
Antonio Gil Olcina ()*

Declive y ocaso de la enfiteusis señorial valenciana

La enfiteusis foral valenciana se concretaba en un censo con dominio que facultaba al estableciente y sucesores para cobrar canon, exigir cabreve, percibir laudemio, ejercitar la fadiga y, en su caso, el comiso. Por su extraordinaria virtualidad para radicar al colono, asociar el dictado de vasallaje y facilitar la recaudación de regalías, el *establiment* vino a constituir la médula, al tiempo que la jurisdicción era espinazo, de las cartas pueblas o concordias otorgadas en el antiguo reino de Valencia por titulares de señoríos seculares, eclesiásticos, abadengos y de órdenes militares.

Se explica así, en principio, la extraordinaria difusión del censo enfiteútico en tierras valencianas, donde ha dejado una impronta extensa y robusta. En efecto, al propiciar la fragmentación y dispersión parcelarias, particularmente intensas en los regadíos tradicionales, ha excluido de los espacios afectados el latifundio, auspiciado el minifundio y abierto paso, para las explotaciones de mayor entidad, al multifundio de predios pequeños y medianos.

AFINIDAD E IMBRICACION SEÑORIAL DEL ESTABLIMENT

El prístino carácter eminente del dominio directo en la enfiteusis señorial valenciana y, por el contrario, su debilita-

(*) Instituto Universitario de Geografía. Universidad de Alicante.

— Agricultura y Sociedad n.º 49 (Octubre-Diciembre 1988)

miento en beneficio del útil, acelerado a raíz del decreto abolicionista de 6 de agosto de 1811, hasta quedar reducido a algo puramente ilusorio y nominal, resultan inseparables de una íntima relación con el elemento jurisdiccional. El ajustado engranaje entre *establiment* y régimen señorial se evidencia en la propia naturaleza de las cartas pueblas o concordias, que desbordan el contenido de la mera enfiteusis alodial al incluir aspectos ajenos al contrato entre particulares, por cuanto el censalista, además de intervenir como dueño de casas y tierras, lo hace en su condición de titular de la jurisdicción o, en la fundación de lugares alfonsinos, de seguro candidato al logro de la misma (1).

Algunos hechos, en especial, revelan la estrecha afinidad entre el censo con dominio foral y el régimen señorial valenciano. Resaltemos, entre ellos, cuantía del laudemio, ejercicio unilateral de la fadiga, existencia del comiso, inclusión generalizada de regalías y frecuentemente participación dominical, en más o menos cuantía, de los diezmos.

Como se ha indicado, entre los derechos del censalista figuraban laudemio, fadiga y cabreve, muy relacionados entre sí, ya que los dos últimos cuentan como una de sus finalidades garantizar la percepción del primero (2). Rasgo notorio de éste resultaba, si se prescindía del foriscapio, un importe considerablemente alto, fijado por los *Furs* para los casos de venta y permuta del dominio útil en el diez por ciento, porcentaje cinco veces superior al que indican el derecho romano y las propias Partidas. Algunos tratadistas justifican dicha diferencia por la pertenencia habitual a feudo de la cosa establecida en el reino de Valencia.

La significación del laudemio en el conjunto de las rentas señoriales ha sido muy controvertida, precisamente por su importancia cambiante de una época a otra; en efecto, los

(1) Gil Olcina, A.: «La propiedad de la tierra en los señoríos de jurisdicción alfonsina», *Investigaciones Geográficas*, núm. 1 (1983), pp. 7-24.

(2) Gil Olcina, A.: *La propiedad señorial en tierras valencianas*. Valencia, Del Cenia al Segura, 1979, pp. 44-51.

ingresos por este concepto quedaban muy supeditados a la frecuencia de los actos que lo originaban y, sobre todo, al incremento de valor de la propiedad censada. Con el transcurso del tiempo, el laudemio, al contrario que los pechos, devorados por la inflación, se revalorizó. Sin embargo, al igual que otros elementos del *establiment*, no fue inmune al debilitamiento del dominio directo: la *décima* tornó a ser *quincuagésima* a consecuencia de las disposiciones abolicionistas de 3 de mayo de 1823 y 26 de agosto de 1837, para trocar también su condición de efecto inseparable de la enfiteusis por el de disposición accesorio de la misma.

Durante siglos, prácticamente hasta el XIX, la fadiga constituyó facultad exclusiva de la señoría directa; determinadas instituciones religiosas y dueños de lugares alfonsinos hicieron uso apreciable de este procedimiento para la consolidación de dominios, y alguna de aquéllas fue aún más lejos, como el Real Colegio del Corpus Christi, que emprendió «una política de sistemática adquisición de bienes» durante la mayor parte de los siglos XVII y XVIII en sus señoríos de Alfafara y Burjasot (3). A efectos de control del útil y salvaguarda del directo, el fuero CCV otorgaba a los poseedores del segundo la posibilidad de cabrear, a costa de los censatarios, cada diez años y, a expensas suyas, cuando lo tuviesen por conveniente. Tras la derogación de *Furs* por real decreto de 29 de junio de 1707, no faltó escritura autorizada años después que acortase el período de cabrevación obligatoria al lustro (4); no fue ésta, empero, norma general. Al contrario, la práctica se relajó y distanció en el tiempo; dicha dejadez fue pródiga en consecuencias, ya que, en determinadas circunstancias o por distintas causas, permitió la transformación más o menos subrepticia, y parece que considerable (5), de tierras y casas *pechadas en francas*. A la

(3) Andrés Robres, F.: *Actitudes económicas de la clerecía culta en el Antiguo Régimen. Política financiera del Real Colegio del Corpus Christi de Valencia*. Valencia, F. Domenech, S. A., 1986, p. 56.

(4) Bernabé Gil, D.: *Tierra y sociedad en el Bajo Segura (1700-1750)*. Alicante, 1982, p. 229.

(5) Benlloch, F.: *Marquesado de Llombay, 1756*. Valencia, Suc. Vives Mora, 1975, p. 118.

larga, esta carencia de cabreves actualizados repercutiría de manera muy negativa en la inscripción registral del dominio directo, con numerosas denegaciones.

Especial atención, similar a las que merece el censo con dominio, dedican las cartas pueblas o los *establiments* emanados de las mismas a los derechos exclusivos, privativos y prohibitivos, que traían neto origen jurisdiccional e interesaban, entre otras actividades (6), el comercio y elaboración primaria de las cosechas principales en eras, molinos, hornos de pan cocer, almazaras y lagares. La eficacia y, en definitiva, productividad de dichas regalías requería, necesariamente y a un tiempo, el avecindamiento y la represión, disuasoria por dura, de las transgresiones. En virtud de ello la obligación de domicilio, precisada con detalle, y el comiso, con que se castigaba su incumplimiento, anudaron también un doble y fuerte lazo entre enfiteusis y régimen señorial, afianzado por el ejercicio de la jurisdicción.

Las generalizadas y severas limitaciones de ausencia, cuyo incumplimiento acarreaba la pérdida del dominio útil, se cuartearon en la medida que lo hacía el vasallaje; en relación con ello, proliferaron los denominados *terratenientes*, foráneos enfiteutas en un determinado señorío, afectados por la jurisdicción y regalías del mismo con menos intensidad que sus habitantes. Esta situación tuvo reflejo en algunas concordias tardías, que señalaban a los primeros pensiones superiores a las de los vecinos; y se puso asimismo de manifiesto en ciertas transacciones y redenciones de censos donde aquéllos recibieron un trato menos favorable (7).

Como ya se ha indicado, un elemento que distingue esencialmente del *cens* catalán al *establiment* valenciano es el comiso, cuya aplicación en los casos previstos permitía a la señoría directa la consolidación de dominios. A pesar de su

(6) Gil Olcina, A.: *La propiedad señorial en tierras valencianas* (op. cit.), pp. 52-55.

(7) Romero González, J.: *Propiedad Agraria y Sociedad Rural en la España Mediterránea*. Madrid, Serv. Publ. Agrarias, 1983, p. 437.

condición básica, el comiso tampoco resistió la incorporación de jurisdicciones, ya que, a raíz de las disposiciones abolicionistas, los motivos y ocasiones de ejercitarlo fueron innumerables, sin que sucediera así. Tal era la conexión y simbiosis entre las referidas formas de tenencia y propiedad compartida de la tierra con el régimen señorial, que la desaparición de éste hizo inviable la perduración de aquéllas.

EXPANSION DE LA ENFITEUSIS

A finales del Antiguo Régimen las jurisdicciones señoriales cubrían casi las tres cuartas partes del territorio entonces valenciano y gravitaban sobre una mayoría de villas y lugares. En 1797, según el Censo de Godoy (8), las entidades y casas útiles del Reino-Provincia de Valencia ofrecían la adscripción siguiente:

	Ciudades	Villas	Lugares	Aldeas	Granjas
Realengo	6	41	19	17	891
Abadengo	—	—	13	1	3
Señorío eclesiástico	—	15	15	1	593
Señorío secular	3	103	271	12	70
De Ordenes	—	37	16	1	10
TOTAL	9	196	334	32	1.567

	Cotos R.	Despoblados	Casas útiles
Realengo	8	1	60.546
Abadengo	23	—	1.714
Señorío eclesiástico	—	—	6.842
Señorío secular	16	21	83.849
De Ordenes	2	—	12.242
TOTAL	49	22	165.193

Con los datos que proporcionan el *Nomenclátor* de

(8) *Censo de la población de España en el año 1797, executado de Orden del Rey en el de 1801.* De orden Superior en la Imprenta de Vega y Compañía, Madrid, XI y XXXIII.

Floridablanca (9) y la *Relación* de I. V. Franco (10), hemos calculado, mediante detallada averiguación de límites y superficies, que los señoríos citados por dichas fuentes totalizaban, vísperas de la incorporación de jurisdicciones, el 74,52 % del reino de Valencia, es decir, 15.955,09 kilómetros cuadrados, repartidos de este modo:

	Extensión (Km ²)	% Reino de Valencia
Realengo	5.455,92	25,48
Abadengo	778,54	3,64
Señorío Eclesiástico	398,43	1,86
Señorío Secular	12.260,80	57,26
De Ordenes	2.517,32	11,76
TOTAL	21.411,01	100,00

Es de notar, además, que el área global calculada para los dominios egresados de la Corona peca ligeramente por defecto al excluir un conjunto de lugares alfonsinos que no alcanzaron o perdieron la condición de municipios.

Por supuesto, la superficie establecida era bastante inferior al valor hallado, no sólo porque los yermos, en sus diversas clases, cubrían un espacio muy considerable sino también a causa de que entre las tierras cultivadas existía una distinción básica entre *francas* y *pechadas*, con el dato complementario de que una parte, aunque fuera minoritaria, de los predios pertenecientes a titulares de señoríos conocieron otras formas de tenencia, tales como el arrendamiento a corto plazo, terraje, aparcería a medias y administración directa.

Implicítamente se acaba de afirmar que la enfiteusis fue el modo habitual de explotación en el labrantío valenciano de

(9) *España dividida en Provincias e Intendencias y subdividida en partidos, corregimientos, alcaldías mayores, gobiernos políticos y militares así realengos como de órdenes, abadengo y señorío*, Madrid, 1789, t. I, pp. 540-552.

(10) Franco, I. V.: *Noticias de la actual población del Reyno de Valencia; la de sus despoblados desde la conquista por el Rey D. Jaime Primero; las leguas que distan de la capital; los señoríos directos que la poseen; y las Diócesis a que pertenecen*. Valencia, 1804.

propiedad señorial, a gran distancia de cualquier otro. Multitud de datos procedentes de cartas pueblas, libros de enfiteutas o tablas de fadigas, cabreves, giradoras, protocolos notariales, oficios y contadurías de hipotecas, fundamentalmente, y numerosos testimonios, entre ellos los muy valiosos de Cavanilles, confirman esta realidad.

Resulta preciso subrayar, para disipar cualquier equívoco, que no cabe, en modo alguno, una identificación espacial, de manera sistemática, entre propiedad y jurisdicción; en este sentido, ya hemos aludido a la existencia de tierras francas, exentas de todo pecho o partición, que no pertenecían a las señorías respectivas. Sin embargo, esa misma contraposición de tierras *libres* y *pechadas* dice de la importancia y frecuencia del canon enfiteutico. En efecto, el censo con dominio conoció en los feudos del antiguo reino de Valencia una singular propagación a favor de tres sucesos históricos de primera magnitud y algunos procesos adicionales.

Hitos decisivos marcan la reconquista, el extrañamiento de los moriscos y la gran etapa roturadora que arranca del último cuarto del XVII y abarca buena parte de la centuria siguiente; incidencia secundaria, pero no desdeñable, poseen la creación de lugares alfonsinos, hecho de raigambre foral y específicamente valenciano, y el saneamiento de áreas palustres.

La conquista definitiva del reino de Valencia supuso la introducción de la enfiteusis en el mismo, su regulación por los *Furs* y un amplio e intenso arraigo de dicha forma de tenencia en los estados donde era mayoritaria o prácticamente exclusiva la población mudéjar; adquirió así auténtica carta de naturaleza en territorio valenciano el *establiment*, con rasgos propios, que lo distinguen, a partir de un origen común, del *cens* catalán, treudo aragonés y enfiteusis mallorquina.

Trascendencia equiparable tuvo la expulsión de los moriscos que, decretada en 1609, permitió no sólo la imposición de nuevos *establiments* en tierras de antiguo

pechadas sino también el acensuamiento de gran número de predios libres que, en virtud de la citada disposición, quedaron en manos de titulares de señoríos. Cavanilles sintetiza el acontecimiento así: «Al paso que los Reyes de Aragón conquistaban el reyno de Valencia, iban manifestando su agradecimiento á los compañeros de sus victorias, repartiendo entre ellos las tierras conquistadas. Cediéronlas luego estos á los colonos baxo ciertos pactos é impuestos perpetuos, que se agrávaron con el tiempo respecto á los Moriscos. Siguiéronse así las cosas hasta que en 1609 se publicó el edicto para extrañar del reyno á los Moriscos; y verificada la expulsión experimentaron los señores menguas considerables en sus rentas, por faltarles tantos millares de contribuyentes. Heredaron de los expulsos los bienes raíces y muebles; pero por falta de brazos quedaron infructíferas las vegas y campos fértiles del reyno. Para remediar estos daños buscaron colonos, y rotos los tratados ó encartaciones se hicieron nuevos pactos ó capítulos de población. Las condiciones fuéron mas gravosas donde fué mayor el número de pretendientes, mejor la naturaleza y condición de los campos, y menor la bondad natural de los Señores. Unos se contentáron con la octava ó sexta parte de los frutos, otros con la quinta o quarta, y algunos exigieron la tercera, reservándose ademas varios derechos como almazara, lagar, horno, meson, etc. Como al tiempo de la expulsión muchos Christianos viejos poseían las haciendas que cultivaban, la confiscación se extendió solamente á las que dexáron los expulsos; y como al venderlas de nuevo los Señores ponían condiciones gravosas, resultó la diferencia que hoy se conoce de *tierras libres* y *tierras pechadas* en un mismo señorío, y no pocas veces en dos campos contiguos, si el uno perteneció a Moriscos, y el otro a Christianos» (11). Conviene subrayar que los moriscos se hallaban fuertemente concentrados en los dominios nobiliarios (12). De manera que, a causa de la expatriación,

(11) Cavanilles, A. J.: *Observaciones sobre la Historia Natural, Geografía, Agricultura, Población y Frutos del Reyno de Valencia*. En Madrid, en la Imprenta Real, 1795. Valencia, Soler, 1972, I, pp. 126-127.

(12) Lapeyre, H.: *Géographie de l'Espagne morisque*. Paris, S.E.V.P.E.N., 1959, p. 18.

muchos de ellos quedaron desiertos o semivacios, y el instrumento legal para repoblarlos fueron las cartas o concordias, con entrega de tierras y viviendas a censo enfiteútico.

La notable expansión de la superficie cultivada por la intensa roturación de yermos no pudo por menos de merecer la atención de Cavanilles, que dedica a la misma, entre otras, estas líneas: «No disputo á los Señores el derecho a la porción de frutos que estipularon al tiempo de repartir sus tierras, ó de venderlas enfiteúticamente; pero no puedo persuadirme que tengan para cobrar la cantidad de frutos en aquellas tierras que eran eriales al tiempo de la venta; y aun dado que lo tengan, la razón, la equidad, la utilidad común parece pedir cierta reforma. El valor de estas tierras se debe á la industria y al ímprobo trabajo del cultivador, que habiendo recibido un suelo estéril, pedregoso, sin aguas, sin cultivo, supo transformarle en campos útiles, y muchas veces en huertas arrancando peñas y haciendo excavaciones en busca de la tierra y de las aguas. Si los Señores pidieron la tercera parte de los frutos, y los nuevos colonos convinieron en ello respecto de las huertas y campos fructíferos, fue sin duda porque éstos y aquéllas se hallaban en estado de pagar con usuras los trabajos del cultivo; estado en que los dexaron los industriosos Moros y Moriscos. Así pues, parece duro, por no decir injusto, pretender igual derechos en aquellos campos que empezaron a ser útiles entre las manos del colono. Ésta pretensión, por desgracia introducida y sostenida...» (13). Esta generalización de particiones y pechos a las superficies roturadas en los siglos XVII y XVIII, que tan injusta pareció a Cavanilles, fue exhibida, en la gestación del trascendental decreto de 6 de agosto de 1811, como auténtico paradigma de abuso señorial.

La reiteración del tema es enteramente comprensible si se tiene en cuenta no sólo el fuerte incremento del valor de la tierra y de su renta sino, además, que el titular del dominio directo podía recibir el precio originario del yermo establecido

(13) Cavanilles, *op. cit.*, I, pp. 125-126.

de resultas del laudemio en la primera transmisión del dominio útil que efectuara el censatario, y continuar poseyendo, intacto, el dominio directo fuertemente revalorizado.

Inmersos en la dilatada fase de rompimiento y reducción a cultivo de tierras se hallan el saneamiento de aguazales y la erección de señoríos alfonsinos desde finales del XVII. Ejemplo sobresaliente del primer empeño son las Pías Fundaciones del Cardenal Belluga en el Bajo Segura (14), a cuya imitación colonizó el duque de Arcos en su marquesado de Elche el Carrizal de Bassa Llanguera (15); en ambos casos se recurrió para asentar colonos a la enfiteusis. Dicho censo fue de uso generalizado en los lugares creados, al amparo del fuero LXXVI de la rúbrica *De Iurisdictione omnium iudicum*, por instituciones religiosas o miembros del patriciado urbano; en dichos términos, salvo alguna excepción, se estableció la totalidad del espacio cultivado o, cuando menos, los predios entregados al mínimo de quince vecinos indispensables para el logro de la jurisdicción alfonsina (16).

Destaquemos asimismo que, fuera de algún caso singular, el *establiment* señorial era perpetuo e irredimible. Entre casi el centenar de cartas pueblas exhumadas de los siglos XVII y XVIII en el antiguo reino de Valencia, sólo la otorgada para el marquesado de Elche a raíz de la expulsión de los moriscos impone censos redimibles (17); a pesar de ello, la división de dominios perduraba en la práctica totalidad de los expresados establecimientos cuando se decretó la incorporación de jurisdicciones (18).

(14) Altamira y Crevea, R.: *Derecho consuetudinario y economía popular de la provincia de Alicante*. Madrid, 1905, pp. 96-127. León Closa, T.: «Aportación al estudio de la colonización de la Vega Baja del Segura», *Anal. Univ. de Murcia*, XXI, núms. 3 y 4, 1962-63, pp. 95-140.

(15) Altamira y Crevea, *op. cit.*, pp. 126-127.

(16) Gil Olcina, A. y Canales Martínez, G.: *Residuos de propiedad señorial en España. Perduración y ocaso en el Bajo Segura*. Alicante, Inst. J. Gil-Albert, en prensa.

(17) Gil Olcina, A.: «Las escrituras de establecimiento y venta a carta de gracia de las haciendas de moriscos en el marquesado de Elche», *Cuad. de Geogr.*, Valencia, 1979, núm. 24, pp. 27-38.

(18) *A los censualistas (sic) que fueron del Conde de Altamira en Elche, Crevillente y Aspe*. Arch. Municipal de Elche, *Tesoro Histórico*, I (1800-1900).

En resumidas cuentas, no hay riesgo en afirmar que, a finales del Antiguo Régimen, buena parte de las tierras cultivadas en los señoríos valencianos eran *pechadas*. Enfiteutas había de muy diversas categorías y es de señalar que en los grandes estados nobiliarios algunos de los mayores pertenecían al patriciado urbano. Sirva de muestra el testimonio librado, a 13 de septiembre de 1746, por el escribano público del Ayuntamiento de la Villa de Oliva Francisco Sancho sobre las posesiones que correspondían en dicho término al miembro de la clase de nobles, en condición de Generoso, Don Gregorio Mayans i Siscar; en dicha relación aparecen, entre otros bienes, hanegadas de tierra huerta *francas de partición* y otras *tenidas a ella* (19).

DIACRONIA DE LOS DOMINIOS DIRECTO Y UTIL

No hay óbice para que los *establiments* señoriales puedan verse, a un tiempo, como régimen de tenencia de tierra y clase de propiedad; cabría, empero, matizar que tras ello juegan dos perspectivas con distinta vigencia en el transcurso del tiempo. Para el establecimiento se trataba esencialmente de una forma jurídica de explotación, cuando más de una enajenación menor, incompatible con el rígido mayorazgo castellano (20), pero posible en el valenciano, menos estricto, más abierto; en todo caso, el *establiment* reservaba al censalista un dominio eminente, con derecho de comiso y firme apoyo en el ejercicio de la jurisdicción. La división de dominios característica de la enfiteusis alodial queda en la de naturaleza señorial disminuida y mediatizada por la componente jurisdiccional.

La pérdida de la condición eminente que durante siglos

(19) Mayans y Siscar, G.: *Epistolario V. Escritos Económicos* (Est. preliminar de E. Lluch; selección, transcripción y notas de A. Mestre), Valencia, Ayto. de Oliva, 1976, pp. 268-277.

(20) Clavero, B.: *Mayorazgo. Propiedad feudal en Castilla (1369-1836)*. Madrid, 1974, p. 41.

ostentó el dominio mayor y directo señorial y su transformación en *ius in re aliena* no se operó de modo espontáneo, es fruto de una larga evolución no exenta de altibajos, cuyo hilo conductor es la resistencia antiseñorial; destaquemos como hitos más señalados de este dilatado proceso la repoblación tras el extrañamiento de los moriscos, la llamada Segunda Germanía, el conflicto social imbricado en la Guerra de Sucesión, el afianzamiento del régimen señorial con el triunfo de la causa borbónica y, tras los reinados de Felipe V, el cambio de actitud de la Corona, propiciando la labor de los Fiscales de los Reales Consejos e incluso la apertura de un Expediente sobre la Ley General de Incorporaciones, con el rápido recrudescimiento del clima abolicionista y la multiplicación de pleitos antiseñoriales (21).

Abolidas las jurisdicciones, el desmoronamiento total de los señoríos valencianos fue a duras penas contenido bajo Fernando VII; desaparecido el monarca, no se hizo esperar. La enfiteusis ni siquiera era ya en los antiguos dominios egresados de la Corona *ius in re aliena* sino que se había convertido en un gravamen ilusorio y nominal, que los pueblos se negaron a aceptar, tachando de mera infurción señorial el canon enfiteúutico y los derechos que los tribunales declararon vigentes.

Es de notar que la transformación de antiguos señores en grandes propietarios, sin especiales dificultades para regiones donde el régimen de tenencia tradicional era el arrendamiento a corto plazo, en el territorio del antiguo reino de Valencia tan sólo se dio para pequeños señoríos del Bajo Segura cuyos titulares emplearon dicha forma de explotación y, complementariamente, consolidaron los dominios de parte de los predios enfiteúuticos mediante fadiga o comiso (22).

A diferencia, en los numerosos señoríos valencianos cuyo labrantío se encontraba total o mayoritariamente establecido

(21) Gil Olcina, A.: *La propiedad señorial en tierras valencianas* (op. cit.), pp. 125-127.

(22) Gil Olcina, A. y Canales Martínez, G., *op. cit.*, en prensa.

la percepción de rentas territoriales tropezó, concluida la década absolutista, con dificultades insuperables ante la creciente capacidad reivindicativa de los enfiteutas, que pronto se hicieron con los ayuntamientos e instrumentaron desde ellos una eficaz resistencia al pago del canon y laudemio, este último reducido ya a *quincuagésima*.

Disolución del régimen señorial y ocaso del absolutismo fortalecieron extraordinariamente la posición del censatario y, en idéntica medida, debilitaron el dominio directo, que pronto fue algo huero y carente de contenido real. Todo este proceso, ya latente, con profundas raíces, estalla con ocasión del conflicto napoleónico y se consuma en los dos últimos tercios del XIX; de ahí que resulte necesario valorar la incidencia en el mismo de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 que, tras crear los Registros de Propiedad, disponía, en su artículo 2.2.º, la inscripción de «los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipotecas, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales».

DE LOS OFICIOS DE HIPOTECAS A LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD: LEY HIPOTECARIA DE 8 DE FEBRERO DE 1861

Para remediar *estelionatos, pleytos y perjuicios a lo compradores, é interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y obscuridad de sus cargas* (23), la Real Pragmática de 31 de enero de 1768 instituyó los Oficios de Hipotecas. Se trataba, como hace notar Roca Sastre (24), de un embrión de moderno Registro de la Propiedad. Además, el sistema ganó

(23) *Pragmática-Sanción de Su Magestad, en fuerza de Ley, en la qual se prescribe el establecimiento del Oficio de hipotecas en las Cabezas de Partido a cargo del Escribano del Ayuntamiento para todo el Reyno y la Instrucción que en ello se ha de guardar, para la mejor observancia de la Ley 3, tit. 15, lib. 5 de la Recopilación, con lo demás que expresa, Año 1768, Madrid, I.*

(24) Roca Sastre, R. M. y Roca-Sastre Muncunil, L.: *Derecho Hipotecario*, 7.ª ed., Barcelona, 1979, p. 110.

mucho en eficacia con la implantación, en 1829, del impuesto de hipotecas, sucesor de la alcabala y antecedente próximo de los derechos reales.

Tres lustros después, al amparo del Real Decreto de 23 de mayo de 1845 que reformaba el citado impuesto de hipotecas, nacieron las Contadurías de Hipotecas. Diez años más tarde, el Real Decreto de 8 de agosto de 1855 formalizaba un estado de opinión generalizado sobre la urgente necesidad de reformar y completar el sistema registral (25); al mandato contenido en esta norma vino a dar respuesta la innovadora Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, que, junto con su Reglamento, entró en vigor el 1 de enero de 1863.

Tras el trascendental decreto de 6 de agosto de 1811, carece de sentido hablar de propiedad dividida en los predios enfitéuticos de los antiguos señoríos, ya que el dominio directo no sólo ha perdido su antigua condición eminente sino que aparece reducido a mero derecho real, difícil de ejercitar por otra parte, *in re aliena*, que resulta propiedad del enfiteuta.

Una situación de esta naturaleza no podía pasar sin huella en el momento crucial de inscripción de los derechos inherentes al señorío territorial y solariego en los Registros de la Propiedad.

En primer lugar, la superficie de las tierras cuyo dominio directo inscriben los hijos o nietos de los últimos titulares de jurisdicciones señoriales en el antiguo reino de Valencia es, a pesar de incluir una serie de términos íntegros, reducida si se compara con la sujeta al dominio eminente de éstos en las fechas de la invasión napoleónica. Ello, empero, no quiere decir que en el medio siglo transcurrido entre el decreto abolicionista de 1811 y la ley hipotecaria de 1861 se produjese una consolidación de dominios de parecida magnitud.

Existió sí, después del Real Decreto de 26 de agosto de

(25) Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunil, *op. cit.*, p. 116.

1837, un proceso de liquidación legal de señoríos territoriales, a través de convenios y transacciones, que reviste innegable importancia. Baste recordar, a título de ejemplo, redenciones colectivas de censos tan considerables como las de Bétera, Pedreguer, Picassent, y más avanzado el siglo o ya en el actual las de Benifayó y Náquera respectivamente (26); incluso en el marquesado de Elche, uno de los mayores y más reivindicativos, señoríos valencianos, tampoco faltó la redención de censos, tal y como atestiguan incontestablemente los protocolos notariales. Con todo, la extinción de la enfiteusis por dicha vía sólo es parcialmente responsable, aunque en grado muy superior a las sentencias judiciales, de la menguada inscripción en los Registros de la Propiedad de los derechos inherentes a los señoríos territoriales y solariegos que, disociados de la jurisdicción, perduraban *de iure* en el antiguo Reino de Valencia.

A finales del XIX compendiaba significativamente la situación, con algunas omisiones, el informe elaborado hacia 1888 por los registradores de la propiedad en las tres provincias valencianas, donde, entre otros extremos se afirma que: «la situación de la propiedad del territorio de esta Audiencia es en extremo lisonjero para los propietarios, y puede decirse se hallan éstos en el completo goce de sus facultades dominicales, dadas las pocas cargas de carácter permanente que pesan sobre las fincas. A antiguos tiempos se remonta la constitución de estos gravámenes, que consisten en censos consignativos, reservativos y enfiteúticos, derechos señoriales, fundaciones de misas y aniversarios, memorias pías, pensiones, servidumbres, uso, habitación, usufructo y derechos de paso y riego. Proceden los censos, ya de antiguas desmembraciones señoriales, ya de antiguas imposiciones constituidas a favor de la iglesia y de los Monasterios, ya de los espacios que el Real Patrimonio, como antiguo dueño de la Albufera, daba en sus orillas en enfiteusis... En la actualidad

(26) Gil Olcina, A.: *La propiedad señorial en tierras valencianas* (op. cit.), pp. 143-144.

los mencionados censos, unos han venido en virtud de las leyes desamortizadoras a manos de la Nación, siendo en gran parte redimidos por las grandes facilidades dadas para ello por el Estado; otros han caducado por el lapso del tiempo, y otros, en fin, sin haber prescrito, no se pagan; en muchos casos no puede identificarse la finca o fincas sobre que fueron impuestos, ya que la incuria de los censualistas, ya también por la informalidad con que se hacían los asientos antes del planteamiento de la Ley Hipotecaria, y ya también porque los primeros imponentes y sus sucesores han tenido buen cuidado de omitirlos en su titulación, y, sobre todo, los últimos al formalizar expedientes posesorios. En el día de hoy son muy raros los reconocimientos e imposiciones de censos, y la mayor parte de los que se dan como existentes, proceden de los libros de la antigua Contaduría de Hipotecas, apareciendo nada más que reseñados en el moderno Registro» (27).

No escasean en los libros iniciales de los Registros de la Propiedad relativos a antiguos señoríos valencianos noticias, arrastradas de las desaparecidas Contadurías de Hipotecas, sobre los derechos dominicales teóricamente subsistentes, pero se trata, casi siempre, de anotaciones meramente informativas, carentes del valor probatorio de las inscripciones.

Sirva de muestra el término de Albaterra, cuyo señorío solariego, tras la incorporación de jurisdicciones, pertenecía al marqués de Dos Aguas; los primeros libros concernientes al mismo en el Registro de la Propiedad de Dolores repiten, a modo de cautela, la frase siguiente: *Por las referencias que se hacen en las transacciones de dominio desde el año 1768 al 1836, aparece que todas las fincas rústicas y urbanas del pueblo y término de Albaterra, estaban afectas al señorío del marqués de Dos Aguas, sin que conste que este gravamen haya sido extinguido o liberado* (28). En una inscripción de

(27) Dirección General de los Registros Civil y de la Propiedad y del Notariado: *Memorias y Estados formados por los registradores de la propiedad en cumplimiento de lo prevenido en el Real Decreto de 31 de agosto de 1866*. Madrid, 1899 (Resumen correspondiente a la Audiencia de Valencia) Ap. Romero González, J.: *Propiedad Agraria y Sociedad Rural en la España Mediterránea*. Madrid, 1983, pp. 283-285.

(28) Fuente: Registro de la Propiedad de Dolores (Alicante).

1863 se dice: *Esta finca según aparece de la escritura presentada se halla afecta al señorío directo de Albaterra, si bien declara la vendedora que se encuentra libre de este gravamen por hacer ya más de treinta años que no se ha satisfecho cosa alguna a dicho señor; a pesar de ello, se hace la salvedad de que el comprador ha de pagar al señorío directo de la villa de Albaterra el pecho que le corresponde siempre que lo mande Su Magestad* (29). Menudean esta clase de ejemplos en los Registros de la Propiedad valencianos.

A diferencia de la propiedad plena —recordemos, como caso bien notorio y frecuente, los locales e instalaciones donde se había percibido las regalías y los palacios o casas de las señorías respectivas—, que los herederos de los antiguos dueños jurisdiccionales inscribieron sin dificultad, no sucedió igual con el dominio directo de multitud de predios enfiteúticos por motivos diversos. Cuentan mucho entre éstos la pertinaz y sistemática negativa de los enfiteutas al pago de las pensiones y en íntima relación con ello el carácter evanescente e ilusorio del dominio directo, que con frecuencia se extingue por sí solo, falta de inscripción en los Registros de la Propiedad; añadamos también la cuantía ínfima de los pechos, consumidos por la inflación; así como las referidas dificultades de identificación, que conducen, con cierta frecuencia, a los registradores a denegar la inscripción. Por ejemplo, en 1876 el registrador de la propiedad de Dolores declaraba, con relación a la testamentaria del marqués de Rafal, *suspendida la inscripción a que se refiere el asiento adjunto en cuanto a una casa situada en la plaza de Dolores, por no hallarse inscrito el dominio anterior; también en cuanto al dominio directo sobre las 106,2009 Ha. de tierra huerta en el término de Dolores y de las casas en dicha población por no describirse las fincas y sus respectivos gravámenes, ni exponerse quienes eran los enfiteutas, ni citarse las inscripciones de dominio de éstos...* (30).

(29) Fuente: Registro de la Propiedad de Dolores (Alicante).

(30) Diario de Operaciones, t. 15, asiento núm. 938, f. 220. Registro de la Propiedad de Dolores.

Sin embargo, no siempre ocurrió así; en contrapartida, aunque mucho menos frecuente, se produjo la inscripción registral del señorío solariego de términos enteros. Benilloba (31) fue el primero y luego siguieron otros, entre ellos Benifayó, Cox, Ribarroja y Náquera.

De poco sirvieron las sentencias judiciales que amparaban la permanencia del elemento solariego como realidad disociada y distinta del elemento jurisdiccional, prestando base y fundamento a los asientos registrales. Los tribunales fallaron, una y otra vez, que los antiguos vasallos o sus sucesores debían continuar pagando todas las rentas, frutos, emolumentos, prestaciones y derechos del señorío territorial, pero los titulares de los mismos no conseguían ya hacerlos efectivos o, en el mejor de los casos, los percibían disminuidos y de modo intermitente.

Ante dicha situación, los herederos de los señoríos territoriales hicieron opciones diversas. Unos, los menos, se empeñaron a toda costa en hacer prevalecer los derechos que tenían legalmente reconocidos y consiguieron inscribirlos en los Registros de la Propiedad, con resultados dispares. Unos perduraron convertidos en meras reliquias legales, vacías de contenido; los casos de Benilloba y Cox (32) resultan paradigmáticos. En cambio, los titulares de otros, como el príncipe Pío de Saboya y D. Antonio de Arrózpide que lo eran respectivamente de Benifayó y Náquera, obtuvieron redenciones, a precios relativamente bajos, de los respectivos dominios directos.

Hubo también quienes intentaron conservar las particiones, aun a costa de reducirlas sensiblemente; así lo procuró,

(31) Gozalbez Esteve, E.: *El señorío de Benilloba*. Alcoy, C.A.A.M., 1985, pp. 137-138.

(32) *Inscripción el lugar y heredamiento de Cox, 5 de marzo de 1872*. Registro de la Propiedad de Dolores. Vid. asimismo Documento 67 (1977). *Carpeta de Certificaciones*. Registro de la Propiedad de Dolores, y «Casación por infracción de ley. Enfiteusis. Sentencia declarando haber lugar el recurso interpuesto por Doña Josefa Marín y otro ...sobre escritura de reconocimiento de dominio directo». *Colección Completa de las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo*, Madrid, Reus, 1930, t. 180, pp. 48-67.

entre otros, el conde de Rótova en su antigua baronía de Antella (33). Era solución que, si bien menos radical que la anterior, desconocía asimismo la realidad y pronto se reveló impracticable.

Otros nobles o prestamistas que habían recibido de aquéllos el tambaleante y cada día menos efectivo dominio directo por escritura de dación en pago de deudas, se inclinaron, con mayor realismo, por la transacción para poner coto a pleitos interminables o propiciaron redenciones colectivas y de municipios enteros con ofertas sumamente ventajosas para los enfiteutas.

La primera de dichas vías siguió el conde de Cervellón en el litigio sobre Pedreguer, a cuyo señorío territorial renunció en 1862 a cambio del pago de 210.000 sueldos (34). Representativas de la segunda son las iniciativas de los poseedores del dominio mayor y directo en Bétera, Picassent, Elche, Crevillente y Aspe, entre otros términos. En Bétera y Picassent el marqués de Dos Aguas facilitó al máximo la redención de censos (35); sin embargo, este planteamiento ya no fue de aplicación en su condado de Albaterra, cuya oposición antiseñorial venía de lejos y poseía enorme vigor.

En relación con este panorama, cabe preguntarse por la importancia que reviste la creación de los Registros de la Propiedad; organizados en 1863, no sólo constituyen fuente de inestimable valor para conocer el proceso de extinción del señorío territorial valenciano sino que, además, incidieron activamente en el mismo.

De la consulta de los Registros de la Propiedad y del contraste de sus datos con los de los Oficios y Contadurías de Hipotecas se desprende una conclusión incontrovertible: el

(33) Madoz, P.: *Diccionario Geográfico-Estadístico de España y sus posesiones de Ultramar*. Madrid, 1846, I, p. 330.

(34) Blesa Cuñat, A.: «Aportación al estudio de los pleitos de señoríos posteriores al Decreto de 1811», *Actas del I Congreso de Historia del País Valenciano*, vol. IV, p. 261.

(35) Navarro Galindo, E.: «Geografía Agraria de Bétera», *Saitabi*, 1968, XVIII, p. 207. Romero González, *op. cit.*, pp. 433-439.

papel esencial que, como régimen de tenencia y forma de propiedad extremadamente sensible a los cambios políticos y socioeconómicos, ha desempeñado la enfiteusis en la desaparición de los señoríos territoriales y configuración de las estructuras de propiedad agraria en los mismos.

Los registros de la propiedad prueban, fehacientemente, sin lugar a dudas, cómo los enfiteutas de los antiguos estados señoriales se transformaron en propietarios plenos de hecho antes que, desaparecida toda huella de dominio directo ajeno, acabasen por serlo de derecho. Es frecuente que los censos enfiteúticos, con información procedente de los Oficios y Contadurías de Hipotecas aparezcan como simples anotaciones, meras noticias, desprovistas de valor probatorio. Mientras los enfiteutas, con escrituras de transmisión del dominio útil donde no se menciona el directo o se hace de modo ambiguo y precario, incriben como auténticos propietarios, para los censualistas asientos registrales de esa naturaleza sólo resultan posibles en bienes no acensuados.

Como se ha dicho, en los registros de la propiedad valencianos se produjeron algunas inscripciones de señoríos territoriales, pero hubo, sobre todo, referencias a derechos en litigio, anotaciones preventivas y menciones de pensiones y laudemios impagados. Muchas de ellas, sin efectividad alguna, perduraron, empero, en el más completo olvido, hasta la Ley Hipotecaria de 6 de febrero de 1946, cuya disposición transitoria primera estableció que: *Caducarán y no surtirán efecto alguno siendo canceladas de oficio o a instancia de parte, aunque hubiesen sido relacionadas o referidas en títulos o inscripciones posteriores: a) Las menciones de cualquier clase que en primero de julio de 1945 tuviesen quince o más años de fecha. b) Las menciones de legítima o afecciones por derechos legitimados que se refieran a sucesiones causadas con más de treinta años de antigüedad en 1 de enero de 1945...*

Es preciso resaltar que, mucho tiempo atrás, la doctrina de prescriptibilidad de la enfiteusis se había abierto paso en la

jurisprudencia del Tribunal Supremo con las sentencias de 24 de enero de 1863, 23 de junio de 1886 y otras posteriores, entre las que es de recordar la de 16 de febrero de 1915, en virtud de la cual las fincas antiguamente establecidas que hubieran sido poseídas como libres durante treinta o más años debían tenerse como tales a todos los efectos, ya que los censos habían prescrito. De ello queda rastro perceptible en los asientos registrales, alguno de los cuales señalan que *caducó ya este censo por prescripción*, mientras que otros advierten que la antigua propiedad enfitéutica *ya no tiene cargas, no aparece gravada o no se halla afecta a carga alguna*. Ha de tenerse bien presente que la caducidad del censo por prescripción ratifica en el orden legal la liquidación fáctica del mismo por la negativa generalizada de los enfiteutas a reconocer su vigencia.

Poseen, en resumen, los primeros libros de los Registros de la Propiedad correspondientes al antiguo reino de Valencia singular interés para el conocimiento seguro de un período clave en la desintegración de los señoríos territoriales, con profusión de notas que evidencian la pérdida de significado del dominio directo, falto de contenido y progresivamente relegado.

Menos conocido es el papel que la nueva institución, abierta a 1 de enero de 1863, desempeñó en la extinción de la enfitéusis señorial valenciana. Los Registros no fueron para los titulares del dominio directo en los antiguos estados de sus ascendientes cobijo y, menos aún, castillos roqueros, sino más bien valladares difíciles de franquear. Esta afirmación, a primera vista sorprendente, tiene, sin embargo, una causa obvia, que no es otra sino el rigor de los asientos registrales, incomparablemente superior al usual en las desaparecidas Contadurías de Hipotecas. Dicha exigencia era difícil de conciliar con las situaciones litigiosas en que se hallaban muchos señoríos territoriales valencianos, datos incompletos o ambiguos, cabreves desfasados e identificaciones inseguras. Ejercieron así los Registros una función de filtro que dejó por

completo fuera de ellos, mediante denegaciones de inscripción, multitud de *establiments* o los redujo a simples anotaciones preventivas.

No podía ser de otro modo cuando los enfiteutas habían dejado de pagar canon, satisfacer laudemio y, por supuesto, solicitar licencia para transmitir o gravar su dominio útil. Reflejan así los registros de la propiedad valencianos una situación de hecho, consistente en el desvanecimiento del dominio directo, fenómeno al que tampoco resultó ajeno su propio nivel de exigencia para salvaguardar aquél, al rubricar, con su rechazo, la falta de acomodo de multitud de censos enfiteúticos a la nueva realidad registral.

El proceso fáctico revistió tales magnitud e intensidad que muchos censualistas ni siquiera intentaron seriamente inscribir su dominio directo. Sucedió esto al propio Estado con buena parte de los censos enfiteúticos desamortizados en señoríos eclesiásticos y abadengos; e incluso los pocos titulares de señoríos que lograron inscribir el dominio solariego y no consiguieron la rápida enajenación del mismo se encontraron, a la postre, con cancelaciones de oficio. La realidad, tras imponerse a la legalidad, acabó por conformarla; dos normas tan distintas y distantes como la Ley de Bases para la Reforma Agraria y la Ley Hipotecaria de 6 de febrero de 1946 son, en este aspecto, harto significativas. No ha faltado, empero, la excepción, reducida a la categoría de curiosa e ineficaz reliquia.

EXTINCION DE LA ENFITEUSIS

La consolidación de dominios en los predios enfiteúticos que fueron de señorío se produjo por vías diferentes y épocas distintas; se trata de un proceso dilatado y con gran complejidad, en el que, sin perjuicio de subrayar dicha característica, pueden reconocerse dos etapas cuya divisoria pasa por el hundimiento del Antiguo Régimen y coincide,

específicamente, con la promulgación de las disposiciones abolicionistas, desvinculadoras y desamortizadoras.

Conviene, empero, destacar que la disolución del régimen señorial es fruto de una larga diacronía, que ha repercutido en el dominio directo; el progresivo debilitamiento de jurisdicciones y dictados de vasallaje en la segunda mitad del XVIII erosiona la antigua calidad *eminente* del dominio directo, que, con todo, mantiene su condición de *mayor*. En íntima relación con esa naturaleza desigual de ambos dominios, el *establiment*, al reservar determinados derechos al censalista, le situaba en una posición privilegiada para lograr la consolidación de aquéllos. Esas posibilidades se concretaban en el ejercicio exclusivo de la fadiga y, por supuesto, del comiso, así como en la reversión automática y anticipada del dominio útil al señor si el vasallo-enfiteuta cometía delito del que pudiera seguirse confiscación de bienes.

Los motivos del comiso varían de unas cartas pueblas a otras y constituyen un índice muy digno de atención para medir el grado de exigencia y presión señorial. Tampoco la fadiga fue ejercitada por igual en las diversas coyunturas y señoríos; destacaron por su frecuente uso determinadas instituciones religiosas (Colegio del Corpus Christi de Valencia, Colegio de Santo Domingo de Orihuela) y algunos dueños seculares de lugares alfonsinos. Merece la pena resaltar que el empleo de este derecho preferente fue muy corriente en los pequeños señoríos del Bajo Segura durante el XVIII, al punto de que el vocablo *fadiga* se hizo sinónimo de enfiteusis (36).

Recordemos asimismo el bando de expulsión de los moriscos que, en 1609, determinó circunstancialmente, hasta el otorgamiento de nuevos establecimientos, la reunión masiva de dominios en manos de los titulares de señoríos donde los desterrados sumaban a su condición de vasallos la de enfiteutas.

(36) Bernabé Gil, D.: *Tierra y sociedad en el Bajo Segura (1700-1750)*, Alicante, 1982, pp. 204-205.

Es de advertir que, a pesar de los citados derechos del establecimiento, bajo el Antiguo Régimen debió operarse una considerable consolidación fáctica de dominios en beneficio de censatarios, radicados sobre todo en grandes dominios, a causa de esa «confusión» de tierras *pechadas* con *libres* que denuncia en 1735 el gobernador del marquesado de Lombay (37); dicho fraude fue, sin duda posible, por la incuria de algunas administraciones señoriales, pero presumiblemente tampoco faltaron complicidades de uno u otro grado en estos manejos subrepticios.

Rasgo definitorio de la segunda etapa, abierta por la disolución del régimen señorial, es la negación y rechazo sistemático del dominio mayor y solariego por los enfiteutas, que, tras la incorporación de jurisdicciones, pugnaron asimismo por la transformación en libres de sus bienes acensuados; y tuvieron éxito: su cerrada oposición a satisfacer los derechos que las sentencias judiciales habían declarado vigentes acabó por imponerse de hecho. La profunda imbricación de los *establiments* en el régimen señorial hizo la disociación legal inviable en la práctica.

Para este período, más que referirse a consolidación de dominios, hay que resaltar la eliminación del directo por los censatarios a favor de los acontecimientos sociopolíticos. Como se ha indicado, la realidad privó sobre la legalidad defendida por el Tribunal Supremo; los titulares del señorío solariego enfrentaron dificultades insuperables para la percepción de rentas, generándose, en consecuencia, una absoluta depreciación del dominio directo, si no su desaparición fáctica. Baste recordar que, incluso, en redenciones y transacciones las estipulaciones fueron sumamente favorables a los enfiteutas y que, hasta cuando se produjeron inscripciones registrales del solariego de términos enteros, éstas no implicaron cobro de canon, laudemio u otro derecho enfiteutico; sin llegar a percibirlos, dichos asientos serían cancelados de oficio o, excepcionalmente, alguno (Benilloba)

(37) Benlloch (op. cit.), p. 118.

ha perdurado, carente de toda consecuencia económica, como mera reliquia legal.

Únicamente quien desconozca los protocolos notariales y libros de las Contadurías de Hipotecas y de los Registros de la Propiedad para los territorios del antiguo reino de Valencia puede negar a la enfiteusis categoría de condicionamiento de primer orden en la génesis de las estructuras de propiedad sobre los predios otrora establecidos; la consolidación de dominios por una u otra vía imprimió al pleno la configuración superficial del útil. La impronta de los *establiments* en los planos parcelarios es aún bien perceptible; a ello ha contribuido, sin duda, el hecho de que, con arreglo a las resoluciones de la Dirección General de Registros de 5 de enero de 1872 y 22 de septiembre de 1880, artículo 322 del Reglamento Hipotecario anterior y Reales Decretos de 21 de julio de 1871 y 8 de noviembre de 1875, asistía a los enfiteutas el derecho a inscribir como finca separada o independiente cada porción o parcela cuyo dominio útil les correspondiese. Teóricamente se requería el consentimiento del dueño directo, pero no fue así en la práctica; con frecuencia, por las razones ya expuestas, no se indicó el carácter de acensuado que tenía el bien inscrito o hubo sólo una desvaída mención de que las pensiones y *décimas* habían dejado de pagarse muchos años atrás.

Regímenes de tenencia y formas de propiedad guiaron así evoluciones netamente divergentes y diferenciadas: hacia la extinción del señorío territorial, por consolidación de dominios en manos del censatario, la enfiteusis; favoreciendo la perduración de la propiedad señorial, tal y como señaladamente sucedió para el antiguo reino de Valencia en el Bajo Segura, el dominio pleno sin locaciones hereditarias.

RESUMEN

La enfiteusis constituyó la forma de explotación más frecuente del labrantío en la gran mayoría de señoríos valencianos. Su imbricación y afinidad con el régimen citado fueron tales

que, tras la incorporación de jurisdicciones, la disociación y pervivencia del establecimiento resultaron, a pesar del amparo de los tribunales, inviables.

Se analizan las distintas vías de consolidación de dominios y, en particular, la eliminación del directo por la negativa sistemática de los enfiteutas a tenerlo, tras las disposiciones abolicionistas, por alodial y satisfacer pensiones y laudemios. Ello desembocaría en una situación fáctica que propició redenciones poco onerosas y, sobre todo, una inscripción numéricamente escasa de dichos censos en los Registros de la Propiedad, así como su caducidad por prescripción y finalmente, en virtud de la Ley Hipotecaria de 6 de febrero de 1946, la cancelación de menciones residuales de los mismos.

RÉSUMÉ

L'emphytéose a constitué la forme d'exploitation la plus fréquente des terres labourables de la plupart des seigneuries valencienues. Leur imbrication et leur affinité avec le régime précité étaient telles que, même après l'établissement des juridictions, la dissociation et la survie de l'établissement, n'ont eu, malgré la protection des tribunaux, aucune viabilité.

Dans cette étude, il est analysé les différentes voies de consolidation des domaines et, notamment, la suppression du domaine utile du fait du refus systématique des emphytéotes à le considérer, suite aux dispositions abolitionnistes, comme étant libre de toute charge et à verser les pensions et les lods. Il en résulta une situation factice se prêtant à des rachats peu onéreux, et surtout, un nombre réduit d'inscriptions de ces baux aux Registres fonciers, ainsi que leur prescription libératoire et, finalement, en vertu de la Loi hypothécaire, du 6 février 1946, l'annulation des annotations de ceux-ci.

SUMMARY

Emphyteusis, or long term lease, was the most frequent form of arable land farming in most Valencian fiefs. Their interlocking nature and affinity with the seignorial system was such that, even after jurisdictions were introduced, the dissolution and further survival of the «establishment», made them unviable, in spite of the protection given by the courts.

This study includes the analysis of the different ways of land consolidation, land tenure and ownership and, particularly, the elimination of useful ownership as a result of the systematic refusal of tenants, after the abolitionist laws, to pay rents and laudemias as they considered useful ownership free of encumbrances. This led to a factual situation where non-expensive redemptions were favoured and, above all, to a small number of properties being entered in Real Estate Registers, as well as the operation of the statute of limitations (or extinctive prescription), and, finally, by virtue of the Mortgage Law of 6 February, 1946, the cancellation of any residual entries in the Real Estate Registry.

