



## Los censos consignativos en Castilla, siglos XV-XVI. Una aproximación a su implantación a través de la práctica notarial\*

*The Censos consignativos in Castile, XV<sup>th</sup>-XVI<sup>th</sup> Centuries. A study about their circulation from notarial practice*

Francisco Luis Rico Callado  
Universidad de Extremadura (España)  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1765-8127>  
[franciscoluisrico@unex.es](mailto:franciscoluisrico@unex.es)

### NOTA BIOGRÁFICA

Doctorado por la Universidad de Alicante (2002). Actualmente desarrolla su labor docente e investigadora en la Universidad de Extremadura y es miembro del grupo ARDOPA. La primera vertiente de su currículo investigador está centrada en la actividad de las órdenes religiosas y la implantación de la religiosidad postridentina. Asimismo, ha realizado aportaciones sobre las prácticas judiciales o administrativas en el ámbito diocesano y la Diplomática episcopal o catedralicia. Los resultados de dicha labor se han plasmado en diferentes contribuciones, entre las que destacan artículos científicos y libros como: Misiones populares en España entre el Barroco y la Ilustración (Valencia, 2006) o La documentación judicial eclesiástica en la Edad Moderna. Estudio diplomático de los fondos diocesanos (Cáceres, 2014).

---

### RESUMEN

En Castilla, el censo consignativo constituyó, a lo largo del Antiguo Régimen, una de las formas más frecuentes de obtención de crédito. Pese a que sus orígenes se han situado en la Edad Media, hasta el momento, son nulas las pruebas documentales de ello. A partir de hallazgo de algunos instrumentos del siglo XV, el autor se plantea la evolución del formulario de dichos contratos y estudia sus disposiciones a partir de la práctica notarial. Esto permite entender de una manera adecuada la evolución y la difusión de las cláusulas típicas de dichos contratos subrayando la diversidad de las prácticas notariales y la importancia de los protocolos notariales para entender el mercado de deuda en los siglos XV-XVI.

### PALABRAS CLAVE

Censos consignativos; hipoteca; deuda; Castilla; Derecho Canónico; cláusulas; contrato; notarios.

---

### ABSTRACT

The censo consignativo constituted one of the most usual forms of credit in Castile during the Old Regime. Although its origins have been situated in the Middle Age, no documentary evidence of this thesis has been alleged. The discovery of some of these instruments, dated in the XVth Century, permits the author to trace the evolution of the formulary of these contracts. The author proposes an analysis of these documents from a diplomatic or juridical point of view in order to understand the evolution and the circulation of some of the clauses of these instruments. The examination of these subjects sets a new light on notarial practices, revealing their diversity and the importance of the notarial protocols to understand the mortgage credit markets of the XVth and XVIth Centuries.

**KEYWORDS**

Censos consignativos; mortgage; debt; Castile; Canon Law; clauses; contract; notaries.

**SUMARIO**

1. LA VIRTUALIDAD ECONÓMICA DEL CENSO CONSIGNATIVO Y LAS REACCIONES DE LA IGLESIA PARA REGULARLO. 2. LA CONFIGURACIÓN DEL CONTRATO. SUS REFERENTES EN EL ÁMBITO DE LA LEGISLACIÓN CANÓNICA. 3. LOS CENSOS CONSIGNATIVOS: TIPOLOGÍA Y CONDICIONES. 4. EL FORMULARIO DE LOS CONTRATOS DE CENSO. 4.1. EL PROTOCOLO INICIAL. 4.2. EL DISPOSITIVO. 4.3. LAS CLÁUSULAS ESPECIALES DE LOS CENSOS CONSIGNATIVOS. 4.4. EL PACTO DE RETROVENDENDO. 4.5. OTRAS CLÁUSULAS. 5. LA INTERPRETACIÓN DE LAS CLÁUSULAS EN LAS DEMANDAS JUDICIALES. 6. LOS EJEMPLARES MÁS ANTIGUOS Y LA EVOLUCIÓN DEL TENOR DE LOS CENSOS. 7. CONCLUSIONES. APÉNDICE DOCUMENTAL.

El censo fue uno de los contratos habituales en la documentación notarial castellana de la Edad Moderna. Como es bien sabido, hubo varios tipos de censo: el enfiteútico, el reservativo y el consignativo. Es a este último al dedicaremos las páginas siguientes.

Dada su importancia en la economía de la época, estas escrituras han atraído la atención de numerosos investigadores, que las han estudiado desde diferentes puntos de vista. En el caso del consignativo se ha atendido, particularmente, a las valoraciones de los tratadistas de la época sobre su legalidad. Un grupo importante de estos lo identificaron con un préstamo encubierto de carácter usurario, opinión opuesta a la de los autores que lo describieron como una venta de una renta<sup>1</sup>. Asimismo, no fueron pocos los que insistieron en los efectos negativos, tanto sociales, como económicos, de este tipo de endeudamiento<sup>2</sup>. En cualquier caso, el censo constituyó un elemento esencial en la gestión tanto de las economías monásticas como de las nobiliarias<sup>3</sup>.

En el caso de Castilla, cabe destacar la escasez de estudios sobre el crédito en los siglos XV y XVI. A esto se suma la falta de fuentes, una dificultad que, en algunas aportaciones recientes, se ha intentado sortear a través del estudio de la documentación judicial<sup>4</sup>. Esta situación contrasta con otros lugares, como el Reino de Aragón, donde estos contratos proliferaron durante la Edad Media<sup>5</sup>.

Una de las cuestiones más intrigantes se refiere al momento en que estos instrumentos empezaron a utilizarse en el ámbito castellano. Las hipótesis planteadas al respecto no han sido confirmadas a partir de un estudio sistemático de la documentación conservada. Bartolomé de Albornoz (1520-1573) aludió a la primera referencia legislativa a este convenio, que situó en las Cortes de Toro, si bien reconoció que, hasta la expulsión de los judíos, no se extendió su uso<sup>6</sup>. Esta tesis fue adoptada por numerosos tratadistas de la

\* Esta investigación ha sido posible gracias a la financiación concedida al grupo de investigación ARDOPA por el Gobierno de Extremadura, cofinanciada con fondos FEDER, "Programa operativo FEDER de Extremadura, 2014-2020. Consejería de Economía e Infraestructuras. Junta de Extremadura. Ayuda para la realización de actividades de investigación y desarrollo tecnológico de divulgación y de transferencia de conocimiento por los grupos de investigación de Extremadura".

<sup>1</sup> Tesis recogida más tarde por A. Corbella, *Historia jurídica de las diferentes especies de censos*, Imprenta y litografía de los Huérfanos, Madrid, 1892, págs. 309-310.

<sup>2</sup> Junto a las aportaciones que referiremos a continuación, cabe destacar: J. L. PEREIRA IGLESIAS, "El censo consignativo en el pensamiento económico de la España Moderna" en *Trocadero*, 6-7, 1994-1995, págs. 139-157.

<sup>3</sup> A. ATIENZA, "Transformaciones en el sistema de crédito y crisis de las economías monásticas en Aragón a fines del Antiguo Régimen", en *Revista de Historia Económica*, 3, 1991, 499-511. C. MILHAUD, "Interregional flows of capital and information in Spain: a case study of Theresian Carmelite Order", en *Revista de Historia Económica*, vol. 37, 1, 2019, págs. 81-119. R. ROBLEDO, "El crédito y los privilegiados en la crisis del Antiguo Régimen" en B. YUN (ed.), *Estudios sobre capitalismo agrario, crédito e industria en los siglos XIX y XX*, Junta de Castilla y León, Valladolid, 1991, págs. 237-266. E. TELLO, "El fi del censal: reducció de l'interès o vaga de pensions? (1750-1861)" en *Butlletí de la Societat catalana d'estudis històrics*, XV, 2004, págs. 125-155.

<sup>4</sup> D. CARVAJAL DE LA VEGA, "Crédito privado en Castilla a fines del siglo XV. Una introducción a su estudio", *Anuario de estudio medievales*, 47/1, 2017, págs. 3-36.

<sup>5</sup> J. M. PASSOLA I PALMADA, "Introducció del censal i del violari en el Vic medieval" en *Ausa*, XII, 177, 1986, págs. 113-123.

<sup>6</sup> S. LLAMAS Y MOLINA, *Comentario crítico, jurídico, literal a las ochenta y tres leyes de Toro*, Madrid, Imprenta de Repullés, 1827, pág. 415. Sobre este tratadista: A. PERPERE VIÑUALES, "La reflexión de Bartolomé de Albornoz sobre los mercaderes y su trabajo: entre la ética y la economía" en *Humanidades. Revista de la Universidad de Montevideo*, 1, 2017, págs. 97-111.

Edad Moderna e, incluso, por estudiosos posteriores<sup>7</sup>. Fiestas Loza, quien afirmó, hace unos años, que estos pactos surgieron en Castilla en el siglo XV, reconoció que no pudo encontrar ninguno de dicho siglo. La difusión de este tipo de pactos, de cualquier forma, fue evidente en el siglo XVI<sup>8</sup>.

A partir del hallazgo de algunas escrituras del siglo XV, conservadas en el Archivo Histórico Nacional, sección nobleza, y en la Chancillería de Valladolid (tabla 1), nos planteamos si la estructura de este tipo documental, descrita en diferentes trabajos, corresponde a momentos relativamente tardíos, esto es, a principios del siglo XVI o, en cambio, se puede detectar con anterioridad. Por tanto, hemos rastreado, a través de la práctica notarial, la evolución de dicho contrato entre la segunda mitad del siglo XV y comienzos del siglo XVI. Para ello analizamos los censos tanto desde un punto de vista jurídico como, particularmente, diplomático. Esta perspectiva aporta claves importantes para establecer los posibles cambios producidos en su formulario a lo largo del tiempo.

**TABLA 1: CENSOS OTORGADOS EN EL SIGLO XV. FUENTE: ARCHIVO DE LA CHANCILLERÍA DE VALLADOLID (ACHV), ARCHIVO HISTÓRICO NACIONAL (AHN). SECCIÓN NOBLEZA.**

Referencia	Lugar y fecha de otorgamiento	Precio	Renta anual	Notario
Archivo Histórico Nacional (AHN), sección nobleza, Luque, C.29, D.1-2	Matilla de Arzón: 1-VIII-1438	2500 maravedís	Media carga de trigo	Fernando de Laiste
Archivo de la Chancillería de Valladolid (AChV). Pergaminos, caja, 62, 5	Burgos: 22-VIII-1487	5000 maravedís	1 florín de oro	Juan Martínez
AChV, Pergaminos, caja, 63, 7	Burgos: 5-V-1492	6400 maravedís	10 fanegas de trigo	Diego de Verniesa
AChV, Pergaminos, caja, 74, 6	Burgos: 11-I-1499	90000 maravedís	7,5 cargas de trigo y 7,5 cargas de cebada	Bernaldino de Ávila
AHN, sección nobleza, Frías, C. 417, D. 30	Hervías: 22-IV-1489	100000 maravedís	50 fanegas de trigo y 50 fanegas de cebada	Juan Manuel

*Fuente:* Elaboración propia.

El estudio del tenor de dichos instrumentos aporta claves interesantes sobre la adopción o, en su caso, las resistencias a las prescripciones legales. Planteamos, a este respecto, la hipótesis de que las escrituras no solamente reflejan usos deudores de las doctrinas vertidas en las obras de Derecho o los formularios notariales, sino también las exigencias de la sociedad de la época. Dichas fuentes, pues, brindan datos sobre los subterfugios utilizados por los contratantes. Con cierta frecuencia, la anulación de las disposiciones se intentó por la vía judicial, de modo que para completar dicho objetivo hemos consultado algunas ejecutorias de la Chancillería de Valladolid sobre pleitos relacionados con los censos consignativos.

En definitiva, hemos intentado rastrear, a través de la práctica notarial, la evolución de dicho contrato en Castilla entre finales del siglo XIV comienzos del siglo XVI.

<sup>7</sup> G. LÓPEZ MADERA, *Discurso sobre la justificación de los censos del licenciado Gregorio López Madera, fiscal de su Magestad en la Chancillería de Granada*. S.l. s.f., pág. 3.

<sup>8</sup> A. FIESTAS LOZA, "El censo consignativo según una fórmula castellana del Antiguo Régimen", *Revista de Historia del Derecho*, 63-64, 1993-1994, págs. 549-614, concretamente, pág. 588. En su trabajo sobre el campo sevillano, Mercedes Borrero establece que los primeros ejemplares de este contrato localizados en el ámbito sevillano son de 1519, una vez se perfeccionaron "... los sistemas de crédito" (M. BORRERO FERNÁNDEZ, "Efectos del cambio económico en el ámbito rural. Los sistemas de crédito en el campo Sevilla (fines del siglo XV y principios del siglo XVI)", en *En la España Medieval*, 8, 1986, págs. 219-244, particularmente, pág. 237).

## 1. LA VIRTUALIDAD ECONÓMICA DEL CENSO CONSIGNATIVO Y LAS REACCIONES DE LA IGLESIA PARA REGULARLO

Como es bien sabido, fueron muchos los autores que hicieron una valoración negativa de este contrato. Esta opinión se difundió en el siglo XVII, si bien hay testimonios anteriores<sup>9</sup>. La extensión de dicho negocio respondió, en todo caso, a la demanda existente en áreas poco desarrolladas, particularmente rurales<sup>10</sup>. A este respecto, se ha incidido en el estudio del crédito como una realidad compleja, donde se combinaron tanto el cálculo financiero como las relaciones sociales, fundamentadas en valores como la confianza o el prestigio. Por otro lado, el endeudamiento fue una realidad habitual en el Antiguo Régimen y afectó a todos los grupos sociales. Los campesinos recurrieron, en primera instancia, a sus allegados y, cuando estos no les proporcionaron dinero, se dirigieron a la aristocracia, las élites rurales o las instituciones religiosas<sup>11</sup>.

De este modo, los censos suscritos en la América Hispánica se han situado en un contexto que va más allá de lo económico, circunstancia que ha permitido subrayar su importancia social<sup>12</sup>. En este sentido, se ha recalcado el protagonismo de los eclesiásticos en el otorgamiento de dichos acuerdos, si bien se ha distinguido entre las operaciones de transferencia real de capital y aquellas que se han calificado como nominales. Si las primeras resultaron productivas, las segundas, en cambio, no fueron tan positivas e implicaron una carga adicional sobre las propiedades<sup>13</sup>.

Los detractores de los censos consignativos los calificaron como préstamos usurarios. ¿Fue esto realmente así? Para responder a ello, hemos de partir del concepto de empréstito vigente en el período que analizamos. Este último se definió como un «mutuo», que implicaba la cesión de un bien fungible. Dicho acuerdo conllevaba la exigencia de restituir la cosa prestada en el mismo género que el que se entregó inicialmente. A partir de esta constatación, autores como Conrado Summenhart (1455-1502) abundaron en que el censo no podía interpretarse como tal, sino que constituía una venta que otorgaba el derecho a percibir una renta<sup>14</sup>. Esta perspectiva se extendió entre los canonistas, así como entre los autores de manuales de confesores, quienes aprobaron, bajo determinadas condiciones, dichos pactos<sup>15</sup>.

Algunos estudiosos han destacado dos rasgos que podrían aproximar estos contratos a los préstamos. En primer lugar, tenemos la determinación del plazo para redimirlos. Esta condición no se detecta en la gran mayoría de los documentos que hemos recopilado, como tampoco en los trabajos que refieren este extremo<sup>16</sup>. El segundo elemento se refiere a la existencia de una obligación personal. En este sentido, se ha destacado que en la Corona de Aragón algunos censos no se consignaron sobre un inmueble, sino que pesaron únicamente sobre aquella<sup>17</sup>.

Podemos destacar que hubo, a este respecto, dos posturas. La primera fue la de los autores que concibieron el censo consignativo como una institución que se podía confundir con el mutuo con garantía, de modo que: «[...] il debito ricadeva in ultima istanza sulla persona [...]». Esta doctrina contrasta con la que sostuvo otro grupo de tratadistas, quienes abogaron por un «instituto» propio. Para estos últimos, dichos convenios constituyeron «derechos reales sobre cosa ajena»<sup>18</sup>. En consecuencia, la percepción de la renta

<sup>9</sup> J. L. PEREIRA IGLESIAS, "El censo consignativo [...]", op. cit.

<sup>10</sup> M. BORRERO FERNÁNDEZ, "Efectos del cambio [...]", op. cit. M. BORRERO FERNÁNDEZ, "Crédito y mundo rural. La expansión de los préstamos y los endeudamientos en tiempos de los Reyes Católicos", en E. GARCÍA FERNÁNDEZ, (ed.), *Andalucía y Granada en tiempos de los Reyes Católicos*, Sevilla, Universidad de Sevilla- Universidad de Granada, vol. I, págs. 25-40.

<sup>11</sup> C. MULDER, *The Economy of Obligation: the culture of credit and social relations in Early Modern England*, Whiltshire, Palgrave, 1998. L. Fontaine, *The moral economy: poverty, credit, and trust in Early Modern Europe*, Cambridge University Press, 2014.

<sup>12</sup> M. P. MARTÍNEZ LÓPEZ-CANO, "La Iglesia y el crédito en Nueva España: entre viejos presupuestos y nuevos retos de investigación", en *La Iglesia en Nueva España. Problemas y perspectivas de investigación*, México, Universidad Autónoma de México, Instituto de Investigación Histórica, 2010, págs. 303-52.

<sup>13</sup> El ejemplo de estas últimas serían los bienes utilizados para las capellanías o fundaciones piadosas (A. J. BAUER, "The Church in the economy of Spanish America: censos and depósitos in the Eighteenth and Nineteenth Centuries", en *The Hispanic American Historical Review*, 63, 4, 1983, págs. 707-733).

<sup>14</sup> A. FIESTAS LOZA, "El censo consignativo según una fórmula castellana del Antiguo Régimen", en *Anuario de historia del derecho español*, 63-64, 1993-1994, págs. 549-614 pág. 597.

<sup>15</sup> Así, por ejemplo, Martín de Azpilcueta propuso que, si cumplía ciertas condiciones, solo podía explicarse a través de dicha perspectiva (M. DE AZPILCUETA, *Comentario resolutorio de usuras, sobre el capítulo I de la cuestión III de la XIV causa, compuesto por el doctor Martín de Azpilcueta Navarro*, Salamanca, Andrea de Portonariis, 1556, pág. 39).

<sup>16</sup> Mercedes Borrero afirma que las escrituras donde se estableció dicha condición son "excepcionales" (M. BORRERO FERNÁNDEZ, "Efectos del cambio [...]", op. cit., pág. 231).

<sup>17</sup> A. FIESTAS LOZA, "El censo consignativo según una fórmula [...]", op. cit., pág. 593.

<sup>18</sup> *Ibidem*, pág. 608.

recayó sobre la «reddittività dei beni sottoposti a censo»<sup>19</sup>. Un síntoma de que, en la práctica, se impuso la primera concepción, se refiere a la consignación de la «obligación general» del censatario. Esto, que se reforzó mediante una cláusula de obligación general de bienes como, se detecta, por ejemplo, en un acuerdo otorgado en Burgos, en 1497, por la tabernera Sancha Martínez Rojas a favor de los capellanes del número de la catedral:

«[...] obligo a mí mesma e a todos mis vienes, así muebles como rayzes avidos e por aver e, en especial, e expresamente, obligo e ypoteco por especial prenda e ypoteca las dichas casas desuso nonbradas, declaradas e deslindadas, en tal manera que la obligación general no derogue a la especial, ni la especial a la general [...]»<sup>20</sup>.

Lo mismo se constata en otro contrato fechado en noviembre del mismo año en la misma ciudad<sup>21</sup>. Dichas noticias permiten cuestionar la hipótesis de Bartolomé Clavero de que estos acuerdos, a diferencia de lo acontecido en la Corona de Aragón, no se dieron en Castilla en el siglo XVI<sup>22</sup>.

Hubo tratadistas, como Domingo de Soto, que se expresaron a favor de estas condiciones<sup>23</sup>. Feliciano de Sevilla abundó en que la garantía personal estaba ligada a unos acuerdos que tenían un carácter mixto, de modo que reforzaban aquella con una hipoteca real. La existencia de esta última, interpretó este tratadista, no implicó que el pago de la renta se sostuviese con unos frutos determinados<sup>24</sup>. Esto le permitió contradecir la opinión de quienes mantuvieron que no solamente se vendía una pensión, «sed fructus praedio»<sup>25</sup>. Para refrendar dicha afirmación, trajo a colación los acuerdos que gravaban solamente casas o, incluso, otros valores. Esto se detecta, por ejemplo, en el censo otorgado por Sancho de Londoño a favor de su hermano, donde ofreció como garantía los impuestos que percibía en dicha villa, de la que era señor<sup>26</sup>. Asimismo, Alonso López presentó como fianza un censo perpetuo de 1500 maravedís y dos gallinas anuales, situado sobre unas casas en Toro<sup>27</sup>.

Al parecer, la «hipoteca real» se extendió en Italia como respuesta a la crisis de los rendimientos de las propiedades agrícolas en los años treinta del siglo XVI. En Castilla si, aparentemente, dicha condición fue asumida en los contratos desde el siglo XV, es cierto que, ante las dificultades agrícolas de principios de la siguiente centuria, que provocaron impagos que conllevaron la pérdida de las propiedades comprometidas por los censatarios, estos intentaron salvaguardar sus bienes cargando la hipoteca sobre inmuebles de escaso valor<sup>28</sup>. Esta situación no se mantuvo en el tiempo, como demuestran los pactos acordados en algunas comarcas manchegas del siglo XVIII, donde el valor de los haberes que servían de fianza superó, con creces, el precio pagado por el censalista<sup>29</sup>.

Como garantía adicional, se hizo referencia a que la propiedad estaba libre de cargas, particularmente de otros censos. En la legislación real se abundó tempranamente en regular dicho aspecto. Las iniciativas para controlar los bienes hipotecados pasaron por diferentes hitos. En las Cortes de Toledo, se pidió que los notarios ante quienes se estableciesen estipulaciones que implicasen dicha carga, los comunicasen en el plazo de un mes al escribano de concejo. El mismo año se intentó crear un oficio de hipotecas en todas las cabezas de jurisdicción donde se debían inscribir los censos, tributos o hipotecas, cosa que no se llegó a aplicar de modo efectivo. En 1555 se renovaron las quejas en las Cortes sobre quienes impusieron varios

<sup>19</sup> L. ALONZI, "I censi consegnativi nel XVI e XVII secolo, tra «finzione» e «realtà»" en *L'Acropoli*, 1, 2005, pág. 86-102.

<sup>20</sup> AChV, Pergaminos, C. 62, 5. Burgos: 1487.

<sup>21</sup> AChV, Pergaminos, C. 63,7. Burgos: 1492. Los detalles relativos a ambos aparecen en las tablas 1 y 3.

<sup>22</sup> B. CLAVERO, *Usura. Del uso económico de la religión en la Historia*, Madrid, Tecnos, 1984, págs. 48-49. Esto se hizo manifiesto también en el siglo XVI. Así, por citar algunos casos, además del documento 1 del apéndice documental: ADZ, Marqués de Castrillo, C. 67/53. Burgos: 1548. *Ibidem*. C. 66/1-4. Villaverde: 1530.

<sup>23</sup> A. FIESTAS LOZA, "El censo consignativo según una fórmula [...]" , op. cit., pág. 650. Particularmente: A. FIESTAS LOZA, "La doctrina de Domingo de Soto sobre el censo consignativo", en *Anuario de Historia del Derecho español*, 54, 1984, págs. 639-654.

<sup>24</sup> F. DE SOLÍS, *Commentarii de censibus, quatuor libris fere omnem materiam de censibus complectentes libris*, Frankfurt, Nicolás Hoffman. 1605, pág. 48r. De este modo: "[...] bona non reddunt tot fructus quot sunt annui redditus" (*ibidem*, f. 49r).

<sup>25</sup> *Ibidem*, pág. 49r.

<sup>26</sup> AHN, sección nobleza, Frías, C. 417, D. 30.

<sup>27</sup> Archivo histórico provincial de Zamora (AHPZ), protocolo 3080, ff. 351<sup>o</sup> y ss. Toro: 1539.

<sup>28</sup> M. BORRERO FERNÁNDEZ, "Efectos del cambio [...]" , op. cit., pág. 236. Otros casos en: F. H. Abed Al-Hussein, "El crédito popular, los censos", en E. LORENZO SANZ, *Historia de Medina del Campo y su Tierra*. Vol. II. Ayuntamiento de Medina del Campo, Junta de Castilla y León, Diputación Provincial de Valladolid, Caja de Ahorros provincial de Valladolid, Valladolid, 1986, págs. 123-142, concretamente, págs. 125-126.

<sup>29</sup> R. SÁNCHEZ GONZÁLEZ, "El crédito rural: los censos (estudio del préstamo censal en la comarca toledana de la Sagra en el Setecientos)", en *Revista de Historia Económica*, IX, núm. 2, 1991, págs. 285-313, concretamente, págs. 304-7.



censos sobre una misma propiedad sin declararlos. Nuevas medidas fueron dictadas posteriormente, pero se demostraron ineficaces<sup>30</sup>.

Asimismo, detectamos que, en algunos casos, se incluyó la obligación de apearse o fijar los límites de los bienes hipotecados:

«[...] con condición que, cada e quando que quisiéredes vos o vuestros subçesores, que yo o los míos hagamos apeo de estos dichos vienes desuso encorporados, seamos obligados de le façer a nuestra costa en forma ante escribano e os le dar, haciendo mençion que los dichos vienes están obligados a este dicho çenso e dándole los aladaños o linderos que a la sazón tuvieren»<sup>31</sup>.

## 2. LA CONFIGURACIÓN DEL CONTRATO. SUS REFERENTES EN EL ÁMBITO DE LA LEGISLACIÓN CANÓNICA

Las sospechas sobre el carácter usurario de los censos consignativos fueron recurrentes. Entre otras cuestiones, se planteó la problemática que entrañaba la existencia de un interés o ganancia que, si bien era aceptable en algunos casos, en otros era condenable, tanto moral como legalmente<sup>32</sup>. Para estar libre de sospecha, la prestación debía, por tanto, realizarse de modo gratuito. Cualquier retribución debía, en su caso, adecuarse al principio del «justo precio»<sup>33</sup>. Frente a esto último, la realidad indica que el pago de la renta durante varios años implicó, con frecuencia, que lo percibido por el censalista superó, con creces, lo prestado. Con el tiempo, hubo una flexibilización de la doctrina respecto a ciertas estipulaciones. De este modo, podemos destacar que la tesis de que el dinero era «estéril» y de que no podía producir un beneficio fue contradicha a fines del siglo XVIII, de modo que ciertas ganancias fueron, definitivamente, aprobadas<sup>34</sup>.

Si tenemos en cuenta las circunstancias referidas, no resulta extraño que los papas intentasen fijar unos límites a los censos consignativos con el fin de evitar que encubriesen préstamos con interés. Nos referimos, concretamente, a la bula *Regimini Universalis* del pontífice Martín V (1425), confirmada en 1455 por el papa Calixto III, con una bula con el mismo «incipit».

Hubo ciertas medidas que contradijeron dichas disposiciones, que confirmó el uso de dichos contratos en el ámbito siciliano, esto es, la bula *Sollicitude Pastoralis* de Nicolás V de 1452, expedida a instancias del monarca aragonés Alfonso I (1396-1458). Esta reconoció la posibilidad de establecer una obligación general, sin designar bienes concretos, de modo que se abundó en la línea de un compromiso personal. Este fue, en todo caso, un privilegio local que obligó, en cierta medida, a Calixto III a insistir en los principios postulados por Martín V<sup>35</sup>.

En cuanto a los requisitos señalados por los papas Martín V y Calixto III, podemos subrayar que la cantidad prestada debía hacerse efectiva ante un notario y los testigos del contrato, en moneda contada, esto es, «numerata pecunia». En segundo lugar, se debían obligar bienes inmuebles ciertos y adecuados al pago de la renta, aunque dicho extremo no se hizo obligatorio hasta el pontificado de Pío V, cuya bula *Cum Onus*, fechada en 1569, precisó las disposiciones anteriores. En tercer lugar, el censo debía de ser redimible a voluntad del vendedor. Asimismo, este último no debía obligarse al pago de la renta cuando la cosa se perdía o, en su caso, la carga debía reducirse proporcionalmente. Finalmente, se declaró inmoral la cláusula de comiso del bien acensuado por impago de la renta.

La bula *Cum Onus* declaró usurarios los acuerdos que no cumplieren las condiciones acordadas por los papas anteriores<sup>36</sup>. Algunos autores de formularios notariales siguieron, en ciertos aspectos, las extra-

<sup>30</sup> D. GÓMEZ EXPÓSITO, "A qué responde: la doctrina jurídica del endeudamiento privado en la España del Antiguo Régimen", *Anuario jurídico y económico escorialense*, LI, 2018, págs. 77-98. Particularmente: J. L. PEREIRA IGLESIAS, "Formalización y constitución del censo consignativo con garantía real en los siglos modernos", en *Trocadero*, 8-9, 1996-1997, págs. 175-198.

<sup>31</sup> ADZ, Castrillo, C. 66/1-4. Villaverde: 1530.

<sup>32</sup> Entre las situaciones que lo justificaban tenemos el lucro cesante, el peligro de pérdida o la existencia de un pacto "convencional" entre las partes (*Resoluciones de la Junta formada de orden de su Majestad, Dios le guarde, para la averiguación de las dificultades que llevan los cambios nundinales que hoy se usan, dirigidos a Medina del Campo*, Valencia, Vicente Cabrera, 1680, pág. 54).

<sup>33</sup> J. GARCÍA SÁNCHEZ, "El Derecho romano en un decreto sinodal ovetense de 1657. Del mutuo seguido de empeño a la compraventa con eto", en *Revista general de Derecho Romano*, 22, 2014, págs. 1-100.

<sup>34</sup> M. del P. MARTÍNEZ LÓPEZ-CANO, "La iglesia y el crédito [...]", op. cit., págs. 328 y s.

<sup>35</sup> A. FIESTAS LOZA, "El censo consignativo según una fórmula [...]", op. cit., pág. 595.

<sup>36</sup> A. FIESTAS LOZA, "El censo consignativo según una fórmula [...]", op. cit., pág. 600.

vagantes referidas. Así, por ejemplo, Monterroso Alvarado censuró que se introdujese la cláusula de comiso en caso de incumplimiento el abono anual de la renta e insistió en que el precio pagado fuese justo<sup>37</sup> y, por tanto, en que se ajustase la pensión. En esta misma línea incidieron las ordenanzas impuestas por el prior del monasterio de Santa María de Guadalupe, cuyo cumplimiento se ordenó bajo pena de excomunión y donde, incluso, se instó a los particulares para que mostrasen los censos que poseían a las autoridades eclesiásticas<sup>38</sup>.

Sin embargo, el hecho de que, en algunos lugares, como Castilla, dichas bulas no hubiesen sido recibidas ni promulgadas, facilitó la proliferación de los acuerdos al margen de los límites referidos en ellas y adaptados a las exigencias económicas de la época. Algunos canonistas postularon que, allí donde aquellos hubiesen sido promovidos, no siempre era necesario seguirlos al pie de la letra. Incluso, tal y como postuló Enrique Villalobos, los censos no debían portar las solemnidades prescritas por los papas si respetaban lo establecido en el Derecho Natural<sup>39</sup>.

### 3. LOS CENSOS CONSIGNATIVOS: TIPOLOGÍA Y CONDICIONES

Para conocer los distintos tipos de censo consignativo utilizados en la época hemos de recurrir, en primera instancia, a los tratadistas. Estos establecieron que podían ser perpetuos o temporales, entre los que se contaron los de una o varias vidas. En el primer caso, se distinguieron el irredimible, llamado «perpetuo» y el que tuvo un pacto de retrovendendo o «al quitar». En los temporales, se diferenciaron aquellos cuyo plazo era un cierto número de años y los que, como hemos señalado, finalizaron tras la muerte de uno de los intervinientes u otra persona<sup>40</sup>.

Luis Velázquez Avendaño afirmó que los censos perpetuos eran legales, siempre y cuando se pagase por ellos un precio justo, puesto que la duración no alteraba la esencia del contrato que constituía, como hemos visto, la venta de una pensión anual<sup>41</sup>. ¿Cuál era aquél en aquellos casos donde no se decía cuál era la duración o se planteaban dudas? Dicho autor expuso, a este respecto, que: «[...] si resultat constitutur ad rationem quatuordecim, vel quindecim pro uno, censendus sit redimibiles, etiam si contrahentes vocaverint eum perpetuum, cum non possit mutare contractus substantiam»<sup>42</sup>.

Como denunció la normativa papal, la cláusula de retrovendendo no se utilizó, a menudo, en el siglo XV. Incluso, como veremos a continuación, se puede plantear la hipótesis de que dicha condición fue asumida, con cierta dilación, en la Corona de Castilla. Esto se evidencia en los formularios notariales, donde aparecen censos consignativos tanto al quitar como de carácter irredimible, sin pacto de retroventa<sup>43</sup>. Las escrituras más antiguas que hemos encontrado fueron, mayoritariamente, de este último tipo.

<sup>37</sup> G. MONTERROSO Y ALVARADO, *Práctica civil e criminal e instrucción de escribanos, dividida en nueve tratados, agora de nuevo emendada y añadida en esta postrera impresión, especialmente en el quinto tratado y con sus anotaciones en la margen conforme a la nueva recopilación*, Madrid, viuda de Madrigal, 1598, pág. 134vº. Este autor exigió que el censo se situase sobre una propiedad productiva (*ibidem*, pág. 135). Francisco González Torneo defendió que las leyes reales referían la cláusula de comiso solamente en los censos enfiteúticos (F. GONZÁLEZ DE TORNEO, *Práctica de escribanos que contiene la judicial y orden de examinar testigos en causas civiles y hidalguías y causas criminales y escrituras públicas, en estilo extenso y quantas y particiones de bienes y execuciones de cartas executorias*, Alcalá de Henares, Antonio Vázquez, 1640, pág. 189). Saravia de la Calle censuró expresamente que se incluyese esta última en los censos consignativos (L. SARAVIA DE LA, *Instrucción de mercaderes*, Marsiega, Madrid, 1949, págs. 107-8).

<sup>38</sup> D. PIZARRO, *Tractado muy necesario y provechoso a las consciencias sobre los censos al quitar y otros*, Medina del Campo, Guglielmo de Milis, 1551.

<sup>39</sup> . DE VILLALOBOS, *Suma de la Teología moral y canónica. Segunda parte compuesta por el padre Fray Enrique de Villalobos, lector de Teología jubilado de San Francisco de la Real de Salamanca y padre de la Provincia de Santiago, natural de Zamora*, Barcelona, Sebastián de Cormellas, 1636, pág. 392. Esto no se hacía sin restricciones. Así, por ejemplo, se opuso al censo personal, pese a que dicha condición no figuró en el Derecho Natural (*ibidem*, pág. 390). M. de AZPILCUETA, *Comentario resolutorio* [...], op. cit., pág. 41. M. TORRECILLA, *Consultas, apologías, alegatos, cuestiones y varios tratados morales*. Madrid, Mateo de Llanos, 1694, pág. 352.

<sup>40</sup> Como refirieron múltiples tratados del siglo XIX como: J. ESCRICHE, *Manual del abogado americano*, Paris, Garnier Hermanos, 1963, págs. 152-153.

<sup>41</sup> L. VELÁZQUEZ AVENDAÑO, *Tractatus de censibus Hispaniae continens librum unum et centum et undecim quaestiones*, Alcalá de Henares, Luis Martínez Grande, 1614, f. 46 vº.

<sup>42</sup> *Ibidem*, f. 46vº.

<sup>43</sup> González de Torneo aludió a un: "censo perpetuo vendido, es el que se funda por dinero" que incluía condiciones parejas a la enfiteusis (F. GONZÁLEZ DE TORNEO, *Práctica de escribanos: que contiene la inicial y orden de examinar testigos en causas civiles e hidalguías, y causas criminales, y escrituras públicas, en estilo extenso, y cuentas, y particiones de bienes, y ejecuciones de cartas, executorias*, Alcalá de Henares, Antonio Vázquez, 1587, págs. 188v-189r). Frente a este situó el censo consignativo al quitar.

Desde la Monarquía se establecieron tanto limitaciones de la duración de los censos como reducciones a su precio. Así, por ejemplo, los de «por vida» debían reducirse a la tasa de siete mil el millar, los de dos mil a ocho mil el millar y los que tuviesen una mayor duración debían limitarse a dos vidas<sup>44</sup>. En cuanto a la remuneración del censalista, cabe destacar que en las Cortes de Madrid de 1534 se rebajaron los intereses al 7,14 %. A dichos límites debieron ajustarse los pagos en vino, aceite o cereal. Estas medidas fueron reafirmadas por las Cortes de Valladolid, celebradas en 1548, que las extendieron a los de «por vida» referidos anteriormente. En 1608 una pragmática de Felipe III situó la pensión en el 5 % y en 1705 Felipe V la recortó hasta el 3 %<sup>45</sup>.

En buena parte de los contratos antiguos, se estableció que la renta debía abonarse en especie (tabla 1). Estas escrituras «fructuarias» se opusieron a las que se pagaron en dinero, que se llamaron pecuniarías<sup>46</sup>. Junto a ellas las hubo de carácter «mixto»<sup>47</sup>. Como hemos señalado anteriormente, en algunas de las cortes celebradas en Castilla a lo largo del siglo XVI se incidió en la necesidad de conmutar las rentas en especie por dinero. El objetivo fue que no se superasen los límites legales relativos a los intereses de los censos. En 1573 tuvo que renovarse esto, ante la constatación de que en Galicia se siguieron constituyendo censos bajo el nombre de «perpetuos e irredimibles» donde, además, la renta se pagó en trigo u otros frutos<sup>48</sup>. Como veremos a continuación, esta circunstancia sirvió para fundamentar las peticiones de anulación de algunos contratos<sup>49</sup>.

En los años treinta del siglo XVI fue habitual, en lugares como Baeza, Badajoz, Córdoba o en poblaciones cercanas a Málaga, que se pagase una renta del 10 %<sup>50</sup>. En algunos lugares de Extremadura también se impuso el pago de una tasa cifrada en dicha cantidad, como demuestran los protocolos de Rodrigo Tello, notario de Fregenal de la Sierra, de cuya actividad tenemos registros desde el año 1536, como veremos a continuación. Aparentemente, a partir de los años treinta, se comenzó, de manera creciente, a fijar la renta en moneda. Paralelamente, los contratos de este momento, pese a tener el calificativo de «perpetuos» portaban una cláusula de redención<sup>51</sup>. La siguiente tabla señala dicha evolución en el caso de Burgos:

**TABLA 2: CONTRATOS DE CENSO CONSIGNATIVO ESTABLECIDOS EN BURGOS (1524-1548). FUENTE: ARCHIVO DE LA DIPUTACIÓN DE ZAMORA (ADZ)**

Fecha	Cantidad prestada	Renta anual	Referencia	Notario
4-I-1524	3500 maravedís	2 fanegas de trigo	ADZ, Marques de Castrillo, C. 66/1-1	Sebastián Fernández de Buero

Monterroso y Alvarado diferenció también ambos contratos (G. MONTERROSO Y ALVARADO, *Práctica civil e criminal* [...], op. cit., pág. 134vº). En cuanto al tenor del “de redimir”, “... ha de ser imitando el perpetuo... que se compra por dineros” (*ibidem*, págs. 190º y ss.).

<sup>44</sup> *Ley y pragmática que modera y pone precio justo a los censos de por vida*, Madrid, Gerard Querino, 1587.

<sup>45</sup> *Los códigos españoles, concordados y anotados*. Tomo IX, Madrid, Imprenta de la Publicidad, 1850, pág. 363. D. RIBERA, *Primera parte de escrituras y orden de partición y cuenta y de*

residencia judicial, civil y criminal con una instrucción a los escribanos del Reino al principio de su arancel, Madrid, Juan de la Cuesta, 1605, pág. 313.

<sup>46</sup> E. DE VILLALOBOS, *Suma de la Teología moral y canónica. Segunda parte por el padre fray Enrique de Villalobos, lector de Teología, jubilado de San Francisco de la Real de Salamanca y padre de la Provincia de Santiago, natural de Zamora*, Alcalá de Henares, María Fernández, 1668, pág. 353. Feliciano de Solís: *Commentarii de censibus* [...], op. cit., pág. 69.

<sup>47</sup> AHN, sección nobleza, Luque, C. 468, D. 8. Córdoba: 1518.

<sup>48</sup> B. GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, *Códigos o estudios fundamentales sobre el derecho civil español*. Tomo II, Madrid, Librería de Sánchez, 1871, pág. 688. Hubo denuncias posteriores sobre esta situación: F. GONZÁLEZ DE SOCUEVA Y ARIAS FUSTER, *Estado actual de los censos más frecuentes en este Reino, y aquel a que deben reglarse sus réditos y condiciones*, Sevilla, José Navarro y Armijo, 1759, págs. 95-6.

<sup>49</sup> Así, por ejemplo: AChV, Registro de ejecutorias (Reg. ejec.), caja 825, 5. Sobre los intereses pagados en Valladolid o Medina del Campo, véase F. H. Abed Al-Hussein, “El crédito popular [...]”, op. cit., pág. 128.

<sup>50</sup> AHN, sección nobleza, Baena, C. 315, D. 25. Baeza: 1537. *Ibidem*, Luque, C. 146, D. 35. Córdoba: 1526. *Ibidem*, Luque, C. 536, D. 33. Córdoba: 1537; véase: AHN, sección nobleza, Luque, C. 322, D. 4. Córdoba: 1531.

<sup>51</sup> Pese a lo expresado en el dispositivo: “[...] vendemos e damos en venta por juro de heredad para agora e para siempre jamás... conviene a saber dos mil e trezientos e cinquenta e siete maravedís de zenso perpetuo ynfeteosis en cada un año perpetuamente para siempre jamás desta moneda [...]” (Archivo de la Diputación de Zamora (ADZ), Marqués de Castrillo, C. 67/52. Burgos: 1548). Otras veces se dejaba constancia en el mismo dispositivo del derecho de redimir la carga en el dispositivo: “[...] vendemos en juro de heredad perpetuamente para agora y para siempre jamás, o asta tanto que lo quitemos e redimamos...” (ADZ, Marqués de Castrillo, C. 67/53. Burgos: 1548).



9-IX-1528	1000 maravedís	4 fanegas de trigo	ADZ, Marques de Castrillo, C. 66/1-2	Sebastián Fernández de Buero
28-I-1530	8000 maravedís	4 fanegas de pan	ADZ, Marqués de Castrillo C. 66/1-6	Pedro Díez de Güemes
21-X-1531	3375 maravedís	2 fanegas de trigo	ADZ, Marqués de Castrillo C. 66/1-5	Pedro Díez de Güemes
23-XI-1532	2000 maravedís	1 fanega y dos celemines de trigo	ADZ, Marqués de Castrillo, C. 67/50	Bernardino de Santolís
9-III-1548	33000 maravedís	2357 maravedís	ADZ, Marqués de Castrillo, C. 67/52	Diego de Ceas
1-X-1548	3500 maravedís	250 maravedís	ADZ, Marqués de Castrillo, C. 67/53	Pedro de Espinosa

Fuente: elaboración propia.

Esto mismo se puede constatar en otros lugares, como Toro. En cualquier caso, la situación de Burgos nos interesa particularmente, debido a que buena parte de los contratos más antiguos que hemos localizado fueron expedidos por notarios de dicha ciudad, circunstancia que permite, al menos a nivel cualitativo, realizar un seguimiento de las prácticas notariales.

#### 4. EL FORMULARIO DE LOS CONTRATOS DE CENSO

Vamos a analizar, a continuación, formulismos y cláusulas típicas de estos contratos. Incidimos, de modo particular, en el dispositivo que contiene el acto jurídico. Asimismo, analizamos las cláusulas del contrato que podemos llamar especiales.

##### 4.1. EL PROTOCOLO INICIAL <sup>52</sup>

El protocolo inicial comienza con una «notificatio», una expresión breve que anuncia los motivos del autor<sup>53</sup>, de carácter general. A continuación, aparece la calificación del contrato. En cuanto a esta cuestión, podemos decir que las escrituras más antiguas fueron confusas, refiriéndose el acuerdo, con frecuencia, como una venta:

«Sepan quantos esta carta de venta vieren»<sup>54</sup>.

«Sepan quantos esta carta de venta e ynposición de censo perpetuo vieren [...]»<sup>55</sup>.

«Sepan quantos esta carta de venta e ynposición de censo perpetuo, de agora para siempre jamás, vieren...»<sup>56</sup>.

En otro documento de 1538, expedido en Benahavís, sin embargo, se hizo referencia, con mayor rigor, al tipo de contrato: «Sepan quantos esta carta de tributo ynposición [...]»<sup>57</sup>. Los términos fueron, incluso, más simples como, por ejemplo: «Sepan quantos esta carta vieren [...]»<sup>58</sup>. Lo mismo se evidencia, en algunos de

<sup>52</sup> Para una descripción y clasificación de las cláusulas de este contrato remitimos al trabajo de: M. A. MORENO TRUJILLO, "El documento de censo en la Castilla del Siglo XVI", *Revista de Derecho Notarial*, CXLV-CXLVI, 1989, págs. 313-352.

<sup>53</sup> N. ÁVILA SEOANE, *Estructura documental. Guía para alumnos de Diplomática*, Gijón, Trea, 2014, pág. 34.

<sup>54</sup> AHN, sección nobleza, Luque, C. 479, D. 33. Abezames: 1523.

<sup>55</sup> AHPZ, protocolos notariales, protocolo 3064. Toro: 1524

<sup>56</sup> AHPZ, protocolos notariales, protocolo 3026, ff. 96rº-98vº. Toro: 1534.

<sup>57</sup> AHN, sección nobleza, Luque, C. 322, D. 4. Benahavís: 1538. Esto se dio particularmente en algunos de los documentos más antiguos que hemos hallado, de las últimas décadas del siglo XV.

<sup>58</sup> AHN, sección nobleza, Luque, C. 536, D. 33. Córdoba: 1526. Lo mismo en otra escritura de 1531 expedida en Córdoba: AHN, sección nobleza, Luque, C. 146, D. 35. En este aspecto incidió hace tiempo: M. A. MORENO TRUJILLO, "El documento de censo [...]", pág. 339.

los documentos más antiguos que hemos recopilado, si bien esto no fue generalizado (apéndice documental: documento 2).

En los censos de las primeras décadas del siglo XVI fue habitual que se aludiese a la perpetuidad del acuerdo o a la enfiteusis:

«Sepan quantos esta carta e público ynstrumento de venta e ynposición de censo perpetuo».

«Sepan quantos esta carta de censo perpetuo ynfitiosin vieren»<sup>59</sup>.

«Sepan quantos esta carta de venta e ynposición de nuevo fuero e censo perpetuo ynfitiosin vieren [...]»<sup>60</sup>.

La confusión a la que podría llevarnos la presencia de dichos términos se deshace con la lectura atenta de las escrituras. En este sentido, cabe destacar que los notarios hicieron una diferenciación respecto a otros tipos de censo, como el reservativo, como evidencian los protocolos de los notarios torenses. En estos se empleó únicamente el calificativo de «censo perpetuo»: «Sepan quantos esta carta de censo perpetuo vieren [...] que censuamos e damos a censo perpetuo para agora e para siempre jamás [...]»<sup>61</sup>. En cambio, en los consignativos, encontramos, significativamente, el término de «venta»:

«Sepan quantos esta carta de venta e ynposición vieren, cómo nos [...] vendemos [...] mil maravedís de censo perpetuo de requitar, para siempre jamás [...]»<sup>62</sup>.

En cuanto a la «intitulatio», se sigue la tónica descrita en otros trabajos y era, frecuentemente, mancomunada, de modo que aparece la cláusula renunciativa a los beneficios de la mancomunidad<sup>63</sup>.

## 4.2. EL DISPOSITIVO

Como hemos señalado anteriormente, si los datos que permiten identificar el contrato son un tanto confusos, la lectura de los dispositivos, que contienen el objeto de los documentos y, en definitiva, su acción jurídica, resulta clarificadora respecto al objeto de los acuerdos. A este respecto, cabe decir que se estipuló el pago de una renta anual a cambio de un capital. Este negocio conllevó una fianza hipotecaria. Por tanto, en el dispositivo se establecieron, básicamente:

- a) El montante del censo, esto es, la cantidad prestada y el precio que se pagaba por ello<sup>64</sup>.
- b) Bien o bienes que servían de garantía, señalando su situación.
- c) Plazos de las entregas anuales de la renta.

El verbo empleado en el dispositivo hacía referencia a una venta, concretamente de una renta, que se transfería como si de un inmueble se tratase. Esto conllevaba una renuncia al bien acensuado y la expresión de la intencionalidad de transmitirlo que era peculiar, puesto que solamente se cedía el valor de aquella:

«[...] a mayor abundamiento, vos damos e otorgamos todo nuestro poder cumplido libre e llenero en derecho bastante para que vos, por vos mismos u otro por vos quien vos quisierdes, sin nos e sin mandado de alcalde, ni de juez, ni de otra persona e sin pena e sin calonia alguna, podades entrar e tomar la tenencia e posesión de la dicha heredad e ayades e ganedes e tengades ende la posesión e propiedad e el verdadero señorío della en la dicha contía del dicho censo, bien así e a tan conplidamente como si nos, por nos mismos, vos pusiésemos e apoderásemos corporalmente en la dicha posesión, poniéndonos de pies dentro en la dicha heredad e dexándonos la posesión della e saliéndonos, ende, fuera [...]»<sup>65</sup>.

<sup>59</sup> AHN, sección nobleza, Baena, C. 315, D. 25. Baeza: 1527.

<sup>60</sup> AHPZ, protocolos notariales, libro 37, ff. 135rº-138vº. Toro: 1547.

<sup>61</sup> AHPZ, protocolos notariales, protocolo 3075, ff. 183rº y ss. Toro: 1536.

<sup>62</sup> *Ibidem*, ff. 155rº y ss. Toro: 1536.

<sup>63</sup> Muchos de los contratos se otorgaron de esta forma (M. A. MORENO TRUJILLO, "El documento de censo [...]", op. cit., págs. 339-340). En 1556, Alonso Polido demandó a Jerónimo López, vecino de Plasencia, para exigirle el cumplimiento del compromiso que adquirió en el otorgamiento de un censo, de que su mujer se obligaría junto a él o, en su defecto, ofrecería otro fiador (AChV, Reg. ejec., caja 940, 56).

<sup>64</sup> M. A. MORENO TRUJILLO, "El documento de censo [...]", op. cit., págs. 341-343.

<sup>65</sup> AHN, sección nobleza, Luque, C. 468, D. 8. Córdoba: 1518.

### 4.3. LAS CLÁUSULAS ESPECIALES DE LOS CENSOS CONSIGNATIVOS

Como hemos dejado entrever anteriormente, el análisis de la «sanctio» de las escrituras es una cuestión de interés para establecer tanto su tenor como su posible evolución. La «sanctio» está constituida por varias cláusulas, cuyo objetivo es garantizar el cumplimiento de lo establecido en el documento. Entre estas se encuentran las «especiales», propias de estos contratos que<sup>66</sup>, en el caso que nos ocupa, fueron la de la prohibición de dividir el bien hipotecado entre los herederos o, menos frecuentemente, la obligación de no cargar un nuevo censo sobre aquél<sup>67</sup>.

En su caso, la garantía podía ser objeto de transacción bajo ciertas condiciones. En este sentido, se incluyó una cláusula relativa a la licencia del censalista para realizar dicha operación que, de cualquier forma, no aparece en un buen número de los instrumentos localizados:

«Otrosí, con condición que no podamos nosotros, ni nuestros herederos vender, ni trocar, ni cambiar, ni hazer ninguna disposición de la dicha heredad a persona alguna sin licencia de vos [...]»<sup>68</sup>.

Más generalizado fue el compromiso de que los censatarios no traspasasen los bienes hipotecados en favor de determinados tipos de personas o instituciones<sup>69</sup>. Estos eran, en principio, más poderosos que el censalista, de modo que «[...] no se podría cobrar el censo tan de ligero como se cobraba del vendedor»<sup>70</sup>. Esto era posible si las personas o las instituciones en cuestión no estaban entre las que gozaron de una especial protección desde un punto de vista legal<sup>71</sup>.

Bastante común fue la inclusión de la cláusula relativa al derecho de tanteo del perceptor de la renta, que le permitía quedarse con el bien hipotecado si igualaba las ofertas de los compradores. Asimismo, hallamos, con cierta frecuencia, una cláusula de renuncia a los casos «fortuitos», cuyo uso suscitó una acalorada discusión. Esta última entrañó un desistimiento de la posibilidad de pedir un descuento o, incluso, la extinción del censo en caso de que se perdiese la garantía por una catástrofe o por una acción humana. Esto se podía expresar de forma particularmente solemne<sup>72</sup>.

Como hemos señalado anteriormente, los papas prohibieron que el censatario siguiese pagando en caso de que la posesión sobre la que pesaba el pacto se perdiese. Francisco García, afirmó que, dado que el censo al quitar era una venta, «[...] vendida la cosa dure poco o dure mucho, todo es a cuenta y riesgo del comprador en cuyo dominio queda»<sup>73</sup>. Saravia de la Calle incidió en la misma línea<sup>74</sup>. Esta obligación supuso, para muchos, una forma de usura, que se explicaba por el hecho de que no se pagaba lo suficiente a quien vendía el censo<sup>75</sup>.

Esta última cláusula no se detecta, a menudo, en las escrituras de principios del siglo XVI que hemos recopilado. Probablemente, podemos plantearnos, se considerase accesoria, dado que el censo no solamente se constituía sobre unos determinados, sino que tenía, a su vez, un componente personal, materializado en la obligación general de bienes. Ésta última, que corresponde al bloque de las cláusulas «generales», de las que hablaremos a continuación, sirvió también para reforzar una cláusula concreta. Así pues, con frecuencia, no tuvo relación con la «hipoteca general» de la que hemos hablado anteriormente.

Respecto a la cláusula reservativa relativa al comiso del bien acensuado en caso de impago de la renta, cabe recordar que en la enfiteusis se dio la potestad de hacerla efectiva si dicha circunstancia se verificó

<sup>66</sup> Siguiendo la terminología de: A. MORENO TRUJILLO, "El documento de censo [...]", op. cit., págs. 343-348. J. RODRÍGUEZ DE DIEGO, "Hacia una catalogación y mecanización de un importante fondo documental: los censos" en *Boletín de la Anabad*, XXXII, 3, 1982, págs. 293-306).

<sup>67</sup> Sobre esta cuestión y otras cláusulas de los censos consignativos, véase: A. BALLESTER MARTÍNEZ, "Los censos: concepto y naturaleza", *Espacio, tiempo y forma*, 18-19, 2005-2006, págs. 35-50.

<sup>68</sup> En sendos contratos expedidos en Vélez Málaga, en 1533 y 1531 respectivamente: AHN, sección nobleza, Luque, C. 503, D. 39. *Ibidem*, C. 502, D. 27.

<sup>69</sup> P. DE SIGÜENZA, *Tratado de cláusulas instrumentales: útil y necesario para jueces, abogados y escribanos de estos reinos, procuradores, partidos y profesores en lo de justicia y Derecho*, Madrid, Antonio Mayoral, 1767, pág. 41.

<sup>70</sup> *Ibidem*, pág. 68.

<sup>71</sup> F. GARCÍA, *Parte segunda del tratado utilísimo y muy general de todos los contractos, cuantos en los negocios humanos se suelen ofrecer. Hecho por el muy reverendo padre fray Francisco García, doctor teólogo de la Orden de Predicadores*. Tomo II, Valencia, Juan Navarro, 1583, pág. 67.

<sup>72</sup> AHN, sección nobleza, Baena, C. 261, D. 60. Castromonte: 1504.

<sup>73</sup> F. GARCÍA, *Parte segunda* [...], op. cit., pág. 115.

<sup>74</sup> L. SARAVIA DE LA CALLE, *Instrucción* [...], op. cit., pág. 108.

<sup>75</sup> F. GONZÁLEZ DE SOCUEVA, *Estado actual* [...], op. cit., pág. 23.

durante dos o tres años. En el caso que nos ocupa afectó no solamente al impago de la renta. En efecto, tanto la venta del bien hipotecado sin autorización del poseedor del censo, como el incumplimiento del compromiso relativo al mantenimiento del valor de aquél podían derivar, por acuerdo de las partes, en dicha compensación. Incluso, esto podía afectar a la contravención de varias condiciones del contrato en general:

«otrosí, con condición que, por qualquiera de las dichas condiciones que no guardaremos y conpliéremos, podáis entrar por comiso los dichos vienes y los perdamos»<sup>76</sup>.

Diego Ribera censuró que en el censo consignativo se impusiese dicho requisito, dado que era diferente del negocio referido anteriormente<sup>77</sup>. De acuerdo con algunos autores, la cláusula referida podía inducir una sospecha de usura. En efecto, podía ocurrir que «vale más al comprador y en tanto nos lo vende el vendedor y queda el tal contrato con las tales condiciones depravado». En consecuencia, la venta se realizaba por menos del justo precio<sup>78</sup>.

#### 4.4. EL PACTO DE RETROVENDENDO

Entre las cláusulas especiales, propias del contrato que estudiamos, merece una especial atención la de «retrovendendo» que constituyó, sin duda, uno de los asuntos más discutidos. Este consistió en la posibilidad de liberar la carga mediante el pago de la cantidad prestada y de las rentadas adeudadas. Como hemos señalado, hubo censos donde se omitió esta posibilidad. Dichos acuerdos fueron numerosos, particularmente en las primeras décadas del siglo XVI, siguiendo la tendencia anterior, como se vislumbra a partir de los datos contenidos en la tabla 3.

Allí donde se contempló este derecho se establecieron, en ocasiones, limitaciones a su ejercicio. En consecuencia, se podía fijar un plazo para hacerlo efectivo, antes de que la carga se convirtiese en perpetua:

«otrosí, con condición que si, fasta seis años primeros siguientes vos diéremos e pagáremos los dichos veynte e tres mil maravedís, que desde el día que lo pagaremos en adelante, este censo sea ninguno e la dicha cavallería de tierra nos quede libre sin censo, e con condición que, en qualquier parte destos seis años que pagaremos honze mil e quinientos maravedís, los rescibáys e por ello se quite la mitad del dicho censo, e que no podamos redemillo en menos contía de mitad e mitad o el todo en el dicho termino e plazo de seis años e non después de pasados los seis años e así lo conpliremos, como dicho es[...]»<sup>79</sup>.

Avendaño nos informa de que, de acuerdo con algunos tratadistas, el establecimiento de dicha condición estuvo libre de sospecha, siempre y cuando no superase un cierto número de años, concretamente treinta<sup>80</sup>. Otros opinaron lo contrario, dado que contradecía la naturaleza del propio pacto<sup>81</sup>. Saravia de la Calle, insistiendo en la necesidad de que se pagase un justo precio, aludió al motivo que justificó esta postura: «... entonces, parece que quiere llevar muy a su seguro por razón de su dinero la renta de aquellos años», si bien lo aprobó si servía para protegerse de un daño<sup>82</sup>.

Por otro lado, Domingo de Soto o Juan de Medina aprobaron la condición de que: «ut si certo tempore non redimatur, perpetuus inde existat, ac si a principio sine pacto redimendi formarentur [...]»<sup>83</sup>. Esto se debió a que, cuanto menor fuese la capacidad del vendedor para redimir, más se aproximaba la estipulación que estudiamos a una venta, circunstancia que reducía la sospecha de usura. Avendaño consideró que esto había que reflejarse en el precio. Si este no era adecuado, se podía pensar que había habido un contrato simulado que encubría un lucro ilegítimo<sup>84</sup>.

<sup>76</sup> ADZ, Marqués de Castrillo, C. 67/53. Burgos: 1548.

<sup>77</sup> D. RIBERA, *Primera parte de escrituras* [...], op. cit., pág. 412.

<sup>78</sup> G. MONTERROSO Y ALVARADO, *Práctica civil e criminal* [...], op. cit., pág. 133.

<sup>79</sup> Baeza: 1527 (AHN, sección nobleza, Baena, C. 402, D. 51). Otro con la misma condición en: ídem; expedido también en Baeza (AHN, sección nobleza, Baena, C. 315, D. 26), un año más tarde.

<sup>80</sup> L. VELÁZQUEZ AVENDAÑO, *Tractatus de censibus* [...], op. cit., pág. 48rº.

<sup>81</sup> *Ibidem*, f. 48vº.

<sup>82</sup> L. SARAVIA DE LA CALLE, *Instrucción* [...], op. cit., pág. 108.

<sup>83</sup> L. VELÁZQUEZ AVENDAÑO, *Tractatus de censibus* [...], op. cit., pág. 49rº.

<sup>84</sup> Ídem.

En algunos acuerdos se fijó un plazo de diez años para liberar la carga censal<sup>85</sup>. Dicha limitación, que no fue generalizada, se detecta en algunos de los contratos expedidos por el notario Rodrigo Tello:

«[...] que cada e quando dentro de diez años conplidos primeros siguientes, que corren e que se quentan de hoy, que nos los dichos [...] quisiéremos quitar e redemir este censo, lo pidamos e puedan hazer [...] porque cargamos sobre nos el dicho censo al quitar dentro de los dichos diez años e, dentro dellos, nos lo podamos quitar cada e quando que quisiéremos [...] y, que no lo aviendo quitado, quede perpetuo [...]»<sup>86</sup>.

En general, se estableció que la redención debía hacerse efectiva mediante el pago de la totalidad de lo adeudado o por partes, generalmente mitades, como refleja una escritura expedida por el escribano pacense Diego López en 1577<sup>87</sup>. En cambio, en otro censo suscrito ante dicho notario el mismo año no se recogió la segunda posibilidad, de modo que el vendedor se comprometió a liberar la carga en su totalidad, renunciando a las disposiciones legales al respecto<sup>88</sup>. De una manera flexible, en un instrumento suscrito por el notario Gonzalo Rodríguez en 28 de abril de 1555 se estableció que se pudiese pagar:

«[...] primeramente a vos [...] ciento veinte e ocho mil maravedís de principal, o qualquier parte dellos, y los censos corridos [...]»<sup>89</sup>.

Lo primero coincidió con la tónica de la mayoría de los contratos, donde se fijó un único pago, circunstancia que contravino las posibilidades ofrecidas por la legislación. Los problemas legales suscitados por ello se evidencian en algunos procesos judiciales. Así, por ejemplo, en 1559, el escribano Juan Vázquez, tras denunciar una transacción cuyo interés consideró abusivo, reclamó la posibilidad de redimirlo por partes:

«[...] cerca de lo susodicho hay ley en contrario sobre razón de los censos al quitar que habla que, no embargarte la dicha condición, el dicho mi parte puede quitar y redemir qualquier parte del dicho censo»<sup>90</sup>.

Hubo otras limitaciones al ejercicio de este derecho. En efecto, algunos censatarios se comprometieron a entregar la deuda en una determinada moneda, como reales de plata, como se detecta en un contrato expedido por el notario Francisco Pérez Márquez en 26 de febrero de 1588<sup>91</sup>. Incluso, se requirió que se ofreciesen bienes próximos y de valor parejo a los liberados:

«Con tanto que si yo [...] o mis herederos, en algund tiempo al dicho monesterio e convento de él fueren dadas tierras de pan llevar, que renten la dicha media carga de trigo en cada un año, las quales ayan de ser vistas por dos buenas personas, una nombrada por el dicho monesterio e convento de él e otra por mí, que el dicho monesterio e convento de él sea obligado a rescebir las dichas tierras e a me dar por libre e quita de la dicha heredad e a mí de la dicha media carga de trigo de renta, que vos ansí vendo [...]»<sup>92</sup>.

#### 4.5. OTRAS CLÁUSULAS

Junto a las cláusulas referidas anteriormente, aparecen recurrentemente las que se definen como «especiales», comunes a otros contratos. Entre ellas tenemos una intencional para dar poder para tomar posesión que, como hemos visto anteriormente, evidencia la peculiaridad del bien adquirido:

«e nos desistimos de la tenencia e posesión propiedad e señorío que avemos e tenemos a los dichos maravedís deste dicho censo, e lo cedemos e traspasamos todo en vuestra merced e en

<sup>85</sup> AHN, sección nobleza, Luque, C. 502, D. 3. Vélez Málaga: 1521. Esto se detecta también en los censales valencianos: J. V. GARCÍA MARSILLA, *Vivir a crédito en la Valencia medieval. De los orígenes del sistema censal al endeudamiento del municipio*, Valencia, Universidad de Valencia, 2002, págs. 184-186.

<sup>86</sup> Archivo histórico provincial de Badajoz (AHPB), protocolos notariales, protocolo 2965, f. 159r.

<sup>87</sup> AHPB, protocolos notariales, leg. 106, s. f.

<sup>88</sup> AHPB, protocolos notariales, libro 109, f. 147r.

<sup>89</sup> AHPB, protocolos notariales, protocolo 3104, f. 11r.

<sup>90</sup> AChV, Reg. ejec., caja 961,34. Las amortizaciones en varios plazos se evidencian en las escrituras del siglo XVIII (R. SÁNCHEZ GONZÁLEZ, "El crédito rural [...]", op. cit., pág. 309).

<sup>91</sup> AHPB, protocolos notariales, libro 118, f. 37vº.

<sup>92</sup> AHN, sección nobleza, Luque, C. 479, D. 33. Toro: 1523. También en: AHN, sección nobleza, Baena, C. 261, D. 59. Valladolid: 1506.



sus herederos e subçesores e, en señal de verdadera posesión de todo ello, entregamos esta escritura, para que tenga tanta fuerça e vigor como si, por pie e mano por mano con abtoridad de juez competente, vuestra merced la tomase [...]»<sup>93</sup>.

Asimismo, tenemos la obligativa de defender el contrato en caso de litigio, que se acompañó de la prestación de una garantía del disfrute pacífico del censo que entrañó, en general, el compromiso de la evicción y saneamiento reforzadas, en su caso, por la obligativa general de bienes<sup>94</sup>:

«e me obligo con todos mis bienes muebles e raíces ávidos e por aver de vos fazer ciertas e sanas, libres e quitas, desembargadas las dichas tierras e viñas de qualquier persona e personas que vos las pediere o demandare o dixere pertenescerle, ansí por abolengo, como por otra razón qualquier que sea, del día que fuere requerido en mi persona si pudiere ser avida, sino ante las puertas de mi morada, fasta diez días primeros siguiente [...]»<sup>95</sup>.

Junto a estas tenemos la renunciativa relativa a la prueba y la paga, que tiene un particular interés, puesto que supuso un desistimiento del derecho de alegar el incumplimiento del pago ante notario establecido en la normativa papal que hemos referido anteriormente. Este, con frecuencia, no se verificó. Pese a ello, se dejó constancia de que el censatario se tuvo por bien pagado y de que el dinero pasó efectivamente a sus manos. Sin que se pueda hablar en términos absolutos, contrasta la solemnidad de dicha cláusula en los documentos más antiguos con la formulación de los posteriores:

«[...] renuncio en la dicha razón las ley del Derecho en que dize que el escribano e testigos, de la carta deven ver hazer la paga en dineros o en oro o en plata o en otra cosa que la quantía vala, e la otra ley del Derecho en que dize que, fasta dos años conplidos primeros siguientes, es el ome tenudo e obligado a mostrar e probar la paga que haze, salvo si aquel o aquellos que la tal paga reçiben renunciassen estas dichas leys e cada una dellas e yo así las renunçio espresamente, por quanto reçebí de vos los dichos veynte e quatro mil maravedís e los pasé a mi parte e a mi poder, bien e conplidamente, segund e como dicho es; ca, otrosí, renunçio en la dicha razón las leys de la non numerata pecunia e del horror de la quenta e del mal engaño e de lo aver non visto, ni contado, ni apoderado e todas otras qualesquier leys fueros e derechos e hordenamientos que en este caso me puedan ayudar e aprovechar para yr o venir contra lo en esta carta contenido e contra alguna cosa e parte e artículo dello [...]»<sup>96</sup>.

En cambio, en un contrato más tardío esto se expresó de la forma siguiente:

«[...] de los quales dichos maravedís me otorgo y me tengo de vos... por bien contento y pagado realmente y con hefeto, sobre lo qual renunçio la hexeçión y ley del dolo y engaño y del horror de la cuenta y de los dos años y treinta días que las leys ponen en razón de la pecunia non contada ni resçibida ante el escribano y testigos de la carta y todas otras leys que, sobre lo susodicho, hablan [...]»<sup>97</sup>.

Cuando el notario dio fe del pago se omitió la cláusula referida, si bien no siempre fue así<sup>98</sup>.

Finalmente, hemos de considerar las cláusulas generales, comunes a otros tipos documentales notariales, entre las que tenemos la de obligación general de bienes, la renunciativa al propio fuero, a cualquier protección y la paralela, referida a la invalidez de la renuncia general. Asimismo, podemos destacar la de

<sup>93</sup> Manuscrito procedente del fondo bibliográfico Clot-Manzanares, signatura: LLE-036. Llerena: 1532. En: <http://ciconia.gobex.es/ciconia/i18n/registros/registro.do?tipoRegistro=MTD&idBib=10047> [consultado: 11-11-2019].

<sup>94</sup> Estas cláusulas figuran entre las o también «finales» en otras clasificaciones. En cuanto a la de evicción y saneamiento, su objetivo era asegurar al comprador la posesión del objeto frente a una posible reclamación de un tercero y es frecuente en la documentación notarial (P. OSTOS, M. L. PARDO, *Documentos y notarios de Sevilla en el siglo XIV (1301-1350)*, Sevilla, Universidad de Sevilla, 2003, pág. 58). Respecto a la obligación general de bienes, la cláusula en cuestión se formuló siempre de la misma forma, "señalando su alcance a los bienes poseídos en el momento del contrato o a los que en un futuro se tuvieran" (*idem*).

<sup>95</sup> AChV, Pergaminos, caja 51,11. Villagutiérrez: 1518.

<sup>96</sup> AHN, sección nobleza, Baena, C. 261, D. 59. Data: Valladolid, 1506.

<sup>97</sup> AHN, sección nobleza, Baena, C. 211, D. 30. Data: Burgos, 1534.

<sup>98</sup> Por ejemplo: AHN, sección nobleza, Luque, C. 468, D. 8. Córdoba: 1518.

sumisión a la justicia. Cuestión aparte es que esta última, referida en algunos trabajos sobre el mercado de deuda, favoreciese la articulación de las transacciones supracomarcales<sup>99</sup>.

Dada la complejidad de estos contratos, resultan interesantes algunos instrumentos que apenas contienen estipulaciones o condiciones y donde verificó, posteriormente, una redención. Esta última fue fruto de acuerdos particulares, tras los cuales hubo, probablemente, ciertas condiciones que, por usurarias, no se reflejaron. Uno ellos fue expedido por el notario torense Juan González en 1538, cuyo tenor es muy simple, puesto que no portó las cláusulas especiales referidas anteriormente, sino solamente las generales o algunas de carácter específico, comunes a otras escrituras, como las de: obligación general de bienes, la intencional para dar poder para tomar posesión, la obligativa de defender el contrato en caso de juicio y la de sumisión a la justicia, junto a la renunciativa a cualquier protección general y su paralela, referida a la invalidez de la renuncia general<sup>100</sup>. Pese a ello, diez años más tarde, en 1548, fue redimida la carga, argumentándose que:

«[...] como en la carta de venta está real y sin condición alguna, la verdad es que por un conocimiento firmado de mi nombre quedé obligado que, dándome y pagándome treinta mil maravedís que yo vos di a vos, el dicho Francisco de Ulloa por las dichas tres cargas de trigo de renta yo e mis herederos fuésemos obligados a los resçebir y a vos dar por libre e quito del dicho çenso y la dicha carta de venta fuese en si ninguna e de ningún valor [...]»<sup>101</sup>.

En el apéndice documental (documento 1), se puede ver un documento aún más simple, con forma de acta, expedido en las inmediaciones de Burgos en 1500, más concretamente en Tardajos, de acuerdo con la copia de un documento que figuraba en el registro del escribano real Juan Ruiz.

## 5. LA INTERPRETACIÓN DE LAS CLÁUSULAS EN LAS DEMANDAS JUDICIALES

Los procesos judiciales referidos a los censos consignativos demuestran que las discusiones de los tratadistas tuvieron eco entre sus coetáneos. Esto incumbió, particularmente, a la legalidad de ciertas cláusulas, por otro lado, recurrentes en los contratos expedidos por los notarios de la época. Las alegaciones permiten profundizar en las irregularidades o cuestiones sensibles que algunos de ellos avalaron.

Podemos referir, en primer lugar, el caso de quienes consideraron que los censos eran al quitar. Estos justificaron su postura en el hecho de que la tasa que pagaron superó, con creces, el dinero recibido, circunstancia que evidenció el incumplimiento del principio el justo precio. En consecuencia, se pidió que lo pagado en exceso se recibiese a cuenta de la deuda. Esto se propuso, particularmente, en los censos en «especie» o fructuarios a los que hemos aludido. De este modo, Pedro Doncel, vecino de Aguilar de Campoo, denunció en 1558 que:

«porque por seis mil e setecientos e setenta y cinco maravedís, que sonava aver reçebido el dicho Juan Donzel, padre del dicho su parte, no era razón ni justia que el dicho su parte pagase en cada un año una carga de trigo e otra de çebada, que balía en la dicha villa y en su comarca cada carga de trigo a mil maravedís e de çebada a quinientos maravedís [...]».

Pedro Doncel afirmó que, cuando se otorgó el censo, cada carga de pan valió más de quince mil maravedís. Por tanto, «[...] en dar su parte mil e treientos o tantos maravedís se beía claramente que el censo era al quitar e no perpetuo [...]». Arguyendo que el contrato fue fraudulento, Poncel pidió que se pagase la renta en dinero<sup>102</sup>.

En contra de estas alegaciones, los censualistas recurrieron al argumento de que lo acordado fue «el precio común» en el momento en que se hizo la venta, obviando, pues, los efectos de la inflación<sup>103</sup>. Aludieron, por otro lado, al hecho de que si los demandantes o sus herederos hubiesen considerado que las estipulaciones no eran perpetuas y su valor excesivo, hubiesen solicitado su anulación o, en su caso, no los

<sup>99</sup> C. MILHAUD, "Fragmentation of long-term credit markets in early modern Spain? Composite monarchies and their jurisdictions", en: <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01365882v2> [Consultado, 12-12-2019].

<sup>100</sup> AHN, sección nobleza, Luque, C. 480, D. 19. Toro: 1538. Un análisis de estas cláusulas, por ejemplo, en: M. A. MORENO TRUJILLO, "El documento de censo [...]", op. cit., 349-350.

<sup>101</sup> AHN, sección nobleza, Luque, C. 480, D. 21. Toro: 1548.

<sup>102</sup> Véase: AChV, Reg. ejec., caja 914, 1.

<sup>103</sup> *Ibidem*, caja 852, 1.

hubiesen confirmado<sup>104</sup>. En paralelo con esto, hay que situar la presencia recurrente, en algunas escrituras, de la expresión de que el dinero satisfecho por el censo se rigió por el justo precio. Esto, habitualmente, se acompañó de cláusulas como la de donación del exceso de precio y la de la renuncia a los ordenamientos reales que regulaban dicha materia, más concretamente el de Alcalá de Henares, como se observa en la tabla 3<sup>105</sup>. Frente a las reformas de la legislación real a las que hemos aludido, particularmente el de la normativa del año 1534, relativa a que la renta debía pagarse en dinero en efectivo, la línea argumental asumida por algunos censualistas fue que:

«[...] tampoco avía lugar la dicha premática en los censos antequísimos, cuya fundación era perpetua e abía más de ochenta y nobenta años que se avía fundado, porque por la seguridad de la fundación estaba firme, no se podía reducir a quita ni dinero e, porque para se decir si el precio era poco o mucho, no se avía de mirar al tiempo que se pedía, sino al tiempo de la fundación; e, agora, avía ochenta años, cinco mil maravedís, conforme a lo valían todas las cosas en aquel tiempo, eran más que agora quarenta mil maravedís [...]»<sup>106</sup>.

Asimismo, se pidió que la renta se ajustase a lo decretado en la normativa real vigente en cada momento<sup>107</sup>.

En relación con lo anterior, los magistrados también tuvieron que dilucidar el derecho de redimir la carga del censo. A este respecto, se utilizó, nuevamente, el argumento del precio abonado. De este modo, Francisco de Camposantiago defendió que el trigo que pagaba todos los años supuso más de los 25000 maravedís prestados, circunstancia que avaló, según su argumentación, la posibilidad de redimirlo<sup>108</sup>. En cambio, los demandados aludieron a que: «[...] el censo en ella contenido era perpetuo, como en la dicha escritura sonaba, diciendo que se hacía para siempre jamás».

En otros litigios, se denunció la comisión de ciertos fraudes, como el incumplimiento del pago ante el notario, cosa que, como confirma el tenor de muchos contratos, fue habitual<sup>109</sup>. Francisco Hernández Oveja de Robledillo afirmó que, por una deuda, se vio obligado a suscribir un censo en 1576 si bien, cuando se concertó el negocio, no hubo abono alguno. Aludió, asimismo, a que entregó unas mercancías cuyo valor fue infravalorado<sup>110</sup>. García Álvarez de Oropesa se vio forzado a otorgar un censo a favor de Francisco Hernández para pagar ciertas arrobas de aceite que le adeudaba, tras haberle pedido una moratoria para ello, dado que era insolvente. Ante el notario, Francisco solamente le dio cierta cantidad de dinero, que García dijo que bastaba, devolviéndolo más tarde al anterior<sup>111</sup>.

## 6. LOS EJEMPLARES MÁS ANTIGUOS Y LA EVOLUCIÓN DEL TENOR DE LOS CENSOS

Lo expuesto anteriormente permite entender mejor las cláusulas de los contratos que hemos recopilado. A partir de su estudio (tabla 3), podemos establecer algunas conclusiones provisionales sobre el tenor de los censos más antiguos. En primer lugar, podemos decir que trató de pactos perpetuos donde, además, el pago de la renta se hizo efectivo, por regla general, en especie. Por tanto, no se incluyó en ellos la cláusula de redención.

En las escrituras expedidas en Burgos o en villas cercanas a dicha ciudad, como Villagutiérrez, detectamos las cláusulas específicas, con la salvedad de la de solicitar licencia para enajenar vender el bien acensuado o la obligación de no cargar un nuevo censo. En cuanto al resto, tanto las específicas, comunes a otros tipos documentales, como las generales, podemos decir que tanto unas como otras estuvieron presentes, con ligeras variantes, en los contratos más antiguos.

El tenor de estos instrumentos fue similar al de los más tardíos<sup>112</sup>. La cristalización del formulario se alcanzó, pues, tempranamente, como demuestra el otorgado en un lugar distante de Burgos, como Matilla

<sup>104</sup> *Ibidem*, caja 853, 11.

<sup>105</sup> Dicho ordenamiento daba la posibilidad de solicitar en el plazo de varios que se redujese un bien vendido a su "justo precio".

<sup>106</sup> *Ibidem*, caja 1208, 17.

<sup>107</sup> *Ibidem*, caja 825, 5.

<sup>108</sup> *Ibidem*, caja 820, 27.

<sup>109</sup> *Ibidem*, caja 1865, 17.

<sup>110</sup> *Ibidem*, caja 2316, 14. En este caso, se alegó que se había pagado dicho censo durante 38 años sin reclamación alguna.

<sup>111</sup> *Ibidem*, caja 1676, 82.

<sup>112</sup> Véase el análisis de: A. M. A. MORENO TRUJILLO, "El documento de censo [...]", op. cit., 338-351. Otro elemento interesante es que la obligación general no se refiere siempre al compromiso personal que describíamos anteriormente.

de Arzón en 1438, donde encontramos la mayoría de las cláusulas referidas anteriormente. En cambio, en la escritura expedida en Hervías en 1489, no aparecen las cláusulas específicas, circunstancia que, solamente investigaciones posteriores podrán refrendarlo, bien puede ser debida a un caso puntual, bien a un uso común a los notarios de la zona. En cualquier caso, como hemos visto, el documento expedido en Tardajos revela que los notarios adaptaron, probablemente, dicho tenor a las exigencias de sus clientes.

Por otro lado, en cuanto a los contratos referidos en la tabla 1, hemos de decir que el otorgado por Bernardino Ávila en 11 de enero de 1499 tiene un especial interés. En él se constata la ausencia de varias cláusulas especiales. Esto se debe a que se trata de una escritura donde se reconoció y renovó una carga anterior. Esta circunstancia indica que, probablemente, no se difundió suficientemente el tipo documental calificado como carta de reconocimiento de censo, circunstancia que obligó a adaptar el formulario que hemos estudiado<sup>113</sup>.

**TABLA 3: CLÁUSULAS DE LOS CENSOS RECOPIADOS. FUENTES: ARCHIVO DE LA CHANCILLERÍA DE VALLADOLID (AChV), ARCHIVO HISTÓRICO NACIONAL. SECCIÓN NOBLEZA (AHN, NOBLEZA). AHDZ**

Lugar	Ámbito burgalés					Otros lugares	
	Burgos	Burgos	Villagutiérrez	Burgos	Burgos	Matilla de Arzón	Hervías
Fecha	22-VIII-1487	5-V-1492	5-VII-1512	1529	1548	1-8-1438	22-4-1489
Signatura	AChV, Pergaminos, caja 62,5	AChV, Pergaminos, caja 63,7	AChV, Pergaminos, caja 51,11	AHN, nobleza, Baena, C. 20, D. 20	ADZ, Marqués de Castrillo, C. 67/53	AHN, sección nobleza, Luque, C. 29, D. 1	AHN, sección nobleza, Frías C.417, D.30
Cláusulas especiales							
Renuncia a los casos fortuitos	X	X	–	X	–	–	–
Obligación de mantener el valor del bien acensuado	X	X	–	X	X	–	–
Comiso por impago	X	X	X	X	X	X	–
Prohibición de dividir el bien entre herederos	X	X	X	X	X	X	–
Licencia para la venta del bien acensuado	–	–	–	–	–	X	–
Tanteo	X	X	X	X	X	X	

<sup>113</sup> AChV, Pergaminos, caja 76,4.

Prohibición de enajenar el bien a determinadas personas	X	X	X	X	X	X	–
Obligación de no cargar un nuevo censo	–	–	X	X	X	–	–
Redención	–	–	–	–	X	–	–
Cláusulas especiales comunes a otros contratos							
Donación del exceso de precio	–	–	X	X	X	X	X
Renuncia-tiva a la ley de Alcalá.	X	X	X	–	X	X	–
Cláusula renunciativa de la prueba y la paga	X	X	X	X	X	X	X
Cláusula intencional para dar poder para tomar posesión	–	–	X	–	X	X	X
Reservativa: derecho cobrar el censo. Evicción y saneamiento	X	X	X	X	X	–	X
Obligación de defender el contrato	X	X	X	X	X	X	X
Cláusula de indemnización	X	X	X	X	X	–	–
Cláusulas generales							
Obligación general de bienes	X	X	X	X	X	–	X
Sumisión a la justicia	X	X	X	X	X	X	X
Renuncia al propio fuero	X	X	X	X	X	–	–
Renunciativa a la protección de las leyes	X	X	X	X	X	X	X



Renuncia a la renuncia	X	X	–	X	X	X	X
------------------------	---	---	---	---	---	---	---

Fuente: Elaboración propia.

## 7. CONCLUSIONES

Los documentos que hemos estudiado permiten establecer que el contrato de censo consignativo cristalizó en el siglo XIV y que su formulario se mantuvo, en buena medida, posteriormente. Pese a que la muestra es limitada, esto parece especialmente evidente en el caso de Burgos.

La pervivencia, desde sus orígenes, de algunas cláusulas revela que se incumplieron los mandatos establecidos en una serie de bulas papales, cuya pretensión fue evitar la usura. Si bien los autores de algunos formularios notariales abogaron por incorporar dichas disposiciones, muchos coetáneos renunciaron a ello. Esto fue posible, como hemos visto, gracias a los resquicios dejados por la normativa vigente en Castilla desde la Edad Media.

En cualquier caso, como revelan algunos de los instrumentos que hemos citado, los notarios adaptaron su labor a las exigencias de sus clientes, produciéndose irregularidades frente al formulario descrito.

Los datos recopilados avalan, provisionalmente, la tesis de Felipe Ruiz Martín de que en el siglo XV los censos consignativos se dieron bajo la forma de «irredimibles» o muertos y de por vida. En este sentido, las demandas judiciales referidas reflejan que estos no se consideraron redimibles<sup>114</sup>. Por tanto, a la espera de nuevas investigaciones, podemos concluir que no fue hasta el XVI cuando se extendieron, paulatinamente, los censos «al quitar» si bien, como hemos visto, algunos de ellos incorporaron cláusulas de dudosa legalidad que limitaron el ejercicio de dicho derecho<sup>115</sup>. Por otro lado, tras los cambios establecidos en la legislación real respecto a la duración y la remuneración de dichos acuerdos, muchos reinterpretaron los contratos más antiguos, circunstancia que generó polémicas que, en algunos casos, se llevaron a los tribunales.

Como hemos visto, el censo fue una forma de mutuo oneroso que huyó de la prohibición de la usura<sup>116</sup>. Por regla general, no se precisó un plazo para la devolución de la renta y, por otro lado, la obligación personal no fue dominante, al menos de forma expresa, si bien algunos autores como Feliciano de Solís la consideraron aneja a los contratos.

Pese a las dificultades que plantea el periodo en que se centra este trabajo, el estudio de los protocolos notariales abre, sin duda, perspectivas de gran interés respecto a las prácticas contractuales y revela una diversidad que se aleja, con frecuencia, de las tipologías descritas en algunos estudios.

## APÉNDICE DOCUMENTAL

### Documento 1.

AHN, nobleza, Baena, C.189, D.5. Data: Tardajos, 13-IV-1500.

En Tardajos, a treze de abril de mil e quinientos, este día cómo yo Pedro García vendo a vos Pero Ruiz e Pedro Renuzo, quatro fanegas de trigo de çenso perpetuo para siempre jamás, de la medida nueva puesta e pagado en cada un año en la çibdad de Burgos a los capellanes de la señora condesa de Haro, o en otra qualquier parte que vos mandáredes, dentro de la çibdad o en sus ravales, a mi costa e misión, por el día de Santa María de setiembre, e que comiençe la primera paga este dicho año de mil e quinientos e, dende en adelante, en cada un año e por presçio de quatro mil maravedís e una carga de trigo; de los quales me otorgo por bien contento e para el saneamiento de vos pagar pongo e cargo sobre mí e mis bienes, en espeçial sobre

<sup>114</sup> B. CLAVERO, *El código y el fuero. De la cuestión regional en la España contemporánea*, Madrid, Siglo XXI, 1989, pág. 91.

<sup>115</sup> F. RUIZ MARTÍN, "La banca en España hasta 1782", en *El Banco de España: una Historia económica.*, Madrid, Banco de España, 1979, pág. 139. En los censos granadinos de comienzos del siglo XVI la cláusula correspondiente no fue fija (M. A. MORENO TRUJILLO, "El documento de censo [...]", pág. 346).

<sup>116</sup> M. BORRERO FERNÁNDEZ, "Efectos del cambio [...]", op. cit., págs. 228-9.

mis casas e huerta e corrales que yo fago mi morada, que le an por aladaños, de la una parte casas de Hernand García e de la otra casas de Juan Prieto de Frutos e, de las otras partes, exido e calle de conçejo; con más una tierra de una hanega de sembradura abaharrero, aladaños de la una parte heria(sic) de Alonso de Marmellar e de la otra parte heria(sic) de la de Juan Pérez e de la parte debaxo la carrera que va al monte e con más otra tierra de hanega e media al Vallejo de la Judía, aladaños de la una parte tierra de Pedro Miño, e de la otra parte tierra de aniversario, que tienen Alonso de Solas e, de la otra parte, tierra de aniversario que tienen los hijos de Hernand García, mi hermano, defunto e con más una viña al Val, con seis maravedís de tributo, aladadaños de la una parte guindalera de María Guerra e, de la otra, viña que tiene Estevanillo e, para lo fazer çierto e sano todo tiempo del mundo, obligo a mí mismo e a los dichos mis bienes e sobre esto renunçio las leis e do poder a las justiçias, otorgo contrabto e consejo de letrado o sin él. Testigo: Pedro García de Quintanilla, vezino de Quintanilla, e Pedro de Mena e Diego de Burneva veçino de Tardajos.

## Documento 2.

AChV, Pergaminos, caja 63,7. Data: Burgos: 5-V-1492.

Sepan quantos esta carta pública de venta e ynpuçión de çenso vieren cómo yo, Martín Fernández, vezino de Quintana en Vides, fijo de Martín Fernández Domingo, defunto, que Dios aya, de mi propia e libre voluntad, sin premia, nin fuerça, nin otro ynduzimiento alguno otorgo e conozco que vendo e otorgo por vendida a vos, Alfonso de la Gala, vezino de la muy noble çibdat de Burgos, que estades presente, diez fanegas de trigo bueno e seco e linpio de dar e de tomar, para que vos el dicho Alonso de la gala e vuestros herederos e subçesores, o quien de vos o dellos lo ovieren de aver, ayades e tengades e ayan e tengan las dichas diez fanegas de trigo, ynpuçión de çenso en cada un año, para sienpre jamás sobre las heredades siguientes, conviene a saber: sobre medias casas con su medio corral que yo tengo e me perteneçen en el dicho lugar de Quintana en Vides e que yo oy día moro, que tiene por aladaños, de la una parte, las otras medias casas e medio corral que son de mis fijos e, de la otra parte, casas e corral de Juan Alonso e, de parte delante, herren de Juan Martín e, de parte detrás, el camino real. Yten, una tierra en término del dicho lugar a do dizen en Fuentejón, que cabe una fanega de sembradura, poco más o menos, aladaños de la una parte tierra de Juan de la Fuente e, de la otra parte, cuesta de pasto del dicho conçejo e de la otra parte el çiminterio. Yten, otra tierra a do dizen ençima del camino de valle, que cave media fanega de sembradura, poco más o menos, que son aladaños de la una parte de abaxo el conçejo e, de la otra parte, tierra de Pero Fernández Ysquierdo, de la otra parte tierra de Juan de Quintana, las quales dichas medias casas e medio corral suso deslindadas e declaradas, en que así ynpongo el dicho çenso, non tienen çenso ni tributo alguno, para que yo el dicho Martín Fernández e mis herederos e subçesores que tovieren e poseyeren las dichas medias casas e corral e tierras suso deslindada, dé e pague e den e paguen, a vos, el dicho Alfonso de la Gala e a vuestros herederos e subçesores en cada un año para sienpre jamás la dichas diez fanegas de trigo, puesto e pagado en la dicha çibdat de Burgos, en vuestra casa e de los dichos vuestros herederos e subçesores, a mi costa e misión e de los mis herederos e subçesores, por el día de santa María de setiembre de cada un año, so pena del doblo e que comiençe la primera paga por el día de Santa María de setiembre primera que viene e, dende en adelante, en cada un año, para sienpre jamás al dicho plazo e so la dicha pena del doblo por pena e postura e paramiento e por nonbre de propio ynterese, convenido e igualado que con vos pongo; las quales dichas diez fanegas de trigo de çenso vos vendo sobre las dichas medias casas e medio corral e tierras susodichas por preçio e quantía de seis mil e quatroçientos maravedís de la moneda corriente de Castilla que de vos, el dicho Alonso de la Gala, resçeví realmente e con efeto, de los quales dichos seis mil e quatroçientos maravedís me otorgo de vos por bien pagado e entregado a toda mi voluntad e, en razón de lo qual, renunçio la ley de la non numerata pecunia e la exebçion e ley que fabla en fecho del engaño del aver nombrado, non visto, non dado, non contado, non pagado, non reçevido e las leys del fuero e del Derecho que hablan en razón de las pagas: la una ley, en que dize que el escribano e testigos de la carta deven ver fazer la paga en dineros, o en oro, o en plata, o en otra cosa que la quantía vala; la otra ley en que dize que fasta dos años es omen tenido de probar

la paga que faze si le fuere negada, salvo si aquel que la paga resçive renunçiare la ley e yo asy renunçio estas dichas leys e cada una dellas e todas las otras leys e fueros e derechos e razones e defensiones esençiones e alegaçiones que contra esta carta sean, que me non valan, nin sea oydo sobre ello en juiçio, nin fuera de él ante algund alcalde, nin juez eclesiástico, nin seglar e conozco e otorgo que los dichos seis mil e quatroçientos maravedís que vos, el dicho Alonso de la Gala, me distes e pagastes por las dichas diez fanegas de trigo de çenso, que vos asy vendo, que son justo preçio e valor e que non pude aver nin fallar quien más nin tanto me diese por ello, aunque fize asaz deligençias en lo buscar e a mayor abondamiento renunçio e parto de mí la ley del fuero e del ordenamiento real que fabla en razón de las ventas e conpras quando son fechas o se fazen por más o menos de la mitad del justo preçio que me non valan, las quales diez fanegas de trigo de çenso vos vendo con todas las condiçiones susodichas e con las siguientes: primeramente, que en todo tiempo del mundo yo, el dicho Martín Fernández e los dichos mis herederos e subçesores, seamos tenidos e obligados de tener enfiestas e bien reparadas las dichas medias casas e medio corral e las dichas tres tierras bien labradas e reparadas de las labores que fueren menester, a mi costa e misión e de los dichos mis herederos e, si las dichas medias casas fueren caydas o destruidas por agua o fuego o por tenpestad de viento o por vejez o por otro caso furtetuyto, qualquier que sea, que yo e los dichos mis herederos e subçesores sea e sean tenidos e obligados a las fazer e labrar de nuevo tantas e quantas vezes fueren caydas o destruidas, sin fazer descuento alguno del dicho çenso. Otrosí, con condiçión que yo, el dicho Martín Fernández e los dichos mis herederos e subçesores, fuere o fueren rebeldes e non pagare o non pagaren el dicho çenso a vos, el dicho Alonso de la Gala o a vuestros herederos e subçesores, tres años continos, uno en pos de otro, que en tal caso vos e los dichos vuestros herederos e subçesores por vuestra propia abtoridat, sin liçençia, nin mandado de juez, nin de alcalde e sin caer por ello en pena alguna, podades entrar y tomar las dichas medias casas e medio corral e tierras por yncomiso e, non enbargante que así sean entradas e tomadas por yncomiso, que todavía seamos tenidos e obligados yo e los dichos mis herederos e subçesores de pagar el çenso que se deviere de las pagas pasadas; e, otrosí, con condiçión que las dichas medias casas e medio corral e tierras suso declaradas, nin la paga deste çenso, non se pueda partir, nin devidir en partes, nin en herederos, salvo que sienpre esté e lo tenga un heredero e poseedor e non más e, si de otra guisa se partiere o deviere, que caya en la dicha pena de yncomiso. Otrosí, con condiçión que si yo e los dichos mis herederos e subçesores que tovieren e poseieren las dichas medias casas e medio corral e tierras, las quisieremos e quisieren vender e trespasar, que antes e primeramente lo faga e fagan saber a vos, el dicho Alfonso de la Gala e a los dichos vuestros herederos e subçesores, para que si las quisieredes o quisieren, tanto por tanto, como otro por ellas diere, que las podades aver antes que otra persona alguna e, si de otra manera se vendieren o trespasaren, que la tal venta o trespasaçión non vala e, por el mesmo caso, caya en la dicha pena de yncomiso e, seyendo requeridos, si las non quisieredes o quisieren que yo e los dichos mis herederos e subçesores las pueda e puedan vender, todavía pasando con el dicho çenso para vos e para los dichos vuestros herederos e subçesores e con las condiçiones en esta carta contenidas; pero que las non pueda nin puedan vender nin trespasar a iglesia, nin a monesterio, nin a universidat, nin a persona poderosa, de las que el Derecho defiende, salvo persona llana e abonada, que cunpla e pague el dicho çenso e guarde todas las condiçiones susodichas e cada una della; e las quales dichas condiçiones por mí e por los dichos mis herederos e subçesores pongo e prometo de tener e guardar e conplir e pagar realmente e con efeto e, otrosí, pongo con vos, el dicho Alfonso de la Gala e con los dichos vuestros herederos e subçesores, de vos fazer çiertas e sanas e bien pagadas las dichas diez fanegas de trigo en cada un año para sienpre jamás e las dichas medias casas e medio corral e tierras de cualquier persona o personas de cualquier estado o condiçión que sean que vos lo demandaren o enbargaren o contrallaren, por qualquier cabsa o título o razón que digan aver o pretender açión o Derecho a ello, o a qualquier parte dello, e de tomar el pleito e la voz e demanda e contradición por vos, el dicho Alfonso de la Gala, e por los dichos vuestros herederos e subçesores del día que por vuestra parte o suya fuere requerido, en mi presençia o de los dichos mis herederos e subçesores o ante las puertas de mi morada o suya, fasta diez días primeros siguientes e lo seguir e feneçer a mi costa e misión e suya e vos

sacar a paz e salvo e sin dapno de todo ello, so pena de vos dar e vos pagar de llano en llano los dichos seis mil e quatroçientos maravedies que de vos resçeví, con el doblo e con las costas e daños e menoscabos que se vos recreçieren por pena e postura e paramiento e por nonbre de propio ynterese convenido e y que, igualado que con vos, pongo e la pena e postura, toda o parte della, pagada o non pagada o graçiosamente remetida o soltada, que todavía e sienpre sea firme e valedera esta dicha venta e ynpucción de çenso e, yo e los dichos mis herederos e suçesores, sea e sean tenidos e obligados al dicho saneamiento e para esto yo nin ellos non seamos escusados de lo así fazer e conplir, aunque digamos e alegemos que non nos fue notificado, nin fecho saber en tiempo, nin en forma segund e como debía. Para lo qual así atener e guardar e conplir e pagar, en la manera que dicha es, obligando a mis bienes muebles e rayzes avidos e por aver e, espeçial y espresamente, obligo e ypoteco las dichas medias casas e medio corral e tierras suso declaradas a este dicho çenso; e, por más conplimiento dello, de Derecho por esta carta ruego e pido e do poder conplido a qualquier alcalde o merino o juez o jurado o justiçia o a otro ofiçial qualquier de nuestro señor el Rey de qualquier çibdat villa o merindat o jurediçión que sean, ante quien esta carta pareçiere e fuere pedido conplimiento della, que me costringan e apremien por todos los remedios e rigores del Derecho e me fagan atener e guardar e conplir e pagar a mí e a los dichos mis herederos e subçesores todo quanto sobredicho es e en esta carta se contiene e cada una cosa e parte dello e, si lo non atoviere e guardare e conpliere e pagare, yo e los dichos mis herederos e subçesores la escarten e la entreguen en mí mismo e en los dichos mis bienes e de los dichos mis herederos e subçesores e los vendan e rematen, en publica almoneda o fuera della, a buen varato o a malo, sin atender plazo nin término alguno de fuero, nin de Derecho e, de los maravedís que valieren, que entreguen e fagan pago a vos, el dicho Alfonso de la Gala e a los dichos vuestros herederos e subçesores, a tan bien de la pena o penas e yncomisos si en ellas cayere o cayeren, como el dicho prinçipal, con las costas e dapnos e menoscabos que se vos recreçieren; bien así como si los dichos alcaldes e juezes, o qualquier dellos, así lo oviesen juzgado e sentençiado por su juiçio e sentençia defenitiva, la qual fuese por mí e por los dichos mis herederos e subçesores consentida e aprobada e pasada en cosa juzgada, sobre lo qual renunçio e parto de mí e de mi favor e ayuda; que non pueda deçir nin alegar yo nin los dichos mis herederos que en el otorgamiento deste contrato e en esta venta fue nin so engañado, nin daneficado, nin que dolo o lesión ynçidió en él e renunçio todo dolo malo e la exeçión del mal engaño e renunçio todo remedio e acorro de Derecho e, otrosi, renunçio mi propio fuero e jurediçión e la ley si convenerid, que dispone que el que se somete a jurediçión estraña, antes del pleito contestado, se puede arrepentir e declinarla e renunçio todas ferias de pan e vino coger e de conprar e vender e días feriados e de mercados qualesquier e todos plazos de consejo de abogado e la demanda por escrito e que non pueda reprehender nin contradexir esta carta en cosa alguna; en espeçial renunçio la ley del Derecho en que dize que general renunçiaçión de leys que omen faga non vala, salvo renunçiendo esta ley. En testimonio de lo qual otorgué esta carta de venta e ynpucción de çenso antel presente escribano, al qual rogué que la faga o mande fazer fuerte e firme, a consejo o syn consejo de letrados, e la signé con su signo e a los presentes que sean dello testigos. Que fue fecha e otorgada en la dicha çibdat de Burgos, a çinco días del mes de novienbre año del nasçimiento de nuestro Señor Ihesucristo de mil e quatroçientos e noventa e dos años. Testigos que fueron presentes llamados e rogados para ello: Pero Gómez de Secadura e Fernando de Castro e Pedro de Castro Bruslador, vezinos de la dicha çibdat de Burgos. E, yo, Diego de Verniesa, escribano público del número de la dicha çibdad de Burgos por el Rey y la Reyna nuestros señores e su notario público en la su Corte e en todos los sus Reynos e señoríos, que a todo lo que dicho es presente fuy, en uno con los dichos testigos e, para otorgamiento, a ruego del dicho Martin Fernández escribano fiz escrevir e fiz aquí este mío signo, que es a tal [rúbrica].

[signo] En testimonio de verdad,  
Diego de Verniesa [rúbrica].