad recibida por entrada o

73. Escritura ante Juan de Baeza y Mesa, en Buenavista, el 3 de noviembre de 1670.

74. Contrato de 22 de octubre de 1691 ante Diego de Paz, en La Orotava.

75. Escritura de 7 de noviembre de 1632, otorgada por el licenciado don Alonso Gallegos Spinola con Juan Pérez y María López ante Cristóbal Guillén del Castillo.

76. Según algunos autores el enfiteuta podía gravar la finca censida sin dar noticia de ello al dueño directo. JOAQUÍN ESCRICHE: *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia*, tercera edición, tomo I, Madrid, 1847, pág. 517.

77. Contrato de 5 de septiembre de 1666 citado en la nota 62.

que al ceder en medianería perpetua una finca censada el concedente hipoteque otros bienes para garantizar al cultivador ⁷⁸.

III. *Los censos al quitar y fructuarios*

Aunque la legislación equipara, al parecer, los llamados censos al quitar con los consignativos en oposición al censo enfitéutico, llamado también en las fuentes documentales tributo perpetuo ⁷⁹, es indudable que el apartado corresponde a todos los redimibles por el pacto o en virtud de disposiciones de carácter general, como su nombre indica ⁸⁰.

Creemos, por tanto, que tal división no trasciende a la naturaleza jurídica del censo, al igual que tampoco influye al distinguirlos técnicamente que sean fructuarios o no, por más que esta calidad haya provocado normas especiales y ofrezca notorio interés desde el punto de vista económico ⁸¹. En Canarias el canon de censos enfitéuticos y reservativos es unas veces en frutos y otras en dinero. La necesidad de que sea en esto último, prevista en las leyes 4 y 6 del título 15 del libro V de la Nueva Recopilación, sólo comprendía al consignativo, según expresa Avendaño ⁸².

78. Nota 74.

79. Como afirman los sutiles juristas VELA y CENCIO, unos y otros son perpetuos «por no acabarse con el tiempo» (cita de JUAN SALA en *Ilustración al Derecho real de España*, segunda edición, tomo I, Madrid, 1820, página 317). Estimamos interesante el destacar tal concepto por no ser raro el emplear el calificativo de perpetuo en oposición a otras situaciones que tampoco se extinguen por el mero transcurso del tiempo. Así, por ejemplo, en la Real orden de 22 de diciembre de 1795, al hablar de oficios que habían sido enajenados por la Corona, se dice que son perpetuos los que pueden transmitirse por herencia, venta y otros modos, y que no lo son los que necesariamente en los traspasos se ha de observar la renuncia del titular en el adquirente y algún otro requisito. Archivo del Antiguo Cabildo de Tenerife, hoy del Ayuntamiento de La Laguna, P. XXXVI, núm. 37. Ley 12, título VIII, Libro VII de la Novísima Recopilación. JOSÉ PERAZA DE AYALA: *Notas para un estudio del cargo de regidor en Tenerife*, «Revista de Historia», La Laguna, XXI, 1955, pág. 1 y ss.

80. *Novísima Recopilación*, leyes 3, 4 y 9 del título XV del libro X.

81. MANUEL COLMETRO: *Historia de la economía política en España*, tomo II, Madrid, 1863, pág. 101; ZUAZNAVAR: *Loc. cit.*, págs. 132-135.

82. IGNACIO JORDÁN DE ASSO y MIGUEL DE MANUEL: *Instituciones del Derecho civil en Castilla*, edición quinta, 1797, pág. 167.

El censo enfiteúutico al quitar exigía para saber el precio de la redención y que no se dieran los pactos usuarios que se indicase en la escritura el capital. Varios contratos de esta clase hemos tenido a la vista ⁸³.

Es curioso también el acuerdo de que si a los cinco años no se ha redimido el censo, éste ya no será al quitar, sino perpetuo ⁸⁴.

Como práctica especial se observó hasta el siglo XIX, a lo menos en Tenerife, que para redimir los censos enfiteúuticos o perpetuos frumentarios se redujese la fanega de trigo a veinticinco ducados de a once reales antiguos de las islas, equivalentes a cuatrocientos doce reales de vellón y medio de los de Castilla, sin atender al valor que tuviera el cereal en la fecha que se verificaba la operación ni determinarlo en razón del precio medio en el último quinquenio. También se tomó como modelo en el nombrado siglo la cantidad de numerario que asignaba el Ayuntamiento a las fanegas que percibía por pensiones de sus arrendamientos o censos, lo cual también perjudicaba al censualista, por ser inferior a la cifra que alcanzaba el trigo en el mercado. En época muy anterior, cuando los vinos de Tenerife disfrutaban de alta estima, el canon en este producto se reducía a trigo, en razón de un barril por fanega ⁸⁵.

83. Escritura del capitán Martín de Naveda Romero, gobernador de Lanzarote y administrador de esta isla y de la de Fuerteventura, y Jacinto Pérez ante Francisco de Mirabal Rivero, escribano de La Laguna, el 12 de octubre de 1649.

84. Escrituras de 23 de noviembre y 5 de diciembre de 1523 ante Alonso de San Clemente, fols. 290 v. y 308 v., otorgados por Alonso Valeron, como censualista, y Antón López y Blas Rodríguez, como censatarios.

85. Cumpliendo órdenes de la Superioridad, el comandante general, presidente de la Real Audiencia de Canarias, dispuso, en 3 de julio de 1806, que se averiguase la práctica que se seguía en las Islas para determinar el capital de las cargas enfiteúticas o simplemente perpetuas. En consecuencia de tal despacho y del auto del corregidor de Tenerife en el mismo sentido, fechado el 20 de septiembre siguiente, el síndico personero de esta isla informó sobre el asunto el 24 de noviembre del mismo año, escrito que, con algunas adiciones del año 1812, se halla transcrito en el volumen 13 del «Fondo Nava» del Archivo de la Real Sociedad Económica de Amigos del País de Tenerife, La Laguna, fols. 21-32. Véase documento que citamos en la nota 4.

La cuantía de la redención en dichos censos enfitéuticos que no tenían determinado el capital era partiendo de la base de cincuenta mil el millar, o sea, al dos por ciento, según dispuso la Real Audiencia de Canarias en provisión del 18 de abril de 1741⁸⁶.

IV. *Los censos consignativos y reservativos*

El mayor interés que ofrece, a nuestro juicio, la documentación examinada sobre censos consignativos es que ésta nos permite comprobar el alto grado en que influyen los principios y normas de la enfitéusis en otros contratos de censo⁸⁷.

86. Archivo del antiguo Cabildo de Tenerife, P. XXVI, núm. 5.

87. Es interesante en esta materia la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de diciembre de 1878 que declara que cualesquiera que sean los nombres que los otorgantes diesen al contrato consignado en escritura pública, se entiende constituido en él un verdadero censo enfitéutico, si en aquélla se establecieron todas las condiciones que distinguen y determinan esta clase de contratos (PEDRO GÓMEZ DE LA SERNA y JUAN MANUEL MONTALBÁN: *Elementos de Derecho civil y Penal de España*, décimotercera edición, corregida y aumentada por don JUAN MANUEL MONTALBÁN, tomo II, página 315). En 6 de abril de 1819 se dirigió a la Real Sociedad Económica de Amigos del País de Tenerife por don Juan Tabares de Róo, más tarde contador de la Junta Provincial de Comercio, un escrito proponiendo que los arrendatarios de las tierras concejiles de La Laguna pudiesen redimir el canon y se les permitiera dividir el predio o suerte entre sus hijos, al propio tiempo que indicaba la conveniencia de suprimir la pena de comiso (Legajo «Canarias, Noticias Históricas sobre Religión, Culto, Beneficencia, Agricultura y Administración», Biblioteca de la Universidad, Manuscritos). En 26 de febrero anterior ya el síndico personero había solicitado del Rey que los arrendamientos de tierras concejiles fuesen convertidos en censos con perdón de los atrasos. (Archivo de la Sociedad Económica de Tenerife, legajo 13 antes nombrado, págs. 91-100.)

Los poseedores en aparcería de ciertas tierras municipales de la isla de La Palma, mencionadas en otro lugar de este trabajo (pág. 15), se constituyeron el 25 de julio de 1955 en cooperativa del campo con el título de «Propietarios de Terrenos de Quintos», y el 31 de octubre siguiente presentaron al ayuntamiento de Garafía un escrito en el cual, con base en un informe del profesor Hernández Gil, catedrático de Derecho civil de la Universidad de Madrid, se sostuvo que la relación establecida desde tiempo inmemorial, entre los aparceros y la representación del municipio, tenía la calificación de censo enfitéutico y, por tanto, que como tales

Son muchas las escrituras en que el censo que se constituye puede decirse que no presenta otra diferencia con el enfiteútico que el estar situado en fincas procedentes del censatario y de las que cabe afirmar que a la venta de la pensión ha acompañado la del dominio directo⁸⁸. El mismo comiso, que, por su carácter penal, parecía aconsejar que no se ampliase su práctica y que la ley 28 de Toro que lo autorizaba no había logrado una interpretación unánime de los juristas en tal sentido⁸⁹, vemos que es una de las cláusulas más corrientes⁹⁰.

censatarios les asistía el derecho a redimir el canon. Estimamos que sin necesidad de encuadrar la institución de dicha clase de censo, por la dificultad de probar la concurrencia de sus características, cabe asignar a la situación el carácter de censo con todas sus consecuencias en razón de que una simple aparcería o arrendamiento se desnaturaliza desde el momento en que se acepta su perpetuidad, o sea, su no extinción por el paso del tiempo. No puede ser obstáculo en cuanto a su permanencia el que los bienes procedan de propios, ya que referente a éstos las Cortes resolvieron, en caso análogo, que no se inquietara en la posesión y disfrute de terrenos de propios a los labradores, etc., que habían sucedido a sus ascendientes «pagando canon como si hubiese sido un verdadero enfiteusis» (Resolución de 18 de mayo de 1837, que citamos en la pág. 31). Tampoco eliminamos la posibilidad de haberse producido un censo reservativo, aunque el Código civil prohíba que la pensión de éste consista en parte alícuota de frutos (arts. 1.657 y 1.663), puesto que la relación jurídica en cuestión nació con anterioridad a dicho Cuerpo legal y resulta amparada por sus disposiciones transitorias (*Cooperativa del Campo*, «Propietarios de Terrenos de Quintos», villa de Gerafia, La Palma (Canarias), 1955). Como precedente legal de equiparar los arrendamientos antiguos al censo a los efectos de su redención, recordamos la ley de 27 de febrero de 1856, aclaratoria de la de 1 de mayo anterior, sobre Desamortización, ambas publicadas por MARCELO MARTÍNEZ ALCUBILLA: *Diccionario de la Administración española*, segunda edición, tomo V, Madrid, 1868, págs. 138 y 80, respectivamente. Véase también GÓMEZ DE LA SERNA Y MONTALBÁN: *Obra* y tomo citados, pág. 324.

88. FRANCISCO ANTONIO DE ELIZONDO: *Práctica universal forense*, tomo II, Madrid, 1773, pág. 159.

89. JUAN SALA: *Ob. cit.*, pág. 314; ARTURO CORBELLA: *Historia jurídica de las diferentes especies de censos*, Memoria premiada por la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas de 1891, Madrid, 1892, páginas 311-312.

90. La venta de la pensión va acompañada prácticamente de la venta del dominio directo por el propietario que toma el dinero, puesto que se dice en esta clase de contratos que el pago del laudemio a que se somete

La institución es de tal modo desnaturalizada, que en algún contrato se llega a conceder al censalista el derecho de tanteo sobre la finca gravada después de redimido el censo ⁹¹.

El uso del censo consignativo empieza muy temprano en las islas, puesto que no es raro encontrarlo en el primer tercio del siglo XVI ⁹². El rédito, como en la Península, ascendió en ocasiones a más del 10 por 100 ⁹³, pero cuando se dictan las normas restrictivas sobre la materia se observa su puntual cumplimiento y aun se da el interés en cantidad inferior a la autorizada ⁹⁴.

En cuanto al censo reservativo, no hemos visto que se practique hasta época más tardía y más bien en fincas concedidas por personas jurídicas. La legislación general tampoco menciona el censo reservativo hasta mediados del siglo XVIII, y la

el censatario, y que consiste, en general, en un dos por ciento, es en reconocimiento del dominio directo. También se expresa al hablar de la pena de comiso que, en su caso, se consolidan ambos dominios. Contrato de García Pérez y Gaspar Pérez en Buenavista ante Bartolomé Cejas el 28 de julio de 1586 y escritura de reconocimiento de un censo establecido en 8 de agosto de 1586, otorgada por Alvaro Francisco, gitano, el 4 de febrero de 1611 ante Gaspar Delgadillo, escribano de Garachico. La pena de comiso se señala a veces para la falta de cualesquiera de las condiciones del contrato, salvo la de enajenar sin licencia, según resulta de la escritura de don Tomás de Nava y Grimón ante Francisco de Mirabal Rivero, a 14 de noviembre de 1644.

91. Contrato de 3 de diciembre de 1662 ante Lorenzo de la Cruz, escribano de La Orotava, entre el capitán Diego Benítez de Lugo y el licenciado Francisco Alvarez Fregenal.

92. Para hacer pago al conde don Guillén Peraza de Ayala impuso el adelantado don Alonso Fernández de Lugo cuatro mil ducados de pensión en una hacienda de su propiedad en Los Sauces de La Palma. Escritura del 30 de diciembre de 1523 ante Cristóbal de San Clemente, fol. 26.

93. Escritura por la que Juan de Malveda entrega sesenta y siete mil maravedies a Lucía Sánchez con el canon de siete mil al año. Ante Cristóbal de San Clemente el 2 de septiembre de 1523, fol. 208 v.

94. Hasta 1608 se permitían los censos a razón de catorce mil el millar, o sea el siete y dos céntimos por ciento y, sin embargo, el constituido por Juan Rixo y Amador de Acebedo, en 8 de octubre de 1593, es el precio de veinte mil el millar. Ante Alvaro de Quiñones, escribano de Daute, en Tenerife.

cita que hace es incidental y no la consideramos concluyente ⁹⁵.

Se convierten prácticamente en censos reservativos los repartimientos de tierras concejiles llevados a cabo en virtud de la Real provisión de 26 de mayo de 1770 y no en relaciones enfiteúticas, como resolvieron las Cortes en 18 de mayo de 1837 ⁹⁶, puesto que en aquéllos no se alude a la división del dominio ni hay derecho de laudemio.

La citada provisión que constituye la ley 7 del título XXV del libro VII de la Novísima Recopilación, y que, según Cárdenas, fué recibida por la nación «con estoica indiferencia... y sólo en pocos lugares tuvo cabal cumplimiento» ⁹⁷, tuvo, sin embargo, en el municipio de Tenerife la aplicación prevista y los repartos se consolidaron, por más que la cuantía del canon, los comisos y las nuevas asignaciones que esto último produjo ocasionasen algunas protestas, al propio tiempo que también se discutió si en tal caso las mejoras de los predios correspondían al cultivador desahuciado ⁹⁸.

La disposición especial para Madrid contenida en la ley 7 del título XIX del libro III de la Novísima Recopilación, en virtud de la cual podían concederse ciertos solares por la autoridad a censo reservativo, siempre que sus dueños no los edificasen en el plazo de un año, fué admitida en Canarias ⁹⁹, al igual que en otras provincias de España ¹⁰⁰.

95. J. GIL: *De los censos, según la legislación general de España. Indicaciones*, Santiago, 1880, pág. 42.

96. Ley 17, título XXV del libro VII de la Novísima Recopilación. *Los Códigos españoles, concordados y anotados*, Madrid, Imprenta de La Publicidad a cargo de D. M. Rivadeneyra, 1850, tomo octavo, págs. 566-567, nota (a).

97. FRANCISCO DE CÁRDENAS: Obra y tomo citados, pág. 189.

98. *Representación del gremio de labradores de Tenerife en 1813*. Archivo de la Real Sociedad Económica de Amigos del País de Tenerife, Fondo «Moure», leg. *Asuntos Públicos*. Véase también los escritos del contador de Comercio y del personero, citados en la nota 87.

99. A don José Bartolomé de Mesa le concedió la justicia de Tenerife en censo reservativo una casa ruinosa situada en la plaza de las Remedios de La Laguna y que había pertenecido a la vinculación de don Juan Fiesco. Archivo de Benítez de Lugo, Protocolo VI, fols. 119-121.

100. RAMÓN SÁNCHEZ DE OCAÑA: *Estudio crítico de las diversas especies*

V. Procedimiento especial en materia de censos

Por la extraordinaria abundancia de censos y otras cargas perpetuas en la región canaria y porque el percibo de los réditos de estos bienes constituía a veces la única fortuna de bastantes familias de modesta posición, la Real Audiencia de las Islas ¹⁰¹ dispuso que se exceptuara del conocimiento de los alcaldes pedáneos dicha clase de asuntos, a petición de cualquiera de las partes, sin tener en cuenta que por la cuantía de lo reclamado correspondiese su tramitación en juicio verbal. He aquí los términos en que se expresa el fiscal de aquel tribunal el 3 de abril de 1798, en su informe al comandante general del Archipiélago: «Enterado yo de que lo prevenido en dicho auto se había considerado por los jueces de primera instancia extensivo a las deudas de caídos de censos o pensiones; conociendo el perjuicio que se podía ocasionar a los acreedores por

de censos en la historia, en la legislación y en las costumbres, Madrid, 1892, página 69.

101. La Audiencia de Canarias, por razón de la distancia y en virtud de las facultades que se le conferían, intervino en múltiples aspectos de la vida pública. Además en ella se dieron otras particularidades, como haber sido tribunal de apelación de asuntos civiles y criminales de la jurisdicción de Indias y que por el Tratado internacional entre España e Inglaterra en 1844 y las disposiciones del Gobierno español fuese la única competente para conocer en segunda instancia de las causas por el tráfico ilícito de negros procedentes del tribunal mixto de Sierra Leona. El pronunciar un discurso al inaugurar los tribunales el nuevo año es práctica que se inició en la Audiencia de Canarias, antes que en las de la Península con base en lo prevenido para aquélla en 1553 (ley 18, título V del libro V de la Novísima Recopilación). JOSÉ PERAZA DE AYALA: *El régimen comercial de Canarias con las Indias en los siglos XVI, XVII y XVIII*, Universidad de la Laguna, 1952, págs. 46 y 66.—Exposición de la Diputación Provincial de Canarias en 19 de noviembre de 1869, publicada en el «Boletín de la Real Sociedad Económica de Las Palmas de Gran Canaria, año VII, enero de 1870, núm. 89, págs. 387-391.—CALIXTO DE MONTALVO Y COLLANTES: *Discurso inaugural de la Audiencia de Las Palmas el 2 de enero de 1862*, Las Palmas, 1862, pág. 3. En 1949 trataron especialmente de la Audiencia de Canarias: LEOPOLDO DE LA ROSA OLIVERA («Revista de Estudios de la Vida Local», Madrid, año VIII, marzo-abril, número 44) y BENJAMÍN ARTILES PÉREZ (Ediciones de El Gabinete Literario de Las Palmas de Gran Canaria).

las leyes que hablan de la prescripción de la vía ejecutiva; viendo que la subsistencia de muchas familias de Islas depende de los tributos que cobran; reflexionando que se debe estimular a los poderosos a que saquen de arcas el dinero para darlo a tributo al labrador que desea emplearlo en el cultivo de sus tierras y, finalmente, teniendo noticia de que en la Carta Orden de 24 de julio de 1770, por la que el Consejo amplió las facultades a los jueces ordinarios de Jerez de la Frontera para conocer en juicios verbales hasta la cantidad de 300 reales vellón, había exceptuado las deudas que procediesen de caídos de censos o pensiones, obtuve en 1 de junio de 1796 en esta Real Audiencia la declaración de que la prohibición de seguir juicio escrito en su territorio hasta la cantidad de 200 reales vellón no se entendiese extensiva a las deudas de aquella clase, siempre que alguna de las partes quiera se decida el asunto en juicio escrito. Con cuyo motivo se expidieron las provisiones correspondientes y se les dió su debido cumplimiento en las siete islas»¹⁰².

VI. *El registro de censos*

Consideramos, también, digno de algún interés histórico, el destacar la precocidad con que se cumplen en Canarias las normas sobre registro o anotación de censos, ya que la inobservancia general de la pragmática de don Carlos y doña Juana, en Toledo, el año 1539, provocó la de Felipe II, en 1558, dada en Valladolid, respondiendo a los capítulos de Cortes de 1555¹⁰³ y que en algunos sitios se demora muchos años la inscripción de tales derechos reales y su toma de razón¹⁰⁴.

En Tenerife se procedió al establecimiento del registro de conformidad con la disposición primeramente citada, y en su

¹⁰²: Informe del síndico personero de Tenerife, citado en la nota 85.

¹⁰³: Ley 1 del Título XVI del libro X de la Novísima Recopilación.

¹⁰⁴: J. LUIS TRENTI ROCAMORA: *Un reglamento sobre inscripción de hipotecas del virrey Melo de Portugal (1795)*, «Revista del Instituto de Historia del Derecho», núm. 1, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Buenos Aires, 1949, págs. 27-37.

consecuencia corresponden al año de 1543 los asientos más antiguos ¹⁰⁵.

Al ordenarse las tomas de razón por la pragmática de 31 de enero de 1768 y auto acordado de 28 de enero de 1774 ¹⁰⁶, su práctica no se hizo esperar, sobre todo, en los gravámenes de carácter piadoso ¹⁰⁷, si bien algunas de las prevenciones de la instrucción de 14 de agosto de 1767, inserta en dicha pragmática, especialmente en los artículos 11, 12 y 13, no se cumplieron de momento como correspondía, según resulta de la representación del síndico personero de Tenerife, vista en cabildo de 30 de diciembre de 1782 ¹⁰⁸.

En 24 de septiembre de 1786 se elevó al Supremo Consejo de Castilla, por don José Antonio Gómez, residente en Tenerife, una «demostración» en la cual, después de exponer a la Superioridad el gran número de censos, enfiteusis al cuarto y a medias perpetuas, memorias de misas, aniversarios, capellanías y patronatos laicales en favor de parroquias, comunidades, ermitas, cofradías, hospitales y casas mayorazgas que existían en Canarias, y con más particularidad y abundancia en sus monasterios de religiosas, por servir aquéllos de pagamento de dotes, terminaba proponiendo la creación de unas escribanías y contadurías especiales y la práctica de unos apeos y otras operaciones que precisaran la situación y estado de los predios y casas gravadas. Pero tal escrito no alcanzó el éxito apetecido, pues enviado por el Consejo al comandante general de las Islas, éste lo pasó a informe del cabildo de Tenerife, y la corporación lo emitió en un todo desfavorable, en virtud del acuerdo de la sesión celebrada el 23 de octubre de 1787 ¹⁰⁹.

José PERAZA DE AYALA

105. Archivo del Registro de la Propiedad de La Laguna, Contaduría de Hipotecas. La primera inscripción fué en 5 de diciembre de 1543.

106. Ley 3 del título XVI, libro X de la Novísima Recopilación. Los Códigos españoles, obra citada, tomo noveno, pág. 387, nota (2).

107. Archivo de la Real Sociedad Económica ya citado, Fondo «Mourea». *Asuntos varios*.

108. Archivo del Cabildo de Tenerife ya citado, E-XX, núm. 37.

109. Archivo del Cabildo de Tenerife, A-IV, núm. 20.