

# El deutorio: un mecanismo jurídico para la transmisión de la propiedad en el Antiguo Régimen

SUMARIO: Introducción.— ¿Qué es el deutorio?.— Deutorio y usura.— Deutorios y censales.— Su uso económico.— Apéndice documental.

## INTRODUCCIÓN

La institución que ahora abordamos ha sido escasamente estudiada por la bibliografía y sólo algunos trabajos han constatado su uso en la Valencia de la Edad Moderna<sup>1</sup>. Tampoco las fuentes doctrinales de la época se detuvieron ampliamente en su análisis. Y así, entre los siglos XVI y XVII únicamente los juristas Francisco Jerónimo León y Nicolás Bas, le hicieron algún comentario aislado<sup>2</sup>. Ya tardíamente, a finales del Antiguo Régimen, el pavorde Juan Sala los recogió en su *Ilustración del Derecho Real de España* como una institución que todavía se utilizaba en la práctica contractual<sup>3</sup>. Junto a ellos, teólogos como

---

<sup>1</sup> M. PESET REIG, M.<sup>a</sup> FERNANDA MANCEBO, V. GRAULLERA SANZ, «El señorío de Alfara del Patriarca, 1601-1845», *Estudis d'Història contemporània del País Valencià*, 1980, 7-60; F. ANDRÉS ROBRES, *Actitudes económicas de la clerecía culta en el Antiguo Régimen: política financiera del real colegio del Corpus Christi de Valencia*, Valencia, 1986, pp. 59-68; M. PESET REIG, *Dos ensayos sobre la historia de la propiedad de la tierra*, Madrid, 1988, pp. 261-262.

<sup>2</sup> F. G. LEÓN, *Decisiones Sacrae Regiae Audientiae Valentinae*, 2 vols., Madrid, 1620, Oriola, 1625; *Diversarum causarum quae in Supremo Aragonum Consilio actitatae sunt*, Valencia, 1646. Las referencias citadas se encuentran en el primer volumen, decisión 48, pp. 332-334; N. BAS Y GALCERÁN, *Theatrum iurisprudentiae forensis Valentinae romanorum iurimirifice accomodatae*, 2 vols., Valencia, 1690, I, 12.18 y 19, pp. 192-193; y en varios de sus capítulos que recogeré a lo largo de este estudio.

<sup>3</sup> J. SALA, *Ilustración del derecho real de España*, 2 vols., utilizo la edición Madrid, 1820, tomo I, p. 341

fray Miguel Bartolomé Salón y Juan Gil Trullench lo analizaron para condenarlo o legitimarlo en un periodo en el que seguía vivo el debate sobre la iniquidad de la usura y de todas aquellas figuras jurídicas utilizadas para obtener rentabilidad económica al dinero: cambios secos, censales, violarios, etc.<sup>4</sup>

Su regulación legal también fue igualmente exigua antes y después de los Decretos de Nueva Planta. Los Fueros apenas le dedicaron cuatro leyes aprobadas a lo largo de los siglos XIV, XV y XVI, las cuales hablaban no sólo de deudores, sino igualmente de censales y violarios. Estas disposiciones se centraban, como las que luego se dictarán en los siglos siguientes, en la pensión, interés o porcentaje que se cobraba en ellos, y en el proceso ejecutivo que estaba unido a este tipo de contrato; sin duda, las cuestiones más problemáticas que envolvían a esta figura<sup>5</sup>.

La escasez de referencias en los autores o en los fueros contrasta con las frecuentes escrituras de deudor que aparecen en los protocolos notariales de la época o en los pleitos interpuestos ante la real audiencia durante los siglos XVI al XVIII. De hecho, uno de los principales materiales utilizados en este trabajo es el *Memorial* presentado en uno de estos litigios, que por su claridad, importancia y contenido jurídico, he estimado conveniente editarlo<sup>6</sup>.

Volviendo al desfase entre su escaso tratamiento en las fuentes y su abundante utilización práctica, no conozco las razones ciertas de esta aparente contradicción pero, tal vez, puedan encontrarse en algunos de los razonamientos siguientes: el deudor fue una figura típicamente valenciana que perduró sin modificación tras los Decretos de Nueva Planta. En este sentido, ni en la práctica catalana, tan próxima a nosotros, tuvo aceptación al menos bajo esta forma, al contrario de lo que ocurrió con las ventas a carta de gracia, censales y violarios<sup>7</sup>. Como institución valenciana debía haber sido analizada por los juristas valencianos que no se caracterizaron, salvo en contadas excepciones, por elaborar ni extensos ni breves tratados de derecho foral. Además, el deudor nació en la Edad Media bajo el empuje del desarrollo comercial y al amparo de otras instituciones crediticias que se amoldaban o eludían las prohibiciones canónicas y que fueron duramente atacadas por los teólogos de la época<sup>8</sup>. Y, por

<sup>4</sup> M. B. SALÓN, *Commentariorum in disputationem Iustitia*, 2 vols., Valencia, 1591-1598, II, art. 6, pp. 1456-1474; J. G. TRULLENCH en su obra *Opus morale sive in Decem Decalogi, et quinque Ecclesiae praecepta, absolutissima [et] resolutoria expositio*, 2 vols., Valencia 1640, 21.9, pp. 517-518.

<sup>5</sup> *Fori Regni Valentiae*, edición F. J. PASTOR, 2 vols., Valencia, 1547-1548, 4.23.58, 4.23.61, 4.23.64 y 4.23.65.

<sup>6</sup> Se encuentra en A. R. V., *Real Acuerdo*, libro 57, año 1762, ff. 594 a 603.

<sup>7</sup> JUAN PEDRO FONTANELLA, *Decisiones Sacri Regii Senatus Cathaloniae*, 2 vols., Lugduni 1668, en el que habla, entre otras cuestiones, de ventas con pacto de retro y su utilización bajo prácticas usurarias, I, 86, p. 167. GUILLERMO M.<sup>a</sup> BROCA y Juan AMELL en su recapitulación tardía del derecho catalán ni siquiera lo mencionan al hablar de la compraventa y de los pactos más habituales introducidos en ella, ni tampoco al tratar de los censales y violarios (*Instituciones del Derecho civil catalán vigente*, Barcelona, 1880).

<sup>8</sup> BARTOLOMÉ CLAVERO, *Usura. Del uso económico de la religión en la historia*, Madrid, 1985; ANDREA ROMANO, «Actividad mercantil y usuras en el Mediterráneo aragonés. Legislación, doctrina y jurisprudencia siciliana *De censibus*», *Del Ius Mercatorum al derecho mercantil*,



ello, aunque el debitorio estaba basado en la compraventa de origen romano<sup>9</sup>, sus particularidades lo convertían en un instrumento jurídico sin un encuadre claro en el derecho común imperante en las universidades y tribunales. Ni tampoco como un objetivo prioritario para teólogos y canonistas ante el uso y abuso de otras figuras como los cambios secos, los reconocimientos de deudas o los simples censales que encubrían verdaderos préstamos a interés.

## ¿QUÉ ES EL DEBITORIO?

Creo que el origen etimológico de la palabra se encuentra en la latina de deudor *-debitor-* referida al comprador que no había satisfecho enteramente el precio del bien y que adquiriría lógicamente una deuda, un *deute*. El término latino se vulgarizó en lengua valenciana como *debitori* y tras la abolición del derecho foral, se castellanizó llamándole debitorio. Sobre aquella deuda podían asimismo pactarse otras cláusulas, principalmente la del pago de un interés, lo que dio lugar al *deute ab responció de interés*, o en la forma latina *debitorium cum responsione interesse*, como puede constatarse en las escrituras notariales de la Edad Media y en los primeros fueros que hablaban de esta institución<sup>10</sup>. Sin embargo, durante los siglos posteriores se generalizó su uso simplemente como *debitori* aunque incluyera dicho rédito. Eran dos elementos –deuda e interés– indispensables para su existencia cuyo nacimiento había sido producido por un contrato de compraventa.

Al jurista le gusta reunir en una definición, en un concepto, las características de la institución que estudia. Partiendo de la insuficiencia de los materiales que poseemos, sorprende la existencia de varias nociones de debitorio. La más antigua que he podido localizar es la del magistrado León, que lo definía en estos términos: «la confesión de deber el precio de una cosa fructífera

---

Madrid, 1997, pp. 291-306. La cuestión de la usura entre los teólogos valencianos en M. V. FEBRER ROMAGUERA, «Los censos agrarios en la doctrina teológica valenciana del siglo XVI», *Actas del III Congreso de l'Horta-Sud*, Torrent, 1998, en prensa.

<sup>9</sup> En concreto, la doctrina entronca su origen en *Código* 4.49.5 en donde ya se plantean los supuestos típicos del debitorio: retención de parte del precio en manos del comprador que hace suyos los frutos y debe, por ello, resarcir unos intereses al vendedor.

<sup>10</sup> En la legislación valenciana se constata la evolución en su terminología: La pragmática de los censales de 1444 se refiere a ellos como *cartes de deute ab constitució de interesse -Fori...*, 4. 23. 58, f. 126; a finales del siglo XV un fuero de Fernando el Católico de 1488 los denominaba ya como *deutes ab responsió de interés -Fori...*, 4.23.61; expresión que se repetía en otra norma de Carlos I de 1528 en la que también se les llamaba *debitoris ab responsió de interés -Fori...*, 4.23.64; y, por último, durante el reinado del mismo monarca, en 1542, se utilizan idénticas palabras *-Fori...*, 4.23.65. Su equiparación en la doctrina F. G. LEÓN, *Decisiones...*, 48.2, p. 332 y N. BAS, *Theatrum...*, 12.20, p. 193. La misma identidad puede comprobarse en los formularios notariales donde comienzan llamándose *Instrumentum debiti cum interesse ratione fructuum*, mientras que puede encontrarse al margen de estos documentos: *debitori ab interès -Formularium diversorum instrumentorum. Un formulari notarial valencià del segle XV*, edición J. Cortés, Sueca, 1986.

(como por ejemplo una casa o un campo) y la obligación de pagarlo en el término prefijado, y mientras tanto, satisfacer unos intereses de dicho precio por razón de los frutos percibidos»<sup>11</sup>. El teólogo Trullench, unos años más tarde, hablaba de él como de una venta a crédito, idea que recogería después Juan Sala, como compraventa con precio aplazado o «al fiado» por la que se pagaba un interés<sup>12</sup>.

De todas las definiciones que he podido localizar, la más exhaustiva, minuciosa y amplia fue realizada a mediados del siglo XVIII por un abogado desconocido en un pleito interpuesto por varias iglesias parroquiales de Castellón contra algunos deudores por debitorio que pretendían hacer efectiva la rebaja al 3 por 100 que se había impuesto a los censales en 1750. En el alegato contenido en este litigio, que más adelante transcribo, se expresa con detalle que: «los devitorios eran un contrato irregular de compra y venta con traslación verdadera del dominio y real entrega del comprador de la cosa, que de su naturaleza había de ser fructífera, con asignación de precio fijo que no se pagase de presente y para la satisfacción se señalase el plazo de quatro, diez o más años, obligándose el comprador a pagar en cada uno cierta pensión recompensatoria por los frutos que el vendedor dexaba de percibir, la que se arregló por las parte en cantidad fija y determinada con respecto a el producto de la cosa vendida y sus frutos exigiendo y dando por decrecidos los yntereses al paso que serían entregando parte del precio en que se convinieron los contrayentes quedando al arbitrio del deudor el pagar dentro o corriendo el término aplazado, sin que se le pudiese compeler a ello por medio alguno mientras pagase los yntereses y pensiones convencionales, adquiriendo vencidos los plazos paccionados por el lapso del tiempo un derecho prescriptivo a cerca del capital del precio contra el vendedor que no podía apremiar al comprador a su pago, después de vencido el último plazo, habían corrido los años que obraban verdadera prescripción»<sup>13</sup>.

Las dos definiciones anteriores me van a servir de punto de partida para describir cuáles son los caracteres principales de esta figura:

<sup>11</sup> F. G. LEÓN, *Decisiones...*, 48.2, p. 332: *Debitorium autem, cum responsiones interesse est illa confessio debendi pretium rei fructiferae (veluti domus vel predii) et obligatio solvendi illud in termino praefixo et interim ratione fructuum interesse dicti pretii*. Otra definición posterior: *Lo debitori ab responció de interes es fa quant se ven una heretat, terra, casa o cosa semejant, y lo comprador no paga lo preu, y se obliga al venedor a pagarlo en cert termini, y en lo entretant per rahó dels fruits, y perque lo venedor no careixca de la cosa y del preu, lo comprador se obliga a pagar lo interes de sous per lliura cascun any fins tant pague dit preu, y en lo debitori lo interes pot ser a rahó de setse diners per lliura, y en algunes ciutats, se ha acostumat pagar a rahó de dos sous per lliura* –*Pràctica y orde judiciari de les causes civils de contenciosa jurisdicció*, edición crítica de Teresa Canet Aparisi, Valencia, 1984, p. 70.

<sup>12</sup> Así J. G. TRULLENCH, *Opus morale...*, 21.8.1: *Est autem debitorium et sit, quando res fructifera, usque ad certum tempus, cum obligatione, ut emptor donec solverit pretium, solvat quotannis interesse pretii*. J. SALA, *Ilustración...*, p. 341, para quien el debitorio es: «compra en que el comprador, recibiendo la cosa que se le vende, se retiene el precio, obligándose a pagarlo a cierto tiempo, y entre tanto la pensión que se establece, reservándose el vendedor el derecho de exigirla, en compensación de los frutos de la cosa que entrega al comprador».

<sup>13</sup> A. R. V, Real Acuerdo, libro 57, año 1762, ff. 594 a 603.



1.º Su origen está en un «contrato de compraventa». En virtud de él se entrega la posesión de la cosa que se completa con una verdadera traslación del dominio, por lo que el comprador adquiere la propiedad una vez formalizado el contrato. Pero los juristas de la época lo consideran «irregular» o imperfecto ya que el precio marcado no se satisface enteramente en el momento de perfeccionarse dicho acuerdo, sino que se prorroga el cumplimiento de esta obligación para que el comprador la pueda satisfacer por partes o a plazos. De ahí «la confesión de deber el precio». Esta confesión, reconocimiento o incluso llamada en algunos casos «promesa de pago», se realiza generalmente ante notario. No es indispensable que aparezca en el mismo contrato de compraventa, ya que puede efectuarse éste y acto seguido la confesión de deudor, que se convierte en un reconocimiento de deuda perfectamente independiente del anterior negocio jurídico. Es decir, en ocasiones se realizaban dos documentos distintos —compraventa por un lado y reconocimiento de deuda o promesa de pago, por otro; de ahí las críticas de algunos teólogos como Salón que atinadamente consideraban que la compraventa se había perfeccionado y que por el hecho de aplazar el pago del precio no podía exigirse un interés y el hacerlo era usurario<sup>14</sup>. De este primer requisito creo que deben subrayarse las palabras de León en el sentido de que el deudor es ante todo una confesión de deuda cuyo origen es un contrato de compraventa.

2.º Todas las definiciones advierten que el objeto de la compraventa, el bien que se transmite, no debe ser estéril, sino que a de tratarse de una «cosa fructífera». Las escrituras notariales confirman que siempre son bienes raíces como casas o tierras o una combinación de ambos, de los que se pudieran obtener frutos: de una vivienda el precio de su alquiler y de un campo su cosecha o incluso el posible valor de su arrendamiento. No he encontrado ventas a deudor de semovientes, esclavos, etc., lo que nos confirma que siempre debía consistir en propiedades inmuebles. Y en este sentido, cabe la transmisión de la propiedad plena o del dominio útil cuando se trate de bienes enfitéuticos o sometidos al régimen señorial.

3.º Ya lo hemos dicho antes, el precio no se satisface enteramente sino que se aplaza la obligación de pagarlo en el término prefijado. Trullench afirmaba que *ad creditum venditur*, que se vendía a crédito, o como la ha llamado algún autor utilizando un concepto actual, se compraba a plazos. La práctica notarial demuestra que puede aplazarse todo o una parte del precio, que será satisfecho en las cantidades y periodo que se establezca. Necesariamente se pacta un

---

<sup>14</sup> M. B. SALÓN, *Commentariorum...*, II, art. 6, p. 1462: *Quam sententiam verissimam esse et tenendam re diligenter inspecta non dubito: nititur enim illa firmissimis rationibus. Primo, in emptione et venditione transfertur omnino dominium rei venditae in eumentem, contractus de quo nunc loquimur est vera ac realis emptio et venditio, constituto enim ac perfecto huiusmodi contractu, iam non potest venditor rem illam sibi retiner, aut alteri tradere, sed ita pertinet ad emptorem, ut si pereat emptori pereat, quae omnia docent esse veram ac realem venditionem: ergo in huiusmodi contractu res illa fructifera transit omni iure in plenum absolutumque dominium emptoris et ex consequenti fructus illius iam non sunt venditoris sed emptoris, cum iure naturae unaqueque res domino suo fructificet.* Más adelante volveremos a referirnos a esta cuestión.

plazo de moratoria, cuya duración varía, aunque suele prolongarse a lo largo de varios años. El vendedor no tiene facultad de exigir anticipadamente los diferentes plazos en que se dividió el precio, siempre que el comprador pague el interés.

En la práctica puede ocurrir que este plazo no se cumpla. Es decir, que transcurridos los ocho o diez años el comprador siga adeudando una parte del precio. Jurídicamente y en virtud de las cláusulas del contrato, el vendedor podría exigir el cumplimiento de esta obligación, como cualquier otra válidamente adquirida; pero no era extraño que ante las dificultades del adquirente en reunir el resto del precio, siguiera en la posesión del bien, pagando eso sí, la pensión pactada. Este tipo de soluciones dependió de cada caso y estuvo relacionada con los intereses económicos de las partes. Parece, atendiendo a las palabras finales de la definición existente en el *Memorial*, que en estos supuestos, se producía una alteración en la relación jurídica al trasladarse al comprador la facultad de determinar el momento en que efectuaría la devolución del precio, mientras siguiera pagando el interés. Por ello, Mariano Peset considera que en estos casos funcionaban como los censos<sup>15</sup>. Pero esta práctica no creemos que fue una característica del deudor, sino una costumbre de determinadas zonas o entre determinados contratantes, pues la doctrina recoge expresamente que al vendedor le afecta la prescripción de treinta años desde que finalizó el plazo pactado para la entrega total del precio<sup>16</sup>.

Todas estas cuestiones pueden ilustrarse con la demanda interpuesta contra el capitán Agustín Gonsalvo, de la localidad de Guadasuar, quien debía a los herederos de Miguel Albert, el precio de una casa valorada en 130 libras, las cuales se comprometió a pagar en diez años con el interés ordinario de deudor a sueldo por libra. Los reclamantes, descendientes del vendedor originario, instaron la oportuna ejecución para evitar la prescripción a la que nos referíamos en el párrafo anterior porque «como haya pasado ya el término de dicha promesa y por consiguiente está deviendo dicho capitán Gonsalvo la dicha cantidad de 130 libras propiedad del deudor y veinte y nueve añadas de dicho interés... Por tanto... se ha mandado despachar mandamiento executorio... contra dicho capitán Agustín Gonsalvo por la referida cantidad de 130 libras y propiedad de dicho deudor y los 29 años... de los yntereses y pensiones caydas...<sup>17</sup>».

4.º Como complemento y en compensación por la moratoria en el cobro del precio, el comprador debe satisfacer un interés, tasa o pensión que se convierte en uno de los elementos esenciales de este contrato. Su cuantía se fija en función de la rentabilidad del bien, aunque por su similitud con los censales se pretendió fijarles un porcentaje fijo. El pago de estos intereses motivó problemas de dos tipos que a continuación vamos a analizar: unos de legitimación, para eludir las sospechas de que eran usurarios, y otros de diferenciación res-

<sup>15</sup> M. PESET, *Dos ensayos...*, p. 261.

<sup>16</sup> N. BAS, *Theatrum...*, I.12.22, p. 194.

<sup>17</sup> ARV, Procesos Real Audiencia 3.ª parte apéndice, 8034, año 1668.



pecto a los que se pagaban por censales para eludir las reducciones que afectaron a aquellos a lo largo de los siglos XVII y XVIII.

Antes de entrar en estas cuestiones debo advertir que las escrituras de deutorio contienen además otros acuerdos y cláusulas propios del contrato de compraventa, además de las seguridades y garantías que en virtud de la libertad de pactos puedan concertar los contratantes. En este sentido, no era difícil encontrar en ellos cláusulas en las que se aseguraba el pago completo del precio con hipotecas sobre determinados bienes o generales sobre todo el patrimonio del adquirente; las de renuncia al propio fuero; de variación de juicio, etc. También fue usual a lo largo de la vida del deutorio, la cesión de los derechos a terceros que se subrogaban en la posición del vendedor para reclamar las pensiones o réditos y el resto del precio en los plazos previstos<sup>18</sup>.

## DEBITORIO Y USURA

Uno de los teólogos valencianos de mayor prestigio en el siglo XVI fue Miguel Bartolomé Salón. En algún momento hemos apuntado su parecer sobre el deutorio. Este catedrático lo consideraba un tipo de usura encubierta. Según comentaba, la compraventa generaba la obligación de entregar un precio por un determinado bien y existiendo ambos elementos —objeto y precio— la compraventa se había perfeccionado. Por tanto, no podían reclamarse unos intereses por la falta del inmueble y en compensación de los frutos dejados de percibir porque éstos eran ya propiedad del comprador; era exigir algo ajeno a este contrato y propiedad de aquél. Salón iba más allá y cuestionaba el principal argumento aportado por los juristas de que los intereses eran compensatorios por los frutos dejados de percibir. Y en concreto comentaba el caso de que vendidas unas tierras si sucesivas calamidades impidieran obtener frutos en el periodo que debía satisfacerse dicho precio ¿en base a qué argumento se exigiría la pensión? La injusticia según este teólogo era evidente<sup>19</sup>.

Trullench, más tolerante, daba cuatro motivos o cuatro formas por las que podía efectuarse la obtención lícita de rentas, incluidas en ocasiones bajo las compraventa a deutorio. Se trataba de supuestos cuya tolerancias entroncaba con la canonística medieval, en concreto con las obras de Enrique de Susa y el valenciano Francesc Eiximenis<sup>20</sup>:

<sup>18</sup> Era una situación habitual. En otro caso, un labrador de Alcira compró un trozo de tierra en 1611, utilizando la figura del deutorio. De este modo, aplazó una parte del precio —60 libras— por las que debía pagar un interés de 18 dineros por libra. Sin embargo en 1661 el vendedor ejecutaba judicialmente 22 hanegadas con las que aquel había garantizado su pago. Los propietarios que habían accedido a garantizarlo, no pudieron hacer nada por evitarlo. (ARV, *Procesos Real Audiencia, tercera parte apéndice*, núm. 7949, año 1661).

<sup>19</sup> M. B. SALÓN, *Compendiorum...*, II, art.6, p. 1462.

<sup>20</sup> HOSTIENSIS, *Summa Aurea*, F. EIXIMENIS, *Tractat d'usura*, estudio introductorio y edición por JOSEP HERNANDO I DELGADO, *Analecta Sacra Tarraconensia*, 57-58 (1984-1985), 1-96.

1.º En virtud del lucro cesante, esto es, del beneficio que había dejado de percibir el vendedor, quien no sólo había perdido el bien, sino el precio del mismo. Como complemento de éste, tendríamos el daño emergente que el mismo vendedor podría sufrir en caso de que el comprador no le pagara, se retrasara en satisfacerle los intereses, etc. Daño emergente y lucro cesante recaerían en el vendedor y, por tanto, la exacción del rédito estaría suficientemente justificada.

2.º Cuando se realizaba la venta enteramente a crédito y se constituía un censal por la cantidad del precio que se quisiera aplazar, lo que no estaba prohibido, según nos dice, por la Constitución del papa Pío V que, en cualquier caso, nunca fue aceptada en España<sup>21</sup>.

3.º Cuando se efectuaba la venta imperfecta e incompleta, prometiendo y obligándose a entregar el inmueble o el trozo de tierra cuando se pagara enteramente el precio. En este caso, no hay ninguna complicación en exigir los intereses por razón de los frutos porque propiamente se asimila a un arrendamiento. Su justificación la encuentran los juristas en la ley del *Código* de Justiniano *curabit, C. de actione empti et venditi*<sup>22</sup>. En este caso los intereses son lícitos ya que son compensatorios, esto es, la pensión o interés se entrega por el uso de la cosa. Únicamente exigen los teólogos que, para evitar fraudes, el precio que se pague por el valor del bien, sea proporcionado.

4.º El último supuesto es el más habitual por su utilización en la práctica y es el único que, según Trullench, tiene problemas de justificación por algunos teólogos; se trata del deutorio tal y como lo estamos estudiando. Los juristas lo admiten sin problemas en razón de que los intereses no se cobran esperando el pago futuro del precio, sino de los frutos que se dejan de percibir, lo que consideran equitativo y justo.

A pesar de las críticas de teólogos y sus intentos por acallar las conciencias, lo cierto es que este contrato no cesó de utilizarse en Valencia, no sólo por sus utilidades prácticas sino también porque existían razones jurídicas suficientes para justificar las pensiones que se cobraban. De nuevo me sirvo del *Memorial* presentado por las iglesias parroquiales de Castellón de la Plana para exponerlas. Su autor enumera cuatro argumentos que lo avalan: la naturaleza de la obligación, el efecto de un contrato, la demora del deudor en la paga y la disposición de la ley. El primero de ellos venía a ahondar en los razonamientos aportados por los teólogos: los intereses se cobraban por justicia conmutativa, recompensatoria por los daños que el vendedor podría sufrir de no llegar a cobrar el resto del precio o el interés, además de lo ya repetido tantas veces, de perder el dominio del bien y sus frutos, por lo que

<sup>21</sup> En Castilla se declaró expresamente en las Cortes de 1583 «que el *Propio motu* sobre que los censos se impongan y sienten con dineros de presente, no está recibido en estos Reynos...» (*Novísima Recopilación*.... 10.15.7). Para Valencia TRULLENCH, *Opus*..., 2.7.1, p. 513: *ut constituit Pius V ubi autem recepta non est, ut in Hispania*.

<sup>22</sup> Se trata de *Código* 4.49.5 y ya nos hemos referido antes a ella. En concreto su texto afirmaba que: *Curabit praeses provinciae compellere emptorem, qui nactus possessionem fructus percepit, partem pretii, quam penes se habet cum usuris restituere, quas et perceptorum fructuum ratio et minoris aetatis favor, licet nulla mora intercesserit, generavit*.



igualmente les llamaban intereses restitutorios. El segundo era aplicable a cualquier otro contrato que, realizado de buena fe, creaba obligaciones y derechos por ambas partes, las cuales debían cumplirse para evitar el perjuicio que se le provocaría a una de ellas; en este caso al vendedor, si no cobraba aquella pensión. Sobre la tercera, esto es, la demora del deudor en la paga del precio, no nos extendemos más. El cuarto y último radicaba en la autorización no sólo de la ley civil que los había reconocido y permitido en el derecho común y en la legislación foral sino porque incluso las disposiciones canónicas consideraban lícitos los intereses recompensatorios.

Junto a todos estos motivos podemos aportar una de indudable peso: el deutorio había sido utilizado no sólo por particulares, sino también, y en gran medida, por las instituciones eclesiásticas que, como ya se ha dicho, eran las que habían incoado las demandas que motivaron el *Memorial* que ahora se publica. Lo que puede igualmente comprobarse con los estudios sobre los señoríos pertenecientes al Colegio del Corpus Christi.

Por todo ello, desde su origen no fueron considerados usurarios los intereses que se pagaban en las ventas de cosas fructíferas, como así lo eran casas y tierras, mientras el vendedor no recibiera enteramente el precio del bien. Ya en la conocida como pragmática de los censales de Alfonso IV de 1444, se los califica de «justos»; carácter que se remarcará en la mayoría de los contratos donde se formalizarán. Esta situación todavía se mantiene en una época ya tardía. Por ejemplo, en 1718, Bartolomé Pastor y otros copropietarios vendieron una casa sita en Bocairente por precio de 250 libras que debían ser satisfechas 100 en el acto de entrega y el resto en seis años a un interés del 5 por 100; interés que se debía pagar porque era, según decía la escritura, «el correspondiente al alquiler de la referida casa»<sup>23</sup>.

## DEBITORIOS Y CENSALES

En ocasiones, se consideró que ambas figuras se encontraban muy próximas, Trullench llegó a decir que el deutorio era una especie de censo: *utrum census qui dicitur deutorium sit iustus et validus*<sup>24</sup>, o incluso la recopilación de fueros realizada por el notario Pastor los recogía en la rúbrica *De dret de cosa que serà donada a cens*<sup>25</sup>. La similitud se extendía igualmente al proceso ejecutivo que correspondía al vendedor por deutorio cuando el adquirente no le entregaba el precio o los intereses pactados en los plazos previstos. Y cuyos pasos eran idénticos a los existentes para el cobro de las pensiones en los censales y violarios<sup>26</sup>. Por todo ello, en algunos pleitos y en función de los intere-

<sup>23</sup> ACCC, *Protocolos*, notario J. F. Inglada, 4274, el 10 de enero de 1718.

<sup>24</sup> J. G. TRULLENCH, *Opus morale...*, 21.9, p. 517

<sup>25</sup> *Fori...*, 4.23. Un estudio jurídico ya clásico sobre censal por A. GARCÍA SANZ, «El censal», *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura*, 37 (1961), pp. 281-305.

<sup>26</sup> Pueden comprobarse en la *Práctica y orde judiciari...*, pp. 69 y ss. Algunos procesos en los que se solicita la ejecución de deutorios en ARV, *Procesos Real Audiencia*, 3.ª parte apéndice, sig. 8034, año 1668; sig. 8104, año 1672; sig. 8204, año 1677; sig. 8226, año 1682.

ses de las partes, se intentó asimilarlos como instituciones que poseían una misma naturaleza jurídica<sup>27</sup>. Algunos autores actuales han hablado de ellos como instituciones próximas a los censos reservativos, pero la claridad de las fuentes demuestra que nos encontramos ante un contrato de compraventa con las particularidades ya indicadas.

De este modo, y sin duda por intereses económicos de los compradores, las rebajas sufridas en las pensiones pagadas por censales, se intentaron extender a las ventas por deutorio. La pensión o porcentaje aplicado sobre el precio de estos contratos no fue siempre el mismo. Y no pudo serlo porque considerado como contraprestación o compensación por los frutos o por la utilidad que el citado bien proporcionaba a su antiguo propietario, ahora acreedor, era tan relativo como lo eran aquéllos o aquélla. Desde la expulsión de los moriscos y, en concreto, desde la pragmática de 1614 en la que se fijó el tipo de interés para los censales en un 5 por 100 (un sueldo por libra), se extendió este tope a los contratos de deutorio<sup>28</sup>. Legalmente así lo disponían los capítulos 2, 3 y 16 de la citada norma. El primero de ellos hacía una reducción general al 5 por 100 para los futuros deutorios que se constituyeran, fueran o no en bienes procedentes de lugares de moriscos y participaran en ellos particulares o instituciones eclesiásticas o laicas<sup>29</sup>. Los otros dos incidían en esta rebaja y la reiteraban cuando se tratara de señores afectados por la expulsión. El endeudamiento de la nobleza valenciana no quedó resuelto con esta medida y en 1622 se generalizó la rebaja al 5 por 100 a todo tipo de censales, sin mencionar expresamente a los deutorios. Con todo, las escrituras notariales efectuadas con posterioridad corroboran que muchas compraventas de este tipo se formalizaban al interés del 5 por 100, acogiéndose a lo dispuesto en la norma de 1614.

En un pleito planteado ante la Real Audiencia y que sirvió de modelo y referencia –utilizado en ocasiones como verdadera jurisprudencia– se cuestionó aquella rebaja y la licitud en el pago de cuotas más altas. La real audiencia en sentencia dictada el 24 de julio de 1670 a favor de don Jerónimo Fenollet y en contra del labrador Vicente López, consideró válidos los diferentes intereses que se convenían. El demandado se negaba a la ejecución instada contra él en virtud de una deuda por deutorio por que pagaba 18 dineros por libra (7,5 por 100), cuando la pragmática de 1622 había reducido el precio de los censales a sueldo

<sup>27</sup> ARV, *Procesos Real Audiencia*, 3.<sup>a</sup> parte apéndice, sig. 8130, año 1675. Donde se los pretende equiparlos con la intención de aplicarles las mismas restricciones que sufrían los censales cuando su titular establecía que las pensiones debían depositarse en la Taula de Canvis de la ciudad a cargo de la Real Audiencia. Situación frecuente en materia de mayorazgos para evitar que el poseedor pudiera disponer de estas cantidades sin ningún tipo de control.

<sup>28</sup> He utilizado la transcripción contenida en PASCUAL BORONAT, *Los moriscos españoles y su expulsión*, 2 vols., Valencia, 1901, II, pp. 611-634.

<sup>29</sup> «Mandamos assí mismo (por las consideraciones referidas) que los deutorios y reconocimientos que de aquí adelante se firmaren por qualesquier Universidades, Comunidades, Collegios y singulares personas del dicho Reyno, por razón de precios de cosas compradas o en otros casos que conforme a derecho se pueden firmar con responsión anual de interés, en lugar de los frutos de que el comprador o nuevo adquiridor ha de gozar antes de la paga real de los dichos precios, corran y passen al mismo fuero de veynte mil el millar...»



por libra, y, por tanto, exigía que se le compensase el exceso satisfecho durante estos años. La sentencia da la razón a don Jerónimo porque *et attendo quod in regia pragmática anni 1622 in que fuerunt reducta censualia ad rationem solidi pro libra, non reducuntur dicta debitoria, quod ita per observantiam subsequuntam confirmatum et intellectum est cum per soluta sint ad eundem forum, subquo onerata fuerunt...*<sup>30</sup>. Extrañamente la disposición judicial no cita la pragmática de 1614 que, como hemos visto, recogía de forma expresa a los deudores. Al margen de esta omisión, conviene destacar que la sentencia toleraba los acuerdos en los que se fijaran intereses más altos de los permitidos a los censales. Lo que explicaría que la reducción al 5 por 100 no fue una imposición generalmente aceptada, sin duda, por el motivo que exponíamos en el párrafo anterior —la proporcionalidad de los intereses respecto a la rentabilidad del bien—. Como se demuestra en la *Práctica y orde judiciari*, cuya redacción es de finales del siglo XVII o principios del XVIII, se siguieron pactando, en ocasiones, otro tipo de intereses que podían alcanzar hasta el 10 por 100<sup>31</sup>; y expresamente el jurista Bas en 1690 afirma que aquella reducción nunca les fue aplicada<sup>32</sup>.

Durante el siglo XVIII la rebaja que sufrieron los censales al 3 por 100 en 1750 no se les aplicó, al menos la disposición no se refería a ellos de forma expresa, pues hablaba únicamente de «los censos consignativos, reales, personales o mixtos que estuvieren creados o se fundaren en adelante»<sup>33</sup>. Ya hemos dicho que popularmente se concebían como figuras muy similares, lo que provocó de nuevo que muchos compradores decidieran aplicar la rebaja a sus pensiones y esta actitud la interposición de algunos pleitos, como ya había ocurrido tras la expulsión de los moriscos. Para obtener una resolución general, los cleros de las iglesias parroquiales de Castellón de la Plana, Villareal, Nules, Almassora y otras solicitaron al monarca en 1760 que declarara expresamente si la real pragmática de 1750 sobre los censales debía aplicarse también a los deudores, a los que se calificaba de «compraventas irregulares, frecuentes en el reino de Valencia y admitidas por los abolidos fueros». Deseaban que se dictara una norma como la que se dio para Cataluña cuando su real audiencia había hecho llegar al Consejo sus dudas sobre aplicar aquella rebaja a los violarios. En este

<sup>30</sup> ARV, *Sentencias*, caja 408, escribano de mandamiento Lorenzo Saboya, entre don Jerónimo Fenollet y Vicente López, agricultor del lugar de Paiporta.

<sup>31</sup> *Lo deudori ab responció de interés es fa quant se ven una heretat, terra, casa o cosa semejant, y lo comprador no paga lo preu, y se obliga al venedor a pagarlo en cert termini, y en lo entretant per rahó dels fruits y porque lo venedor no careixca de la cosa y del preu, lo comprador se obliga a pagar lo interés de sous per lliura cascun any fins tant pague dit preu, y en lo deudori lo interes pot ser a rahó setse diners per lliura, y en algunes ciutats se ha acostumat pagar a rahó de dos sous per lliura* —*Práctica y orde judiciari de les causes civils de contenciosa jurisdicció*, edición a cargo de T. Canet Aparisi, Valencia, 1984, p. 70.

<sup>32</sup> N. BAS, *Theatrum...*, 13.80, p. 236: *debitoria cum responsione interesse non fuerunt reducta per Regiam Pragmaticam ad rationem unius solidi pro qualibet libra, neque ad illa se extensit pramaticalis dispositio*.

<sup>33</sup> *Novísima Recopilación*, 10.15.9. Lo que hacía esta disposición era extender la reducción que habían sufrido los censos castellanos por pragmática de 12 de febrero de 1705, a los territorios de la Corona de Aragón.



caso el Consejo resolvió que «no había sido comprender en la pragmática aquellos créditos que admitiesen legítimos yntereses, ni aquellos contratos en que entrasen mayores del tres por ciento por razón del comercio y mercatura...», admitiendo por válidos los elevados intereses pactados –que podían llegar al 14 por 100– porque en su constitución «se tuvo sin duda presente el peligro a que estaba expuesto el acrehedor censalista de perderlas pensiones con la muerte de la persona o personas por cuya vida se constituía el censo, y que la esperanza de no poder cobrar el capital se compensava con el mayor aumento y valor de los yntereses que se pactavan...». La resolución real que contestaba a los demandantes fue dictada el 17 de junio de 1762 y en ella se declaró que las cosas quedaran para esta materia como lo estaban antes de 1750, dejando abierta la posibilidad a las partes para que acudieran a resolver su derecho en el correspondiente juicio de propiedad<sup>34</sup>.

Y es que entre censales y debitorios existían diferencias que los juristas se encargaron de precisar. En primer lugar, se afirmaba que ambos eran contratos privilegiados que llevaban anexa inmediata ejecución, pero mientras los censales se computaban como bienes inmuebles a los que se aplicaba la prescripción de cien años o inmemorial, los debitorios, por el contrario, se consideraban derechos o acciones que el acreedor-vendedor poseía para reclamar el precio de la cosa inmueble o las pensiones no pagadas. Por tanto no podían clasificarse ni como bienes muebles ni inmuebles, *sed tertiam bonorum speciem constituent*, muy próximos a los bienes muebles y como a tales, se les aplicaba la prescripción de treinta años (cuarenta si se trataba de manos muertas)<sup>35</sup>.

En segundo lugar, también se diferenciaban porque en los censos el interés estaba tasado por la ley, lo que no ocurría con los debitorios porque aquél «dependía de la calidad de la cosa vendida», a mayor rentabilidad mayor canon. Intentar lo contrario, según se establece en el *Memorial*: «faltaría la justicia del contrato, porque no era posible darse en todos los devitorios regla para la proporción que se debía guardar en la pensión y frutos y recayendo la tasa sobre cosa que de su naturaleza eran fructíferas, sería mayor el agravio sino se considerava el producto intrínseco y natural de la misma cosa, y aun el industrial de un cuidadoso y diligente labrador, deducidos los precisos gastos de la cultiva y regulando el precio por las circunstancias del sitio, lugar, tiempo abundancia, escasez, calidad de los frutos y otras que davan mayor o menor valor a las cosas...».

La tercera distinción radicaba en la facultad de redimir. Sabido es que en los censales, salvo en aquellos que se calificaban de censos muertos, llevaban incorporada la obligación de devolver el capital inicialmente entregado. El momento en que debía efectuarse el acto de luir o quitar era un derecho del cen-

<sup>34</sup> ACCC, *Fondo Gregorio Mayans*, 651, núm. 1.

<sup>35</sup> N. BAS, *Theatrum...*, 12.18, p. 193: *Debitoria nihil aliud sunt, quam iura et actiones creditori competentes ad exigendum pretium rei immobilis et illius interesse, et actiones et iura bona sunt mobilia et inter mobilia computantur*. La prescripción viene tratada por este autor en los números siguientes de este mismo capítulo.



satario que podía prorrogarse perpetuamente en el tiempo. Este libre arbitrio se perdía en el deudor, pues el comprador estaba sujeto al cumplimiento de los plazos establecidos y en caso de infringirlos, el vendedor podía ejecutar judicialmente la deuda. Esta característica tiene una enorme trascendencia y obliga a tomar con cautela los estudios de campo que se han realizado y las valoraciones que se han obtenido en torno a los resultados de las compraventas a deudor. Sobre todo, porque el vendedor a deudor pierde definitivamente el bien si el comprador cumple con sus obligaciones contractuales; porque la rentabilidad obtenida con esta figura tiene la vida limitada a la duración, a los plazos establecidos en el contrato; porque no existe, ni se habla nunca de un derecho, de una facultad de redimir en manos del comprador, sino del cumplimiento de una obligación; porque siempre es una venta sea plena o del dominio útil y nunca una cesión de un pretendido usufructo.

## SU USO ECONÓMICO

Es indudable que la facilidad en el pago del precio permitió a un gran número de campesinos y habitantes de pueblos y ciudades adquirir la propiedad plena o el dominio útil de sus bienes inmuebles en un periodo histórico donde la acumulación de capital resultaba extremadamente compleja. Y en este sentido, fue un instrumento jurídico con notables ventajas económicas para ambos contratantes de cuya utilidad sigue dando fe su uso en nuestros días sin apenas variaciones. Pero veamos con mayor detenimiento la rentabilidad que podían obtener cada uno de los partícipes en este contrato.

Sin duda, la primera y principal utilidad que pretendía obtener el vendedor era rentabilizar la enajenación del bien, como ya lo afirmó Juan Sala: «en la intención de los que venden sus cosas a su tenor, porque sólo piensan en sacar renta»<sup>36</sup>. Adoptada la decisión por el propietario de desprenderse de determinado inmueble, los pactos a los que podía llegar con el comprador podían ser variados. Él debía recibir el precio; la forma cómo el comprador lo consiguiera quedaba en manos de sus posibilidades económicas y del mercado del dinero. La firma de préstamos enmascarados bajo letras de cambio —cambios secos— no le interesaban porque ya durante el siglo XVII satisfacían en Valencia unos intereses próximos al 10 por 100. El cargamiento de un censal era una solución pagando el interés fijado desde la expulsión en un 5 por 100. Y sin duda este recurso fue abundantemente seguido. El censalista podía ser tanto el propio vendedor a deudor o un tercero y la cuantía o capital del censal, la deuda o precio que faltaba por pagar, asegurando su pago con la especial o general hipoteca sobre los bienes del comprador. Su frecuencia queda demostrada con las palabras de Trullench que lo incluye como uno de los supuestos en que podían obtenerse parecidos resultados de realizarse la compraventa a deudor: *potest*

---

<sup>36</sup> J. SALA, *Ilustración...*, p. 341

*fieri venditio ad creditum absolute, constituendo tamen postea ex illo pretio censum redimibilem, acsi re vera pretium esset solutum*<sup>37</sup>.

Para los grandes propietarios señoriales, laicos o eclesiásticos, el deudor fue preferido a la hora de enajenar los dominios útiles de sus tierras, en aquellos casos en los que se pretendía obtener una rentabilidad adicional. No se trataba de atribuir el dominio útil a un campesino con los derechos propios de toda relación enfiteútica, sino que ese dominio útil se enajenaba por un precio y un interés. Los protocolos contienen estas ventas de la señoría útil que plasman las dos modalidades descritas –establecimiento o venta a deudor– lo que demuestra la existencia de intereses diferentes según los casos por parte de compradores y vendedores. Es evidente que la venta de determinadas parcelas por su mayor productividad, ubicación, etc., tuvieron una demanda mayor para adquirirlas, lo que podía provocar la venta a deudor.

Sin duda este fue el criterio que tuvo en cuenta don Jaime de Sousa, como procurador de Carlos Tallada, señor del lugar de Barcheta, para concederle el dominio útil perpetuo a Berthomeu Pelegrí habitante del lugar de la Valldigna sobre una casa y varias parcelas de tierra huerta<sup>38</sup>. En el establecimiento enfiteútico se le imponían las siguientes condiciones: debía habitar con su familia en dicho lugar; mejoraría él y sus sucesores las tierras a uso de buen agricultor; no proclamen a otro señor directo bajo pena de comiso; y la cuestión que más nos interesa ahora, pagaría cien libras por una vez *in signum veriimni et directi domii* en cuatro años. Para el pago del mismo se comprometía a la firma de un deudor con anual pensión de sueldo por libra para pagar la cantidad remanente. El documento finalizaba con otras cláusulas propias de la relación enfiteútica: pagaría un censo perpetuo de veinte sueldos por año; se comprometía a aceptar las capitulaciones de la carta de población firmada con los nuevos pobladores en 1617 en caso de venta de dichas tierras o casa entregaría de luismo dos sueldos por libra; y por donaciones, particiones, hipotecas, prendas cargamentos de censal, un sueldo por libra, con obligación expresa de obtener licencia del señor previa a la formalización de estas obligaciones y contratos, bajo pena de comiso; se exceptuaban las donaciones en contemplación de matrimonio que no pagaría luismo.

Los trabajos de Peset y Robres han demostrado que igualmente en los dominios señoriales del Colegio del Corpus Christi se utilizó el deudor con una finalidad similar. Me refiero a los supuestos que comentan de dobles ventas: la primera del campesino en beneficio del Colegio, mientras que la

<sup>37</sup> J. G. TRULLENCH, *Opus morale...*, 21.9.3, p. 517.

<sup>38</sup> En concreto, la vivienda estaba ubicada en la calle Mayor del lugar de Barcheta; y las parcelas respectivamente: cinco hanegadas de tierra huerta rodeadas de moreras también en Barcheta, en la partida y camino de la ciudad de Xàtiva; dos hanegadas, en la partida de la Escalera; ocho cahizadas de tierra campa, en la partida de la Foya de Marco; otra cahizada de tierra campa, en la partida del Pi; tres hanegadas, en la partida de la Horta Vella; dos cahizadas de tierra con algunos árboles, en la partida de la Solana, y las dos últimas cahizadas de tierra campa, en la partida de la Horta vella. (ACCC, Josep Moros de Alcalá, 12143, 5 de abril de 1698; a continuación está el deudor).



segunda se efectúa a deudor por éste en favor de aquél. Aunque sean, como dicen estos autores, ficticias, lo cierto es que en la relación jurídica de ambos han cambiado varias cosas: el interés que se debe; el precio que se aplaza; el carácter de comprador o vendedor, etc. Lo que de nuevo demuestra la existencia de un mundo de necesidades económicas y políticas financieras de los grandes propietarios. Con todo habría que analizar cada uno de estos supuestos para comprobar si se efectúan las dos compraventas por el mismo precio y aunque sea así, sin duda, pueden enmascarar relaciones jurídicas complicadas y difíciles de demostrar. Imaginémosnos que un campesino endeudado en 50 libras al Colegio por atrasos en el pago del canon enfiteutico o por otros conceptos, vende ficticiamente su parcela al Colegio que consolida la propiedad por 150 libras. De nuevo la mano muerta realiza la venta a deudor a favor de su antiguo deudor. Se efectúa la venta y se escritura el deudor: ficticiamente se han entregado 100 libras, mientras que se aplaza el pago de las otras 50 durante el tiempo que se estime oportuno: cinco, seis o siete años. El Colegio con esta operación no sólo ha garantizado con hipoteca los bienes del antiguo deudor, sino que además ahora la deuda le renta un interés<sup>39</sup>.

Otro condicionante que, sin duda, había que tener en cuenta cuando eran las manos muertas las que vendían sus bienes era el de la legislación foral anti-amortizadora<sup>40</sup>. En los fueros se obligaba a las manos muertas a vender en el plazo de un año los bienes que por donación, legado, herencia, etc., hubieran recibido. Al menos en el *Memorial* se argumenta que todos estos bienes solían venderse a deudor. Afirmación que aunque pudiera parecer exagerada, debemos tener presente, porque indica que al menos se tenía presente aquella legislación<sup>41</sup>. Esta obligación legal se completaba con la dificultad que encontraban las manos muertas para que los compradores entregaran enteramente el precio de los bienes inmuebles que deseaban vender. El mercado del crédito había decaído y a finales del siglo XVII es palpable que no se desea prestar utilizando censales. Por tanto, el campesino tiene que aceptar otro tipo de financiación, un mal que será mucho más acentuado desde que se produzca la rebaja de los censales al 5 por 100 y, sobre todo, cuando éstos se reduzcan al 3 por 100. Con el deudor se solucionaban o al menos se paliaban ambas limitaciones: por un lado, la institución eclesiástica cumplía con su obligación legal y además obtenía un rentabilidad periódica mientras no recibía enteramente el precio del bien—dominio útil o propiedad plena—; por otro, el campesino alcanzaba la propiedad de sus tierras sin tener que acudir al endeudamiento a través de censales, ni otro

<sup>39</sup> Esta finalidad fue constatado por M. PESET REIG, *Dos ensayos...*, p. 261.

<sup>40</sup> Sobre ella existen varios trabajos de JAVIER PALAO GIL «La legislación foral valenciana en materia de amortización eclesiástica: estudio normativo», *Anuario de Historia del Derecho Español*, Madrid, 1993-1994, 787-845; *Patrimonio eclesiástico y amortización: La Catedral y la parroquia de San Joan del Mercat (s. XVIII)*, Valencia, 1993.

<sup>41</sup> «... los cleros del obispado de Tortosa en el nuestro reyno de Valencia, padecerían una total ruina, porque habiéndose vendido a devitorio todos los bienes rahices que adquirieron por donaciones o herencias...».

tipo de figuras crediticias porque la misma tierra –mis furtos– le permitían satisfacer el precio pactado a largo plazo.

Por lo que respecta a los compradores estaríamos ante la otra cara de la moneda, pues el debitorio las permitía una financiación y, en consecuencia, era una forma de obtener crédito. Pero más allá, el memorial presentado por las iglesias parroquiales de Castellón denuncia otro tipo de prácticas entre los que compraban a debitorio. Según nos apunta, fue utilizado por grandes inversores que comprando a debitorio obtenían rentabilidad de unas tierras que adquirirían aplazando el pago del precio al interés habitual del 5 por 100. Después esas mismas tierras eran cedidas en arrendamiento en porcentajes equivalentes de renta de un 10 por 100. En otras palabras, no compraban para ponerlas directamente en explotación, sino simplemente como una doble inversión: incrementaban su patrimonio adquiriendo el dominio de los bienes y conseguían que la propia tierra generara las rentas suficientes para satisfacer la deuda (diferencia entre el interés que debían satisfacer y el alquiler que percibían)<sup>42</sup>.

---

<sup>42</sup> Afirman los reclamantes: «... la mayor parte de sus rentas consistía en estos contratos, y los yntereses que aun eran a cinco por ciento habían sido muy moderados respecto del beneficio que experimentaban los deudores, del mayor valor y estimación que habían tomado los frutos, que excedían con mucho el rédito que pagavan y aun muchos de los posehedores arrendavan las fincas y sacavan a él doble de lo que importavan los yntereses y esto sin contar la ganancia de los arrendadores que con el beneficio de la cultura habían de sacar de los frutos. Que para que se viese lo moderado que eran los réditos del cinco por ciento (que se reguló por el producto de los arrendamientos) atendidas todas las circunstancias referidas y la espesial del mayor precio, que en aquel reyno habían tomado los frutos desde que se celebraron los devitorios, no había más que reconocer las copias de varias escrituras que acompañavan esta representación y por ellas se reconocería que las tierras dadas a devitorio por los suplicantes producían entonces por arrendamiento un ocho un doce y aun un diez y seis por ciento porque haviéndose vendido la tierra que posehía Juan Vergue en cien libras hacía por arriendo todos los años diez y seis libras, y pagando cinco por el devitorio al clero de Almasora a quien pertenecía le quedavan a el posehedor libres, once libras, sin riesgo, dispendio, ni contingencia alguna. Que esto era lo que querían algunos deudores de los devitorios hacerse ricos con daño de los acrehedores, y con el producto de las posesiones arrendándolas en subido precio, y sin costa alguna hacer ganacia con la cosa agena, que tal vez se podían llamar las dadas a devitorio en las circunstancias en que se hallavan y que se quería reducirlos si los deudores no arrendavan era mucho mayor la ganacia de los frutos que solían producir en algunas partes de aquel reyno otro tanto más de lo que se dava por arriendo. Que grande agravio se haría a los suplicantes si se les redujeran los ynterees de sus contratos a el tres por ciento y grande sería el beneficio y lucro de los deudores que al paso de no experimentar daño alguno se recrecería ésta a los acrehedores que por una corta pensión se habían privado de sus cosas y pudieran sacar las mismas utilidades que sacavan los posehedores si entonces las tuviesen. Que de exceutarse la reducción resultaría también perjuicio a todos aquellos deudores que no tenían a su favor la prescripción y los suplicantes les complerían a que entregasen el precio de las cosas vendidas y entregadas a título de estos contratos de devitorio y sería universal el daño por no hallarse com posibles para entregar los capitales y carecer de medios y arbitrios para ello, porque aunque era el nuestro reyno de Valencia rico y abundante de frutos, era pobre y escaso de dinero, y por eso no se hallava quien le diese a censo que era el único remedio que podrían tener los deudores para pagar el precio de las escrituras de las cuales usarían los suplicantes y de el derecho de apremio y execución para recobrar sus capitales que no estaban prescriptos. Que así mismo era digno de consideración que comprehendidos los devitorios en la reducción, los cleros no venderían en lo sucesivo como hasta entonces, las heredades, que adquirisen, antes bien las comprarían en atención a que cultivadas de su quenta o arrendadas producirían más que vendidas a devi-



## APÉNDICE DOCUMENTAL

Real carta de Carlos III sobre devitorios en la que se contiene el informe presentado por las iglesias parroquiales de Castellón de la Plana, Villarreal y otras. Archivo del Reino de Valencia, *Real Acuerdo*, libro 57, año 1762, ff. 594 a 603.

*Don Carlos por la gracia de Dios rey de Castilla, de León, de Aragón, de las dos Sicilias... Por quanto por parte de los cleros de las yglesias parroquiales de Castellón de la Plana, Villarreal, Onda, Almazora y Nules, del obispado de Tortosa en el nuestro reyno de Valencia, se acudió a nuestra real persona en dos de marzo de mil setecientos sesenta con un memorial exponiendo: Que haviéndose publicado en dicho reyno en el año de mil setecientos cinquenta la real pragmática de reducción de censos, se había suscitado la duda de si en ella eran comprehendidos los devitorios (que eran unos contratos irregulares de compra y venta muy frequentes en todo el reyno y que se hallavan aprovados por los mismo fueros) y recurrían a nuestra real persona para que por punto general resolviere y determinare la dicha duda y así se evitasen los pleytos que con cada uno de los deudores habían de sufrir los suplicantes, y cessasen los que estaban pendientes en los tribunales reales. Que essa misma duda que entonces promovieron los deudores, se suscitó después que el señor Phelipe Quarto en el año de mil seiscientos veinte y dos mandó reducir los censos de aquel reyno, y haviéndose pretendido judicialmente en el año de mil seiscientos sesenta y siete, la reducción conforme a la real pragmática, se declaró por nuestra real audiencia en el año de mil seiscientos setenta, no estar comprehendidos en ella los devitorios, y fueron amparados y mantenidos los suplicantes y otras comunidades eclesiásticas en la posesión de percibir las pensiones estipuladas en las escrituras otorgadas de estos contratos y aún continuavan por entonces en cobrarlas, cuya posesión intentaron perturbar algunos de los deudores escusándose a pagar los yntereses convenidos con el motivo de cierta declaración hecha por mi real persona con acuerdo de los del nuestro Consejo a las dudas propuestas por la nuestra audiencia de Barcelona después de la última publicación de la pragmática en otra especie de contratos e intereses muy diversa de la de los devitorios. Que aunque con la determinación de la antigua audiencia de aquel reyno y aprovación que se hizo de los devitorios con el amparo de posesión para cobrar las pensiones convencionales según la naturaleza del contrato y causa que las producía tenían los suplicantes lo bastante para obtener en juicio y que se declarase no dever reducir a tres por cien-*

---

torio. De lo que se seguiría grandísimo daño a los labradores y a los mismo cleros; a los labradores porque serían arrendadores muchos de los que entonces eran dueños de las heredades que compravana a devitorio y a los cleros porque las tierras o cultivadas o arrendadas pedían mayor cuidado que la cobranza de los devitorios y por consiguiente muchos de sus individuos dejarían de asisitir a la celebración de los divinos oficios, a la predicación y al confesonario, en que se empleavan continuamente, como hera notorio, todos los beneficiados de las iglesias del nuestro reyno de Valencia...».

to los yntereses de los devitorios, por se muchos los pleytos y grandes los dispendios y costas que havían de sufrir en el seguimiento de ellos hicieron a mi real persona esta representación, exponiendo los juicios, motivos que asistían a los suplicantes para que se lo resolviese así en la forma que tuviese por más conveniente para mejor manifestar su derecho, y el ninguno que tienen los deudores para haver pretendido que estuviesen comprehendidos en los devitorios en la real pragmática de reducción de censos, hicieron presente a mi real persona que los devitorios eran un contrato irregular de compra y venta con traslación verdadera del dominio y real entrega del comprador de la cosa, que de su naturaleza havia de ser fructifera, con asignación de precio fixo que no se pagase de presente y para la satisfacción se señalase el plazo de quatro, diez o más años, obligándose el comprador a pagar en cada uno cierta pensión, recompensatoria por los frutos que el vendedor dexaba de percibir, la que se arregló por las parte en cantidad fixa y determinada con respecto a el producto de la cosa vendida y sus frutos exigiendo y dando por decrecidos los yntereses al paso que serían entregando parte del precio en que se convinieron los contrayentes quedando al arbitrio del deudor el pagar dentro o corriendo el término aplazado, sin que se le pudiese compeler a ello por medio alguno mientras pagase los yntereses y pensiones convencionales adquiriendo vencidos los plazos paccionados por el lapso del tiempo un derecho prescriptivo a cerca del capital del precio contra el vendedor que no podía apremiar al comprador a su pago, después de vencido el último plazo, havían corrido los años que obraban verdadera prescripción.

Que quatro eran las causas que davan lugar a los yntereses era a saber la naturaleza de la obligación, el efecto de un contrato, la demora del deudor en la paga y la disposición de la ley, y entre ellas ninguna más justificada que la primera por fundarse en una razón de justicia y equidad authorizada por la ley, deviéndose en este caso los yntereses *ex natura rei ei beneficio legis* por los frutos que percivía el comprador y dominio que adquiría, havita fide de pretio y en recompensa de los que dexava el vendedor de gosar y gosaría si estuviese en su poder la cosa vendida. Que no eran estos yntereses lucrativos que se pedían por razón de lucro cesante y daño emergente, sino recompensatorios del daño efectivo que experimentarían el acrehedor sino se le pagasen como efecto del dominio que se transfería en el deudor que hacía suyos los frutos como dueño de la cosa. Que por dicha razón y la equidad de la justicia comutativa que se debía observar en los contratos de buena fee, eran devidos los dichos yntereses restitutorios mientras no pagase el precio el comprador, aunque no fuese interpelado por el vendedor y este no experimentase daño, ni pérdida ninguna por la dilación de la paga, porque la causa que los producía era la misma cosa fructífera que entregava el vendedor y el dominio transferido en el comprador con respecto a los frutos que hacía suyos y no en la tardanza y perjuicios que aquel pudiese experimentar por no pagarle a su tiempo y por otros motivos y circunstancias que solían hacer lícitos los yntereses lucrativos, si se verificasen todos los requisitos necesarios que dimanaban de causas accidentales y externas que estaban de parte del vendedor y lucro que dexava de ganar si



*del tiempo debido pagase el comprador sino en títulos muy justos y causas naturales, onerosas y correspectivas a el mismo contrato, e igualdad que recíprocamente se debía guardar entre los mismos contrayentes para que ninguno experimentase daño, ni perjuicio y sería notable el que se causaría del vendedor si careciese de la cosa y no cobrase a proporción de los frutos pensión o réditos del comprador que la gozaba y disfrutaba sin haber entregado el precio de ella. Que era tan conforme esta disposición de la ley civil que autorizaba esta especie de contratos y daba por lícitos los yntereses recompensatorios que se hallaba admitida en el derecho canónico, sin embargo que siempre se habían mirado con poco favor los yntereses que se cobraban de los capitales dados por los acrehedores. Que por dichas consideraciones se había tenido siempre por lícito este contrato de verdadera venta con el título de devitorios hablando del los autores de este reyno como justo y equitativo, sin que sobre su naturaleza y justicia se huviese tenido la menor duda observándose como tal en todo él y celebrándose por comunidades las más respetuosas porque nunca se había considerado por verdadero ynterés el que se pactaba en el contrato, y se daba por el comprador, sino como una porción de los mismo frutos que percivía y parte del producto de la cosa que carecía el vendedor por una especie de arrendamiento de ella que hacía irregular el contrato, que en su origen era verdadera venta.*

*Que en vista de lo expuesto sobre la justicia de los devitorios y su naturaleza era fácil de descubrir la diferencia que había dellos a los censos para que se viese la ninguna razón de los deudores en querer comprehenderlos en la real pragmática de los censos y suponiendo que en el reyno de Valencia se habían distinguido siempre uno y otro contrato, se apuntarían sólo aquellas cosas en que más se diferenciaban. Que lo primero en que se distinguían los devitorios de los censos era en el capital y fondo que se consignaba, en aquellos no se podía llamar propiamente capital por no señalarse cierto y determinado y no haber otro que el valor de la cosa con respecto a los frutos que producía a cuya proporción se pagaban los yntereses. En los censos se pactaba consignaba y entregaba cantidad fixa y cierta y al respecto de ella y del precio que tasaba la ley, se pagaban por el deudor los réditos anuales. Que era verdad que en los devitorios también había precio cierto, que era el en que se vendía la cosa pero no se podía tener ni llamarse capital, ni lo era de la especie y naturaleza de el de los censos, porque en estos quedaba en el arbitrio del deudor la facultad de redimir y en los devitorios se le podía precisar a pagar el precio dentro de los plazos de la escritura. Que se diferenciaban también los censos de los devitorios en que en aquellos no se vendían las posesiones, sino que se consignaban por el deudor como hipotecas para asegurar el capital y réditos y permanecían de quien antes habían sido. Que en los devitorios era al contrario, se entregaban por el acrehedor y por mejor decir se vendían, transfiriendo desde luego el dominio en el deudor, aunque no pagaba el precio por entonces. Que en los censos solía ser al revés el rédito más que la (pensión) venta de la hipoteca, otras veces era mayor, y otras no fructificaba nada; en los devitorios era mucho menor que los frutos y a su respeto se moderaban los yntereses. Que en los censos había tasa que hacía la ley de los réditos; en los devitorios no había ni*



*podía darse fixa porque dependía de la calidad de la cosa vendida que según era más o menos fructificava, se estipulava el precio por las partes. Que así el campo, que en el siglo pasado en que tuvieron menos estimación los frutos se compró a devitorio por cien pesos o libras valencianas con la obligación de pagar del vendedor cinco en cada año por ser esto lo que producía entonces arrendado, después se comprava por doscientos con la obligación de pagar diez, que se sacavan de arriendo. Que la tasa que se hacía en los censos era lícita porque era acerca del rédito de una cantidad que de suyo era infructífera y tal vez no produciría yntereses, ni utilidad alguna en poder del acrehedor. Que en los devitorios sería injusta la que generalmente se hiciera y faltaría la justicia del contrato, porque no era posible darse en todos los devitorios regla para la proporción que se debía guardar en la pensión y frutos y recayendo la tasa sobre cosa que de su naturaleza eran fructíferas, sería mayor el agravio sino se considerava el producto intrínseco y natural de la misma cosa, y en el industrial de un cuidadoso y diligente labrador, deducidos los precisos gastos de la cultiva y regulando el precio por las circunstancias del sitio, lugar, tiempo abundancia, escasez, calidad de los frutos y otras que davan mayor o menor valor a las cosas y que según ellas arreglavan los contrayentes el precio y se convenían en el ínfimo, mediano o supremo. Que por lo que más hacía distinguir los devitorios de los censos era el concepto que en aquel reyno se havia hecho de unos y otros en quanto a su naturaleza y medios para la cobranza y exacción. Que siempre se havían regulado los devitorios como unas acciones mere personales, que competían a el vendedor para exigir el precio dentro del plazo convenido y los réditos estipulados mientras no se entregava por el deudor y los censos como un derecho y acción real contra la misma cosa para cobrar los réditos, sin que pudiese el acrehedor pedir el capital, ni precisar a el deudor a ello en ningún tiempo. Que los devitorios como acciones personales para pedir el precio, se prescribían por el tiempo de treinta o quarenta años, y los censos por el de cien, reputándose éstos por bienes inmuebles, y aquellos por muebles, y sugetos a las reglas ordinarias de una prescripción quadragenaria.*

*Que todas estas diferencias y otras muchas, davan bastantemente a entender la diversa naturalesa de los censos a los devitorios y que no podían gobernarse por unas mismas reglas, y que las dadas para unos no tenían lugar en los otros y menos los exemplares que se querían traer, y en que con equivocación se fundavan los deudores para no pagar las pensiones e yntereses recompen-satorios estipulados al tiempo de celebrar los contratos. Que el de la audiencia de Barcelona de que se valían para querer dar por comprehendidos los devitorios en la real pragmática de reducción de censos, hacía contra los mismos deudores, y lo que se havia servido mi real persona declarar con acuerdo de nuestro real consejo a consulta hecha por la audiencia, havia sido en casos muy diversos, y en dudas que no militavan en el de esta representación. Que luego que se publicó la pragmática en el principado de Cataluña se havia ofrecido la duda de si quedavan reducidos al tres por ciento los yntereses que el acrehedor censalista pedía contra el deudor en virtud del pacto de mejoras, y que empesavan a correr de el día de la demanda cesando el curso de las pen-*



siones por ser incompatibles con la pena convencional estipulada, en cuyos términos se había dudado si se habían de regular los dichos ynteresses a el cinco por ciento de las pensiones, a lo menos hasta el día treinta y uno de julio de mil setecientos cinquenta y si desde el primero de agosto devían regularse a el tres por ciento. Que así mismo se había dudado por dicha audiencia y sobre que se había también hecho representación del nuestro consejo de si los censos vitalicios que en aquel principado eran tan frequentes con el nombre de violarios, y que se hallavan constituidos a mas de un catorce por ciento, se comprendían en la real pragmática y si lo mismo se había de entender en los emphitheuticos espesialmente de aquellos que por convenio particular se podían redimir en todo o en parte. Que de todas estas dudas, se sirvió nuestra real perçona con acuerdo de los del nuestro consejo resolver que nuestro real ánimo no había sido comprender en la pragmática aquellos créditos que admitiesen legítimos ynteresses, ni aquellos contratos en que entrasen mayores del tres por ciento por razón del comercio, y mercatura, en que se justificasen daños o perjuicios o que correspondiese la condenación de los mismos daños fructificados, líquidos o liquidados en ejecución de la sentencia, mandando mi real persona que en tales casos se arreglase la audiencia en la estimación de ynteresses a lo dispuesto por derecho y que todos aquellos que se habían regulado a proporción de los réditos de los censos a cinco por ciento se estimasen con la misma proporción, a que quedavan reducidos; pero que los violarios no se entendiesen sugetos a la reducción del tres por ciento, ni comprendidos en la disposición de la pragmática, a lo qual lo quedavan los emphitheuticos, que por el pacto de la redención, habían mudado de naturaleza y se habían hecho redimibles. Que en ninguna de dichas tres resoluciones se podía incluir el contrato de los devitorios, ni aun ofrecerse la duda de si quedavan sugetos a la reducción del tres por ciento, antes bien por los motivos que se proponían en la real resolución de nuestra real persona, se demostrava con evidencia que no devían ser comprendidos en la real pragmática. Que esta sólo hablava como decía nuestra real persona de los censos y no de aquellos contratos en que viniesen y entrasen mayores ynteresses por razón del comercio y mercatura, aprovando todos aquellos aunque excediesen del tres por ciento, que se fundasen en justas causas de percivirlos los acrehedores, o por razón de los daños y perjuicios que pudiesen experimentar o por otros motivos que calificasen de lícitos los ynteresses que dimanavan de otro origen que el del capital entregado en dinero efectivo, y constituyendo sobre el censo consignativo redimible y al quitar. Que por esto se sirvió nuestra real persona declarar expresamente que los violarios no se comprendían en la real pragmática porque aunque el rédito de catorce por ciento era muy crecido, se tuvo sin duda presente el peligro a que estava expuesto el acrehedor censalista de perderlas pensiones con la muerte de la persona o personas por cuya vida se constituía el censo, y que la esperanza de no poder cobrar el capital se compensava con el mayor aumento y valor de los ynteresses que se pactavan en los violarios.

Que iguales o más fuertes razones concurrían en los devitorios para hacer lícitos los ynteresses recompensatorios que se pagavan por los frutos y que se

*reducían a indemnizar al verdadero dueño del daño que experimentaría, sino se le entregase parte de los réditos de la cosa que fue suya y de cuyo dominio se desposeyó para que la gozase el deudor. Que los yntereses que se recibían a un tres por ciento en la consulta que hizo la audiencia de Barcelona no eran restitutorios, ni tenían la causa honerosa, y compensativa del daño, que los devitorios, sino otra muy distinta que provenía de la condenación de unos yntereses judiciales subrogados en lugar de las pensiones que cesaban desde que el acrehedor podía la demanda y pedía ejecución contra el deudor censualista y sus bienes en fuerza del pacto de mejora, de manera que venían a ser unos yntereses penales en el caso de no pagar a su tiempo los réditos o pensiones, imponiendo el acrehedor esa mayor pena para estimular a el deudor a la paga y como aquellos fuesen en aquel principado a razón de cinco por ciento quedando entonces reducidas al tres, lo havían de quedar con precisión los yntereses judiciales subrogados en el lugar de las dichas pensiones pero las que se estipulaban por los contrayentes en los devitorios no se pagaban por razón de la tardanza del deudor en la paga, ni en pena de no hacerla a su tiempo, ni por el lucro cesante del acrehedor, sino por el resarcimiento del daño que experimentava en no disfrutar la alaja y por la utilidad y frutos que el deudor sacava de ella; y así no podían llamar yntereses penales sino convencionales en que se ajustaban y convenían los contrayentes por la cosa que se vendía con que hablando la declaración hecha por el nuestro consejo sólo de los yntereses judiciales, mal se podía entender de los recompensatorios que venían por propia naturaleza de los devitorios que no se podían estimar censos redimibles, y como tales estimó el nuestro consejo los emphitéuticos comprehendidos en la pragmática pues por el pacto expreso de redempción con asignación de capital cierto, mudaron de naturaleza y se acrecieron los réditos en lugar de la corta pensión que regularmente se pagava en reconocimiento del directo dominio.*

*Todo lo qual faltava en los devitorios cuya naturalesa no se havía innovado, ni se podía decir que la havían mudado por el pacto que se ponía en la escritura de entregar el precio de la cosa dentro de diez años, porque sin embargo de él quedava ilesa la obligación del contrato, y permanente la causa que justificava los yntereses que era el dominio trasladado a el comprador, el plazo concedido para entregar el precio el privarse el vendedor dela cosa y sus utilidades y el hacer aquel mejor siempre su condición. Que ni la prescripción quadragenaria de la acción para pedir el acrehedor el capital del devitorio mudava el contrato en el censo, porque además de que nunca el censualista podía pedir la executoria que se ganó en el año de mil seiscientos setenta de la audiencia antigua de Valencia en que se declaró no estar comprehendidos los devitorios en la pragmática del señor Phelipe Quarto, recayó en uno que se havía constituido en el año de mil seiscientos y doze y por consiguiente havendo pasado desde entonces hasta el amo de mil seiscientos sesenta y siete en que se movió la ynstancia más de quarenta años estava prescrito el derecho y acción personal de pedir a el vendedor el precio. Que ni las circunstancia de quedar después de la descripción [o prescripción] en arbitrio del deudor la redempción o entrega del precio se podía decir que los devitorios eran una especie de*



*censos reservativos porque sería atribuir del tiempo la fuerza de hacer mudar la naturaleza de unos contratos en otros, y confundir las causas, que los distinguían haciendo que en unos los yntereses de cinco, siete o más por ciento fuesen lícitos y justos y en otros ilícitos y reprovados fuera de que se estimasen los devitorios por censos reservativos, no se podían comprehender en la reducción de los réditos que se hacía en la pragmática porque tampoco se incluyeron en la del señor Phelipe segundo publicada en el año de mil quinientos sesenta y tres. Que aunque nuestra real persona no huviera ya declarado que en la real pragmática no se comprehendían sino los censos y que estaban excluidos de ella todos aquellos contratos en que entrasen mayores yntereses por razón del comercio, se deverían siempre contemplar los devitorios fuera de la disposición de la pragmática y ley de la reducción, porque esta se había hecho para los censos en que venían los réditos por razón del lucro, pero no para otra especie de contratos en que los yntereses se pagaban por otro título y que no era tan notoria la causa productiva del lucro como era en los censos pues si por la razón de cobrarse réditos se habían de comprehender en la pragmática todas las obligaciones y tratos en que se estipulaban y pagaban desde luego se podían incluir los yntereses dotales, pupilares, marítimos, feneraticios, recompensatorios y otros que el comercio reconocía y se pagaban excediendo averes de un diez, doze y treinta por ciento. Que si entonces se reducían los que pagaban por los devitorios según el arrendamiento de los frutos al capital del precio con sólo el tres por ciento que tasava la pragmática en los censos, los suplicantes y demás clerics del obispado de Tortosa en el nuestro reyno de Valencia, padecerían una total ruina, porque haviéndose vendido a devitorio todos o los bienes raíces que adquirieron por donaciones o herencias, la mayor parte de sus rentas consistía en estos contratos, y los yntereses que aun eran a cinco por ciento habían sido muy moderados respecto del beneficio que experimentaban los deudores, del mayor valor y estimación que habían tomado los frutos, que excedían con mucho el rédito que pagaban y aun muchos de los posehedores arrendaban las fincas y sacaban a él doble de lo que importaban los yntereses y esto sin contar la ganancia de los arrendadores que con el beneficio de la cultura habían de sacar de los frutos. Que para que se viese lo moderado que eran los réditos del cinco por ciento (que se reguló por el producto de los arrendamientos) atendidas todas las circunstancias referidas y la espesial del mayor precio, que en aquel reyno habían tomado los frutos desde que se celebraron los devitorios, no había más que reconocer las copias de varias escrituras que acompañaban esta representación y por ellas se reconocería que las tierras dadas a devitorio por los suplicantes producían entonces por arrendamiento un ocho un doze y aun un diez y seis por ciento porque haviéndose vendido la tierra que posehía Juan Vergue en cien libras hacía por arriendo todos los años diez y seis libras, y pagando cinco por el devitorio al clero de Almasora a quien pertenecía le quedaban a el posehedor libras, once libras, sin riesgo, dispendio, ni contingencia alguna. Que esto era lo que querían algunos deudores de los devitorios hacerse ricos con daño de los acrehedores, y con el producto de las posesiones arrendándolas en subido*



precio, y sin costa alguna hacer ganancia con la cosa agena, que tal vez se podían llamar las dadas a devitorio en las circunstancias en que se hallavan y que se quería reducirlos si los deudores no arrendavan era mucho mayor la ganancia de los frutos que solían producir en algunas partes de aquel reyno otro tanto más de lo que se dava por arriendo. Que grande agravio se haría a los suplicantes si se les redujeran los ynterees de sus contratos a el tres por ciento y grande sería el beneficio y lucro de los deudores que al paso de no experimentar daño alguno se recrecería ésta a los acrehedores que por una corta pensión se havían privado de sus cosas y pudieran sacar las mismas utilidades que sacavan los posehedores si entonces las tuviesen. Que de executarse la reducción resultaría también perjuicio a todos aquellos deudores que no tenían a su favor la prescripción y los suplicantes les compelerían a que entregasen el precio de las cosas vendidas y entregadas a título de estos contratos de devitorio y sería universal el daño por no hallarse con posibles para entregar los capitales y carecer de medios y arbitrios para ello, porque aunque era el nuestro reyno de Valencia rico y abundante de frutos, era pobre y escaso de dinero, y por eso no se hallava quien le diese a censo que era el único remedio que podrían tener los deudores para pagar el precio de las escrituras de las quales usarían los suplicantes y de el derecho de apremio y ejecución para recobrar sus capitales que no estavan prescriptos. Que así mismo era digno de consideración que comprehendidos los devitorios en la reducción, los cleros no venderían en lo sucesivo como hasta entonces, las heredades, que adquiriesen, antes bien las comprarían en atención a que cultivadas de su quenta o arrendadas producirían más que vendidas a devitorio. De lo que se seguiría grandísimo daño a los labradores y a los mismos cleros; a los labradores porque serían arrendadores muchos de los que entonces eran dueños de las heredades que compravana a devitorio y a los cleros porque las tierras o cultivadas o arrendadas pedían mayor cuidado que la cobranza de los devitorios y por consiguiente muchos de sus individuos dejarían de asistir a la celebración de los divinos oficios, a la predicación y al confesonario, en que se empleavan continuamente, como hera notorio, todos los beneficiados de las iglesias del nuestro reyno de Valencia. Que al contrario subsistiendo los devitorios y corriendo los intereses según el ajuste del contrato, lograrían todos los deudores el alivio y beneficio que experimentavan de pagarlos con los mismos frutos y redimir el precio poco a poco, como lo hacían entregándolo por partes, a los plazos que les parecía y en las cantidades que sus posibles les permitían aunque fuese en las mínima, con mucha comodidad suya, pues qualquiera admitían los suplicantes, logrando por este medio los compradores el luir insensiblemente las cargas de el capital, livertarse de las deudas y dévitos y hacerse dueños absolutos de las fincas, sin suplir nada de sus bienes porque todo salía de los frutos de las tierras y heredades que posehían a título de devitorio; todo lo qual faltaría si se reducían sus yntereses al tres por ciento y se retraerían los suplicantes y otras comunidades ecclesiásticas de dar al dicho contrato los bienes rahíces que por fundaciones, herencias y otros títulos recahían en los cabildos con notable distracción de sus individuos sacerdotes, perjuicio de los labrado-



*res y atraso de la agricultura que se había fomentado mucho en todo aquel nuestro reyno con los devitorios. Por todas estas consideraciones y motivos que llevaban expuestos concluyeron suplicando a nuestra real persona se dignase declarar por punto y provindencia general que la tasa y reducción del tres por ciento que se hacía en la real pragmática de los censos no se debía entender de los devitorios y sus intereses estipulados y convenidos por las partes en las escrituras a cuyo fin se darían todas las demás providencias que fuesen del agrado de nuestra real persona, de cuya justificación esperaban los suplicantes así lo proveyese y mandase cuyo memorial fuimos servido remitir al nuestro consejo para que sobre su contenido consultase su parecer junto por los de el con el ynforme executado en esta razón por la nuestra audiencia de Valencia en diez de junio de mil setecientos sesenta y uno y lo expuesto en su inteligencia por el nuestro fiscal por resolución de nuestra real persona en consulta de diez de diciembre del mismo año, publicada en diez y siete de mayo próximo se acordó expedir esta nuestra carta por la qual queremos y es nuestra voluntad que manteniéndose las cosas en el ser y estado que tenían antes de la pragmática última de reducción de censos del año de mil setecientos y cinquenta, las partes usen de su derecho en el juicio petitorio o de propiedad en el nuestro consejo. Y en su consecuencia mandamos al nuestro governador, capitán general del reyno de Valencia, presidente de la nuestra audiencia de él regente y ohidores de ella, y demás nuestros jueces, justicias, ministros y personas a quien en qualquier manera tocare la observancia y cumplimiento de lo contenido en esta nuestra carta que siéndoles presentada o con ella requeridos la vean, guarden, cumplan y executen y hagan guardar, cumplir y executar en todo y por todo como en ella se contiene, sin contravenirla ni permitir se contravenga en manera alguna. Dada en Madrid a diez y siete de junio de mil setecientos sesenta y dos. Diego obispo de Cartagena. Doctor don Thomás Maldonado. Don Joseph de Aparicio. Yo don Juan de Peñuelas, escribano de cámara del rey nuestro señor, la hice escribir por un mandado con acuerdo de los de su consejo. Registrada don Nicolas Berdugo. Lugar del sello. Theniente de chanciller mayor. Don Nicolás Berdugo*

PASCUAL MARZAL RODRÍGUEZ