

ENFITEUSIS, ¿QUE HAY EN UN NOMBRE?

«What's in a name? That which we call a rose
By any other name would smell as sweet.»

Julieta, aún inocente:
acto II, escena II

1. ENTRE EXTREMADURA Y BALEARES: DUDAS E INTERROGANTES CON LA ENFITEUSIS

Segunda mitad del siglo XVIII, señoríos extremeños de Feria y de Villalba pertenecientes al ducado de Medinaceli, problemas relativos a la calificación de las rentas agrarias; resultan ciertas en cuanto a su determinación material: «la novena parte, tras haber exigido el diezmo, de todos los granos que se cogiesen y ganados que se criasen», pero inciertas en cuanto a su identificación jurídica: «por razón de terrazgo y en virtud de escritura de concordia», mas no sabiéndose bien si constituyen «arrendamiento» o «locación», de una parte, o, de otra, «enfiteusis». Esto último supondría que «como en el duque reside el dominio directo de las tierras, en el labrador el que puede residir es el dominio útil», esto es, propiedad, pero en un grado ya inferior, subordinada con ello mismo al dominio del señor ¹.

Finales del siglo XIX, Comisión de Reformas Sociales, encuesta sobre la condición de las clases trabajadoras, preguntas relativas a «instituciones censuales»; respuesta de la comisión de Cáceres: aquí «tiene poco influjo la enfiteusis... y menos los establecimientos a *rabassa morta*», catalanes como la denominación indica, aunque no por ello dejan de existir «algunas prestaciones que pueden llamarse señoriales, provenientes del censo enfiteutico, que por su

1. Alfonso OTAZU, *La reforma fiscal de 1749-1779 en Extremadura*, Madrid 1978, págs. 91-92, debiéndole al autor transcripciones más completas de la documentación del caso.

moderación y ser pagadas en especie influyen poderosamente en beneficio del cultivador, tanto más cuanto que en ellas no existe laudemio, comiso ni tanteo, pagamentos, reversiones y preferencias que siempre son de mal efecto en la suerte de tales instituciones». No parece sino que, por historia o por geografía, alguna transmutación se ha producido de una institución señorial a otra que no lo resulta tanto, o que incluso, con toda su procedencia de señorío, se dice mecanismo de promoción campesina.

Seguimos en el mismo tiempo, ocasión y territorio; otra comisión extremeña, ésta de Plasencia, sube en dicha línea de tono: «La enfiteusis y sus similares, los foros, subforos, treduos, etc., tan frecuentes en Galicia, Asturias y Aragón, han debido producir y producen aún en la actualidad grandes beneficios a los cultivadores del suelo, a la vez que notable aumento en la riqueza rústica. Para persuadirse de ello debe observarse que estos contratos han convertido en labriegos o propietarios a multitud de obreros, que de esta manera pudieron emanciparse del terruño o dependencia señorial», gracias esto más concretamente al efecto que se dice típicamente enfiteutico de la obtención «a perpetuidad» de aquel «dominio útil». Con ello, según categóricamente se nos asegura, allí donde estas «instituciones censuales» predominan, «los extensos terrenos pertenecientes a la nobleza y al señorío encontraron una forma de desamortización más justa» que la que en estas otras latitudes ha servido «para crear grandes capitales y recargar al Estado con muchas y costosas obligaciones»².

Segunda mitad del siglo xx, *Compilación de Derecho civil especial o derecho foral de las Islas Baleares*, capítulo de la división enfiteutica de dominios, con una regulación que tiende a liquidarla; comentario foralista o de los expertos en este tipo de derechos: «Cuando el censo enfiteutico, que supone la existencia de dos propietarios, uno que percibe los frutos y cultiva la tierra y otro que ostenta el dominio eminente y recibe una pensión del primero; cuando (decimos) el censo enfiteutico se haya en trance de desaparecer en casi todas las regiones españolas, y en el resto del mundo constituye un objeto de arqueología, nos encontramos con un

2. Comisión de Reformas Sociales, *Información Oral y Escrita*, Madrid 1884-1893 (rep. 1985), IV, págs. 480 y 541, Cáceres y Plasencia.

arrendamiento al que paulatinamente el legislador ha ido atribuyendo todas las características de la enfiteusis, y así, de nuevo, con otro propietario junto al antiguo propietario exclusivo»³. La enfiteusis, con todas sus virtudes, ya no podría cobrar vida porque el arrendamiento la habría suplantado, como si todas las implicaciones anteriores, salvo la de división del dominio, carecieran finalmente de sentido.

¿Qué ha ocurrido? La necrología de la enfiteusis anuncia su reencarnación: enfiteutas somos, sin saberlo, todos, o al menos los arrendatarios; la incertidumbre extremeña se demuestra persistente, bien que en el XVIII se sabía de la subordinación que la enfiteusis ya implicaba. ¿Ha crecido nuestra ignorancia? O, si las cosas han cambiado, ¿qué clase de misterio se encierra en esta figura enfiteútica que es en un siglo instrumento de supeditación social; en el siguiente, mecanismo de desamortización popular, y, ya en el nuestro, relación que pacíficamente confluye en la más común de arrendamiento? ¿Qué se esconde bajo este nombre de institución que, ya por jugarse en él la propiedad de la tierra y la explotación también del campesinado, o tal vez como se nos dice su emancipación, no parece desde luego una bagatela o, por mejor decir, no es por supuesto una banalidad? Lo que se pagaba al señor estaba claro, pero no su identificación jurídica, y en este nombre de derecho se dilucidaba si los campesinos tenían o no algún título a la tierra, resultando además luego decisivo para la suerte final de la propiedad, ya sin señorío sobre ella.

El nombre de la rosa ya discutirán los poetas si de por sí representa algo, pero lo nuestro tampoco es la poesía: por palabras el derecho es que se impone. Cuando unas mismas resisten en la historia, más se cargan de sentido, o más opacas y equívocas devienen. Y nada valen diccionarios, o aún menos manuales; definir las, desentrañarlas, ya es un problema histórico: a la historia debe concernir, y al historiador, importar. La competencia se le supone, ya que la especialidad existe, al del derecho.

3. Enrique LALAGUNA, *La enfiteusis en el Derecho civil de Baleares*, Pamplona 1968, pág. 80, que es cita de autoridad de José Luis Lacruz

2. DE GRECIA HACIA EL INFINITO: SUERTE Y TRIUNFO DE LA ENFITEUSIS

Grecia, edad antigua: más allá del siglo XVIII habremos de remontarnos, como a otra extremadura europea desplazarnos. De allí procede un término cuyo mismo exotismo en ámbitos latinos ya podría explicar algo de su éxito. Antes de que se cargue de misterio, no significaba la verdad gran cosa: era *emfyteusis* plantación o, mejor, acción nueva de plantar, viniendo entonces a aplicarse a especie de concesión estable de terrenos sin dejación entera de dominio, o a especie así de derecho de disposición de la tierra a dicho efecto de cultivo⁴.

La práctica de la *emfyteusis*, acogida en el derecho romano, encajaba mal en un cuadro caracterizado por una institución de *dominium* que, antes o más que propiedad sobre las cosas, representaba poder político en el ámbito doméstico, como tal parcialmente intransferible; su misma figura típica de *locatio et conductio* o arrendamiento era cesión temporal de cosas singulares que no podía transmitir derecho real o directo sobre ellas. Prácticas de concesión más estables entraban especialmente mal en el campo de las propiedades de los ciudadanos, no imperiales o no eclesiásticas; en estas otras en cambio pudieron mejor irse introduciendo, mas sin vencerse tampoco completamente dichas dificultades de encaje. Ya aparece la *emfyteusis* asimilada a la *locatio*, sin posibilidad así de transferir algún derecho sobre el bien, ya aparece el *emfyteuta* o concesionario asimilado al *dominus*, con la insinuación así exactamente contraria, pero, en uno u otro extremo, de igual modo se entiende que los términos se utilizaban en sentido impropio: ni una cosa ni otra rigurosamente se establece. La perplejidad también entonces se refleja con la sugerencia de concebirse el *ius emfyteutecarium* como tercer género o *ius tertium* entre arrendamiento y dominio, pero ello tampoco sabe fundamentarse y desarrollarse en este contexto de aquel derecho antiguo⁵.

4. Werner KAMPS, *L'emphytéose en droit grec et sa réception en droit romain*, en *Recueils de la Société Jean Bodin*, III. *La Tenure*, 1938 (rep 1983), págs. 67-121.

5. Paolo GROSSI, *Le situazioni reali nell'esperienza giuridica medievale*, Padua 1968, págs. 17-18, que es la mejor introducción al conjunto de nuestra problemática.

La *emphyteusis* constituía un derecho estable sobre la tierra en manos del concesionario, pero no tampoco perpetuo ni de plena disposición; aparte la obligación básica de atenderse una *pensio* o renta, o *canon* como también se decía con término griego, el *emphyteuta* quedaba subordinado respecto al *dominus*, con cuyo consentimiento no gratuito y opción preferente había de contar para disponer de su propio derecho, que además podía más expeditivamente perder de descuidar durante un trienio la atención de la renta. Así efectivamente subordinado, el derecho del *emphyteuta* no parecía tampoco permanente; entre otras figuras de perfiles igualmente poco nítidos que incidían en su mismo campo, se mantuvo junto a la *emphyteusis* una distinta de más específico *ius perpetuum* sobre la tierra sin título tampoco propio de *dominium*. Con tales condicionamientos, adquiriría en todo caso nuestro *emphyteuta* un derecho estable a su cultivo y disposición, acercándose ciertamente su posición a la de un derecho dominical, como hubo de quedar reflejado en los mismos textos de derecho romano, o romano-bizantino, que se transmitirán a otras épocas⁶. En ellos echa realmente la enfiteusis sus raíces como, de momento, una planta exótica y mal aclimatada.

En unos primeros siglos medievales y en nuestra zona occidental, el término arraigaba muy irregularmente; entre otros muchos que denotan relaciones agrarias de creciente composición señorial, comparece el de enfiteusis; tampoco es que se le encuentre entre los de curso más común, documentándosele más raramente fuera de dominios eclesiásticos. Con toda la diversificación de prácticas y usos locales, al núcleo semántico de la enfiteusis, de por sí mal demarcado y bien compartido, pueden brotarle las más variadas

6. Carlo Augusto CANNATA, «*Possessio*», «*Possessor*», «*Possidere*» nelle fonti del Basso Impero Romano, Milán 1962, págs. 160-166, con sus indicaciones bibliográficas. Se cumple aquí una regla tan curiosa como probada en la historia del derecho: el volumen de la bibliografía resulta proporcional inversamente al grado de posibilidad del conocimiento o directamente al de carencias de la documentación; cómo cabe así progresarse ya se comprueba: todavía debe citarse no sólo como «fundamental», sino también como «difícilmente superable» el estudio *Zur Geschichte der Erbpacht in Altertum* de Ludwig Mitteis, Leipzig 1901. Para no alimentar regla tan poco económica, aunque por lo que se ve académicamente todavía rentable, pasaremos de largo, que ya volverán los textos.

adherencias que interesan a obligaciones y derechos campesinos. En estas circunstancias, querer reconstruir ya para entonces un concepto de la figura de aplicación general, no tiene mayor sentido, bien que sea empeño tradicional de la historia del derecho⁷; a la misma variedad de la documentación, con toda su penuria y avaricia, habrá entonces de estarse. La investigación, ya perjudicada por dicho anacrónico empeño de tipificación contractual, tampoco se beneficia del también clásico abordaje de los orígenes del feudalismo en clave predominantemente política, sin suficiente distinción ni tratamiento de las relaciones agrarias⁸.

Para nosotros, que acudimos a problemas más limitados y menos remotos, nos bastará con saber que el término no se perdía y que su significado se mantenía en el terreno de estas relaciones. Mas para la historia posterior, que ya habrá más sustancialmente de interesarnos, resultará de importancia superior a este mismo hecho de su supervivencia en la vida agraria medieval, el de su conservación en aquellos textos de derecho romano, los cuales, a partir del siglo XII, volverán más ampliamente a utilizarse, y ahora para reducirse y controlarse esta variopinta vida medieval. Estos textos, como bien se sabe, efectivamente servirán, y con ellos la enfiteusis, para el entendimiento y la conformación, para la manipulación y el encauzamiento, de sus relaciones sociales.

Desde ahora adquirirá su relieve la enfiteusis. Lo adquirirá ante

7. Silvio PIVANO, *Prekarie e livelli*, Turín 1962, con su entrada a la enfiteusis, que se debate con la literatura posterior a sus juveniles y más osados *I contratti agrari in Italia nell'Alto Medioevo*, Turín 1904 (rep. 1969). Para otros debates clásicos de este momento, M. J. B. de ALMEIDA COSTA, *Origem de enfiteuse no direito português*, Coimbra 1957, págs. 31-47; P. W. A. IMMINK, *Propriété ou seigneurie?*, en *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis*, 29, 1961, págs. 416-431. Aquí destacó la aportación de las *Notas para la historia de la enfiteusis* de Raimundo NOGUERA, en *Estudios Históricos y Documentos de los Archivos de Protocolos*, 2, 1950, págs. 151-274, que también escapó a Pivani, considerando especialmente otra española de arte menor (ya a juicio del interesado: *Revista de Política Social*, 101, 1974, pág. 6): Rafael GIBERT, *Los contratos agrarios en el derecho medieval*, en *Boletín de la Universidad de Granada*, 89, 1950, páginas 305-330.

8. Para noticia crítica pero desde tales mismos planteamientos: Abilio BARBERO y Marcelo VIGIL, *La formación del feudalismo en la Península Ibérica*, Barcelona 1978, págs. 76-79, respecto a relaciones agrarias.

todo y sobre todo en el lenguaje común de la cultura jurídica de extensión europea que imperará hasta el siglo XVIII, en esta cultura que, con su propio lenguaje latino, se superpone a las que se sirven del romance, más vinculadas a dicha vida altomedieval. En una se construirá un concepto general de enfiteusis, o un doble concepto como veremos; en las otras podrán resistir estilos más variados; pero no son tampoco culturas incomunicadas. Moviéndose en un mismo campo y contemplando ya la una los supuestos de las otras, intentará someterlas, como mejor podrá verse en los momentos de intervención judicial y de alteración legislativa que con el tiempo vendrán; mas tampoco las elimina. Son advertencias que conviene ir dejando registradas: los conceptos más formados de enfiteusis todavía operarán durante siglos, como el conjunto de esta cultura jurídica, más por inducción social que por imposición normativa, pudiendo localmente subsistir la mayor variedad de usos, también léxicos. Estos conceptos todavía no resuelven suficientemente durante siglos los problemas de inteligencia de los términos que rinde la documentación, aunque no por ello tampoco dejarán de aportar su clarificación. Veamos.

Pasajes secundarios del derecho romano adquieren ahora un sentido inesperado, brindando base para la atención de problemas nuevos y fundamentales. Aquella perplejidad de los tiempos antiguos ahora se desvanece, revelándose unos conceptos ya por los apremios de la realidad. Se trata ahora de asegurar y ordenar la articulación respecto a la tierra de una estructura o jerarquía de carácter feudoseñorial, a cuyo efecto vendrán divisiones y distinciones de un dominio ya plural. Llega ahora a concebirse incluso un *dominium utile* o derecho a la tierra del campesino, atribuyéndosele al señor, como título a sus rentas y servicios, un *dominium directum*, dominio propiamente tal: *directum* o *derecho*, mientras que «*utile, id est efficax*» o práctico⁹.

Para su misma reproducción y estabilidad, se trata de configurar como derechos dominicales distintos las diversas situaciones presentes, sin merma ni alteración. Especialmente para el campe-

9. P. GROSSI, *Situazioni reali*, págs. 190-191, aun teniendo el calificativo «*utile*», ya al pertenecer a diverso capítulo, otra connotación en el texto romano de base.

sino, en el derecho va la obligación, o va muy particularmente su subordinación, vencándose las mismas resistencias que no dejaron de suscitarse para este reconocimiento de su dominio, que ya vino en último lugar, tras el modelo del vasallo noble. La división de dominios se concibió primeramente en el ámbito de la relación estrictamente feudal, correspondiéndole el *directum* o derecho al señor superior, *dominus* en el sentido más propio y genuino, y el *utile* al vasallo concesionario del *beneficium* o señorío; bajo estos presupuestos, se proyectó ulteriormente la misma idea a la propia relación señorial inferior, con dicho resultado de asignación de un diverso *dominium utile* al campesino, como bien se nos decía en Extremadura ¹⁰.

Ya de entrada conviene advertirse la complejidad del cuadro en el que vendrá a incardinarse la enfiteusis. La división del dominio que interesa al campesino ya cuenta con otra superior, que no se desplaza en caso alguno por su reconocimiento. El sistema no responde a una simple partición dual, como pudiera hacer creer el juego sólo binario de calificativos, sino que se escalona en más grados. Cada división de dominios se produce y despliega efectos en su propio ámbito; al señor superior corresponderá el dominio directo del feudo; al vasallo noble o señor intermedio, su dominio útil, del mismo feudo, y el directo a su vez del señorío, así coincidentes, pero guardando cada uno su distinción de subordinación o de superioridad según la vertiente de su ejercicio, con su diversidad de obligaciones y de derechos; el campesino finalmente se encontrará con el dominio útil en el ámbito del señorío o con este derecho ya a la tierra, con todo este gravamen, o servidumbre si quiere decirse, que sobre ella pesa.

Sobre todo en lo que interesaba a las relaciones agrarias, se debatió la inclusión de unas u otras prácticas en este cuadro de la división del dominio, llegándose en el siglo XIV a una cierta tipifi-

10. Para el conjunto de la operación, superándose la ficticia contraposición que todavía en algo resiste entre un germanismo de participaciones dominicales y un romanismo de propiedad privada, Edmond MEYNIAL, *Notes sur la formation de la théorie du domaine divisé*, en *Mélanges Fitting*, Montpellier 1908 (rep. 1969), II, págs. 409-461, con las puntualizaciones de Robert FEENSTRA, *Les origines du dominium utile chez les glossateurs*, en sus *Fata Iuris Romani*, Leyden 1974, págs. 215-259.

cación. Con el criterio más realista, entrarían aquellas que, con independencia de calificaciones y pudiéndose así también comprender el arrendamiento, se caracterizaran por el *longum tempus* o simple estabilidad:

«Sex dicunt esse contractus ex quibus transfertur dominium utile et non directum, sicut contractus superficiarius, contractus locationis ad longum tempus, contractus emphyteuticus, contractus qui dicitur precaria in genere foemenino, contractus livellarius et contractus feudalis»¹¹.

Más singular y menos discutido, el término de *feudum* presidía el ámbito de las relaciones interseñoriales, con la correspondiente partición de dominios más nobles; aunque tampoco hay que descartar que los otros supuestos incidan a este nivel, como veremos, el *feudum* en todo caso se destacaba con dicho sentido más general. Pero esto a su vez también ocurría con la *emphyteusis*, notándose un uso más genérico de su término respecto al campo de las relaciones internas del señorío que producían división del dominio, ya quizá también por el mismo exotismo del vocablo en el seno de una cultura latina. El término de *emphyteusis* tendería a cubrir en un ámbito inferior la acepción más general que desempeñaba el de *feudum* en el superior:

«Pactiones emphyteuticae diversis nominibus nuncupantur, aliqui appellant precariam, aliqui ad firmam, aliqui libellariam, et semper appellantur contractus emphyteuticus»¹².

Flatos tales prácticas de un mismo concepto, su diferencia sólo radicaría «in sono vocis». Durante la edad moderna, mientras que el epígrafe *de feudo* sigue usualmente anunciando la materia interseñorial, el *de emphyteusi* no es raro que presida este otro objeto también general de relación agraria estable, con el punto de definición de un *longum tempus* que suele cifrarse en el superior a una década como base de una división de dominio entre las partes¹³.

11. P. GROSSI, *Situazioni reali*, pág. 210; *Locatio ad longum tempus*, Nápoles 1963, pág. 11.

12. P. GROSSI, *Locatio*, págs. 269-270, aun aceptando menos la asimilación por cuanto ahora veremos.

13. P. GROSSI, *Locatio*, págs. 149-153.

Si se producen mixturas y confusiones, como hemos de ver, no será todavía en detrimento de este más general capítulo enfitéutico o de esta más global y comprensiva significación de la enfitéusis.

Sobre una misma tierra podía elevarse una pirámide de derechos trufados de obligaciones, cada cual con su propio contenido político, social, económico o mixto de todo ello. Dada las más formal semejanza, la comunicación cupo. Los propios juristas subrayarían expresamente la analogía, admitiendo argumentaciones y proyecciones entre unos y otros niveles tras la de la misma división del dominio, lo cual seguiría especialmente sirviendo para resolverse problemas de la relación enfitéutica a partir o bajo el modelo de la feudal. El feudo se había conformado jurídicamente con anterioridad, habiéndose también desarrollado en su ámbito una variedad de prácticas sociales sobre el supuesto de la participación en los derechos; los problemas no poco complejos que el reconocimiento de una correspondiente partición de dominios en el ámbito agrario había de suscitar, así por ejemplo en materia sucesoria, pudieron en buena parte solventarse con la adopción y adaptación de reglas antes definidas para el caso del feudo. Ya el deslizamiento de calificativos como el de *vassallus* desde el noble subordinado al campesino sometido es síntoma de una proyección que no sólo resulta semántica. Pero, mediando sus adaptaciones, son las palabras las que se degradan y no los campesinos los que se ennoblecen.

Una cosa es también esta comunicación, y otra bien distinta las confusiones que en la investigación suelen producirse por la misma dificultad de remisión de datos a uno u otro ámbito de las relaciones sociales. Se producen sobre todo desplazamientos más sustantivos al campo señorial o agrario desde el más documentado feudal o de relaciones entre rentistas, aplicándose al vasallo campesino los términos más convencionales, o contractuales si se quiere, de unas prácticas sociales superiores. Es el caso más extremo de la historia de Castilla el que puede servir mejor de ejemplo, con la beligerancia de unas teorías de libertad campesina medieval que no resultan ajenas a este género de distorsiones, haciéndose regularmente pasar por relación agraria índices de convenciones feudales o de un feudalismo cuya misma existencia aquí con su lógica se desprecia; no es su factor único ni tampoco determinante, precediendo ya la teoría a la documentación, pero en todo caso

nos interesa por la misma facilidad como en el ejemplo el equívoco historiográficamente opera¹⁴. A tamaña confusión nunca llegaron los juristas medievales, ya menos imaginativos u obligadamente más realistas.

Mas no descendamos todavía a casos particulares; sigamos con las categorías de escala europea. El concepto de enfiteusis se ha definido así de un modo muy general, como relación agraria estable, pero tampoco será ésta su única acepción, o ni siquiera la más característica; entre el conjunto de los términos que, sin entrarse todavía en particularidades geográficas, indican este tipo de relación, también el de enfiteusis, para complicarnos más las cosas, mantendrá una significación más específica, que además a la larga prevalecerá.

Ya, postrimeramente, se nos señalaban desde Extremadura algunos de sus rasgos así más distintivos, que allí precisamente faltaban; son en efecto los que desde tiempo medieval vienen específicamente caracterizando a la enfiteusis: «laudemio, comiso (y) tanteo», esto era, «pagamentos, reversiones y preferencias»; pagos de tributos al señor, aparte de la pensión o renta, por actos de disposición o transmisión de la tierra o de su propio derecho sobre ella por parte del enfiteuta; reversión de la plenitud del dominio al señor, o pérdida del útil por el vasallo, por determinados incumplimientos de obligaciones enfitéuticas, como el ya sabido del impago durante tres años de la renta, y posibilidad finalmente de retracto o adquisición excluyente del mismo dominio útil, con su

14. B. CLAVERO, *Behetría, 1255-1356*, pág. 222, en este *Anuario*, 44, 1974, páginas 201-342, respecto naturalmente a Sánchez Albornoz, insistiendo en este desplazamiento de evidencias en recensión a Salustiano MORETA, *Rentas monásticas en Castilla*, Salamanca 1974, en *Moneda y Crédito*, 132, 1975, págs. 111-117. La construcción más elaborada de una figura de relación agraria en base a otra feudal como el prestimonio la ha efectuado para el espacio leonés Alfonso GARCÍA GALLO, *Estudios de Historia del Derecho Privado*, Sevilla 1982, págs. 207-250, presentándose a sí mismo el trabajo además como modelo para la formación de investigadores. Para visión realista de la normalidad castellana en vísperas de la singularización que veremos, con unas relaciones agrarias todavía de impronta enfitéutica aun junto a otras menos consolidadas entre rentistas que ya pueden hacer uso de arrendamientos cortos, de la significación ulterior que también veremos: Angel BARRIOS, *Estructuras agrarias y de poder en Castilla, 1085-1320*, Salamanca 1984, II, págs. 234-259.

efecto también de recuperación o consolidación del pleno o de nueva concesión con su elección así de enfiteuta, por la ocasión de dichos actos de disposición de parte del campesino, ante los que el señor tiene de este modo derecho a un impuesto de transmisiones y opción a subrogarse en el lugar del adquirente, gravándose suplementariamente y devaluándose con todo ello el dominio útil campesino sobre la tierra.

Estos pagos, reversiones y preferencias más definitivos de la enfiteusis ya sabemos que sustancialmente se encuentran en el texto romano que sirve para la construcción medieval, pero allí no podían estructurarse en base a la división del dominio que mejor responde a una situación cuyas propias realidades de derechos campesinos señorialmente intervenidos así se encauzan y regulan; términos más característicos ya son medievales, y no antiguos, como el de *laudemium*, ahora usualmente además elevado, representando un derecho más sustantivo que el que se reflejaba en aquel texto sin merecer siquiera identificación; se acuñan otros como el de *fatiga* o *fadiga* para el derecho de preferencia, así también concebido más singularizadamente.

Bajo diversas denominaciones, expresivas también siempre de la subsistente variedad de prácticas locales, eran todos éstos ahora rasgos bien típicos de las realidades del señorío, proyectadas y articuladas sobre la guía más autorizada del susodicho texto romano. De unos y otros mimbres se compuso la figura, o propiamente sólo ahora la misma realmente se construye. En su línea más sustantiva de carácter señorial, podrá ahora llegarse a presumir jurisdicción aparejada a la misma enfiteusis, que ya se ejercería mediante usos como el de no requerirse intervención judicial para el comiso o como el de registrarse derechos propios, delimitándose obligaciones ajenas, por autoridad también del señor, a lo que prestan nombre expresiones como la de *capbreve* o cabreo consecuentemente medievales. Sirviendo mejor para generalidades el léxico clásico, se habla de *contractus*, *emphyteuticus* o *emphyteuticarius*, pero estos mismos términos más concretos, consagrando relaciones dadas y reduciendo su campo de determinación, definen realmente una figura que fuera de institución señorial.

Otras definiciones de la enfiteusis específica no dejaron de apuntarse, como una particularmente que ha traído su secuela:

«Ius emphyteuticarium, id est meliorationis», esto es, obligación de puesta o de mejora en cultivo, o contrato destinado a tal finalidad, con lo que el mismo índice señorial ciertamente remitiría. Era definición de indudable base etimológica y algún apoyo también en las prácticas de la época, por lo que puede resultar más bien llamativo que no se desarrollase su doctrina, quedando en indicación¹⁵. La exigencia de cultivo, caso de darse, ya tenía además un fundamento que desborda el campo de la enfiteusis aún en su sentido más general: la forma comúnmente proporcional de determinación de la renta, en la que así repercute. Es lo primero que en nuestro recorrido encontramos: el noveno extremeño acompañado del más católico diezmo. Aún apreciándose ventajas en la fijación de la renta, la proporcionalidad de la enfiteútica podía efectivamente relacionarse con la misma característica ya definitoria del más básico diezmo¹⁶.

Como relación social, género y especie, «verbum emphyteusis est aequivocum», ya pudo diagnosticarse en la época y no es todavía raro que se repita para salirse del atolladero de su definición; pero el propio equívoco o duplicidad de sentidos reviste su importancia. La tiene ante todo el concepto más genérico, que ya tiende

15. Sin la sorpresa, P. GROSSI, *Situazioni reali*, págs. 214-215; *Locatio*, páginas 238-239. En la historiografía tradicional, entre los historiadores juristas más en particular (valgan las remisiones de nuestra voz *enfiteusi* en P. FRORELLI, M. BANDINI y P. GROSSI, *Bibliografía del diritto agrario intermedio*, Milán 1962), éste suele ser ciertamente punto bien considerado y mejor debatido, como los relacionados: si fuera la enfiteusis característica de las roturaciones, si el canon debiera ser módico, mero reconocimiento del dominio superior, ya por incorporarse las mejoras, etc. El principal predecesor de Grossi en este capítulo, Giorgio CENCETTI, *Il contratto di enfiteusi nella dottrina dei glossatori e dei commentatori*, Bolonia 1939, págs. 14-15 y 50, al resaltar también más la valencia general de la enfiteusis, ya había considerado requisito más aleatorio para su definición éste de la obligación mejoraticia; a esto segundo, desdiciéndose ahora a su vez lo primero y con ello en mayor medida el encuadramiento señorial, retorna R. FEENSTRA, *L'emphytéose et les problèmes des droits réels*, págs. 1305-1309, en AA. VV., *La formazione del Diritto Moderno in Europa*, Florencia 1977, III, págs. 1295-1320. Y ya veremos cuándo y cómo esta problemática realmente se desarrolló.

16. Sigán también apareciendo nuestros casos, que ya veremos: M.ª XOSE RODRÍGUEZ GALDO, *Señores y campesino en Galicia, siglos XV-XVI*, Santiago 1976, pág. 243.

a eclipsarse en las transposiciones de la lengua franca latina a la pluralidad de lenguas particulares, con su mundo éstas más variado de prácticas y expresiones; sólo quizá en alemán, con su empeño por crear vocablos de raíces propias, se conservará mejor la noción más general de la enfiteusis, con su traducción como *Erbpacht* o arrendamiento hereditario¹⁷. Pero tampoco conviene precisamente olvidar que sigue el latín constituyendo durante siglos el lenguaje técnico de la cultura jurídica, subordinándosele en su órbita las otras lenguas: «emphyteusis, vulgo» *aforamento, prazo, fateosi* u otros términos en romance, portugués en el caso, ya solían decir los juristas con independencia de variedades y con su efecto así de mantenimiento de un concepto general; o también decían la inversa, que aquí equivale: tal término «id est emphyteusis». No sólo problemas de traducción se ventilaban en estas ecuaciones¹⁸.

En su acepción general tanto como en la específica, los entendimientos que operativamente prevalecían se vinculaban al señorío. Algo más que un encuentro ocasional o que un acercamiento circunstancial existe; una entrañable afinidad históricamente tenemos. El señorío ha significado a la enfiteusis, que en otro caso ya se hubiera perdido entre curiosidades antiguas. Quizá por esta razón juristas de sensibilidad más distantes de las realidades señoriales durante la edad moderna pudieron preferir otros entre aquellos tipos de relación agraria con análogo efecto de división del dominio, pero inferior carga de señorío, como principalmente el de arrendamiento *ad longum tempus*, aunque también éste atravesase ahora su crisis por otro orden de motivos, por resultar figura aberrante desde la perspectiva de los textos romanos de los que todas

17. F. KLEIN-BRUCKSCHWAIGER, voz *Erbleihe*, en A. Erler y E. Kaufmann (eds.), *Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte*, I, Berlín 1971. Pero Marcel MARION, *Dictionnaire des Institutions de la France aux XVIIe et XVIIIe siècles*, París 1923 (rep. 1979), recoge el sentido más genérico de la voz *emphytéose*.

18. P. GROSSI, *La proprietà nel sistema privatistico della seconda scolastica*, pág. 193, en AA. VV., *La Seconda Scolastica nella formazione del Diritto Privato Moderno*, Milán 1973, págs. 117-222, para el ejemplo portugués desde testimonios castellanos, contando además Portugal con una doctrina enfiteútica muy desarrollada y que no sólo a ella interesa, como tal por estudiar. Pero prosigamos todavía con cuestiones generales

estas construcciones traían su autoridad¹⁹. La enfiteusis con todo permanecía como la figura que, con su mismo doble sentido y aun cediendo el de alcance general, mejor podía jurídicamente corresponderse con la relación señorial.

Frente a lo que suele especialmente entre nosotros creerse, o frente a la idea que según veremos se impondrá aquí durante el siglo XIX, no caracterizaba en cambio a la enfiteusis, como relación agraria específica, la perpetuidad; era ciertamente estable, pero no por ello perpetua; podía ser fácilmente indefinida, pero no por esto permanente. Aparte la misma incidencia del comiso, que ya le restaba permanencia, no se concebía en sí la enfiteusis como una relación sin término. A ello se tendía, ya también entonces por confusión entre su figura y aquella también romana del *ius perpetuum*, pero sin imponerse la perpetuidad; la misma se presumía, así favoreciéndose, pero no se entendía como requisito necesario; cabía determinación en contrario e incluso plazos implícitos, pudiendo la misma costumbre ya limitarla. El dominio campesino, además de en todo inferior y en algo precario, podía ser así también temporal.

Sobre todo la iglesia mantuvo particularmente la idea de temporalidad de la enfiteusis, con un plazo máximo en principio de tres generaciones que ya se había registrado en un texto bizantino incorporado al derecho romano, como los cánones conciliares griegos también venían, definiéndola, a la religión romana. Y todavía quiso la iglesia controlar en mayor medida el dominio de la tierra dentro de sus señoríos; desde el siglo XIII, va concretándose más estrictamente un principio de conservación de los bienes eclesiásticos: queda prohibida no sólo la venta, donación, permuta u otra forma de alienación plena, sino también el «*emphyteusis perpetuus contractus*» o incluso, más radicalmente, la «*locatio et conductio ultra triennium*», cualquier cesión que, por su *longum tempus*, divida dominio, aún salvándose costumbre local en contrario o, más llanamente, resistencia campesina ante tamaña novedad. La iglesia pugnó así ahora por imponer un *breve* o *modicum tempus* en el ámbito de sus relaciones agrarias: el tiempo de los tres años sobre el que

19. Son evidencias también de la *Locatio* de GROSSI, aun con su argumento de que pasa el tiempo de las roturaciones, a las que más ha vinculado la figura de la enfiteusis.

no cabían dudas que se retenía enteramente el dominio. En aras de la imagen de tradición canónica, los mismos errores filológicos entonces nada inusuales podían resultar providenciales: «conditio» en vez de «venditio» en unos primeros textos ya permitía considerar, como mejor lectura, la prohibición de la «conductio»²⁰.

Pero en líneas generales, en lo que respecta más específicamente a la enfiteusis, la idea de temporalidad irá contrariamente obscuriéndose; durante la edad moderna, la propia noción más singularizada de dominio de la tierra irá progresivamente basculando hacia la parte del enfiteuta, insinuándose una consideración de propiedad para el dominio inferior, más relacionado efectivamente con la tierra. El mismo carácter originalmente nobiliario, más personal, de la relación superior, ya podía ofrecer su base para esta afirmación como derecho más real del último dominio útil²¹; la propia pérdida ulterior de entidad política de dicha relación superior, con el decaimiento del feudalismo vasallático, puede llevarla también más fácilmente a derivar hacia el terreno más económico del arrendamiento a breve plazo, sin división de dominio, con el consiguiente realce del susodicho derecho inferior²². Mas, en todo caso, los principios de pluralidad de dominios siguen reiterándose, no concibiéndose tampoco durante esta época, mientras perdura el sistema señorial, un derecho singularizado de propiedad, para el dominio útil como para ningún otro; permanece, con sus deslizamientos de un centro de gravedad, este cuadro de articulaciones de dominios que aún responden a una determinada jerarquía social²³.

20. P. GROSSI, *Locatio*, págs. 101-136, mejor que la historiografía canonística.

21. P. GROSSI, *Situazioni reali*, págs. 210-211.

22. Ya hemos visto, y volveremos a encontrar, esta derivación de la relación feudal que, ya por el prejuicio de la falta de continuidad del feudalismo durante la edad moderna, suele poco considerarse, o menos desde luego que la línea ya también indicada de dirección inversa entre las relaciones feudales y las agrarias; advertida en todo caso se encuentra: Guido ASTUTI, *I contratti obbligatori nella storia del diritto italiano*, Milán 1952, págs. 343-344. La insuficiente distinción de esta esfera de relaciones entre rentistas ya también produce, como en época anterior la de las agrarias, sus confusiones.

23. P. GROSSI, *Seconda Scolastica*, págs. 188-200; *Un paradiso per Pothier*, en *Quaderni Fiorentini*, 14, 1985, págs. 401-456, con su polémica este capítulo del XVIII, pues entre los mismos especialistas imperan otras ideas

El dominio del enfiteuta se va afirmando como un derecho menos precario dentro de sus propios términos de división; otros factores inciden, como así, primordialmente, la tendencia también moderna, y de manifestación igualmente irregular, a asimilarse el supuesto más general de la enfiteusis con el de los censos o rentas crediticias que gravaban la misma tierra. Era el *census* sustancialmente otro caso, con su origen ya crediticio, y no señorial. Dada la prohibición eclesiástica de la usura, entendida como beneficio o provecho sin procedencia de señorío, las operaciones de préstamo entre no comerciantes habían debido organizarse de forma mimética a la propia relación señorial, configurándose como enajenación de rentas consignadas a una tierra; en su supuesto, ésta lógicamente de antemano pertenecía a quien así, a cambio del capital prestado, podía gravarla con esta nueva renta, y no por lo tanto a su perceptor, con lo que el dominio del censatario estaba bien fundado. Por el juego de dicha prohibición canónica, al acreedor generalmente además se le impedía que pudiera instar a la devolución del capital o que por su causa pudiera producirse ejecución sobre la propiedad, con lo que el mismo derecho dominical del censatario seguía bien establecido²⁴. Se conciben aún otras especies de censos, que también tienden a reforzar la posición del censatario, pero son estos crediticios los que adquieren relevancia en la sociedad de la época y los que pueden más especialmente llegar a interesar a la misma evolución de la relación enfiteútica²⁵.

Y le puede interesar porque se insinúa la asimilación de sus diversos supuestos, atrayéndose la enfiteusis al terreno del censo de forma que podría efectivamente redundar en el afianzamiento de la posición del enfiteuta. *De censibus* también podrá ser rótulo que más generalmente anuncie el tratamiento, no sólo del censo propiamente dicho, sino también de la enfiteusis, englobándose la materia de las rentas, tanto señoriales como crediticias, y admitiendo los juristas el correspondiente cruce o préstamo de argumentos. El mismo término censual no es raro que aparezca y que se asiente en el campo enfiteúutico, aun guardándose entonces la distinción con otros todavía más inespecíficos, tocantes a renta,

24. B. CLAVERO, *Usura*, Madrid 1985, págs. 45-47.

25. B. CLAVERO, *El Código y el Fuero*, Madrid 1982, págs 85-93.

para el censo consignativo; así se encuentran en francés, entre otros usos, el de *censive*, enfitéutica, y el de *rente*, censual. La asimilación en caso alguno es completa, no llegando tampoco a configurarse la enfitéusis como una especie de censo.

Y las resistencias interesan tanto como la tendencia. La asimilación completa la impedían las mismas implicaciones más señoriales de la enfitéusis: derechos como el laudemio la diferenciaban, o también la distinguía la posibilidad del comiso o pérdida de su dominio por incumplimiento del enfitéuta, lo que en principio no cabía en la institución del censo. Por impago de las rentas, correspondía en éste la intervención, ya judicial, del dominio a los efectos exclusivos de garantizarse su percibo, y no de ejecución del préstamo, cuya devolución ya veíamos que no podía provocar el censualista; en la enfitéusis, el comiso en cambio se produce, y pudiendo prescindirse de mediación judicial; ya veíamos que al señor enfitéutico se le presumía jurisdicción, para lo que no había base en el caso del censualista. Respecto a duración, para el censatario el censo es perpetuo, quedando la resolución a su voluntad; para el enfitéuta no lo era; y en la enfitéusis no cabía en caso alguno liberación de su dominio por voluntad del enfitéuta, a lo que procedía precisamente el censatario cuando podía y decidía devolver el capital, redimiendo de esta renta su tierra. Perpetuo, en la enfitéusis, era el dominio señorial superior, o *derecho* dominical genuino como también veíamos; y lo seguía siendo aún con el reforzamiento del dominio útil.

Todo esto, como ya advertíamos, constituye un cuadro general de la que decíamos cultura superior a escala europea; bajo ella, podía subsistir la diversidad más variopinta de relaciones agrarias, que ya intentaban los juristas acercar y reducir al mundo de sus propias categorías. Aquellas mismas ecuaciones que veíamos entre enfitéusis y prácticas locales aportarían su presión homogeneizadora, con su éxito también variable. Pero tampoco solamente existían este par de polos de más problemática relación directa; entre uno y otro se daba una escala intermedia, regional podemos decir, que ya ofrecía su conexión, relacionando mejor los extremos. En España, y en la materia, particularmente se significarán tres espacios jurídicos: el de Castilla, con Andalucía y Extremadura, el de

Galicia, junto a Asturias y parte de León, y el de Cataluña. Conviene considerarlos.

Castilla ya se singulariza porque su nobleza hace suya, y con mayor éxito, aquella política eclesiástica en materia de relaciones agrarias tendente a la eliminación del dominio útil, imponiendo en sus tierras la figura del arrendamiento corto que impedía cualquier reconocimiento de derecho campesino²⁶. No es que desaparezca totalmente la enfiteusis; aparte las excepciones ya previstas por la iglesia, lo que ya interesará a Galicia, podrá encontrarse bajo diversos nombres; así, con el de *censo* en aquellos señoríos extremeños donde precisamente, en medio extraño, se discutiría luego su existencia²⁷; o también en latitudes más propiamente castellanas bajo términos no tan desfigurados como el de *fetosín*²⁸; mas es la difusión del arrendamiento corto que impide la división del dominio lo que caracteriza el caso de Castilla.

De hecho, además, en la jurisprudencia castellana puede detectarse una más marcada asimilación entre censo y enfiteusis, lo cual no puede ya así operar generalmente en beneficio del enfiteuta, sino que asume otra dimensión bien diversa: cabrá aquí la exten-

26. B. CLAVERO, *Mayorazgo*, Madrid 1974, págs. 102-121, pues principalmente tal política se impuso mediante estas fundaciones.

27. Fernando MAZO, *Los Suárez de Figueroa y el Señorío de Feria*, páginas 163-164, en *Historia. Instituciones. Documentos*, 1, 1974, págs. 111-164; *El Condado de Feria, 1394-1505*, Badajoz 1980. Hay más todavía últimamente sobre este señorío a fines de la época medieval (Marie-Claude GERBERT, *Majorat, stratégie familiale et pouvoir royal en Castille*, pág. 274, en *Mélanges Gautier-Dalché*, Niza 1983, págs. 257-276), faltando naturalmente la continuación; ya se sabe que aquí establece una frontera el capricho de las especialidades y que no es de modernistas hacer historia de señoríos, aunque hay unas páginas que no he visto: Marcelino CARDALIAGUET, *Las rentas señoriales del ducado de Feria a finales del Antiguo Régimen*, en las actas de las II Jornadas de Metodología y Didáctica de la Historia, Cáceres 1983, págs 177-190. La incertidumbre para esta época ya quedó reflejada en M. ARTOLA (ed.), *La España del Antiguo Régimen*, VI; M.^a Dolores MARCO, *Castilla la Nueva y Extremadura*, Salamanca 1971, págs. 41-43 y 54.

28. Angel GARCÍA SANZ, *Desarrollo y crisis del Antiguo Régimen en Castilla la Vieja*, Madrid 1977, págs. 286-294. Y los casos de incertidumbre han querido resolverse, ante datos similares a los extremeños, figurándose terceros géneros entre enfiteusis y arrendamiento: Antonio M. BERNAL, *La lucha por la tierra en la crisis del Antiguo Régimen*, Madrid 1979, págs 142-143

sión del derecho enfiteúutico de comiso al supuesto del censo crediticio, funcionando como vía adicional de expropiación campesina²⁹. En este se nos ha transmutado la libertad castellana. La rareza de derechos como el laudemio y el retracto, que ya enorgullecía en Extremadura, también tiene aquí su explicación: no cediéndose dominio, tales expedientes resultaban innecesarios, o incluso faltaba su supuesto de aplicación; el mismo comiso específicamente enfiteúutico ya representaría un progreso desde la perspectiva más precaria del arrendamiento castellano.

Hay casos en la misma corona de Castilla en los que, por el propio mantenimiento de la relación enfiteútica, dicha asimilación operará en otro sentido, con afianzamiento del dominio útil; así se significa su espacio nordoccidental, particularmente Galicia. Aparece aquí dicha relación con la denominación en principio acumulativa de *foro y arrendo*: «arrendamos et aforamos», este llamado fuero o aforamiento como constitución bajo jurisdicción señorial y aquel dicho arrendamiento como concesión agraria por tiempo estable, originalmente en unidad de acto, con desplazamiento ulterior del primer término hacia el segundo elemento, o hacia el conjunto de la operación, a la par que ésta especialmente se consolidaba con la práctica eclesiástica de las tres generaciones³⁰.

En la segunda mitad del XVIII podrá notarse y hacerse valer dicho efecto de afianzamiento del dominio útil; ante su presión y con su reacción frente a una nueva ofensiva señorial por el corto plazo, acabará aquí imponiéndose como un hecho consumado la perpetuidad del foro, o de un derecho así en esto asimilado al del censatario, sin hacerse cuestión de otros capítulos como el de la garantía de irredimibilidad para el dominio superior, esto es, de su propia y más genuina perpetuidad³¹. La tensión entre arrenda-

29. B. CLAVERO, *Usura*, págs. 48-49.

30. José BONET, *Del contrato al derecho real de foro*, en este *Anuario*, 23, 1953, págs. 161-189. M. X. RODRÍGUEZ GALDO, *Señores y campesinos*, págs. 193-197; Baudilio BARREIRO, *Los contratos de foro y arrendamiento en los siglos XVII y XVIII*, en A. ERIAS ROEL (ed.), *La historia social de Galicia en sus fuentes de protocolos*, Santiago 1981, págs. 275-289.

31. B. BARREIRO, *La pragmática de «perpetuación de foros»*, en *Composellanum*, 17, 1972, págs. 73-116; Fausto DOPICO, *A Ilustración e a sociedade galega*, Vigo 1978, págs. 205-220; Ramón VILLARES, *La propiedad de la tierra en*

miento corto y enfiteusis perpetua también se detecta por estos años en tierra de régimen castellano, llegándose incluso en algún caso a producirse un verdadero salto del uno al otro extremo, aprovechándose la ocupación tradicional de unas mismas tierras aun bajo la precariedad del arrendamiento ³².

Cataluña es otro caso; ya menos se produce aquí confusión entre censos o *censals*, crediticios, y relaciones enfiteúticas, agrarias; si alguna peculiaridad entre los primeros aquí se encuentra, abunda en la distinción, por llegar a admitirse censos personales, con hipoteca general o sin consignación expresa a una tierra concreta. Y en lo que toca a las segundas, que más nos interesan, se establece y sabe resistir aquí la relación de dominio dividido estable y no perpetua bajo diversas denominaciones que encerrarían sus modalidades y entre las cuales acabará destacando la nativa de *a rabassa morta* con la castellana equivalente de *a primeras cepas*, que ya semánticamente se sitúan en el terreno de la enfiteusis; no era la expresión de procedencia culta: «parceria vulgo rabassa morta» o participación así más sustantivamente, con la referencia poco definida a término que añade la expresión vulgar. Ocurre de diverso modo como en Galicia; las calificaciones van imponiéndose a lo largo de la edad moderna para definir unas prácticas agrarias antes más controladas por el poder señorial, o que antes por ello precisaban menos de estas especificaciones ³³.

A finales del siglo XVIII, también presionará aquí el dominio útil, y alegando el caso gallego, para hacerse con la perpetuidad, pero resisten mejor los intereses del dominio rentista, que defenderán con éxito el carácter de «enfiteusis temporal» de los establecimien-

Galicia, 1500-1936, Madrid 1982, págs. 127-136; Pegerto SAAVEDRA, *Economía, política y sociedad en Galicia, 1480-1830*, Madrid 1985, págs. 407-412, y otras referencias de mi *Código y Fuero*, pág. 94.

32. A. GARCÍA SANZ, *Desarrollo y crisis*, págs. 304-307; Gonzalo ANES, *Las crisis agrarias en la España moderna*, Madrid 1970, págs. 285-289.

33. Josep M.ª TORRAS, *Evolución de las cláusulas de «rabassa morta» en una propiedad de la comarca de Anoia*, en *Hispania*, 134, 1976, págs. 663-690; Elisa BADOSA, *Explotació agrícola i contractes de conreu, 1670-1840*, Barcelona 1985, págs. 241-259, y las aportaciones de Rosa CONGOST y de Enric VICEDO a R. GARRABOU (ed.), *Terra, treball i propietat*, Barcelona 1986, págs. 247-301. El caso no debe ser exclusivo: M.ª Teresa PÉREZ PICAZO Y GUY LEMEUNIER, *La cuestión agraria en el reino de Murcia*, pág. 140, en *Areas*, 5, 1985, págs. 97-168.

tos catalanes; jurisprudencialmente se va a una mayor determinación ahora del mismo plazo, con presunciones como la de cincuenta años³⁴. En otros territorios de la corona de Aragón, también aparecen sus instituciones enfiteúicas, con su propia diversidad de modalidades y denominaciones, pero, y ya también por lo que se comprobará durante los conflictos del XIX, constituyen casos tanto menos característicos como menos relevantes³⁵.

Como el arrendamiento corto no excluía totalmente a la enfiteusis, igual tenemos la viceversa; la cohabitación puede ser además no sólo horizontal o al mismo nivel agrario, sino también, subsistiendo la pirámide medieval, vertical, con preferencia más generalizada por el arrendamiento al nivel que antes fuera feudal. Rentistas de diverso rango podrán relacionarse mediante arrendamientos cortos, sin partición del dominio, mientras que la enfiteusis puede mejor permanecer en el grado inferior que interesa al campesino, con su exclusiva así de dominio útil como ya decíamos³⁶. Y dicha

34. Pierra VILAR, *La Catalogne dans l'Espagne Moderne*, ed. París 1962, II, págs. 504-515; Emili GIRALT, *El conflicto rabassaire y la cuestión agraria en Cataluña hasta 1936*, págs. 52-62, en *Revista de trabajo*, 7, 1964, págs. 51-71, E. BADOSA, *Contractes de conreu*, págs. 260-270.

35. El caso ahora más estudiado es el valenciano, incidiéndose, con sus mismos contrastes comarcales, en nuestro capítulo de enfiteusis y arrendamiento; recapitula, y no sólo informa, Pedro RUIZ TORRES, *Los señoríos valencianos en la crisis del Antiguo Régimen*, págs. 51-70, en *Estudis d'Història Contemporània del País Valencià*, 5, 1984, págs. 23-79.

36. Para el caso valenciano en efecto más estudiado, P. RUIZ TORRES, *Señores y campesinos, 1650-1850*, Valencia 1981, págs. 114-126 y 307-336; Isabel MORANT, *El declive del señorío, 1705-1837*, Valencia 1984, págs. 54-61 y 153-155; Jesús MILLÁN, *Rentistas y campesinos, 1680-1840*, Valencia 1984, págs. 226-235 y 279-288 Carmen GARCÍA MONERRIS, *Rey y Señor, 1761-1836*, Valencia 1985, págs. 181-197. Y la misma superposición de arrendamientos cabe perfectamente en latitudes más enfiteúicas: M. CAMINAL, E. CANALES, A. SOLÀ y J. TORRAS, *Movimiento del ingreso señorial en Cataluña, 1770-1835*, ahora en A. GARCÍA SANZ y R. GARRABOU (eds.), *Historia Agraria de la España Contemporánea*, I, Barcelona 1985, págs. 433-462. Y todavía se contempla esta práctica de arrendamientos señoriales subrogados en la relación feudal como «capitalista»: A. M. BERNAL, *Lucha por la tierra*, págs. 144-147; para el mismo espacio no enfiteúico, más prudentemente, Josefina CRUZ, *Propiedad y uso de la tierra en la Baja Andalucía*, Madrid 1980, págs. 112 y 142-152; el propio Bernal confesaría que, para facilitar el cálculo económico, simplemente prescinde del elemento señorial en su abordaje de la renta: M. ARTOLA y otros, *El latifundio*, Madrid 1978, pág. 122.

derivación tampoco resultaría indiferente a la misma enfiteusis agraria; la situación más regular de solapamiento de *foros* rentistas y, entonces, *subforos* campesinos en el caso gallego hubo de favorecer la misma perpetuidad; en Cataluña el dominio señorial superior ya se defendería también mejor limitando o no admitiendo desdoblamientos enfitéuticos. Del *foro*, y no de la *rabassa*, podría decirse que era un híbrido entre feudo y enfiteusis³⁷.

Entre tanta variedad, a finales del XVIII, unos polos, positivo y negativo para la misma enfiteusis, especialmente se definen y contraponen: Cataluña y Castilla, afirmándose nuestra institución como clave de la prosperidad de la primera, aun con toda la evidencia que bien consta y también se debate de su carga señorial³⁸, al tiempo que se mira su carencia como causa de la situación más postrada de la segunda. En Castilla también a su modo se idealiza, por contraste, la enfiteusis, cuyo remedio ahora se reclamaba frente a la precariedad del arrendamiento corto. Ilustrados y reformistas, aun con alguna notable excepción de sensibilidad más liberal, presentan «el enfiteusis perpetuo» como panacea para acabar con los males crónicos de la agricultura castellana³⁹. Se va forjando un mito con la enfiteusis que, pese a todas las contradicciones de la propia experiencia, superará como veremos, o como en Extremadura ya hemos visto, los tiempos de la sociedad señorial.

Una figura señorial parece así poder recobrar vida, pero la historia a estas alturas tampoco le será tan agradecida; suficiente ya lo ha sido. La cuestión, que seguía siendo europea, sufrirá otro giro. La presión favorable al dominio útil en las postrimerías de la edad moderna tampoco era sólo española; no sería una mera

37. J. BONET, *Derecho real de foro*, pág. 179. Y la cuestión puede no ser nueva, pues ya hemos detectado que en el caso de Castilla la práctica de arrendamientos cortos pudo anticiparse en el ámbito feudal; con todo su interés, el problema lógicamente no resulta abordable, o ni siquiera identificable, en una historia de los contratos que no quiere hacer otra distinción social que la mercantil.

38. Ernest LLUCH, *El pensament econòmic a Catalunya, 1760-1840*, Barcelona 1973, págs. 85-90, 108-111, 207-210, 247-251 y 328-331; Pablo SALVADOR, *La Compilación y su historia*, Barcelona 1985, págs. 27-28 y 32-44.

39. Antonio ELORZA (ed.), *El expediente de la reforma agraria en el siglo XVIII*, en *Revista de Trabajo*, 17, 1967, págs. 113-409; Gonzalo ANES, *Crisis agrarias*, págs. 274-285.

anécdota que la evidencia de indefensión de un enfiteuta ante su señor censualista provocara en la Prusia ilustrada un serio enfrentamiento entre la monarquía y una magistratura empeñada en mantener principios más tradicionales de jurisdicción enfiteútica ⁴⁰. Una evolución ciertamente se movía a escala europea, pero sobre ella se precipitará, y con otro tipo más eficiente de favor para el dominio útil, la revolución.

Otra será la historia. La *emfyteusis* volverá a su posición marginal y la *locatio* al centro, o bajo su denominación otra clase de arrendamiento. Llegará ahora frente a la enfiteusis el arrendamiento como figura típica de concesión agraria que no cede derecho en defensa, no de un *dominium* de entidad política o señorial, sino de una propiedad de esencia más económica. Ya también por nuevas razones la vieja enfiteusis sufrirá sus transformaciones.

3. DESDE FRANCIA PARA EL LIMBO: MUERTE Y SUPERVIVENCIA DE LA ENFITEUSIS

Finales del siglo XVIII, Francia: nuestra historia parece llegar a su fin; será afirmación común durante el XIX que la Revolución Francesa, con sus protagónicas mayúsculas, acabó, y para toda Europa, con la enfiteusis. Pero no fue ésta ya una operación decidida ni inmediata de la misma, con unos primeros pasos menos resueltos que más interesarán a otros casos como el español. Sus medidas en principio distinguieron entre unos derechos más estrictamente señoriales que eran los únicos en merecer abolición y otros de carácter más bien dominical que podrían todavía, con determinadas modificaciones, subsistir. Y entre éstos se encontraba la enfiteusis.

Para ella las modificaciones ya resultarían de alcance; había de desaparecer tanto el dominio dividido como otras implicaciones ciertamente señoriales: laudemio, retracto, comiso y, por supuesto, jurisdicción propia. Es el canon o renta lo que se conserva, y no ya con todo bajo título dominical, sino como gravamen que puede ser redimido, capitalizándose su valor, por el antiguo dominio útil,

40. Hans HATTENHAUER, *Los fundamentos histórico-ideológicos del derecho alemán*, Madrid 1981, pág. 150, versando sobre enfiteusis el asunto Arnold de referencia, que suele comparecer en las historias del derecho alemanas ya con tendencia a exagerarse sus consecuencias.

ahora la propiedad. Dicho de una forma: la *enfiteusis* señorial deviene finalmente *censo* consignado; con términos franceses: la *cen-sive* enfiteútica, *rente* censual. Dicho de otra forma, menos peculiar: el dominio útil se convierte efectivamente en propiedad, bien que hipotecada.

Concretamente, los famosos decretos revolucionarios de agosto de 1789 distinguen, entre los derechos «tant féudax que censuels» que deben de diversa forma extinguirse, aquellos de carácter más propiamente señorial o serviles, que quedan sin indemnización automáticamente suprimidos, y un resto peor definido, pero en el que entran las rentas de concesiones agrarias estables, que debe todavía recibir su indemnización, a cargo del particular interesado:

«Tous les autres sont déclarés rachetables et les prix et le mode de rachat seront fixés par l'Assemblée nationale. Ceux desdits droits que ne sont pas supprimés continueront néanmoins à être perçus jusqu'au remboursement»⁴¹.

Otra medida de marzo de 1790 precisará que estos otros derechos resultan «assimilés aux simples rentes et charges foncières»; por la misma variedad que ha persistido, también procura añadirse relación que mejor identifique estos derechos para cuya desaparición todavía se requiere redención o dicha forma de indemnización a cargo del dominio inferior, ya propiedad en la misma expresión de estas disposiciones. Tampoco la relación es definitiva ni inimpugnable; se trata de presunciones, «sauf preuve contraire». También se regula por diversas medidas de 1790 y 1791 la referida cuestión pendiente del coste y el procedimiento de la redención; se establece el precio básico por el valor de la pensión de veinte años, pero más sería excepción que regla, requiriéndose renta en metálico y ausencia de derechos eventuales; era en realidad un mínimo, recargado por las operaciones que se añadían para determinarse el valor de las rentas en especie y para incluirse el cálculo del de dichos otros derechos como el laudemio, cuya forzosa pérdida también quiere así compensarse⁴².

Y la enfiteusis puede con todo subsistir, o pueden ahora encon-

41. Marcel GARAUD, *La Révolution et la propriété foncière*, París, 1959, páginas 182 y 258, que es el libro preciso al efecto.

42. M. GARAUD, *Révolution et propriété*, págs. 186-193.

trarse dos especies distintas de enfiteusis. Una es la histórica a la que esta legislación se aplica, ya reducida a carga de una propiedad que recae en el antiguo dominio útil. Otra será la nuevamente constituida, en la que, aun cediéndose derecho sobre la cosa, se retiene la propiedad en manos en cambio del que antes hubiera sido el dominio directo; sin división del dominio, tampoco se admite que pueda ser de tiempo indefinido, fijándose un máximo por la regla clásica de las tres generaciones, o noventa y nueve años como ahora se especifica; queda como figura definitivamente singular, sin interés frente al arrendamiento, al menos para el rentista al que la opción corresponde, una vez que la enfiteusis ha dejado de ser pieza del dominio señorial⁴³. Y es aquella histórica, lógicamente, la que guarda también para nosotros su interés.

La carga debía para su extinción redimirse, o también cabía probarse su carácter más intrínsecamente señorial, con lo que quedaba sin indemnización abolida. Mas pocos medios de prueba tendría a su alcance el campesino. La quema de archivos señoriales, que ahora así recobran importancia, ya había comenzado; y no era la única manifestación de resistencia a este planteamiento de la liquidación de los derechos señoriales. Tuvieron que seguir otras medidas, en junio y agosto de 1792, revisando la relación de cargas cuyo mantenimiento se presumía y rectificando las reglas del procedimiento para el caso de contradicción; se carga ahora con la prueba más justamente al acreedor, al antiguo señor. O todavía más, en julio de 1793 se extiende a las obligaciones de tipo enfiteutico el capítulo de los derechos que son objeto de directa abolición y aún se dispone por la misma ley la destrucción de títulos y registros señoriales, lo que también arrastraría rentas. La abolición de las enfiteuticas debe igualmente aplicarse a tierras nacionalizadas, que así, en su caso, pasan directamente ahora a manos de los enfiteutas; antes de julio de 1793, se les había estado también ofreciendo a dicho precio básico de redención de veinte anualidades⁴⁴.

No faltará la contraofensiva, con argumentos como el de que podía producirse una masiva expropiación de rentistas de condición no siempre señorial en aquellas regiones «où la emphytéose était

43. M. GARAUD, *Révolution et propriété*, págs. 258-263.

44. M. GARAUD, *Révolution et propriété*, págs. 219-233 y 315.

d'un usage presque universel», pero esta legislación ya no se toca⁴⁵; si la quema de documentos se detuvo, también fue, más que por dejar trabajo a los historiadores, por defenderse otros derechos, pues ya servirían como prueba, y a menudo única, de la nueva propiedad, cuando no de pretensiones del Estado⁴⁶. Final y consecuentemente, el Código Napoleón, monumento de esta flamante propiedad, ignorará olímpicamente a la enfiteusis. Y los juristas no sólo franceses de sensibilidad más liberal ya irán propagando una doctrina de la propiedad incompatible con la de división del dominio, pudiéndose anticipar a la recepción e implantación en los diversos países de este modelo así diseñado en Francia y que en sus fronteras no se contuvo⁴⁷.

Y el silencio del Código era todo un programa a voces: sería una de las principales causas de la oposición señorial a su difusión por Europa⁴⁸. Y todo el estruendo de una revolución debía ciertamente

45. M. GARAUD, *Révolution et propriété*, págs. 233-242.

46. M. GARAUD, *Révolution et propriété*, págs. 229-230; Albert SOBOWL, *Problemas campesinos de la Revolución, 1789-1848*, Madrid 1980, págs. 34-44.

47. R. FEENSTRA, *L'emphytéose*, págs. 1317-1320; P. GROSSI, *Tradizioni e modelli nella sistemazione postunitaria della proprietà*, págs. 201-209, en *Quaderni Fiorentini*, 5-6, 1976-1977, págs. 201-338, que es monográfico sobre el derecho contemporáneo de propiedad; Wolfgang WIEGAND, *Zur theoretischen Begründung der Bodenmobilisierung in der Rechtswissenschaft*, en H. COING y W. WILHELM (eds), *Wissenschaft und Kodifikation des Privatrechts im 19. Jahrhundert*, III, Frankfurt am Main 1976, págs. 118-155, igualmente monográfico, sobre propiedad territorial y crédito inmobiliario. Aparte el mismo Código de 1804, la referencia común obligada, y especialmente atendida por el último, es la del ataque de A. F. J. THIBAUT, *Über dominium directum et utile*, en sus *Versuche über einzelne Theile der Theorie des Rechts*, II, Jena 1801 y 1817, págs. 67-99 en la segunda edición (rep. 1970), quien no en vano también se significó por su defensa de la codificación.

48. Elisabeth FEHRENBACH, *Sociedad tradicional y Derecho moderno*, Buenos Aires 1980, págs. 220-221 y 226, para el caso muy ilustrativo alemán, o más circunscritamente renano; para el no menos plural italiano, una visión más general y también, con su optimismo liberal, más improbable: Carlo GHISALBERTI, *Unità nazionale e unificazione giuridica in Italia*, Bari 1979, págs. 177-179 y 286. Se precisa para nuestras cuestiones por supuesto la historia europea, cuyas bases sienta el *Handbuch der Quellen und Literatur der europäischen Privatrechtsgeschichte* dirigido por Helmut Coing y elaborado en el Max Planck Institut de Francfort, en publicación desde 1973; para la legislación agraria alemana del XIX, en capítulo de Stephan Buchholz, III-2 (1982), pági-

precederle; en nuestro caso, menos ruidosa, mal alcanzará a la relación enfiteútica; ésta prácticamente escapa a la legislación equivalente que, con todas sus suspensiones y vacilaciones, aquí no falta a partir de 1811. El decreto de 6 de agosto, o ley del 19, que nacionaliza jurisdicciones y proscribire privilegios y dictados de vasallaje, ya sienta un principio:

«Los contratos, pactos o convenios que se hayan hecho en razón de aprovechamientos, arriendos de terrenos, censos u otros de esta especie, celebrados entre los llamados señores y vasallos, se deberán considerar desde ahora como contratos de particular a particular.»

Especificaciones llegan en la ley interpretativa de 3 de mayo de 1823; se rebaja el laudemio al tipo romano que sabemos más módico, exactamente del 2 por ciento, y con criterio de reciprocidad se concede al enfiteuta el derecho de fadiga; éste además será, para uno como para otro dominio, intransferible, presumiblemente por favorecerse la consolidación del derecho de propiedad. Pero todo esto, que ya sería una reforma, sólo se establece respecto a «los enfiteusis de señorío», y no a otros:

«Lo que queda prevenido no se entiende con respecto a los cánones o pensiones anuales que según los contratos existentes se pagan por los foros o subforos de dominio particular, ni a lo que se satisface con arreglo a los mismos contratos por reconocimiento del dominio directo o por laudemio en los enfiteusis puramente alodiales.»

Así que no todas las enfiteusis resultan afectadas o vienen a ser objeto de la reforma; los derechos de dominio dividido a nivel feudal, entre rentistas, son los que sustancialmente se modifican, y con la excepción además expresa de los foros entre los que ya sabemos que fundamentalmente el caso se daba. Esta dilatación del concepto, que ya servía para eludir la reforma y para salvar derechos del referido nivel feudal, pudo también prestarse a otras interpretaciones, siempre favorables a los antiguos señores; bajo la categoría enfiteútica pudieron ampararse censos más puramente señoriales, con sus propios privilegios de intervención en la economía campesina, tal vez reformados, pero con ello también salvados

nas 1721-1757; para la italiana, en parte de Filippo Ranieri, III-1 (1982), páginas 365-373, con su bibliografía, y con sus apartados vecinos de codificación desde luego.

y suponiendo además título que abría el acceso a la propiedad o, en otro caso, a compensaciones a cargo de los campesinos, siendo renta mientras tanto.

Tienen también su importancia a estos efectos las reglas procesales de esta ley, que tampoco facilitan la extinción de derechos. Si se carga con la prueba en principio a los señores, ello es en favor, no de los campesinos, sino del Estado, para comprobación y acotamiento de derechos nacionalizados y para reconocimiento y fijación de indemnizaciones públicas que aquí pueden compensar la pérdida de las mismas jurisdicciones. Se procede además a la relación casuística de prestaciones señoriales para admitirse contra su desaparición prueba de carácter enfitéutico, y no otra cosa; en las previsiones de la ley no entra la de alegación y prueba directa de propiedad campesina.

Esta ley de 1823, con su mismo amago de reforma, no puede eludir el capítulo del derecho de redención, pero en esto también demostrará que no le faltan recursos. Evita pronunciamientos directos, remitiéndose a un reglamento de 1805 de supuestos bien distintos al de liquidación de derechos señoriales y de un régimen además que poco facilitaba la misma redención, como aún comprobaremos. A lo que ahora nos interesa, con esto, y con el silencio de la ley que sigue, pudo entenderse que el derecho de redención tampoco quedaba con carácter general establecido. Esta siguiente ley, nuevamente interpretativa, última de la serie y la de más peso en definitiva, de 26 de agosto de 1837, sobre los términos de la reforma nada piensa efectivamente que deba aclararse; parece empero reparar en derechos campesinos, ofreciendo seguridades:

«Cuando los predios que fueron de señorío se hayan dado a foro, censo o enfiteusis, aunque el señorío sea reversible o incorporable a la nación, continuará el dominio útil en los que lo hayan adquirido, considerándose como propiedad particular.»

Se asegura la permanencia del dominio útil, pero a la declaración ya también se procede bajo el entendimiento de que era este derecho, y no el directo, el que peligraba por la supresión del régimen señorial; en el horizonte de esta legislación nunca asoma, ni de grado ni por fuerza, un interés campesino. Este aseguramiento del dominio dividido más crudamente también significa la inexis-

tencia de un derecho general de redención. Y esta ley en cambio retoca las reglas procesales, con criterio de favor a los antiguos señores; algún derecho como el *terratge* merece incluso artículo especial para conservársele como enfitéutico o dominical. Lo que cada vez estaba más lejos de preverse es que la incertidumbre extremeña pudiera resolverse mediante prueba del carácter señorial del derecho de terrazgo, con su conscuencia de propiedad campesina.

El viaje nos ha devuelto al principio, ya formulado en 1811 y reiterado por estas leyes: la relación enfitéutica subsiste so capa de contrato, o incluso permanecen con su amparo derechos señoriales. A lo que a ella importa, puede subsistir no sólo la renta, sino también, y sin reforma, los derechos anexos, inclusive probablemente alguna de sus manifestaciones de jurisdicción, como la de competencia registral, pese a la propia abolición de las jurisdicciones señoriales desde 1811. Los silencios también guardaban su intención ⁴⁹.

Por su lenguaje, la composición pudiera parecer la primera francesa: la enfitesis queda como «contrato de particular a particular» en virtud de la desaparición de unos derechos que indistintamente se llaman feudales o señoriales; la enfitesis aparece como censo y, más expresamente, el dominio útil como propiedad; pero nada de ello implica las transformaciones que ya desde un primer momento constatábamos en Francia. Aquí, con su propio respaldo en el uso castellano, se impondrá especialmente la expresión de *censo enfitéutico*, pero el sintagma resulta más bien un camuflaje, como más deliberadamente ya lo eran los subterfugios de las leyes, también léxicos. No se produce ni entiende por ello la equiparación al censo crediticio, con sus corolarios de conversión en propiedad del dominio útil y de reducción del directo a simple carga hipotecaria, libremente redimible por el censatario. Ello constaba como un mínimo ⁵⁰, pero no se contiene en esta legis-

49. Para todo ello, aparte las mismas normas (Gacetas de 12 de septiembre de 1811, 6 de mayo de 1823 y 6 de septiembre de 1837), B. CLAVERO, *Código y Fuero*, págs. 101-113; H. COING (ed.), *Handbuch*, III-1, págs. 631-636, en capítulo de Johannes-Michael SCHOLZ.

50. En la entonces todavía vecina Portugal, ya una disposición de 1822, aun pronto suspendida por su reacción de 1823, adoptaba una política de re-

lación. El dominio superior, lejos como tal de desaparecer, sigue siendo perpetuo, como derecho de propiedad de grado cuando menos no inferior al dominio útil, a su vez también perpetuo en unos casos, así el *foro*, o temporal para mayor distancia en otros, como la *rabassa*.

Las medidas francesas tampoco eran un dechado de precisión, pero la confusión de las españolas ya es también más intencionada. Hay siempre su parte de inocencia, o si se prefiere de inconsciencia, pues la incertidumbre no sólo era extremeña, pero tampoco falta la de malicia, que aquí ya se creció. El casuismo que mal delimita supuestos no podía evitarse y el mismo concepto más general de relación enfiteútica, que quería diferenciarse entre el derecho señorial no derivado de dominio territorial y el de disposición no compartida de la tierra, andaba bastante perdido, tanto al menos como el latín medieval, pero todo ello aquí también sirvió para una operación nada inocente de transmutación de derecho señorial. Si la enfiteusis había servido durante siglos al señorío, no es de extrañar que todavía pueda rendirle un último servicio.

Queriéndose establecer una regulación diferenciada para una relación enfiteútica situada entre el señorío y la propiedad, tanto en Francia como en España la deficiencia de su concepto pudo especialmente notarse; con independencia de la evolución final tan divergente de uno y otro caso, la necesidad hubo de sentirse en ambos. Diversas concepciones podrán ensayarse para la recuperación de esta categoría, más cercanas sintomáticamente a una idea de *féodalité* en Francia, a la de propiedad en España, pero, con su

dención de las enfiteusis en tierras públicas y de señorío, con la capitalización de las veinte anualidades; otra de 1832 parte del supuesto de la abolición de las cargas enfiteúticas como derechos señoriales, aun no siendo la resolución definitiva, pues todavía se restablecerían, pero ya también siempre con carácter redimible: H. COING (ed.), *Handbuch*, III-1, págs. 805-827, en sección de J. M. Scholz; Albert SILBERT, *Do Portugal de antigo regime ao Portugal oitocentista*, Lisboa 1977, págs. 91-100, de su contribución al magno congreso de 1968 sobre *L'abolition de la féodalité dans le monde occidental* que también tiene, aunque no todas sus actas, traducción castellana, de 1979; las aportaciones al mismo de Antonio Domínguez Ortiz y Pierre Vilar no ofrecían base para una comparación en este capítulo

también común tendencia aun de diverso modo liquidatoria, mal identifican y peor elevan sobre el casuismo⁵¹.

Los conceptos podían andar confusos, pero menos las realidades; en España, resiste a la revolución la enfiteusis, o censo enfiteútico si se quiere, como relación de dominio dividido, derechos anexos y carácter irredimible. Conviene subrayarlo, puesto que constituye un capítulo, con toda su significación, muy descuidado en nuestra historiografía⁵². Cuando mejor se le considera, no acaban tampoco de precisarse sus términos, mezclándose la evolución general de la enfiteusis con las incidencias particulares de la desamortización, por la que cupieron redenciones⁵³; respecto a los territorios donde se presenta una mayor variedad de situaciones censuales, enfiteúticas y arrendaticias, la confusión parece acrecentarse, magnificándose el propio dato de las redenciones⁵⁴. Es un

51. M. GARAUD, *Révolution et propriété*, pág. 185, adoptando la distinción así, y aunque no sean expresiones estrictamente de la legislación revolucionaria, entre una «féodalité dominante» y otra «contractante» que sería la enfiteútica, con el efecto de escasa recuperación de su concepto más general y relativa dispersión de su problemática. Pero más ha pesado en nuestra historiografía la tendencia de la revolución española, y especialmente por obra de la monografía que ahora recordamos, como también de los escritos metodológicos de su autor.

52. En especial por la incompreensión e infravaloración de Salvador de Moxó, *La disolución del régimen señorial en España*, Madrid 1965, con sus secuelas de desapercibimiento y silencio: B. CLAVERO, *Código y Fuero*, páginas 84-85, que siguen: compruébese en los artículos tituladamente agrarios de *Papeles de Economía Española*, 20, 1984, que es número de estado de nuestra historiografía económica. Y el tema había sido comprendido y valorado por el principal predecesor de Moxó en el estudio de la materia, con quien no será de extrañar que se mostrara particularmente injusto: Rafael GARCÍA ORMAECHEA, *Supervivencias feudales en España*, Madrid 1932.

53. Mariano PESET, *Derecho y propiedad en la España liberal*, págs. 476-478, en *Quaderni Fiorentini*, 5-6, 1976-1977, págs. 463-507; *Dos ensayos sobre la historia de la propiedad en España*, Madrid 1982, págs. 96-103.

54. Puede comprobarse en Juan ROMERO, *Propiedad agraria y sociedad rural en la España mediterránea*, Madrid 1983, págs. 281-289, que manifiesta seguir a Antonio GIL OLCINA, *La propiedad señorial en tierras valencianas*, Valencia 1979, págs. 142-147, ajenos a la línea de estudios valencianos antes referida. Sobre el descubrimiento por esta otra escuela del mediterráneo de la enfiteusis, la recensión al primero de Ramón GARRABOU en *Revista de Historia Económica*, 2, 1984, págs. 195-198; aunque tampoco falta en ella mayor discer-

capítulo secundario, pero que aquí adquirió relevancia precisamente por faltar la redimibilidad. Merece su consideración.

Desde temprano, desde 1805 como por la ley de 1823 se nos indicara, se regula efectivamente la redención, dándose pie a la confusión por unas disposiciones que ya no eran un prodigio de exactitud, pero sobre cuya finalidad al menos no caben dudas; por causa de apuros financieros, se ofrece la redención en tierras públicas y aún se la induce en otras con los objetivos de recuperar papel de la deuda, darle curso forzoso o captar valores menos devaluados; todas las operaciones habrían de hacerse bajo la condición de utilizarse como medio de pago dicho papel o la de imponerse los capitales resultantes en las cajas de amortización de la deuda. Su principal supuesto era el del censo consignativo, permitiéndosele al censalista que instara su redención, para lo que no estaba generalmente facultado como ya sabemos; pero el arbitrio también expresamente se extiende a «contratos enfitéuticos», surgiendo aquí las dudas.

Dada la propia finalidad de la medida, no se trataba tanto de facultar al enfiteuta para redimir como de instar al dominio superior a que le ofreciese la posibilidad; se cuenta con el interés y la resolución de la parte rentista, y no del campesinado, por lo que puede también pensarse que se miraba a las enfiteusis de renta más devaluada; el propio tipo de capitalización que supletoriamente se establece, que sitúa el precio de redención por encima de las sesenta y cinco anualidades, la haría impensable en otros casos tanto como la animaría en éstos. De todas formas, se está también muy lejos de establecer con carácter general una política, aunque fuera ésta, de fomento de redenciones de tierras enfitéuticas; ya se dieron expresamente sus exclusiones, que sirvieron como guía del juego de regla y excepción que conocemos de la ley de 1823.

Esta misma ley agravó nada inocentemente la confusión; su remisión, que ya pudiera retener sus excepciones en el capítulo de la redención y en todo caso mantener un tipo de capitalización

namiento en este punto: Armando ALBEROLA, *Jurisdicción y propiedad de la tierra de Alicante, siglos XVII y XVIII*, Alicante 1984, págs. 278-311 y 367-409, reflejando la circunstancia que puede explicar la confusión en esta hora de la verdad a la que no llega: el predominio de la enfiteusis en tierras precisamente públicas, de importancia desde antes en la zona

sumamente provechoso para el dominio superior, también ha servido luego para imponerse una imagen pionera, y no crepuscular, de las medidas de 1805. El equívoco ha llegado al extremo de que encuentre todavía curso en nuestra historiografía la especie de que desde entonces, entre estas medidas de lo que ya considera una desamortización, quedó establecida la redimibilidad de los censos enfiteúticos, con lo que la cuestión entraría resuelta en la misma revolución y no se sabría a qué viene toda la lucha campesina posterior precisamente por el derecho de redención. No hay motivo para el desconcierto cuando tal no hubo⁵⁵.

Particularmente respecto a tierras públicas, como las recibidas entonces mediante acuerdo de la iglesia, pudo ya ciertamente definirse una política de redención de enfiteusis, bien que con criterios así también no precisamente de favor para el dominio útil y que luego pesarán realmente en su corte. El mantenimiento en vigor por la misma revolución de la regulación de 1805 no significa que desde entonces el derecho de redención existe, sino que a la verdadera desamortización, con su expropiación de tierras que permite la liquidación de derechos señoriales, le servirá para restringir las redenciones.

A la redención efectivamente en su momento también se recurre como procedimiento especial de desamortización, excluyente en su caso de la oferta en subasta de las tierras enfiteúticas expropiadas o nacionalizadas; no sólo se aplica además a los casos más estrictos o menos discutibles de enfiteusis, sino que también se le extiende por la misma legislación desamortizadora expresamente a los de arrendamientos u otras concesiones por largo tiempo, anteriores a 1800, resucitando así en estas postrimerías su entendimiento más general bien que sin nombre para su identificación. Con esto, podemos imaginar que los enfiteutas se sentirían investidos con un derecho de propiedad bajo carga ahora tan sólo hipotecaria.

Al reconocer el derecho de redención, el Estado otorga efectiva-

55. P. SALVADOR, *Compilación e historia*, págs. 28-31; B. CLAVERO, *Código y Fuero*, págs. 97-100; R. VILLARES, *Propiedad en Galicia*, págs. 141-150 (también en A. GARCÍA SANZ y R. GARRABOU, eds., *Historia Agraria*, I, págs. 380-194). Preciando todavía la cuestión indudablemente estudio; Richard Herr tiene anunciado un libro sobre *Rural Change and Royal Finances in Spain at the End of the Old Regime*

mente a sus enfiteutas la consideración de propietarios, pero con efectos sólo transitorios; de no aprovecharse la ocasión para redimirse la carga, se retornaba a la situación enfiteútica de menor derecho, con su mantenimiento del dominio dividido como se registrara en la ley de 1837. Ya es importante que sea el Estado quien tenga esta consideración, pero la misma ni es general para toda enfiteusis ni duradera para las suyas; podrá tener este acontecimiento su influencia en la evolución que ya hemos visto iniciarse y seguiremos contemplando de asimilación social entre dominio útil y propiedad, pero no produce su identificación; no actúa el Estado en esto como legislador que reforma el régimen general de la enfiteusis, sino como propietario que mediante ley dispone de sus derechos de este carácter enfiteútico.

La cuestión resulta con todo de significación, aunque tampoco tanta como acoplejadamente se pensaba por tierras extremeñas hace un siglo, cuando se envidiaba la enfiteusis que en otras regiones habría producido «una forma de desamortización más justa». Merece desde luego mayor consideración que la que ha venido desde entonces deparándosele⁵⁶, aunque tampoco tanta como para descuidarse la importancia siempre mayor para la suerte de la enfiteusis de aquella otra legislación sobre régimen señorial o para pensarse que la de desamortización pudiera interesar a su evolución como institución o como relación social. Otra desamortización para tierras de enfiteusis ya no hubo, sino tan sólo adaptación de una misma a la contrariedad que supuso la interposición de dere-

56 Francisco TOMÁS Y VALIENTE, *Desamortización y Hacienda Pública*, página 24, en *Hacienda Pública Española*, 77, 1982, págs. 15-31, refiriéndose a comunicaciones de unas Jornadas cuyas actas por fin se anuncian: *Desamortización y Hacienda Pública*, Madrid 1986. Y ya llegan investigaciones que cuidan bien el asunto: José M.º MORO, *La desamortización en Asturias*, Oviedo 1981 (la de Mendizábal), págs. 225-238 y 276-284, y *La desamortización de Madoz en Asturias*, págs. 133-156, en *Estudios de Historia Social*, 18-19, 1981, págs. 85-165; o que también lo consideran para tierras menos enfiteúticas y aún en sus implicaciones más generales: José Ramón Díez ESPINOSA, *Estructura de la propiedad y desamortización*, en *Hacienda Pública Española*, 87, 1984, págs. 231-240; *Desamortización y economía agraria castellana*, Valladolid 1986, págs. 273-336, y su capítulo —págs. 76-84 y 116-132— en G. RUEDA y otros, *La desamortización de Mendizábal y Espartero en España*, Madrid 1986, también informativo acerca del tradicional tratamiento descuidado del asunto.

chos campesinos, o a la circunstancia de que así sólo se expropiaba un dominio superior o derecho sobre otros dominios no menos establecidos en la misma tierra. Y hubo todavía más.

Ni siquiera por la ocasión se fomentaron las redenciones. Se ha mantenido la vigencia de la reglamentación de 1805, partiéndose con ello de precios de redención realmente prohibitivos, con condiciones de pago muy discriminatorias ahora respecto a las generales de las subastas; aparecen además requisitos o exigencias de adhesión política, con su especial temor frente al carlismo campesino; se rechazan expresamente otras posibilidades que abría la ocasión para que el campesino se hiciera con la propiedad, como la de reconocérsele ulteriormente un derecho de tanteo ante la subasta; ni siquiera se considera su caso entre las propuestas y debates de creación de instituciones crediticias para apoyo de la misma desamortización, barajándose exigencias en las operaciones hipotecarias que cerraban la posibilidad de concesión de crédito para la redención de tierras enfitéuticas, etc.⁵⁷.

Las mismas rectificaciones que hubieron de producirse en esta política tampoco parece que miraran precisamente al interés campesino, aunque pudieran redundar a su favor o en cierta corrección al menos del disfavor. Las sucesivas subidas del tipo de capitalización de la renta, o efectivas rebajas del precio de redención de la tierra, que entre Mendizábal y Madoz se dieron, pudieron ya más deberse a la conveniencia de evitarse su repercusión en una artificial elevación de la tasación en subasta, con la correspondiente dificultad de enajenación por cualquier medio, que a la intención de

57 J. M.^a MORO, *Desamortización de Mendizábal*, págs. 93-99, Xan CARMONA y Xose CORDERO, *Introducción á análise de redención foral de Mendizábal en Galicia*, en *Revista Galega de Estudos Agrarios*, 3, 1980, págs. 37-55; Manuel FERNÁNDEZ TRILLO, *Bancos hipotecarios y desamortización*, en *Agricultura y Sociedad*, 25, 1982, págs. 195-206, aun no detectando éste el problema.

58. J. M.^a MORO, *Desamortización de Mendizábal*, págs. 91-93 y 99-103; *Desamortización de Madoz*, págs. 107-109. El tipo de capitalización en la desamortización de Mendizábal osciló entre el 1,5 por 100 heredado del régimen de 1805 (las más de sesenta y cinco anualidades que decimos) y el 3 por 100 (por debajo de las treinta y cinco) inicialmente adoptado para el caso de censos consignativos sin constancia de capital; en la de Madoz se produjo la rebaja, entre el más regular del 5 por 100 (veinte anualidades) y, como prima de pago al contado, el 10 por 100 (mismo número de anualidades)

favorecerse a los campesinos que a la postre pudieran redimir⁵⁸. De hecho, lo que hubo fue una deliberada política de impedimento y cerrazón ante la misma posibilidad abierta de una propiedad campesina⁵⁹.

Tampoco podrían redimir todos los enfiteutas de tierras nacionalizadas, o no tenía por qué siquiera ser campesino quien finalmente se beneficiara, como también no tenían por qué concluir con la situación enfiteútica las redenciones efectivamente habidas. La legislación antiseñorial no ha sido para acabar con las enfiteusis superiores o feudales; en caso de solapamiento, la redención sólo estará al alcance del dominio inmediato al desamortizado; cabe así que el campesino, además de no contar con el derecho de redimir su tierra por el régimen general de la enfiteusis, no se encuentre tampoco con la opción de hacerlo por el particular de la desamortización; se le interpone un rentista enfiteuta, o arrendatario a largo plazo, de dominio ya no nacionalizado. La cuestión resultará más problemática en zonas de cohabitación vertical de arrendamientos a corto plazo de derecho, pero estables de hecho, y enfiteusis, pero, donde relaciones tenidas por enfiteúticas se superponen, con la generosidad de la ley para con los rentistas también en este punto, no saca el campesino tal provecho de la desamortización.

Podía sacar otros, ya más modestos. El reconocimiento singular expreso de dominio útil por parte del Estado, que había de producirse con miras no sólo a la redención sino también a la subasta, ya serviría para el aseguramiento de su propio derecho dominical⁶⁰, lo que no es de despreciar por aquello de que la incertidumbre no sólo fuera extremeña. En fin, las cuestiones son varias, presentando ya su estudio en lo que a nuestros puntos toca su especial dificultad; como no requiere la redención subasta, no aparece reflejada en la documentación más específica y frecuentada del proceso

59. Lo que ya se detecta sin necesidad de analizarse nuestro punto: F. TOMÁS Y VALIENTE, *La obra legislativa y el desmantelamiento del Antiguo Régimen*, págs. 170-172, en *Historia de España Menéndez Pidal*, XXXIV, Madrid, 1981, págs. 140-193; Josep FONTANA, *La crisis del Antiguo Régimen en España*, páginas 52-56, en *Papeles de Economía Española*, 20, 1984, págs. 49-61, o más esencialmente, de alcance no sólo para su momento previo, Jaume TORRAS, *Liberalismo y rebeldía campesina, 1820-1823*, Barcelona 1976, págs. 7-31.

60. J. M^a MORO, *Desamortización de Mendizábal*, págs. 234-235 y 256-258.

desamortizador, debiendo perseguírsele en otras que tampoco siempre debidamente comunican la posición efectiva del redimente respecto a la tierra ⁶¹. En Francia ya todo resultó más fácil: las rentas enfiteúticas de bienes desamortizados corrieron desde 1793 la suerte de la abolición, cerrándose en mayor medida el paso a las subastas ⁶².

Desde nuestras tierras de enfiteusis, con tales circunstancias, debían de resultar cuanto menos extravagantes las propuestas de reconducir la desamortización, no mediante la programación y el fomento de la liberación de cargas enfiteúticas, ya que no por su supresión, sino con una generalización de la enfiteusis que convirtiera al Estado en el gran censalista que suma a sus impuestos las rentas de un medio derecho de propiedad sobre la tierra; se proponía ya por supuesto a este propósito una enfiteusis depurada o reducida a censo, pero, eligiéndose su figura, algún designio subyacería de transferirse limpiamente al Estado el tradicional sometimiento campesino ⁶³. El mito de la enfiteusis, que reverdecerá, tam-

61. M.ª del Carmen QUINTÀNS, *El dominio de San Martín Pinario ante la desamortización*, Santiago 1972, págs. 77-88 y 101-103; J. M.ª MORO, *Desamortización de Mendizábal*, págs. 33-34 y 207-212; J. R. DÍEZ ESPINOSA, *Desamortización y economía*, págs. 301-304.

62. Ya suele faltar en las comparaciones el factor esencial de esta posible transformación previa de las relaciones agrarias, como puede aquí comprobarse en el planteamiento de Germán RUEDA, *Estudio comparativo de las consecuencias de la desamortización en tres zonas de Europa*, en *Hacienda Pública Española*, 69, 1981, págs. 107-123.

63. Joaquín ARANGO, *La crítica de Flórez Estrada a la desamortización de Mendizábal*, en *Revista de Trabajo*, 31, 1970, págs. 113-256; F. TOMÁS Y VALIENTE, *El marco político de la desamortización en España*, Barcelona 1971, págs. 90-94; J. FONTANA, *Cambio económico y actitudes políticas en la España del XIX*, Barcelona 1973, págs. 166-170 y 181-182; F. TOMÁS Y VALIENTE, *Recientes investigaciones sobre la desamortización*, págs. 142-145, en *Moneda y Crédito*, 131, 1974, págs. 95-160; J. FONTANA, *La Revolución Liberal, 1833-1845*, Madrid 1977, págs. 269-271; Jordi MALUQUER, *El socialismo en España, 1833-1868*, Barcelona 1977, págs. 91-96; Salvador ALMENAR, *El pensamiento económico de Flórez Estrada*, págs. XLI-XLII y XCVII-CVII, que sirve de introducción a su *Curso de Economía Política*, Madrid 1980, págs. XXXV-CXV. Pero la polémica ya se mantuvo sin entrar en el mecanismo de la proposición de enfiteusis que se entendía clave, así como sin acabar de centrarse, ya que Fontana, en la posición más convincente de partida, no aprecia la dimensión jurídica, eludiendo este frente, o prefiriendo otros de mayor interés político como menor científico.

bién ya se alimentaba de las frustraciones sociales, deficiencias económicas y arbitrios políticos de la desamortización.

Redenciones, en todo caso, caben, y no sólo por el régimen especial de la desamortización, o no solamente en tierras públicas. Podrían alcanzar aplicación fuera de ellas las medidas de 1805 mediante especialmente la remisión de la ley de 1823, que era de abolición de derechos señoriales y no de desamortización; podrían también a efectos de redención asimilarse censos enfiteúticos a los crediticios en los que, ya de tiempo agrarizados, no constase capital e igualmente hubiera de presumírseles; éstos además podían venir resultando irredimibles por causa extrínseca de vinculación, que también desaparece; podrían lógicamente en fin producirse redenciones por acuerdo del dominio superior; éste además podía verse movido a ello al peligrar sus rentas en los casos de censos enfiteúticos a su vez desagrarizados, por circunstancias como la de ser colectivos, gravando a toda la comunidad campesina, o genéricos, sin derechos anexos. Pero, y aun con la importancia que todo ello pueda alcanzar en algunas regiones, sigue como tal la enfiteusis irredenta ⁶⁴.

Tras la desamortización y la desvinculación, tras la misma legislación antiseñorial, tras toda la revolución, perfectamente cabe que campesinos españoles con su derecho a la tierra siguiesen sin disponer, no sólo de los medios económicos para alzarse con la entera propiedad, sino tan siquiera de la facultad jurídica de hacerlo. Y con este escollo debe enfrentarse aquí el Código, cuyos sucesivos proyectos tendrían que vérselas todavía con aquellos primeros imperativos de redimibilidad y depuración; repetidamente frustrado, sólo una ley especial, en 1873, estuvo cerca del objetivo, fracasando también. La codificación tenía aquí estos compromisos ⁶⁵.

64. B. CLAVERO, *Mayorazgo*, págs. 331-337 y 361-392, por sus referencias a desvinculación de censos. Este panorama de posibilidades y vías de redención creo que sólo podrá aclararse con investigaciones locales más cuidadosas de los conceptos, o menos confiadas en las más simples distinciones de los manuales; ni siquiera el dato más primario de si la redención resulta ahora obligada o es todavía voluntaria para el dominio rentista, suele sopesarse, como si sólo fuera relevante su realización material o económica. Y sobran ciertamente trabajos sobre desamortización, como faltan sobre desaparición o transformación de derechos señoriales y sobre desvinculación.

65. B. CLAVERO, *Código y Fuero*, págs. 113-128; Pilar LÓPEZ RODRÍGUEZ, *Cam-*

Pero no todas las regiones eran enfitéuticas; en el área de orden castellano, con su predominio de arrendamientos cortos que no cedían dominio, ha podido precisamente imponerse la propiedad privada de la tierra por efecto de la legislación abolutiva del sistema señorial, desvinculación y desamortización comprendidas, y no por supuesto en manos campesinas. El señorío que venía atribuyéndose el dominio vierte más fácilmente en propiedad y aún conserva con cierta comodidad su control de la tierra mediante la misma práctica de arrendamientos cortos que mantiene al campesino en la posición más dependiente y precaria⁶⁶. De hecho, dado el mismo carácter general de la legislación, tampoco debe descartarse la conexión del éxito castellano de la propiedad con la derrota de las tierras de enfiteusis, o viceversa tal vez mejor; la renta de un dominio directo de cimientos ya minados desde antes de la revolución puede mejor defenderse con el derecho concebido desde las posiciones castellanas de la propiedad derivada de señorío, terreno también de este dominio. Una unidad legislativa puede construirse con la complicidad de unos particularismos.

Así encontraba el dominio superior una base de resistencia ante el mismo empuje como propiedad del dominio útil. Ya incluso esta tendencia, de raíces anteriores a la propia revolución, podía estarse infiltrando en el mismo derecho general o común; ocurría en especial esto por el establecimiento desde mediados de siglo del registro de la propiedad, que había de concluir con los regímenes especiales de los anteriores oficios de hipotecas y también definitivamente con la competencia registral de los rentistas enfitéuticos; abría este registro la posibilidad de inscripción principal o inmatriculación del dominio útil, asemejándosele formalmente a la propiedad y re-

pesinos propietarios, Lugo 1985, sobre los meses de redención de la I República.

66. Ricardo ROBLEDÓ, *Los arrendamientos castellanos antes y después de la crisis de fines del siglo XIX*, en R. GARRABOU y J. SANZ (eds.), *Historia Agraria de la España Contemporánea*, II, Barcelona 1985, págs. 369-411, que en éste como en los otros casos citados recopila material editado en otras sedes, facilitando su conocimiento; y puede ser también un síntoma que, atendándose así apropiadamente los arrendamientos, siga en cambio descuidándose durante estos primeros volúmenes del XIX el capítulo de los censos, todas las enfiteusis comprendidas.

valorizándosele materialmente con su acceso al crédito⁶⁷. Se crearían sus graves problemas, como el de la suerte de las hipotecas de este dominio en caso de comiso, y sus reacciones se producirían, con algún retorno de disposiciones especiales para la inscripción y garantía del dominio directo, pero las posiciones de la propiedad y del dominio útil seguían con todo irremisiblemente acercándose. Los rentistas catalanes, con sus *rabassas* temporales, se defenderían también mejor en estos frentes que sus congéneres gallegos, con sus *foros* perpetuos, pero la evolución a todos afectaba.

Ya también el progreso de la doctrina de la propiedad privada, o aquí mejor sería decir de momento la decadencia de la de división del dominio, perjudicaba menos al campesino gallego que al catalán. En el caso del *foro*, por su perpetuidad, mejor se admitiría que se compartiera internamente la propiedad; más difícilmente en cambio se asimilaba la idea respecto a derechos de carácter temporal, encima de divididos, como los de los *rabassaires* catalanes. Se asienta ahora el concepto de que era concesión necesariamente perpetua la enfiteusis, fundamentándose en ello su mismo efecto mantenido de división dominical, con lo cual resulta la *rabassa* institución más bien singular. El término de enfiteusis finalmente excluye la figura histórica más típica de enfiteusis catalana.

Ahora se genera un debate doctrinal sobre la naturaleza jurídica de la *rabassa* que, con todas las confusiones del nuevo contexto, no dejará de proyectarse en la historia, o querrá precisamente resolverse mediante ella. Sobre todo se le quiere nada inocentemente conducir, con la base que ya sabemos en la historia, hacia terrenos como el de la aparcería o el del arrendamiento, más adversos bajo

67. R. VILLARES, *Propiedad en Galicia*, págs. 297-308. Aun permaneciendo en la época anterior: Sebastián PARÈS, *Reminiscencias feudales en un capbreu del siglo XVII*, en *Estudios Históricos y Documentos de los Archivos de Protocolos*, 2, 1950, págs. 275-295; Manuel RIU, *Els capbreus font important per a la història sócio-econòmica dels senyoriis laics e eclesiàstics*, en tales mismos *Estudios*, 5, 1977, págs. 101-128; Gaspar FELIU, *L'estudi serial dels capbreus com a font per a la història agrària*, en las actas del *I Col·loqui d'Història Agrària*, Valencia 1983, págs. 213-228. Y quedándose a las puertas: Marina LÓPEZ y Mercè TATJER, *Observaciones sobre la historia de los Oficios de Hipotecas en Cataluña*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 560, 1984, págs. 131-150. Ilustrativos aquéllos de la competencia señorial y éstas de la especialidad regional, cuyos estudios realmente se precisan

doctrinas contractuales a la admisión de algún dominio campesino. A efectos más inmediatos y sustantivos, con la peculiaridad que ahora supone la temporalidad de un derecho dominical, queda la *rabassa* como el supuesto que peor encaja en los mismos proyectos que se suceden de redención de censos o asignación de la propiedad, mediante su hipoteca, al censatario; se le encuentra a estas alturas coexistiendo en su mismo medio con enfiteusis propiamente dichas, o tenidas ahora por tales ⁶⁸.

Mas la posición del censatario, *rabassaire* comprendido, puede todavía resultar envidiable en comparación con la del arrendatario; de esto al menos entonces, con el embate de nuevas crisis agrarias, no se dudaba. El contraste entre Cataluña y Castilla vuelve al orden del día. Con ello, y con su desprecio de evidencias, llega la mitificación definitiva, aquella idealización final que veíamos patéticamente manifestarse en la Extremadura de finales de siglo. Como a Electra el luto, le sientan a la enfiteusis bien las crisis. Pero tampoco hay que dejarse sorprender; a partir de ahora arreciarán tanto la presión de larga marcha campesina ⁶⁹, como la crítica a menor distancia, si en general a la propiedad, con mayor razón en particular a sus formas más emparentadas con dominio señorial ⁷⁰; la mitificación al fin responderá a reacción inducida, bien que con su parte siempre de inocencia.

La Academia de Ciencias Morales y Políticas convocaba en 1872 un concurso sobre «la legitimidad del arrendamiento, de la renta y del interés de la propiedad considerada como capital»; era época de rico rebate, recrudecido a continuación en nuestro capítulo con el sobresalto de las medidas de redención de censos de 1873; en seguida éstas suspendidas y el debate acallado, llega por fin en 1889 el Código para arreglar las cosas, dejándolas como estaban; acto seguido, en 1891, la misma Academia ofrece su aval, con un con-

68. P. SALVADOR, *Compilación e historia*, págs. 44-66, 91-96 y 101-110.

69. J. A. DURÁN, *Agrarismo y movilización campesina en el País Gallego, 1875-1912*, Madrid 1977; Albert BALCELLS, *El problema agrari a Catalunya, 1890-1936*, Barcelona 1983, ed. ampliada.

70. P. GROSSI, *Historia del derecho de propiedad*, Barcelona 1986; B. CLAVERO, *La propiedad considerada como capital*, en *Quaderni Fiorentini*, 5-6, 1976-1977, págs. 509-548; para el caso todavía vecino, A. SILBERT, *Do Portugal*, págs. 199-281.

curso ahora sobre «historia jurídica de las diversas especies de censos» que, según la propia convocatoria, debería aplicarse a la «justificación del enfiteútico en sus orígenes y en la actualidad contra los que lo impugnaron y excluyeron de algunos códigos modernos como institución feudal». Otros concursos posteriores podrán abundar más pacíficamente en el asunto, ya asimilado al menos en el mundo de cultura que esta Academia representa ⁷¹.

Que parece ser el de los juristas, efectivamente comprometidos por esta época en la predicación de las virtudes de una «figura de progeñe tan ilustre e historia tan preclara» como la enfiteusis; injustificadamente, por confundirla con el feudo, la Revolución francesa la habría atacado, como no menos injustamente despreciado el Código francés. Ahora se desenvuelve una doctrina de los censos que, entre especies ya cadáveres, mantiene vivo el cuerpo de la enfiteusis. Ya vimos cómo entonces tranquilamente aparece entre las «instituciones censuales» aún a sabiendas de que puede conservar sus ingredientes «señoriales»: «laudemio, comiso (y) tanteo». De la composición se vale el propio Código español, así como de la categoría de *derechos forales* que sirve para respetar, en su tracto histórico o realidad heredada, instituciones regionales como éstas dichas censuales. Nuestro Código regula la enfiteusis, y con un derecho de redención que parece ya inexcusable, mas esto no aprovecha a nuestros casos, exceptuados en lo que a la redención toca con una mentida promesa de ley especial; una sección sobre *rabassas* y *foros* venideros, que no sobre los existentes, mal disimula también su rendición ante estas concretas enfiteusis ⁷².

71. Del de 1891, con toda su hipoteca, ya proceden Arturo CORBELLA, *Historia jurídica de las diferentes especies de censos*, y Ramón SÁNCHEZ OCAÑA, *Estudio crítico de las diversas especies de censo*, ambos editados en 1892; a falta de algo mejor a mano, todavía se toman como guía.

72. B. CLAVERO, *Código y Fuero*, págs. 128-136; y pertenecen las expresiones citadas precisamente al principal responsable final del Código civil español, a Manuel Alonso Martínez. De la asimilación entre censos, se sacaron otros provechos, como el de establecerse el tipo de redención al 3 por 100 que venía supletoriamente aplicándose a censos consignativos; aun gravoso, pudo todavía reanimarse el proceso redencionista en casos marginales a finales de siglo, uniéndose ésta a las otras vías que decíamos y a una ley de 11 de julio de 1878 de liquidación de censos públicos. Mas el Código todavía pesará en casos como el catalán, según veremos

El derecho por definición ahora se impone, pero también la cultura todavía pesa, y no sólo en el mundo de los juristas. La medida de pura abolición de cargas adoptada en Francia en 1793, parecería más bien impensable al cabo de más de un siglo al mismo socialismo español organizado, cuyo programa agrario se contentaría con reclamar indecisamente «abolición o redención» de rentas de enfiteusis perpetuas⁷³. Al menos los socialistas no se hacían ilusiones como los regeneracionistas; su propuesta podría sintonizar con aspiraciones campesinas, mientras que en estos medios rurales ya sonaría a pesada broma aquella rehabilitación de la enfiteusis como arma de emancipación campesina que tampoco era ocurrencia exclusiva de unas comisiones extremeñas; la misma Comisión de Reformas Sociales, o el posterior Instituto, ya tendría ocasión de afrontarlo de modo más realista⁷⁴.

Las bromas llegan, con la inercia de una cultura y el empuje de un nacionalismo, hasta hoy; hay todavía quien atribuye al Código español «la gloria» de haber rescatado para el mundo la enfiteusis, tras el golpe casi definitivo que le asestara el francés⁷⁵. Y otros nacionalismos aportan su contribución; el que predominara en Cataluña adoptó entre sus señas de identidad una imagen idealizada de su propia enfiteusis que, ya encubriendo su más prosaica realidad, pudo a su nivel jugar un papel de bloqueo comple-

73. Paloma BIBLINO, *Cuestión agraria y «marxismo»*, pág. 313, en *Estudios de Historia Social*, 26-27, 1983, págs. 257-331.

74. Instituto de Reformas Sociales, *El problema de los foros en el noroeste de España*, y *La «rabassa morta» y su reforma*, Madrid 1923, bajo la responsabilidad de Adolfo Posada, como titular de la Dirección General de Legislación y Acción Social del Instituto, y Constanca Bernaldo de Quirós, como jefe a su vez de su Sección Agrosocial, y con método más contrastado o menos fiado a la pura encuesta. Las respuestas de la de 1885 procedentes de territorios enfitéuticos, que en su día no se editaron, tampoco aparecen ahora en el reprint citado de celebración del centenario, que se limita a reproducir lo conocido.

75. Manuel FAIRÉN, anotaciones a P. OURLIAC y J. MALAFOSSE, *Derecho romano y francés histórico*, Barcelona 1960-1963, II, pág. 637; y contrástese sobre todo lo que luego indicaremos sobre el Código civil italiano, no sólo sobre fecha, sino también respecto a derecho de redención. La unidad en un sitio puede forjarse contra la enfiteusis señorial, como en otro frustrarse por la rendición. Son evidencias que ya veíamos resistirse en relación al propio empuje europeo del Código francés

mentario al del Código. Se mantuvo en la materia una complicidad entre nacionalismos que ya vimos forjarse en tiempos de la revolución ⁷⁶.

Pero entre imaginaciones también cabe discernirse; los mismos alejados extremeños sabían distinguir la idea de la enfiteusis depurada, «sin pagos, reversiones y preferencias que siempre son de mal efecto», que habría de ser la que sirviera como instrumento de emancipación campesina, progreso económico y estabilidad social; había sido también la que, con menor sentido todavía de la oportunidad, fuera propuesta como alternativa a la desamortización. De estas idealizaciones también se nutre ahora una doctrina de la enfiteusis como contrato por encima de toda su historia; borrándose sus distintivos señoriales, se prefiere y se impone la noción mejoraticia; late en ella todavía el sueño de un campesinado vinculado a la gleba, ahora por contrato, ya que no por servidumbre, y con un medio derecho que sigue conteniendo obligación, ahora de productividad ⁷⁷.

76. M. PESET, *Una nota sobre Duran i Bas y la enfiteusis catalana*, en AA. VV., *La reforma de la compilació: el sistema successori*, Barcelona 1985, págs. 193-210. B. CLAVERO, *La primogenitura de la libertad*, págs. 32-33, en el mismo volumen, págs. 9-37, que también para el punto es una nota, sobre Prat de la Riba, con su continuidad en estas materias jurídicas o sociales respecto precisamente a Duran i Bas. Y ya es curioso, pero nada raro, que denuncien las desfiguraciones de este nacionalismo quienes más hacen suyas las del otro: M. FAIRÉN, en sus anotaciones citadas a *Derecho romano y francés*, II, págs. 631-632.

77. No es desde luego un fenómeno peculiar español: la misma exposición juvenil de Pivano, o buena parte de las remisiones de la bibliografía de Fiorelli, Bandini y Grossi, se sitúan en estas coordenadas, informando su problemática; y no hay que decir que la revisión al cabo del tiempo del propio Pivano sigue debatiéndola como si siempre hubiera sido desinteresadamente científica. Uno de los principales relanzadores del tema, Vincenzo Simoncelli, partía del Código civil italiano, de 1865, que regulaba la enfiteusis con derecho efectivo de redención, y de leyes posteriores de colonización, que la utilizaban, para construir, desde 1888, toda una doctrina del principio de trabajo componiéndose con el más primario de propiedad como fundamento de la presunta naturaleza mejoraticia de una relación agraria que, aun con su indefinición todavía romana y con lo que luego aparecía como corrupción del tiempo feudal, habría sido más constantemente contrato cuyo sinalagma de contraprestaciones ya reducía y marginaba la temática señorial; bajo dicho prisma, el interés definitivo de Biagio Bruggi, quien se ocupó de reeditar y completar

Y en realidad, entre ensoñaciones doctrinales y defecciones legislativas, no puede decirse que aquí el bloqueo no haya funcionado; la liquidación de estos censos enfitéuticos no ha llegado hasta bien entrado nuestro siglo, mediante redenciones sujetas a plazos y de tipos no muy favorables, entre treinta y tres y dieciséis anualidades más sus recargos también por la compensación de derechos eventuales como el laudemio, y con la posibilidad final todavía de conseguir la propiedad el dominio directo, con su correspondiente indemnización al útil. Sólo medidas dictatoriales, de 1926 para Galicia y 1945 para Cataluña, trajeron aquí, tras frustraciones parlamentarias de toda especie, este desbloqueo ⁷⁸. Y el advenimiento de una enfiteusis depurada no se ha producido, viniendo en su lugar reformas, parlamentarias y dictatoriales, del mismo régimen de arrendamientos, superándose su precariedad ⁷⁹.

la obra final de SIMONCELLI, *Della enfiteusi*, Nápoles 1922-1929, ya sólo era el de la formación de un derecho agrario actual, a cuyo servicio quedaba con todo la historia. Lo que dijimos de L. Mitteis, podría todavía repetirse de Simoncelli, pues su obra sigue prestándose, y no sólo en Italia, a la cumplimentación de este capítulo, bien que en su caso, ya por fuentes, peor podría añadirse lo de difícilmente superable. Si quiere comprobarse la herencia en tratamientos más especializados y cercanos: M. J. B. de ALMEDA COSTA, *Os contratos agrarios e a vida economica em Portugal na idade media*, en este *Anuario*, 49, 1979, págs. 141-163.

78. R. VILLARES, *Propiedad en Galicia*, págs. 319-322, y *Foros, Frades e Fidalgos*, Vigo 1982, págs. 221-243; A. BALLCELLS, *El problema agrari*, págs. 185-228; Edward C. HANSEN, *Rural Catalonia under the Franco Regime*, Cambridge 1977, págs. 56-83. Pero es punto especialmente necesitado de estudio jurídico conjunto, la capitalización más gravosa se aplica en Cataluña, con el tipo del 3 por 100 que había consagrado el Código, pero que no era como tal aquí de aplicación y que tampoco vinculaba en caso alguno al legislador; si falta hiciera, había probado que otra cosa cabría la legislación catalana de la república; en ella, ya por vencida, no ha habido aquí precisión de entrar, desafortunadamente se concederá por lo menos que para los campesinos.

79. Ya que apuntamos algunas necesidades, tampoco estará fuera de lugar la indicación de que carecemos de alguna reconstrucción jurídica de esta evolución del régimen de arrendamientos que ya interesaría a los propios efectos de contraste. La cuestión ya también es más compleja durante toda la edad contemporánea de lo que suele presumirse; así por ejemplo tiene también desde 1861 acceso en teoría al registro de la propiedad el derecho del arrendatario, con requisitos de plazo del contrato que, para evitarse por parte de la propiedad esta garantía, no dejarían tampoco de influir en su brevedad; y la complejidad obviamente se acentúa con las reformas.

Aquellos derechos forales en los que se conservaban las enfiteusis se han codificado también sabidamente durante la época dictatorial, tratándose sus redenciones. Y finalmente vendrían los foralistas con aquella celebración de una muerte transida de victoria; paradójico punto muerto; curiosa necrología. Un acercamiento entre las respectivas situaciones del arrendatario y del enfiteuta es indudable que se ha producido, pero tampoco nuestra historia merece dicho epílogo. En la doctrina foralista vienen a cifrarse todos los equívocos encontrados, así desembocando el ancho río y los variados afluentes de la mitología de la enfiteusis, con toda la confusión de historia y derecho que convino a la renta, sostuvo el Código, consagró un nacionalismo y el final desinterés de todos no basta para despejar.

Ya dicha misma idea de acercamiento entre arrendatario y enfiteuta no se predica sin su intención. Sigue defendiéndose la enfiteusis frente al régimen reformado del arrendamiento ya por entenderse que éste se debe a la intervención impositiva del Estado mientras que aquélla genuinamente «se basa en un sistema de libertad»; posiciones conocidas así quieren reanimarse: el derecho de redención ya sería una imposición, implicando una verdadera expropiación del dominio rentista y suponiéndole una auténtica herida de muerte a la institución⁸⁰. La propia idea de acercamiento gravitaba sobre estas presuposiciones: dado que el arrendamiento defiende mejor, aun con todas sus reformas, el derecho de propiedad, la asimilación ya perseguía un reforzamiento parejo del dominio directo o superior. El arrendatario ya se califica exageradamente como propietario por el resquemor ante el afianzamiento de la posición de quien no tiene este derecho. Poco importa ya el rigor de las palabras: todo se ha desfigurado.

80. E. LALAGUNA, *Enfiteusis de Baleares*, págs. 102-108; y confróntese, aun centrados en otros puntos de la cuestión foral agraria, José Luis de los Mozos y otros, *Propiedad, herencia y división de la explotación agraria*, Madrid 1977, de crítica que especialmente ha de dirigirse a José Luis Lacruz, cuya autoridad servía a la celebración y apología de la enfiteusis foral. Para la balear en cuestión, confróntese a su vez la aportación de Isabel MOLL y Jaume SUAU en R. GARRABOU (ed.), *Terra i propietat*, págs. 66-106. Y el mito ha tenido alguna otra versión regional bien curiosa incluso en tierras menos enfiteúticas y no forales: la confrontación de A. GARCÍA SANZ, *Desarrollo y crisis*, págs. 294-296.

4. DE VUELTA DE HISTORIAS Y MITOS: PAZ Y DESCANSO PARA LA ENFITEUSIS

En algo ha de concedérsele a nuestros foralistas la razón: es «arqueología», aunque también les pese, la enfiteusis; a la historia efectivamente pertenece, a cuyas manos ciertamente vuelve de respetarse derecho tan elemental como el de cada época a sus conceptos. En esto el atentado del foralismo no es más grave, o ni siquiera otro, que el del nacionalismo.

La advertencia ya estaba realmente hecha en nuestro capítulo, resultando especialmente factible tras haberse comprobado que no hay en el texto romano base para la presunción de una naturaleza mejoraticia de la enfiteusis o cualquier otro concepto que ya la dejara definida e identificada para los restos: «Existen, junto a la enfiteusis romana, la de formación medieval como también la enfiteusis contemporánea, y cada cual con sus características tan particulares como para ser de estructuras no sólo accidentalmente diversas.» Pero comprobación y aviso tampoco bastan: ya sus distintas identidades institucionales y funciones sociales constituyen problemas ⁸¹. La relativa continuidad de su presencia, también durante nuestra época comprometiéndose a la historia, sólo constituye una primera y menos seria dificultad ⁸².

Un problema ya sustantivo es el de la identidad de cada enfiteusis, de suyo varias, y no todas bien cognoscibles, lo que ya brinda su ventaja: la postrera se proyectaba en la primitiva reduciendo literalmente a la única que resultaba importante, sin parangón

81. P. GROSSI, *Locatio*, pág 247, que acentuaba para la enfiteusis que se dice medieval más la condición de mejora mediante el cultivo que alguna correspondencia estructural con la sociedad señorial.

82. Con la misma resistencia de la institución, la problemática enfitéutica siguió presente a lo largo del XIX en Italia como en Alemania la propia obra de Simoncelli no vino a descubrirla, sino a reciclarla. En Francia en cambio pudo producirse una recuperación de perspectivas ya más históricas: Eugène GARSONNET, *Histoire des locations perpétuelles et des baux à longue durée*, París 1879, pero también de más persistente pérdida de sus extremos jurídicos, como podrán incluso ilustrar textos especializados: Joseph BALON, *Les fondements du régime foncier au Moyen Age*, Lovaina 1954, más bien insensible a nuestros problemas.

posible de las otras. La imagen de continuidad ya se gestó en época medieval por sus propias necesidades culturales de fundación del orden social en la tradición de unos textos; el ídolo resucita por razones no tan diversas, pese a la propia transformación de la cultura y del derecho. Los motivos tan queridos para la historia jurídica de continuidad o de retorno no son sino criaturas propias o fantasmas que ya nacen de un temor por las evidencias, frente a cambios que puedan barruntarse, como ha ocurrido aquí con la enfiteusis, y ante los ya acontecidos, como es más generalmente el caso, con la revolución que la atacara. Contra los ulteriores cambios de nuestro siglo, la misma historia del derecho ha querido todavía reafirmarse y definirse como una disciplina del éxtasis institucional; en su terreno, se comprenderá que merezca subrayarse una conclusión tan elemental y primaria como la de diversidad histórica de nuestra institución⁸³.

Y sus figuras podían efectivamente haberse sucedido, incluida la última. De no existir todavía la enfiteusis de procedencia medieval, como aquí ocurriera, ya podría cobrar alguna vida la enfiteusis contemporánea, como en otros ordenamientos se procurara, comprendido en nuestro siglo el francés⁸⁴; tal vez incluso, de haberse producido alguna depuración, tampoco hubiese fenecido, siendo ya en todo caso llamativo que sin ella resista a la revolución durante más de un siglo. Otros problemas se añaden: quizá la historia no fuera tan irremisible; puede que la nueva sociedad tampoco necesariamente requiriese el modelo concreto de propiedad privada de la tierra representado por el Código francés; u otros que también garantizaran una renta privada podrían igualmente servirle; ya sería ilustrativo el contraste, al que no suele procederse, de otro caso como el inglés, donde tal modelo de propiedad privada no existe al menos todavía durante el XIX, dándose en su lugar otros expedientes de origen feudal y cierto fondo enfitéutico⁸⁵.

83. Y en esto poco añadido, concluyendo donde comenzaba P. GROSSI, *Situazioni reali*, págs. 3-6, manteniendo también la regla de atenernos aquí a la bibliografía más específica, casi sin excepciones.

84. R. FEENSTRA, *L'emphytéose*, págs. 1295-1297, lo que aquí ya se quería en su momento aprovechar: A. CORBELLA, *Historia jurídica*, págs. 260-269, R. SÁNCHEZ OCAÑA, *Estudio crítico*, págs. 88-93; Gabriel BONILLA, *La propiedad dividida*, Granada 1920, págs. 38-48

85. Con su estilo más historicista, esto todavía se aprecia en los tratados

No se tome la sucesión de acontecimientos por necesidad que explica la historia; otros desarrollos, no tan contrafactuales, ya hubieran cabido; la posibilidad de una renovación autónoma a su tiempo de los derechos españoles no castellanos ya habría generado algún régimen diverso sobre la tierra, como el inglés lo fuera⁸⁶. La historia es la que ha sido, mas el tratamiento comparativo puede salvar a su ciencia de tan manida falacia. El derecho a la renta es más sustantivo que el de propiedad y ambos mejor se distinguen en otros modelos que el francés; de no tomarse éste como exponente de una necesidad histórica, dejarían de considerarse nuestros censos como vestigios de una historia ya condenada, sin mayor significación⁸⁷. Son problemas que decíamos añadidos, aunque tal vez no lo sean tanto; desbordan en todo caso los límites de una intervención que eran los de la voz de una enciclopedia o los del capítulo de un tratado. Guardemos las proporciones; o no pretendamos extraer de nuestro recorrido histórico más de lo que su planteamiento panorámico permite.

más actuales, aun habiendo desaparecido con el *Law of Property Act* o código de la propiedad de 1922 figuras más enfitéuticas como la de *copyhold*: J. G. RIDDALL, *Introduction to Land Law*, Londres 1974; para planteamiento más histórico, los artículos sobre propiedad de G. R. RUBIN y D. SUGARMAN (eds.), *Law, Economy and Society*, Oxford 1984, o las consideraciones al respecto de los editores: págs. 23-42.

86. B. CLAVERO, *Autonomía regional y reforma agraria*, Jerez 1984, páginas 24-42, sobre el episodio nada contrafactual, pero ya tardío, de la II República. Aborda el mismo binomio, pero menospreciando precisamente el factor regional al ignorar la misma entidad de su problema agrario, Alejandro LÓPEZ, *El boicot de la derecha a las reformas de la Segunda República*, Madrid 1984, págs. 305-315.

87. Alguna consideración menos negativa ya arriesgué en *Código y Fuero*, págs. 137-154, encontrando serias reticencias (P. RUIZ TORRES, *Crisis señorial y transformación agraria en la España de principios del siglo XIX*, pág. 102, en *Hispania*, 43, 1983, págs. 89-128; R. ROBLEDO, *La renta de la tierra en la crisis de fines del siglo XIX*, pág. 329, en AA. VV., *La España de la Restauración*, Madrid 1985, págs. 311-329), pero sólo de momento incidentales, no sabiendo tampoco por mi parte añadir todavía algo más sustancioso. Poco podría figurarse Immink que su interrogante altomedieval *Propriété ou seigneurie?* descendería en la historia hasta llegar prácticamente a nuestra época. Unas Jornadas sobre Censos Agrarios que se preparan para el mes de septiembre de este año de 1986, y cuyos papeles está previsto que se publiquen en la revista *Estudis d'Història Agrària*, ya animarán la prosecución del debate.

¿Cuestión, en fin, modesta? ¿Tan sólo cuestión de nombres? Difícilmente parece y, aunque así lo fuera, ya una constante bien expresiva se ha revelado: ha sido signo en nuestra historia la enfiteusis de un empeño mantenido de sometimiento campesino, con la continuidad que en esto cabe entre la sociedad señorial y la que ha venido a sucederle. Pero ¿qué se hace con un significado como éste? ¿De qué le sirven al historiador evidencias tan sabidas, aunque ya a menudo inoperantes? Pueden desde luego corregirnos, aunque, para enmendarnos, algo más haría falta todavía en nuestro mismo terreno de conceptos.

El reconocimiento de los distintos casos en los términos de la documentación ni siquiera está resuelto, y no digamos de la dificultad de modularse la misma correspondencia entre la expresión particular rendida por el documento y la categoría general acuñada por la doctrina, una tendiendo a la diversidad tanto como la otra a la unidad y con numerosos falsos testigos además de por medio. No parece sino que no supiéramos escapar de una cámara de espejos, multiplicándose y confundándose apariciones. Pero ya será un consuelo saber que en el mismo juego de imágenes se encierran sus cuestiones sustantivas.

El engaño de testigos y de espejos ya responde a una realidad histórica; durante todo el largo período de la sociedad señorial, lo que fundamentalmente tenemos en la materia son unos derechos de prácticas comarcales, antes incluso que el otro derecho de escala europea que en estos capítulos sólo vendrá a poner un cierto orden; ya menos sustantivo, aunque en casos crecido, un derecho intermedio regional, como el castellano, el catalán o el gallego, terciaba entre ellos⁸⁸. El estudioso ya suele de entrada extraviarse por ser su composición de lugar distinta, como en un corredor de sentido

88. Y adviértase algo que en este como en otros puntos no suele ciertamente subrayarse: el derecho catalán no regulaba las rabassas, como tampoco el castellano los arrendamientos cortos, o un derecho gallego los foros; constituían prácticas sociales que más bien se conformaban comarcal o jurisdiccionalmente. Y aquí no puede haber una guía como la que ahora diremos para el otro polo del derecho europeo; aquí ya de entrada es inexcusable este otro tipo de investigación a ras de tierra que la propia historia del derecho ya rehuye con coartada tan floja como la de la simple negación de la existencia de estos derechos locales durante la edad moderna.

único y luces menos extrañas: el sentido que conduce a su propio mundo y las luces que despiden su propia idea del derecho.

El estudioso anacrónicamente busca sus conceptos al nivel que le es familiar de otro carácter regional, como el español, el francés o el alemán; tampoco hay que culparle; ya en esto la historia del derecho, comenzando por sus manuales, ofrece toda su desorientación; su brújula ya también le conduce a leyes en busca de noticias cuya fuente estaba en la doctrina⁸⁹. Tampoco aquí hemos interrogado a todos los testigos ni mirado en todos los espejos; nos acercamos a la superficie del europeo, bastándonos además con las miradas ajenas; ante los otros más de mano, con distintas contemplaciones no nos hemos andado. Tampoco extrañe que disten los problemas de estar identificados⁹⁰.

No se ha mirado a resolver el abanico de problemas preliminares, ni siquiera de concepto, que encara en este capítulo la investigación; aún menos por supuesto a suplantarla, lo que conviene también advertir por ser presunción normal en la historia del derecho. Se ha querido tan sólo ofrecer un recordatorio de que las cuestio-

89 Con la que el panorama ya mejora bastante; española históricamente no la hay, pero sí del otro nivel más apropiadamente regional, con toda su capacidad de mediación; la hay para nuestras materias catalanas, como también, para sus cuestiones, castellana, aunque no, o prácticamente nada, gallega. ¿O tal vez sí? Tal vez, pues tampoco la doctrina se sujetaba entonces a fronteras políticas, y menos a nuestros anacronismos nacionalistas, Galicia no sólo compartiera lengua propia con Portugal, que ya decíamos que contaba con una doctrina muy desenvuelta en el terreno enfitéutico. Son cuestiones, como tantas, por ver, y por aprovechar. La guía que anunciábamos para esta literatura es desde luego la del *Handbuch* dirigido por Coing, con sus catálogos por grupos de países y materias, II-1 (1977), págs. 354-362, para nuestros autores y cuestiones, en capítulo de Ernst Holthöfer.

90. Abundar en confrontaciones, desde por ejemplo para el caso de Cataluña las páginas ensayísticas de Pierre Vilar sobre la *rabassa* del XVIII hasta las no menos a su modo impresionistas de Hansen sobre estos usos agrarios bajo el franquismo, habría recargado las notas sin aportar mayor esclarecimiento; y ello aparte también, conviene decirlo, de que no cuento para los diversos casos con la experiencia de investigación directa que ya se dice imprescindible a los mismos efectos de las precisiones de concepto. El fondo del problema ya de sobra por lo demás se sabe: el desprecio tanto de la historia que el uno representa como de la sociología que ejerce el otro por unas cuestiones técnicamente jurídicas que a la postre resultan socialmente bien relevantes.

nes más enrevesadas de raíz señorial tratables se vuelven de comenzar por atenderse su determinada doctrina. Y no hay excusas: los documentos serán singulares, mas no la literatura; la jurídica fue además bien editada entonces y las bibliotecas no se hallan de ella mal surtidas. Ignorándola, todas las figuras se confunden; extendiéndose el desprecio a los archivos, como tampoco raro resulta en la propia historia del derecho, todas las desfiguraciones se imponen.

La doctrina brinda una guía que normalmente se desprecia para luego extrañarse y, no sabiéndose recuperar, sufrirse la abstinencia; puede no sólo enmarcar el estudio de las relaciones constitutivas de aquella sociedad señorial, sino también, y antes de que otra entre en escena, asistir al abordaje de la revolución que acabó con ella. Puede introducir en el conocimiento no sólo de las instituciones agrarias de aquellos dilatados tiempos, sino también de las transformaciones que destronaron a sus figuras más eminentes, como la enfiteusis, clave en toda esta historia de ruido, furia y apaciguamiento, de señorío de unos, política de los mismos o de otros y cultura que a todos quiere más generosamente encubrir. Cómplice, su papel le toca, no sólo al derecho, sino también a su historia. Y la inocencia nunca enteramente tenida, ¿cabe que se procure?

BARTOLOMÉ CLAVERO