

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO
CIVIL Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

DEPÓSITO LEGAL: M. 968.—1955

Año XXXVIII	Noviembre-Diciembre 1962	Núms. 414-415
-------------	--------------------------	---------------

Antecedentes de la primitiva Ley Hipotecaria: su génesis, circunstancias y efectos de la misma

(Continuación.)

SUMARIO: II. *El censo consignativo y el reservativo en relación con la hipoteca* El arrendamiento.—27. La anfibiaología del término censo.—28. La esterilidad del dinero.—29. El censo consignativo.—30. La coyuntura económica en la Edad Moderna.—31. El censo reservativo.—32. La Novísima Recopilación y las Censos.—33. El Derecho canónico.—34. La tasa de catorce mil al millar.—35. Nueva reducción de la tasa del 5 por 100 al 3 por 100, con los Borbones.—36. El fomento de la agricultura con los Borbones.—37. Datos comparativos de mediados del 700 a la mitad del 800.—38. Ventas a carta de gracia.—39. Importe de los censos según el Catastro de Ensenada.—40. El impacto del liberalismo en la propiedad.—41. La política liberalizadora de la propiedad. La redención de la Renta de Población de Granada.—42. La extensión de la redención al Patrimonio Real.—43. El desarreglo financiero y su incidencia en los censos.—44. La desamortización eclesiástica de 1855 y los censos.—45. Valor de los censos desamortizados.—46. La trilogía crediticia: censo, venta a carta de gracia e hipoteca.—47. Las cargas fiscales de los contratos de censo e hipoteca.—48. La abolición de la tasa de interés en 1856 para la hipoteca.—49. Series numéricas de capital de censos, hipotecas y valor de las ventas a carta de gracia.—50. El arrendamiento en el siglo XVIII.—51. Idem en la Novísima Recopilación.—52. Las Cortes de Cádiz.—53. Informe de Cárdenas en 1863.—54. La tendencia tradicional española y el neoliberalismo de Jovellanos.—55. Liberalización de los contratos de arrendamiento en la primera mitad del 800.—56. Avances de las leyes desamortizadoras en cuanto a los arrendamientos anteriores al año 1800.—57. Informe sobre los arrendamientos de locales

de negocio.—58. Informe sobre la materia, del Fiscal del Tribunal Supremo. 59. Las roturaciones arbitrarias.—III. *La coyuntura económica. Latifundios y minifundios.*—60. El saneamiento financiero a mediados del siglo pasado. 61. El aumento demográfico.—62. La burguesía.—63. Latifundio y minifundio.—64. Su origen, según Claudio Sánchez de Albornoz.—65. Fermín Cabañero y su Memoria sobre la población.—66. La distribución de la propiedad. Opiniones de Canalejas, Sánchez Albornoz, Aller, Pascual Carrión, Martín-Sánchez y García-Badell.—67. Proyecto adicional a la Ley Desamortizadora, sobre creación de un Banco de Crédito agrícola.—68. El aumento del crédito público con cargo al futuro importe de la desamortización.—69. La construcción de los ferrocarriles.—70. La coyuntura económica, según Bravo Murillo.—71. El capital extranjero, desatesoramiento, desamortización y las obras públicas.—72. Los presupuestos del Estado.—73. Las crisis del Banco de España.—74. Estadísticas de los nuevos Registros de la Propiedad.—75. La deuda pública.—76. El movimiento industrial.—77. Proteccionismo o libre-cambio.—78. Bancos de crédito territorial y el interés del dinero.—79. La creación del Banco de España y otros Bancos.—80. El Banco Hipotecario. 81. La Deuda hipotecaria y el interés moderado del dinero.

II

EL CENSO CONSIGNATIVO Y RESERVATIVO EN RELACION CON LA HIPOTÉCA.—EL ARRENDAMIENTO

27. Bajo la institución llamada censo se hallan confundidos una serie de conceptos que no tienen de afinidad más que la comunidad etimológica de *estimación*, pero de efectos tan distintos, que su agrupación más perturba que aclara las instituciones, y por ello presento al censo consignativo en primer lugar, contrato de origen reciente y de corta vida, puesto que su nacimiento corresponde al Renacimiento, y su vida casi se extingue en el siglo de las luces. En el léxico de Nebrija falta la acepción correspondiente a éste y a su hermano menor, el censo reservativo.

28. MARTÍN ALONSO y BLASCO CIRERO (58) nos dan cuenta de otro antiguo caso de homonimia: «Los moralistas criticaron siempre la colocación del dinero a rédito, y bien conocido es el juego de palabras de Plutarco (*De re vitanda aere alieno*), sobre los prés-

(58) *La Banca a través de los tiempos*, por AURELIO MARTÍN ALONSO y AGUSTÍN BLANCO CIRERA. Prólogo del excelentísimo señor don Pedro Gual Vilalbí. B. 1926; 217 págs.

tamos con interés. La palabra griega *tokos* (interés), significa *parto*, lo que hace decir a su autor: *Esti tokos pro tokoio tokos ge men esti kai allos*; es decir: «El dinero, siendo estéril, no puede alumbrar hijos, porque sería contrario a la naturaleza». De aquí viene el epíteto de Aristóteles de que *el dinero es estéril*, y al ser recibidas estas doctrinas, encuentran la base los moralistas medievales para combatir la plaga de la usura. De éstos pasa a los juristas y se ciega la vía del préstamo, como medio y estímulo natural del crédito, cuyas necesidades son cada vez más apremiantes, en cuanto el bienestar requiere una expansión y necesita en muchas ocasiones medios económicos, viniendo a ser el censo consignativo el sucedáneo que encuentra la solución de compromiso, amparado en el nombre de censo, que circula como moneda legítima, y siguiendo al escolasticismo, interpone un bien inmueble fructífero, que suple de esta forma triangular el defecto originario de la esterilidad.

29. Nuestro conocido FRANCISCO DE CÁRDENAS (59) viene a expresarse así: «El censo consignativo, de menos noble origen, lo trae de leyes puramente convencionales, tan ineficaces en sus fines como erróneas en sus medios y fundamentos, y, por tanto, no tuvo necesidad de existir hasta que fué indispensable buscar un temperamento que, sin violar directamente estas leyes, eludiese en la práctica sus tristes efectos. El dinero no produce dinero, decían los teólogos y jurisconsultos de la Edad Media, y, por tanto, todo interés o rédito que de él se exigiese carecería a sus ojos de justificación económica y de fundamento legítimo. De aquí las leyes rigurosas contra la usura y la doctrina de que obligaban en conciencia; y como la industria y el comercio no podían alimentarse y crecer sin el auxilio de capitales, que *era en vano pedir en crédito gratuito*, fué menester o quebrantar directamente aquellas leyes, ocultando la usura en los préstamos, o inventar contratos que, como el de censo consignativo, surtiese los efectos del préstamo a interés, sin estar literalmente comprendido en las leyes canónicas y civiles que lo condenaban de usurario. Por eso perte-

(59) *Ensayo sobre la historia de la Propiedad Territorial en España*, por FRANCISCO DE CÁRDENAS, de la Real Academia de la Historia y de la de Ciencias, Morales y Políticas. M., s. a. (TORRES CAMPOS señala los siguientes años de impresión: 1873-75); dos tomos; 517 y 539 págs.

nece esta institución a los tiempos modernos, empezando por las naciones más adelantadas en su industria y comercio y coincidiendo en todas partes con el crecimiento de la riqueza mueble, si las leyes contra la usura le oponían en la práctica algún embarazo... La malicia interesada fué, pues, más diligente que el celo apasionado de los teólogos, que acusaba de ilícito el censo; pero cuando aun produciendo este contrato los efectos del préstamo tenía la singularidad importante de diferenciarse de él, si perpetuo, por su misma duración, y si redimible, por no poder exigir la redención el censualista, el sensato Martín V declaró que tales contratos eran ilícitos y que los censatarios podían ser obligados a su cumplimiento. Todavía volvieron a suscitarse dudas sobre si sería ilegal por usurario el censo en que se *censura* la facultad de redimir por partes, aminorándose la pensión a medida que se fuera reduciendo el capital, y la cesación en el pago del rédito, cuando desapareciera del todo la finca acensuada; y consultado el Papa Calixto III, las resolvió en 1455, declarando también válidos los contratos censuales, aunque contuvieran estas estipulaciones. La Iglesia fué, pues, la primera que dió su sanción al censo consignativo, que al interés de la industria y del comercio surgiera, desvaneciendo para ello escrúpulos livianos y considerando, sin duda, que no había razón para condenarlos por extremado rigor de lógica en las aplicaciones de la doctrina que anatematizaba la usura.

«Estaban ya autorizados—sigue diciendo CÁRDENAS—los censos por la primera, al menos, de las decretales referidas, y se usaban en Sicilia cuando se introdujeron de este reino en el de Aragón, al unirse ambas coronas. Alfonso I, después de haberlas juntado en su cabeza, pidió al Papa Nicolás V que remediara el daño de sus vasallos, «permitiéndoles una forma de censo con que aliviar sus necesidades sin perder las almas». Una Constitución de aquel Pontífice dictada entre 1447 y 1455 declaró que lícitamente y sin usura podían venderse y comprarse censos a carta de gracia, reservándose el vendedor la facultad de redimir el capital, tanto por tanto, y obligando los contrayentes con sus personas y bienes de todas clases, con los pactos y penas que juzgaren conveniente para su seguridad, siempre que *la pensión anual estipulada no excediera de una décima parte del precio o capital entregado*. Esta constitución hubo de ser dictada únicamente para los dos

reinos referidos, y por eso no se insertó, como las otras dos citadas, entre las extravagantes comunes, por más que se observara también en algunos otros Estados. Algunos años más tarde se introdujo de Aragón en Castilla el uso de los censos, siendo de notar que los más antiguos de que hay memoria coinciden con la expulsión de los judíos, a quienes, como es sabido, no estaba vedada la usura... Publicáronse, pues, en el referido año (1534) una que limitó al 10 por 100 el interés de aquellas negociaciones, y otro que prohibió fundar censos redimibles frumentarios, o a pagar en otra especie de dinero, a fin de que por el precio vario de los frutos y la diversidad de cosechas, no excediera nunca el rédito de una tasa cierta y moderada (L. 3, t. 15, lib. 10, Nov. Rec.). Con estas leyes y otras parecidas se trató de desvirtuar el carácter un tanto usurario de los censos, en el concepto de muchos moralistas y teólogos, evitando el daño y grave lesión de los que por necesidad, según dice la misma ley, gravaban sus bienes con ellos.» Mandando los frumentarios reducirlos a dinero.

30. La expansión de esta institución tiene lugar con el descubrimiento de América y expulsión de los judíos. Aquella trae la aportación de los metales preciosos, y la salida de éstos obliga a suplir su falta. Dice CARMELO VIÑAS MEY (60): «Los españoles, que se encuentran con grandes e insospechadas disponibilidades metálicas, participan también de ese espíritu, como luego veremos. Se desarrolla la dirección industrial, improvisándose y organizándose extensísima red de fábricas y telares en el reino de Castilla, pujante manifestación económica que no interesa ahora a nuestro objeto. En otra dirección, en el orden agrícola, al propio tiempo que de América venían las grandes disponibilidades metálicas, abríase a la exportación agraria de la metrópoli el inmenso mercado de Indias, que deparaba ocasión única de reproductiva inversión de capitales en el negocio agrícola. Y simultáneamente, el dominio español en Flandes, en Italia, etc., creaba a su vez nuevos mercados a la agricultura española, impulsando el auge de la vida económica e inaugurando, como es sabido, un ciclo de fuerte prosperidad intensa, duradera cerca de un siglo... Entonces sur-

(60) *El problema de la tierra en España de los siglos XVI-XVII*. M. 1941; 242 págs.

gen dilatadas explotaciones de cereales, olivares y viñedos en Andalucía, las Castillas y Extremadura. Es la más saneada colocación de capitales... Ello provoca en Castilla una creciente prosperidad económica. Los conquistadores y colonizadores no encuentran en Indias más que artículos preciosos, pero innecesarios para ellos. Necesitan sus telas, sus armas, sus libros y, sobre todo, su trigo y su vino, y como en Méjico y Perú hay oro y plata, ofrecen alto precio a los comerciantes que les importen de España esa mercancía. Un comercio intensísimo se inicia. Están las tierras y provincias abundantes y fértiles, a que aludían las Cortes de 1579, describiendo este ciclo de prosperidad: la abundancia, grosura y fertilidad de Sevilla y de toda Andalucía, y por los hombres ricos que ha habido en ella, y por el esplendor y realeza y riqueza de Toledo, por la abundancia de frutos de la Alcarria y la Mancha, y por el lustre y millones de ducados que había en Burgos y que entraban y salían de él, y por la riqueza de Tierra de Campos y por lo que se trataba y contrataba en las ferías de Medina, Villalón, Ríoseco.»

«Soporte—e índice—de esta vitalidad desbordante era la densidad de la población de Andalucía y la España central, superior a la de otros pueblos de Europa, y la abundancia y cuantía de otros capitales privados a que antes hemos aludido. A fines del siglo xvi, ante la iniciada decadencia de la agricultura, promovió Felipe II información acerca de las causas y medios de cortarla, a cargo de los corregidores de Castilla, la Mancha, Andalucía, Extremadura, documento de inestimable valor para la historia económica de la España del 500. En gran parte de los informes hacen constar los corregidores que la cosecha «da lo bastante para comer y sembrar», y *que no se cultiva sino la mitad o la tercera parte* que en tiempos anteriores. Ello revela, incontestablemente, el anterior excedente de producción a que aludíamos.»

Describe así la decadencia de la agricultura, y en otros lugares, como en KLEIN (61), puede verse la de la Mesta. Limitados a aquélla, sigue diciendo VIÑAS MEY: «A partir del reinado de Felipe III, en los primeros decenios del siglo xvii, al acentuarse la

(61) JULIO KLEIN: *La Mesta*, 1273-1836. Traducción del inglés por C. Muñoz, «Revista de Occidente». M. 1936; 441 págs.

depresión económica, se inicia la emigración nobiliaria a las Cortes y a las ciudades y el abandono creciente de las empresas agrícolas. El absentismo se generaliza, afecta ya al grande, y no sólo al pequeño labrador, como hasta ahora. Es ya un fenómeno de decadencia y no una derivación interferente de un proceso de crecimiento económico. Porque en el siglo xvii van acumulándose y sumando su acción conjunta todos los factores hostiles a la agricultura, interiores e internacionales. Estos últimos, de trascendencia igual o mayor que aquéllos. Disminuye la demanda del mercado agrícola de las Indias, porque en las nuevas provincias la agricultura logra desarrollarse considerablemente. Y las guerras y la coalición general contra España van cerrándole, uno tras otro, los principales mercados de Europa. Primero los de Flandes e Inglaterra, ya en tiempo de Felipe II. Después se estrecha más y más el círculo. Durante la guerra de los treinta años, y hasta la paz de los Pirineos, es decir, en la mayor parte de la centuria xvii, la guerra clausura para España los mercados de Francia, Holanda; Inglaterra, parte de los Estados italianos, los Estados del Norte. La importancia de estos hechos como factor de decadencia es innegable. No actuaron en ella tan sólo causas internas, sino estas otras de indole exterior, de considerable influjo.»

El tránsito de las circunstancias de prosperidad a la recesión influyó en la doctrina de los contratos, diciendo CÁRDENAS: «Corría entre los letrados la doctrina de que en los contratos de tracto sucesivo, justos en su origen, si llegaban a ser lesivos debían ser moderados en cualquier tiempo por los jueces. Si, pues, los censos se hallaban en este caso: si eran perjudiciales a la república y si, como en otro lugar he dicho, era opinión común en los jurisconsultos que por causa de utilidad pública podían privarse a cualquier derecho legítimamente adquirido, sin indemnizarle, siempre que éste se hiciese por una ley general (MATIENZO-LUIS MEXÍA), debían hallar pocos inconvenientes la reducción sucesiva de los censos.»

Esta decadencia del crédito había de afectar a los prestamistas y prestatarios, sus clases representativas. Veamos lo que ocurrió, según la obra citada, *La Banca a través de los tiempos*: «Pero poco tiempo había de durar la grandeza de la Banca sevillana, pues consta que a principios del siglo xvii habían desaparecido casi todos los Bancos, y en 1622 se quejó Alejandro Lindo

de que no se conservaba ninguno, habían quebrado el último que tenía en Sevilla Jácome Metedo.»

La vida del censo consignativo fué efímera, pero su ascensión rápida, según cita VIÑAS MEY, los censos los calculaba VALLE DE LA CERDA, en 1618, en más de cien millones, pero este autor, según la copia que facilita SEMPÉRÉ Y GUARINOS en su *Biblioteca económica*, explica así el ciclo económico: «Cuando se descubrían las Américas; cuando se encontraban las copiosas minas del Perú; cuando entraba en la Península más plata en un año que antes en un siglo; entonces fué precisamente cuando más se fomentaron las vinculaciones y estanco perpetuo de las tierras, casas y demás bienes raíces, que son la base fundamental del comercio. De aquí resulta que no habiendo fincas suficientes en que emplear el dinero, se multiplicaron infinitamente los juros, censos y usuras. Los capitales vinieron a parar naturalmente en manos de los verdaderos ricos, que lo eran los fabricantes, artesanos y extranjeros, y a pocos años la nación, dueña de las minas y metales, fué la más pobre y escasa de ellos».

Otro escritor coetáneo (62), PEDRO FERNÁNDEZ NAVARRETE, dice: «Porque aunque los labradores no están faltos de la libertad natural, están siempre asidos al remo de tantos trabajos y necesidades; porque todo lo que adquieren con sudor lo consumen en la voraz polilla de los censos, y en la paga de las mohatras y usuras, a que les compelen las necesidades; de que resultan en ellos tantos estelionatos, para que con sus vejaciones se enriquezcan los escribanos y procuradores; y así, mientras hubiere en las repúblicas juros y censos, no habrá estimación de la labranza, como lo hacían los antiguos romanos, que del arado salían para el senado, y aun para ser dictadores, como del gran SERRANO lo ponderó el poeta Claudiano... Y a Quincio Cincinato de la labor de sus heredades le sacaron para la dictadura... Como los pobres (que son los que se quedan a cultivar las tierras) las tienen cargadas con diferentes censos que han tomado de los ricos caudalosos, en cuya imposición se han cometido mil estelionatos, viendo que sin la sombra de los poderosos y ricos no pueden esperar el remedio

(62) *Conservación de Monarquías y discursos políticos sobre la gran consulta que el Consejo hizo al Señor Rey Don Felipe Tercero*. Dedicada al Presidente y Consejo Supremo de Castilla.. M. 1792, 5.^a edic.; 476 págs.

de sus necesidades, teniéndole librado en el incierto retorno a sus *acensuadas hipotecas*, los desamparan con mucha facilidad, viniéndose al ancho campo de la corte.»

31. A estos argumentos habian de servir de contrapeso los que en favor del contrato inverso derivado del consignativo se hacían del reservativo, como dice CÁRDENAS: «A estas críticas oponían los defensores de la institución, como Soto y otros muchos, que siendo lícito el censo reservativo, por consistir en la venta de una finca por precio de un rédito ánuo, no podía ser ilícito el consignativo, que se reduce a la operación inversa, o sea la venta de un rédito, por precio de un derecho real sobre determinada finca. A los que negaban a este contrato el carácter de compra-venta, porque decían que antes de constituirse el censo no había cosa vendible, contestaba JUAN MEDINA que lo era el derecho de percibir con cargo a la finca acensuable cualquiera porción de sus productos perpetua o temporalmente. Y aunque severo moralista, añadía que la adquisición de censos no era por sí ilícito, sobre todo para los que no pueden dedicarse a la industria o al comercio; que tampoco eran contratos usurarios, aunque por su medio solía ejercitarse la usura; que los censos vitalicios semejantes al precario y al arrendamiento, no eran, como algunos creían, usurarios, y que ni aun lo eran, como creían otros, usurarios, y que ni aun lo eran los constituidos por tiempo fijo y a fondo perdido, como hoy se dice, aunque el imponente llegara a percibir los réditos, mayor suma que la del cápital, si ofrece algún riesgo el negocio o hay causa que pueda hacerla desmerecer. Porque era venta del derecho de exigir una pensión y no podría el censualista, como el mutuante, reclamar la devolución del capital, defendió P. MERCADO que no había en el censo simulación de préstamos y podía adquirirse con conciencia segura. Esta misma doctrina sostuvieron el P. MOLINA, SOLÍS, VELÁZQUEZ AVENDAÑO y otros muchos jurisconsultos y teólogos. Aun más que en el orden moral, en el político eran objeto los censos de general censura...»

32. Este movimiento había de repercutir en las Cortes, y en nuestra legislación, fundamentalmente recogida en el título XV del libro X de la Novísima, *De los censos*, en cuyo análisis hay que

entrar brevemente, pues todas sus disposiciones, más que orgánicas, vienen a ser limitadoras, como se verá a continuación. En primer lugar, concorde con este trabajo, sobre la obligación de manifestar los censos anteriores al constituirlos nuevamente. En la ley segunda, precedente del Registro, en su epígrafe se dice: «Obligación de los imponentes de censos a declarar los que ya tuvieren cargados sobre sus bienes.—Don Carlos y Doña Juana, en Madrid, año 1528, pet. 65, y en Valladolid, año 548, pet. 160; y Felipe II en Valladolid, año 1558, en las respuestas a las Cortes de 555 pet. 122».

La ley siguiente, 3, 15, 10, viene a marcar la nueva tendencia que habrían de tomar los censos, por el efecto retroactivo de la disposición, y la prohibición de constituirlos en frutos y tasa para los sucesivos. Dice esta ley: «Los mismos, en Madrid, año 1534, pet. 127; en Valladolid, año 1537, pet. 139, y en Toledo, año 1539, pet. 62». Prohíbe los censos vitalicios al quitar, y tasa el interés, disponiendo: «Y mandamos que en los contratos que hasta aquí en adelante se reduzca el dinero, que se hubiere dado por el censo de las tales cosas, a respecto de *catorce mil maravedís el millar*, para que se pague en dinero y no en las dichas cosas». Que por las Cortes de Madrid de 25 de octubre de 1563 (6, 15, 5 de la Nueva Recopilación) se extendió a los juros, la misma tasa—14 a 1—y demás censos, bajo pena de nulidad y privación de oficio de los escribanos.

33. Coincide con este movimiento el del Derecho canónico, según dice CÁRDENAS: «el *motu proprio* que Pío V expidió sobre esta materia en 1568, ...sobre reducción y tasa de censos, cuando aquel Pontífice, deseando proscribir ciertas y determinadas opiniones del jurisconsulto Lesio acerca de esta materia, condenadas ya por el Tribunal de la ciudad de Roma y el Vaticano, según afirma PRIGNATELLI, y para impedir que continuaran celebrándose contratos de censo con infracción de las leyes canónicas, dictó una nueva constitución con reglas encaminadas a refrenar la codicia de los imponentes y a amparar a los censatarios. Por ello se dispuso que no se impusieran censos sino sobre bienes inmuebles o que tuvieran la consideración de tales, fructíferos y señalados por sus linderos; que el precio había de ser justo y de pagarse íntegro en di-

nero, à presencia del notario que autorizaba la escritura y de los testigos de ella, sin que bastasè la confesión del recibo; que no podia estipularse el pago anticipado de los réditos, ni el pacto de quedar el censatario responsable exclusivamente del caso fortuito, o el de no enajenar la finca censida, o el de poder ser apremiado el mismo censatario a la redención, o el de pagar el laudemio por la enajenación, o el de satisfacer intereses por los réditos que no fueron pagados desde su vencimiento; que se extinguiría o rebajaría el rédito cuando pereciera o se deteriorara la finca gravada: que el censatario que hubiere de redimir, anunciara su propósito con un mes de anticipación; y, dejando de hacerlo, pudiera ser demandado durante un año. Todas estas reglas eran solamente aplicables a los censos nuevos; los antiguos, a *diferencia* de lo que sucedía en España, eran respetados en la forma que fueron establecidos. Tal era el célebre *motu proprio* que Felipe II declaró (7, 15, 10) no haber admitido en España, a petición de las Cortes de Madrid de 1583; ¿cuál fué el motivo de haberle negado el rey su *exequatur*? ¿Fué simplemente una cuestión de prerrogativa? ¿Lo fué el mismo contenido de la constitución pontificia? Causas de una y otra especie debieron contribuir a ello. Felipe II, que aunque ferviente católico, era celosísimo de su potestad, no toleraba que nadie, ni aun el Papa, invadiera la esfera propia de ella, y mucho menos con actos legislativos, que como el *motu proprio*, derogaban el derecho patrio... La retención del *motu proprio* no hubo de alcanzar a *Navarra*, puesto que casi todas las cláusulas de aquel documento, y en particular las que expresamente habian sido rechazadas en Castilla, se insertan en las leyes especiales de aquel reino. Allí se prohibió constituir censos de otro modo que con el dinero al contado y entrega de presente, bajo la fe del escribano, que era precisamente la condición del Breve que sirvió para designarlo en la ley que lo mandó retener.»

34. La Ley 5, 15, 10, antes citada, de Felipe II en 1573, dice: «Porque somos informados que en nuestros Reinos de Galicia y León y Provincia del Bierzo, y Marquesado de Villafranca, y en el nuestro Principado de Asturias, por contravenir y defraudar a lo prevenido por la ley tercera deste título, hacen y otorgan con-

tratos y escrituras, que suenen por *censos perpetuos* y sale el precio a mucho menos de catorce mil maravedises el millar; mandamos que todos los censos y tributos que en dichos censos y lugares se hubieren así impuesto, fundado... desde el año 1534 a esta parte, ... u otro cualquier género de cosas que no sean dinero, ... o fundasen de aquí en adelante, se paguen a razón de mil maravedís por cada catorce mil maravedís de los que hubiere dado el comprador; y, sin embargo, que en la escritura, que de ello se otorgare o hubiere otorgado, suenen ser censos perpetuos, se hayan de juzgar y tengan por redimibles...» De suerte, dice CÁRDENAS, que para impedir la constitución de censos frumentarios, no sujetos a tasa como perpetuos, todos los impuestos de esta calidad fueron declarados redimibles, contra *la voluntad de los imponentes*. Esta injusticia tuvo, sin embargo, su correctivo en la inobservancia de la pragmática, al menos en parte, y en las provincias que la habían provocado, pues los censos frumentarios han subsistido hasta nuestros días en Galicia y Asturias, y aun los perpetuos de hecho, dado que la facultad de redimir otorgada por la ley respecto de ellos no se usaba generalmente por los censatarios». Por la Ley 6, 15, 10, se señala el «justo precio de los censos de por vida; y prohibición de establecerlos por dos, tres o más vidas».

35. «Prevaleciendo estas opiniones entre los hombres más ilustrados de los siglos XVI y XVII, dice CÁRDENAS, no es de extrañar que la propiedad de los censos fuera tan mal tratada por los últimos reyes de la Casa de Austria, como lo había sido por los dos primeros». Vienen a resumirse, en nota, de las Novísimas, las leyes de la Nueva, de la siguiente forma: «Y por las Leyes 12 y 13 del mismo título (pragmática de los años de 1608 y 621) se prohibió la constitución de nuevos juros y censos al quitar a menos precio de veinte mil maravedises al millar, so pena de nulidad de los contratos; y mando que esto se extendiese a los que estaban fundados a menos plazo» (Leyes 12 y 13, tit. 15, lib. 5, R.).

Por último, resume así CÁRDENAS la evolución: «Felipe V, fundándose en las repetidas instancias de los pueblos, en la necesidad de pedirles nuevos subsidios para atender a los gastos de la guerra, que estaban sostenidos dentro de la península, con los enemigos de la dinastía, y en la disminución del producto de las ha-

ciendas, que habían obligado a muchos censualistas a reducir voluntariamente sus réditos, por evitar que los censatarios dimitieran sus fincas, ordenó en 1705 que en adelante no se impusieran censos consignativos a menos precio de 33.3 por 1. y que se redujeran a este tipo todos los existentes (8, 15, 10). Así quedaron rebajados del 5 al 3 por 100 todos los censos reducidos o impuestos de nuevo conforme a la pragmática de 1608, perdiendo los censualistas las dos quintas partes de su renta. Fernando VI siguió en este punto el camino de sus predecesores, mandando en 1750 aplicar a los censos reservativos la ley y tasa de 1705, y a todos los de Aragón, que, a pesar de la abolición de los fueros, ordenada en 1707 había continuado rigiéndose en este punto por sus leyes especiales (9, 15, 10)... y en otro lugar hacia dicho: «Fundándose luego en ellas las Cortes [de Aragón] de 1626 mandaron reducir a 5 por 100 los réditos de los censos impuestos a mayor interés. Así, los dueños de los constituidos al 10 por 100 de rédito, que permitía el fuero, perdieron la mitad de sus rentas, sin indemnización alguna... Las Cortes de 1646 no dudaron en reducir otra vez los réditos de los censales de las generalidades que devengaban 6 por 100, a 4 solamente». La causa de estas reducciones era el que muchos lugares habían quedado yermos, por la expulsión de los moriscos, y en éstos, como la carga era colectiva de la municipalidad, obligada al pago, y estaban exentos los terrenos de señoría, gravaba a los pocos vecinos que quedaban.

36. Contribuía también, entre otros factores, a la decadencia de la Agricultura, la tasa en el precio de los granos, y su resurgimiento, puede decirse que coincide con la liberación de las censos y el precio de los cereales. Define así la situación MANUEL COLMEIRO (63): «La segunda mitad del siglo XVIII fué señalada por el discreto favor dispensado a la agricultura. Fernando VI, con su prudencia y economía; Carlos III, con tacto exquisito para escoger sabios ministros, y su misma obstinación en conservarlos cerca de su persona, y Carlos IV, con la bondad natural que en él respandecía, a través de sus mayores flaquezas, contribuyeron mucho a

(63) *Historia de la Economía Política*, por el doctor don MANUEL COLMEIRO, de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas. M. 1863, tomo II, página 87.

mejorar el estado de la labranza y condición de los labradores. Penetró en España por aquel tiempo la ley que esparcían en Francia la secta de los fisiócratas y en Inglaterra Adam Smith y sus discípulos de la escuela industrial, y las nuevas ideas de la economía política tuvieron entre nosotros colosos intérpretes, ardientes apologistas y propagandistas infatigables: *Entonces removieron multitud de obstáculos que la ley oponía al derecho de la agricultura, tales como la policía de los abastos, la tasa de los granos, la prohibición absoluta de cerrar las tierras, y se modificaron los privilegios de la Mesta, y los Reglamentos de Montes y Plantíos* (a la derogación de estas medidas, que constan en la Novísima, atribuye VICTORINO SANTAMARÍA el descuaje de nuestros montes en el siglo pasado); y se adoptaron otras providencias que si no satisfacen los deseos del impaciente economista, que apetece el triunfo inmediato de su doctrina, alegran el corazón de los propietarios que comparan el día de ayer con el de hoy y esperan que será mejor el día de mañana.; *Entonces también se fomentaron los riegos, se construyeron caminos y canales, se facilitó la enajenación de ciertos bienes amortizados y el repartimiento de las tierras de propios, se levantaron las nuevas poblaciones de Sierra Morena y se promovió el establecimiento de colonias agrícolas en Salamanca, Extremadura y Mallorca; beneficios bastante más verdaderos y eficaces que la exención de tributos o servicio militar...*»

37. Conviene recrearse en este académico, que tan bien conoció la bibliografía hispana de nuestro siglo de oro (64), copiando de la obra referida anteriormente, dada la importancia que tiene la evolución económica, en la jurídica de la propiedad: «Confirma el atraso de nuestra agricultura durante la segunda mitad del siglo XVIII el movimiento de comercio de granos, del cual resulta que desde el año 1756 hasta 1773 entraron en la Península 12.006.680 fanegas de trigo y salieron 690.890; de modo que España necesitó por término medio un suplemento de 665.614 fanegas anuales para

(64) *Biblioteca de los Economistas españoles de los siglos XVI, XVII y XVIII*, por el excelentísimo señor don MANUEL COLMEIRO PENDO, académico de número. *Publicaciones de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas*. M. 1953-54. Se publicó primeramente en el tomo I de sus *Memorias*. La nueva reedición consta de 269 páginas.

proveer a su consumo». Cita a continuación la nota de Campo-
manes (65), que sin hacer cálculos, expone: «En España falta
anualmente cantidad de granos para el total consumo, a causa
de la decadencia de la agricultura, y por no labrarse las tierras
suficientes. Pues aunque las provincias interiores se pueden ayu-
dar con sus propias cosechas, y extraer en años abundantes, las
maritimas en todo tiempo son escasas, e introducen de fuera gra-
nos, como puede verse en el Registro de Aduanas. La población,
además, va creciendo, y no se extienden a proporción de este au-
mento de consumidores sus labranzas».

De pocos años después facilita COLMEIRO los siguientes datos:
«El censo de frutos de 1797, publicado en 1803, fija la cantidad
que produjo la Península en 32.441,119 fanegas, que corresponden
poco más o menos a tres por habitante; ración escasa, pues ZA-
BALA (66) reguló en seis (aunque lo común es dar ocho o diez) el
gasto ordinario de una persona en cada año. Melchor Soria dice
que faltaron de España 600.000 moriscos, los cuales consumían
al año 6.000.000 de fanegas de trigo. (Por esta cuenta, cada per-
sóna debía consumir diez fanegas). No obsta, a la verdad del cálculo
considerado en globo, que la entrada de trigo extranjero repre-
sente una cantidad de trigo muy inferior a la producción del rei-
no, pues prescindimos aquí de los demás frutos y semillas.»

El progreso de la agricultura a mediados del pasado siglo, de-
mandaba la existencia de medios crediticios, y ya que en el censo
consignativo no lo podía suplir, obligaba a la perfección de la hi-
poteca. Basta seguir a COLMEIRO para ver el progreso alcanzado a
consecuencia de las leyes agrarias y otros factores coadyuvantes:
«Los datos oficiales de nuestro comercio de granos, legumbres y
semillas de 1855 suponen una exportación de 3.572.985 fanegas
de trigo, equivalentes a 214.379.100 reales, y 8.105.170 arrobas de
harina, valoradas en 186.418.910 reales, sin contar el arroz, cebada,
maíz, centeno y otros frutos. El vino exportado sube a 7.284.635
arrobas, reguladas en 289.893.660 reales, y el aceite asciende a
1.615.604 arrobas, que representan 119.898.816 reales; de modo
que nuestra agricultura, después de abastecer la España de gra-

(65) *Apéndice a la Educación popular*. Parte primera. M. 1775; 500 págs.

(66) ZAVALA Y AÑÓN (MIGUEL DE): *Representación al Rey N. S. Don Fe-
lipe V (q. D. g.) dirigida al más seguro aumento del Real Erario y a con-
seguir la felicidad, mayor alivio y riqueza de la Monarquía*. M. 1732.

nos y caldos, todavía surtió en 1855 los mercados extranjeros, enviando en sólo cuatro artículos principales un sobrante de 810.590.486. Coteje el lector estas partidas con las análogas que arrojan los censos de 1787 y 1797 y apele al testimonio de su conciencia antes de someterse al vano juicio del vulgo, siempre apercebido a envidiar la dichosa abundancia de los tiempos pasados y dolerse de la mezquina condición de los presentes». El interés por el riego se deriva y comprueba por la reiterada intervención del recién creado Consejo Real.

38. SISTERNES (67) dice: «Ya hemos llegado, por fortuna, a hacer odioso el nombre de tasa, desterrándola de los frutos; no queremos, pues, renovarla poniéndola en los campos. Dejemos obrar con libertad a los mismos contrayentes, que ellos saben mejor que nadie sus verdaderos intereses», pero más importa al contenido de la contratación lo siguiente: «*Respecto de las ventas prediales con pacto de retrovendendo o a carta de gracia redimible*, como llaman en algunos países, son útiles en cuanto conservan en el vendedor la esperanza de recobrar su finca, *pero que la modalidad de rédito los hace degradar a las veces en unos contratos reprobados*, pues obligados de sus necesidades los dueños de las tierras, no encontrando quien les de dinero sobre ellas, con el corto crédito de un 3 por 100, se ven en la precisión de venderlas a carta de gracia, o por un tiempo determinado, consintiendo que el nuevo comprador, que quiere sacar mayor interés de su dinero que el 3 por 100, les *haga arrendamiento de la misma finca*, obligándoles a pagar mayor cantidad; como aun de este modo le es más útil al vendedor sufrir este gravamen con la esperanza de recobrar su finca, que venderla sin él a todo trance, deberán subsistir estos contratos por ahora y hasta tanto que con mayor conocimiento se provea de competente remedio a estos males. A lo que añade por nota: *Lejos de creer que los censos son perjudiciales a la agricultura, lo he tenido y tengo por útiles y perjudicial su falta*. Porque el que quiere mejorar su hacienda,

(67) *Idea de la Ley Agraria española*, por A. MANUEL SISTERNES FELIÚ, fiscal del Consejo y Cámara de S. M. Valencia 1786; 148 págs. Según el discurso de ingreso de don JOSÉ MARÍA HUET en la Academia de la Historia (M. 1867): «A consulta de 14 de junio de 1786, publicada en 10 de julio, para tercer fiscal. vacante por promoción de ...».

sacar nuevas tierras, darlas regadío y aumentar su producto por medios costosos, no teniendo dinero para ello, hallaba el modo de conseguirlo, tomando un censo que podía redimir a su arbitrio cuando quisiera. Pero hoy, *extinguidos como están los censos por un modo indirecto*, sucede que en las necesidades que ocurren a particulares, o en las mejoras que quieren hacer de sus patrimonios, no hallan medio alguno de encontrar dinero, sino el de la venta de sus propios bienes; y como este es un medio ruinoso, nadie se vale de él para dar fomento a la agricultura, cuyo éxito es tan dudoso y arriesgado; y así, queda ésta en la misma languidez, o menoscabándose, no habiendo otros modos de reparar las ruinas que padece. Inventóse; en efecto, otro modo que no era tan gravoso como la venta absoluta de bienes y fué el contrato de venta con el pacto de retrovendendo o a carta de gracia redimible; en el cual, aunque hay traslación de dominio de la cosa en el comprador, es una tradición temporal, revocablemente del término que se estipula; y así, deja la esperanza de recobrar su finca... *a pretexto de arrendamiento cobra una cantidad exorbitante que excede del crédito legal del dinero... cuarta parte o mitad...* Porque ¿quién habrá que quiera exponer sus caudales, teniendo a la mano otros medios permitidos de acrecentar mucho más sus intereses, si *en el Banco Nacional*, por ejemplo, *se da el 8 ó el 9 por 100 de ganancia?*... A esto replica que los censos hacen holgazanes, porque el que tiene su renta en ellos vive en la inanición».

Lo cual, no obstante, dada la necesidad permanente del crédito, que después se repite, dando entrada a la hipoteca, hace sentar a SISTERNES: *«Es necesario, pues, establecer una proporcionada igualdad en el interés del dinero en cualquier parte donde se coloque, a fin de que pueda hacer elección en los medios que le produzca; y que se fomenten todos a un tiempo, para impedir que se elija uno solo con exclusión de los demás y que esta falta perjudique a la circulación general. En tiempo en que la agricultura florecía más que en los años de 1705 y 1750, en que fué la última reducción del rédito de los censos en la Corona de Castilla y Aragón, era aquél mucho mayor. Por estas consideraciones me ha parecido dejar por ahora subsistente el contrato a carta de gracia, aun con el pacto de quedar por arrendatario el vendedor*

de la finca; pues no habiendo ya quien quiera dar dinero a censo al 3 por 100, si se quitaba este otro medio de proporcionar caudales al que los necesite, absolutamente se imposibilita el fomento de la agricultura: y el que se llevasen a debida perfección muchas empresas útiles que necesitan dinero. El punto es arduo, pero yo no he podido excusarme de tratarlo, si bien con una difusión indispensable, por la gran conexión que tiene con el asunto principal».

39. Incidentalmente da, resumidos, COLMEIRO, los datos del llamado Catastro de Ensenada, cuyo resumen ha sido dado a conocer recientemente (68); dice aquel economista: «Y en el reinado de Fernando VI, según las averiguaciones hechas para plantear la única contribución, todos los bienes raíces de la corona de Castilla, computados en una quinta parte los de Aragón, Cataluña y Valencia y Mallorca, daban una renta anual de 172.485.308 escudos, o sean 1.724.853.000 reales». El origen de la contribución única se debe a un Memorial del Arzobispo de Toledo y el Cardenal Belluga, que consta en los manuscritos de SEMPERE Y GUARINOS: «De forma que por cada millón que entra en las arcas de S. M. ... se sacan y extraen cuatro a los vasallos».

Y para terminar el importe de los censos en el siglo XVIII, he de volver a la inagotable obra de CÁRDENAS, que indirectamente ha de recurrir al Catastro de Ensenada, diciendo: «Don Vicente Vizcaíno, cuyo juicio sobre la moralidad indiqué arriba, los trató aún más duramente, examinándolos con relación a la conveniencia pública. «Los censos, decía, son hijos de la ociosidad, y, por tanto, padres de todos los vicios». Atribuida a su muchedumbre la subida de los alquileres de las casas, porque los dueños descargaban el peso de los réditos sobre los inquilinos. Los labradores abandonan por ellos su labor, y los edificios gravados con censo no se reparaban por falta de estímulo. Apoyándose en el testimonio del Catastro hecho en tiempo de Fernando VI para la contribución única, aseguró que en las 22 provincias de León y Castilla importaban entonces los réditos de los censos 43.193.338 reales, que representaban un capital de 1.439.777,955 reales; y para que todas

(68) *La única contribución y el Catastro de la Ensenada*, por A. MATILLA TASCÓN. Madrid 1847; 602 págs.

estas sumas vinieran a invertirse en la agricultura, la ganadería y el comercio, propuso la abolición de los censos existentes y la prohibición de fundarlos en el futuro. Con este objeto indicó diferentes medios, que consistían o en despojar al censuario de alguna de las fincas censadas, o de parte de su dominio, si fuera una sola, para entregarlos al censualista como redención del capital, o en disminuir los réditos a la mitad, obligando a los censuarios a pagar, además, un 5 por 100 por amortización de capital, que quedaría así reembolsado en el término de veinte años. Poco después de VIZCAÍNO, en 1768, escribía don TOMÁS ANZANO sus *Reflexiones políticas sobre las causas de la alteración de precios que ha padecido Aragón en lo general de abastos*, entre los cuales no dejó de señalar los censos. Decía de ellos que eran motivo visible de la decadencia de aquel reino, y que, admitidos únicamente por evitar mayores males, se hallaban «notados de odiosos y debían ser de interpretación estrecha». Condenaba los censos concejiles, porque importaban sus réditos 324.885 libras jaquezas, correspondientes a 11.240.745 de capital, gravaban excesivamente los abastos y traían desordenada la administración de los propios. Atribuía semejante efecto a los censos particulares, porque la reducción de sus réditos había obligado a los infinitos censualistas a buscar la indemnización de aquella pérdida en el aumento del precio de otros artículos, y estimulaba a los propietarios con el cebo del corto interés, a gravar sus haciendas con motivos livianos. Concluía proponiendo la redención sucesiva de los censos concejiles, destinando a este desempeño los sobrantes de propios y otros arbitrios. De estos censos escribía poco después don IGNACIO ASSO, que en 1782 importaba su capital 102.670.781 reales, consumían la sustancia de los pueblos y corporaciones, propagaban la ociosidad y el lujo y causaban la perdición del reino» (69) (Datos del siglo XIX, en el *Diccionario Alcubilla*: artículo «Censos»).

40. El impacto del liberalismo en la época de las luces, lo expresa así GUMERSINDO DE AZCÁRATE (70): «En resumen: las re-

(69) IGNACIO DE ASSO: *Historia de la Economía política de Aragón*. Zaragoza. 1798. Nueva edición. Z. 1947; 485 págs.

(70) *Ensayo sobre la Historia del Derecho de Propiedad y su estado actual en Europa*, por GUMERSINDO DE AZCÁRATE. M. 1880, pág. 279.

formas llevadas a cabo por la revolución, en este orden; condujeron a la unidad del derecho mediante la abolición del excepcional creado por el feudalismo; a la unidad del dominio, esto es, a la propiedad libre, completa y alodial, mediante la consolidación del directo con el útil; y a la consagración del derecho absoluto del propietario, mediante la destrucción de todas las limitaciones que antes se habían opuesto al disfrute, cierre, acotamiento, etcétera, de la tierra y a la vuelta al *jus utendi et abutendi* de los romanos. Pero nótese que, como decíamos más arriba, todas estas reformas tienen un carácter puro y exclusivamente negativo, puesto que *la revolución no ha creado un derecho nuevo en este orden; ha borrado tan sólo el excepcional que existía para afirmar un derecho común, igual y el mismo para toda la propiedad*, el cual no ha sido otro que el tradicional o histórico, esto es el, el romano o el germano, principalmente el primero.»

41. La política liberalizadora provoca una cadena de disposiciones para la cancelación de los censos, que han de terminar casi con ellos, por las facilidades que se dan para su redención, al propio tiempo que las restricciones para su constitución. Perfectamente documentado por JUAN SEMPERE Y GUARINOS (71), como fiscal de la Chancillería de Granada, y proponente de la redención de la llamada *Renta de Población*, que se creó a raíz de la nueva colonización de los lugares de Granada que quedaron yermos con motivo del levantamiento y expulsión de los moriscos, recayendo, en su virtud, el Decreto de 6 de diciembre de 1797, e Instrucción del 17 de enero de 1798, y la Ley 19, 20, 10 establece la redención a base de sesenta y seis mil y dos tercios al millar, el *censo de población como perpetuo*, y si hubiere alguno redimible a treinta y tres mil y un tercio el millar. Su importe era el siguiente: «El total valor de los censos de las suertes en los 260 lugares que se repoblaron, fué de 25.322.011 maravedises en cada año. Por la consulta que el Consejo de Población hizo en el año 1592, dando cuenta del Estado que tenía esta renta consta que el ramo de censos sujetos importaba 6.531.861 maravedís. Y las fincas que aún no se habían acensuado, 1.736.518 maravedís, con más de 241 fanegas de trigo y 113 de cebada».

(71) *Biblioteca española Económico-política*, por JUAN SEMPERE Y GUARINOS. M. 1821. Tomo IV; págs. 107 a 226.

42. FERNANDO COS-GAYÓN (72) nos refleja el ambiente de esta época, que también alcanzó al Patrimonio Real: «Esta medida se completaba en los siguientes años, con las que promovía la redención de censos. Don TOMÁS CORTINA, en su opúsculo ya citado (73), y consecuente en su empeño, que también ha referido, de demostrar la existencia de un Mayorazgo del Patrimonio Real de la Corona de Aragón, comenta así aquella providencia administrativa: «Cuando los apuros del Tesoro obligaron a buscar recursos extraordinarios para hacerles frente, aunque el señor Don Carlos IV adoptó, entre otros, el de la venta de las fincas de la Corona, respetó las del Patrimonio de Aragón, limitándose sólo a permitir, con vales, de los censos enfiteúticos». Dos errores creo que cometía en esto el señor Cortina. El primero, suponiendo que los *apuros del Tesoro* eran la causa única, o, por lo menos, la principal de reformas de esta clase. Escaseces había tenido la Hacienda, y muy grandes, y casi continuas, durante siglos, y no se había apelado, para salvarla de ellas, a la desamortización de la propiedad civil y eclesiástica. Si se procuraba, pues, en los Reinados de Fernando VI, de su hermano Carlos y de su sobrino, suprimir todos los gravámenes perpetuos que pesaban sobre las propiedades del Estado, de los pueblos, de las Corporaciones, del Patrimonio y de los particulares, *procedía este movimiento reformar, no del malestar de las Cajas del Tesoro, sino de nuevo rumbo tomado de las doctrinas económicas*. Hay, además,, notoria equivocación en afirmar que Carlos IV no incluyó en la desamortización el Patrimonio Real aragonés. Es verdad que en su Decreto de 1805 decía solamente sobre este punto: «También podrán redimirse los censos y cargas de cualquier especie impuestos a favor del Fisco y mi Real Patrimonio, o sobre fincas que de él procedan..., con la calidad de que para tales redenciones haya de proceder mi Real aprobación» (Real Cédula de 17 de enero de 1805. Ya antes de esta fecha se había

(72) *Historia jurídica del Patrimonio Real*, por FERNANDO COS-GAYÓN M. 1881, 395; 395 págs.

(73) *Memoria que sobre abolición del Real Patrimonio en la Corona de Aragón presenta al Excmo. Sr. Tutor de S. M. el Consultor de la Real Casa*. Madrid, 1841. El señor Cortina, en muchos puntos de esta Memoria reprodujo lo expuesto en otra publicada años antes y escrita, según creo, por don SALVADOR ENRIQUE DE CALVET, secretario de la Mayordomía Mayor e impresa con el título de *Impugnación a la manifestación publicada por un catalán amante de su país, por otro catalán amante de la justicia*. Madrid, 1835. (Nota de COS-GAYÓN).

concedido la facultad de redimir por vales los censos establecidos a favor del Real Patrimonio, en la Real Cédula de 17 de abril de 1801, 22, 15, 10). Pero esta ley no contradecía en manera alguna la anterior de 1800, que sacaba a subasta todos los bienes patrimoniales; y aun suponiendo que esta última no comprendiese, a pesar de lo expícito de sus términos, el Patrimonio Real de Aragón, como allí, por una parte, todas las tierras y fincas se daban, con ciertas condiciones, a censo enfiteútico, y, por otra parte, se permitía la redención de ese censo, es incuestionable que su enajenación completa era posible, y estaba promovida por el Gobierno. Las ventas empezaron, en efecto, en vasta escala y no se observó siquiera la excepción establecida respecto de las fincas puestas bajo la jurisdicción de los Alcázares de Sevilla y fortaleza de la Alhama. Los precios se pagaban en Vales reales, sin que deba verse en este dato contrario a la subsistencia del Real Patrimonio, puesto que *la Real Casa no tenía separada su Tesorería de la pública.*»

«Pero aquel sistema desamortizador, que en el momento de empezar la guerra de la Independencia se proseguía con perseverancia, y que realizaba todavía venta después del triste y glorioso Dos de Mayo, iba a ser sustituido por ideas más radicales: la reforma iba a ceder el paso a la revolución... La desamortización del Real Patrimonio, interrumpido en mayo de 1808 por los sucesos militares y políticos.»

43. La centralización administrativa de los Borbones trae una consecuencia: el aumento del contenido de las funciones públicas. Estas nuevas necesidades que los tiempos demandan se adelantaban a la organización fiscal, que no se produce hasta la Reforma de Mon en 1845, y, por consiguiente, el déficit vendrá a ser la constante de todos los Gobiernos, cuando las incidencias de la guerra con Inglaterra, o de la Independencia, o nuestras guerras civiles, no vengán a aumentarlos con ingresos disminuidos. Para ello se recurre a procedimientos simplistas; los Vales reales, de gran aceptación en el primer momento, pero que pronto caen en descrédito y es necesario amortizar para levantar su caído prestigio. Una institución responde a esta idea: la Caja de Amortización, que se extingue en 11 de junio de 1847, en que pasa a inte-

grarse en la Dirección General de la Deuda; y el Banco de San Carlos—6, 4, 9—. Por distintas circunstancias, la regularidad de estos servicios bancarios y fiscales no se consiguió hasta avanzada la etapa constitucional, pero consiguieron, no obstante, dar el primer impulso a nuestra dormida economía.

La implicación de los Vales reales en nuestro sistema hacendista la tengo como causa informadora de las Leyes 20 a 24, 15, 10. Las dos últimas disponen: la libre imposición de censos bajo las reglas que se expresan y el nuevo Reglamento para la redención de censos perpetuos, y al quitar, y otras cargas enfiteuticas, formación de sus capitales, y su imposición en la Real Caja de Extinción de Vales. En 1794 se expidieron dieciocho millones de pesos de ciento veintiocho cuantos en Vales reales. No está recopilada (74).

Esta Ley 24 fué derogada por la Real Cédula de 3 de agosto de 1818, la cual sigue los vaivenes constitucionales, diciendo el artículo 9.º de la ley de 2 de febrero de 1837, que restableció la ley de 3 de marzo de 1823: «Así los laudemios, como las pensiones, como cualesquiera otras prestaciones anuales de dinero o frutos que deban subsistir en los enfiteusis referidos, sean de señorío o alodiales, se podrán redimir como cualesquiera *censos perpetuos* bajo las reglas prescritas en los artículos 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º y 12 de la Real Cédula de 17 de enero de 1805 (corresponde a la referida Ley 24, 15, 10), pero con la circunstancia de que la redención se podrá ejecutar por terceras partes a voluntad del enfiteuta, y que se ha de hacer en dinero o como concierten entre sí los interesados, entregándose al dueño el capital redimido o dejándolo a su libre disposición».

Por último, pretendiendo terminar con la enfiteusis y demás derechos análogos. Su ley fué suspendida por el Decreto de 20 de febrero de 1874, cuyo artículo 1.º dispuso: «Quedan en suspenso las leyes de 20 de agosto y de 16 de septiembre del año próximo pasado sobre redención de foros, subforos, censos frumentarios, derechos, *rabassa morta* y demás rentas, pensiones y gravámenes a que dicha ley se refiere».

(74) Real cédula de S. M. y señores del Consejo. Año 1794. Sevilla. En la Imprenta Mayor de la ciudad.

44. El movimiento liberalizador fué igualmente importante en cuanto a bienes eclesiásticos, legislación que se acentúa durante el período constitucional, y amplía, por la ley de 1.º de mayo de 1855, a los bienes civiles. De ésta me voy a ocupar brevemente; de la discusión parlamentaria de los artículos 7.º al 11, que afecta a los censos. Se opuso BAYARRI (75) sobre su valoración, según fueren mayores o menores de 60 reales anuales, por estar calculado en perjuicio de los modestos. Este fué vocal de nuestra Ley Hipotecaria en la Comisión de Códigos.

45. ARIAS lo impugnó en su discurso, diciendo: «Creo que daríamos que reir a la Europa con eso de que en pleno siglo XIX, y cuando en todos los Códigos civiles modernos se está haciendo esfuerzos para extender y fomentar los censos, en pleno Parlamento español un ministro afirma, y nadie lo contrario diga, que los censos aprisionan, amortizan y arruinan la propiedad». Contestó MADRIZ, ministro de Hacienda y autor de la ley: «Nosotros no queremos que los especuladores se beneficien a costa de nadie; lo que tratamos es de que el que tenga censos los redima él. ¿Puede decirse por esto que se despoja al desvalido para favorecer al especulador? A los especuladores no somos nosotros los que los hemos favorecido, han sido otros. Vamos siguiendo siempre por el sistema de la expoliación. El Gobierno se encuentra con 840 millones de reales de censos; el resultado económico yo lo miro de otra manera distinta, y voy a demostrarlo. Se encuentra el Estado con 1.000 millones de reales en censos, suponiendo 840 del clero y 160 de las demás pertenencias... Quiere S. S. que se vendan esos censos al 3 por 100, para que nadie los compre... No le importa al Gobierno, en los pequeños censos, tener ese perjuicio de 70 por 100..., y téngase esto presente: de esos censos pequeños que pueden redimirse pagando el 30 por 100; es decir, que esa redención se verifica con una rebaja del 70 por 100..., ¿se cree que esa suma es pérdida? No; son 588 millones que tiene de menos gravamen la agricultura; 558 millones de mayor capital productor que tiene la agricultura; 35.250.000 reales de materia imponible;

(75) *Manual de Desamortización civil y eclesiástica*, por los directores de la «Revista de Legislación y Jurisprudencia». Segunda edición, por JOSÉ REUS Y GARCÍA. M. 1862; 629 págs.

4.233.000 que tiene el Estado de materia imponible sin gravar más la agricultura; y aquí lo que debe procurarse es quitar gravámenes y aumentar la materia imponible... Si los censos de que ha hablado S. S. son tan buenos, pregúnteselo a la miserable Galicia y verá lo que responde; pregúnteselo a la provincia de Lérida, y le dirá lo que sucede con 32 millones de reales de gravámenes; pregúnteselo a Barcelona, que tiene un gravamen de 40 millones».

La importancia económica y variedad de situaciones a que se había de poner fin, dieron lugar a una proliferación legislativa que, formando colecciones, alcanzaron algunas (76 y 77) reediciones, y la oficial, aunque la anunció, no llegó a reimprimirse (78). Entre todas ellas voy a citar tan sólo los datos estadísticos que facilita, por ser esta materia de la desamortización tan poco estudiada. La más completa de las publicadas y utilizadas, y que sirven de base al historiador de la materia, JOSÉ MARÍA ANTEQUERA (79), letrado del Ministerio de Justicia: «Resumen general... 379.040 censos y foros... Idem de censos y foros redimidos, 88,207. Capitales de los mismos, 174.684.210... Número de censos que han quedado sin redimir, 290.833... Valor de... 1821 a 1849 de la redención de censos y foros de ambos cleros, 635.319.921», cuyo detalle de esta etapa puede verse en los artículos de las respectivas provincias en Madoz (80).

Da una visión más avanzada que los datos que utilizan los anteriores autores, el *Anuario Estadístico de España* de 1958 (81), que dedica un capítulo a la desamortización, por figurar, en conjunto, los resúmenes de los datos, permite señalar que se redimieron 122.925 censos y foros. Se encuentran numerosos cuadros estadísticos, sobre estas materias y el particular de censos en los apéndices de las *Guías de Forasteros*. La redención más impor-

(76) *Manual de Desamortización civil y eclesiástica*, recopiladas, concordadas y anotadas por la redacción de «El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados municipales». Segunda edición. M. 1895; 1.010 págs.

(77) *Manual novísimo de la Desamortización civil y eclesiástica*, por RICARDO APARISI Y GULJARRO. M. 1868; 525 págs.

(78) *Colección Legislativa de la Desamortización civil y eclesiástica, formada por la Dirección General de Propiedades y Derechos del Estado*. M. 1870; 1.192 págs.

(79) *La desamortización eclesiástica considerada en sus diferentes aspectos y relaciones*. M. 1885.

(80) *Diccionario Geográfico de España*. M. 1843-50; 16 volúmenes.

(81) *Anuario Estadístico de España* correspondiente al año 1858. M. 1859.

tante tiene lugar en los años 1871 y 1872 (82), que se amortizan y redimen 14.667 censos, con un rédito de 582.385,35 pesetas (nueva unidad monetaria), y un capital de 5.601.996,82; incremento que en parte se debe a la ley de 12 de mayo de 1865, que estableció la de los bienes del Patrimonio real, y de ello exceptuó a los censos que no se habían de redimir.

46. En esta trilogía de contratos de finalidades más o menos análogas, el censo reservativo, las ventas a carta de gracia y la hipoteca, ésta ocupa la primacía de nuestra legislación inmobiliaria. El censo estaba condenado, si no a morir, sí a vivir una vida más reducida y a no ser la única forma del crédito. J. GIL (83) hace un estudio de la institución con relación con la nueva legislación hipotecaria, particularmente de los artículos siguientes: 8, 38, 107, 117, 149, 151, 383 al 387 y 410, y la ley de 3 de julio de 1871. (Esta obra puede utilizarse con provecho, para la historia de los censos en el siglo pasado.)

47. Reglamentada la hipoteca, un nuevo dato había de favorecer su expansión, y era la desigualdad tributaria, con el censo. La Real Orden de 24 de febrero de 1858 dispuso: «Primero. Que por el artículo 19 del Real decreto de 23 de mayo de 1845 se sujetan a la toma de razón, pero sin el pago de derecho de hipotecas, las copias autorizadas de todo instrumento público, por el cual se hipotecan bienes inmuebles al pago de una obligación de cualquier especie. Segundo. Que si se exige esa toma de razón en todos los actos, porque se afecta o grava una finca, idéntica es la que existe para que también se exija en los actos que causan liberación de esos gravámenes, porque así lo dictan razones de conveniencia social y administrativa.»

Por el contrario, el referido Decreto del 45 estableció, en el artículo 12: «En las imposiciones y redenciones de censos y pensiones alimenticias sin tiempo limitado, se exigirá el 2 por 100 del capital impuesto, 1 por 100 en las vitalicias, y en las de más duración, de quince años, y medio por ciento en las extingüibles antes de este período».

(82) *Guía de Forasteros para el año 1871-72*. M. 1872.

(83) *De los Censos, según la legislación general de España*. Indicaciones por J. Gil. Santiago 1880; 404 págs.

48. Otra nueva ventaja había de alzaprimar la hipoteca, que se debe a la ley de 14 de marzo de 1856, cuyo artículo 1.º dispuso: «Queda abolida toda tasa sobre el interés del capital en numérico dado en préstamo». Este beneficio no alcanzó al censo reservativo, según BENITO GUTIÉRREZ, y copio la siguiente opinión de LA SERNA Y MONTALBÁN (84): «Habiéndose abolido la tasa del interés en el préstamo..., se ha creído por algunos que, por una necesaria consecuencia, podían designarse también las pensiones de los censos, sin atender al capital, y considerarse derogadas en este punto las leyes que fijaban la proporción que debía guardarse entre los réditos y el capital. Aunque, en efecto, parece que hay razones de analogía en apoyo de esta opinión, juzgando que no son bastante para reputar abolidas las leyes que rigen en esta materia, sobre todo si se considera que la Ley de 14 de marzo de 1856, se refiere única y exclusivamente a los préstamos, y que para darle una interpretación extensiva sería indispensable una declaración especial».

49. Una ligera comparación de los datos estadísticos refleja el impacto de todas estas disposiciones legales:

ANUARIO ESTADISTICO DE 1858

AÑO						
1850	3.759	documentos	de	censos	23.273.361	reales capital
1851	3.001	»	»	»	16.696.464	» »
1852	3.739	»	»	»	24.523.094	» »
1853	4.821	»	»	»	26.536.732	» »
1854	4.708	»	»	»	26.505.278	» »
1855	5.965	»	»	»	30.884.765	» »
1856	7.442	»	»	»	16.918.137	» »
1857	4.628	»	»	»	31.071.941	» »
1858	4.355	»	»	»	24.275.150	» »

(84) *Elementos del Derecho civil y penal de España*, por PEDRO GÓMEZ DE LA SERNA Y JUAN MANUEL MONTALBÁN. M. 1881, 13.ª edic.; 3 tomos.

GUIA DE FORASTEROS DE 1873-74

AÑO	CENSO ENFITEÚTICO	RESERVATIVO	CONSIGNATIVO	VITALICIO
1863	1.497	509	157	—
1864	2.189	752	229	—
1865	2.931	661	206	—
1866	2.861	1.025	271	—
1867	2.164	836	269	—
1868	1.831	858	361	—
1869	1.728	553	206	—
1870	1.369	342	527	53

ESTADISTICA DE LOS REGISTRADORES, 1874-76

CENSOS CONSIGNATIVOS

AÑO	N.º	RÚSTICAS	N.º	URBANAS
1874	58	27.883 pts. 1.284 pensión	143	191.741 pts. 7.341 pensión
1875	93	121.946 » 11.947 »	116	287.703 » 21.474 »
1876	185	155.718 » 7.738 »	27	85.120 » 2.808 »

Por consiguiente, para ver la correlación, entre el censo consignativo y la hipoteca, conviene, referida ésta a la originada por préstamos, copiar las correlativas series:

ANUARIO ESTADISTICO DE 1858

AÑO	RÚSTICAS	URBANAS	TOTAL CAPITAL EN REALES
1850	63.486	22.262	372 047.911 reales
1851	71.610	24.110	418 818.587 »
1852	73.583	24.440	379 706.466 »
1853	68.536	23.260	423.545.789 »
1854	80.842	26 066	439.996.847 »
1855	73.679	24.138	444 658.303 »
1857	84.989	24.250	407.240.374 »
1858	78.923	22.186	461.471.913 »

GUIA DE FORASTEROS DE 1873-74, POR PRESTAMOS
HIPOTECARIOS

AÑO	NÚMERO	CAPITAL EN PESETAS
1863	18.359	84.630.136 pesetas
1864	25.011	143.053.446 »
1865	26.769	225.628.345 »
1866	31.150	199.180.779 »
1867	35.323	166.990.019 »
1868	36.024	167.288.762 »
1869	34.332	153.257.357 »
1870	34.200	141.458.660 »

ESTADISTICA DE LOS REGISTRADORES

AÑO	N.º	RÚSTICAS	N.º	URBANAS
1874	12.787	42.649.055 pesetas	7.514	44.764.074 pesetas
1875	13.354	75.449.587 »	7.638	35.280.405 »
1876	14.800	58.595.572 »	8.250	49.418.460 »

Al margen de estos fenómenos de flexión y ampliación, sigue el contrato de venta a carta de gracia, como se ve en las siguientes estadísticas:

ANUARIO ESTADISTICO DE 1858

AÑO			
1850	2.147	contratos	11.728.250 reales
1851	2.411	»	12.638.714 »
1852	3.089	»	16.113.815 »
1853	2.947	»	18.033.761 »
1854	4.267	»	16.255.926 »
1855	5.454	»	29.161.304 »
1856	7.668	»	29.627.995 »
1857	6.889	»	26.575.150 »
1858	5.295	»	27.486.800 »

ESTADISTICA DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

AÑO		RÚSTICAS	URBANAS
1874	4.055 contratos	4.344.645	2.095.926 pesetas
1875	4.104 »	5.913.009	2.488.996 »
1876	4.936 »	6.441.328	3.515.655 »

La suerte del censo quedó definida inmediatamente. La de las ventas a carta de gracia, no obstante sus buenos valedores, inicia lentamente su decadencia, ante la popularidad que la forma jurídica de la hipoteca adopta, y se sostiene por el miedo a la lentitud del procedimiento judicial.

50. En estos dos últimos siglos, uno de los contratos que ha tardado más en fijar sus caracteres es el de arrendamiento, que en alguna ocasión ha tendido a enquistarse y a tomar los caracteres del censo. Anulados estos impulsos por el liberalismo y literalidad de los contratos, conviene fijar una panorámica, de la nueva forma de ceder las tierras, que al cancelarse las antiguas de censo, se han fijado en estos últimos años, hasta plasmar en nuestra legislación, con acusada tendencia francesa, en la etapa codificadora del derecho privado, contra el criterio de la legislación hipotecaria.

Decía OLAVIDE (85): «Si las tierras están caras, es demostración invencible de que están escasas...; la segunda causa consiste en que el propietario es árbitro de despedir al colono cuando quiera. Los arrendamientos son temporales y por tiempo muy breve; raro es el que pasa de tres años. Cada vez que se cumple el plazo el propietario exige del colono que le adelante el precio, y si no, le amenaza con arrendarlo a otro, seguro que la escasez de tierras labrantías y copia de concurrentes, no faltará quien se le arriende; el colono que tiene ya sus aperos, ganados, pajares y demás provisiones que pierde si desampara aquel terreno, se ve en la triste necesidad de suscribir a cuanto le dicte la tiranía del

(85) *Informe de Olavide sobre la Ley Agraria*. «Boletín de la Real Academia de la Historia». M. 1956. Tomo CXXXIX. Cuaderno II; págs. 357 a 462.

propietario, y cada año le va éste estrechando los precios, hasta el punto de haberlo hecho intolerable».

La citada obra del fiscal SISTERNES nos enseña: «Por Real provisión del Consejo de 20 de diciembre de 1768, ganada a instancia de varios labradores y arrendatarios de tierras de Salamanca, Ciudad-Rodrigo, Toro y Zamora, se mandó, aunque sin audiencia de los dueños propietarios de dichas ciudades ni de las demás del reino, que no se despoje a los renteros de tierras y despoblados de las que tengan en arrendamiento, a fin de evitar los perjuicios de los labradores. Para tomar esta providencia se citaron varias ejecutorias antiguas y modernas en favor de la posesión, de que debían gozar los labradores de tierra de Salamanca; las cuales serían sin duda de la misma clase que la que pretenden tener los labradores de tierra de Segovia (Memorial ajustado, folio 263). Más la providencia fué general, dirigida a todos los justicias del Reino, para que se mandase observar; y con éste se multiplicaron tanto los recursos y quejas, que, por otra Real provisión de 26 de mayo de 1770, se revocó aquélla; se mandó que los dueños de las tierras quedasen en libertad de hacer arrendamientos como les acomodase y conviniese con los colonos, avisándose mutuamente su continuación o despedida en el último año; sin que los colonos tuviesen derecho de tanteo, ni a que durase más de lo que durase el tiempo estipulado en los arrendamientos. Aunque con esta determinación parecía haber quedado concluido el asunto; sin embargo, el Consejo ha mandado después continuar en la posesión a los arrendatarios, no obstante haber concluido el tiempo de sus arrendamientos (Memorial ajustado desde el folio 263). Y además, quiere ahora que en el expediente de la Ley Agraria, se vuelva a tratar acerca de la duración y prorrogación de los arrendamientos (M. a. folio 184). Yo he tomado en estos dos números la resolución que me ha parecido más justa, más conveniente a ambos contratantes y más útil a la agricultura. La locación es un contrato de buena fe y obligatorio a ambas partes; cada una debe cumplirlo por sí, y no tiene facultad de separarse de lo que una vez estipuló, a no ser por las causas que previene el derecho, las cuales no viene al presente asunto. Pactaron... si no fuera así, y al colono se le mantuviera más tiempo del estipulado, cuando, por el contrato, debía guardarlo el propietario; se

hacían ilusorios los pactos y se perdía aquella igualdad, que debe haber en los contratos de buena fe, y que hace su propia esencia. ¿Qué privilegio puede alegar el colono que no tenga igual el derecho del propietario? Trataron de igual a igual; ni los pactos ni las leyes dan a uno preferencia contra el otro. Conviene, se dirá, que el arrendamiento de tierras dure más tiempo. Pero hubiera de tenerse presente esta conveniencia al tiempo de otorgarse el contrato; ... pero en orden al tanteo es todo lo contrario. ¿Por qué se ha de excluir de él el arrendatario?... En fin, a la utilidad particular se agrega la ganancia del Reino, que por este medio lograra las ventajas y la mayor duración de los arrendamientos proporcionan de un modo que ni violenta los pactos ni perjudica a tercero».

51. Vino a recopilarse en la Ley 3, 10, 10 la Real Cédula de Carlos III de 26 de mayo de 1770, que dispone: «En los arrendamientos de tierras, fundos y posesiones de particulares quedan en libertad sus dueños para hacerlos como les acomode y se convenga con los colonos, y se previene que en el principio del último año estipulado tengan obligación el dueño y el colono de avisarse para su continuación o despedida como mutuo desahucio; y faltando el aviso del último año, si sólo se hiciera en el fin de éste, se entienda seguir el año inmediato, como término para prevenirse cualquiera de las partes; sin que los colonos tengan derecho de tanteo, ni a ser mantenidos más que lo que durase el tiempo estipulado en los arrendamientos, excepto en los países, pueblos o personas en que haya o tengan privilegio, fuero u otro derecho particular; y no se comprenden en esta providencia los foros del reino de Galicia sobre los cuales se deba esperar la real resolución».

Aclara por nota: «En Real provisión del Consejo de 20 de diciembre de 1768 se mandó a todos los corregidores, intendentes y justicias no permitan se despoje a los renteros de tierras y despojlados de las que tengan en arrendamiento; haciendo así extensión a todo el reino la posesión que, a virtud de ejecutorias antiguas y modernas, gozan los labradores de la tierra de Salamanca, por no ser despojados de las tierras y pastos arrendados, por beneficio de la agricultura».

En la ley siguiente (4, 10, 10) se manda: «Los dueños de haciendas de frutos de las tierras dadas en arrendamiento pagarán un 6 por 100 del precio de éste; pero si las cultivan por sí o de su cuenta, no pagarán nada por ahora: entendiéndose esta excepción con arreglo a lo que previene el capítulo III de la Real Cédula de 6 de diciembre de 1785, cuya observancia ha de ser lo más exacta y escrupulosa, interin no disponga otra cosa; es decir, que si los dueños o propietarios de tierras, acabados los contratos o arrendamientos pendientes, quisieren despojar a los arrendatarios con pretexto de cultivarlos por sí mismos, no se les permita absolutamente, si no concurren en ellos las circunstancias de ser antes de ahora labradores con el ganado de labor correspondiente, y al mismo tiempo residentes en los pueblos en cuyo territorio se hallan las tierras».

Acompañan dos notas, a la referida ley, del tenor siguiente: «Por el citado capítulo III de la Real Cédula de 6 de diciembre de 1785, se previno que «si los dueños, acabados los contratos, quisieren despojar a los arrendadores con pretexto de cultivar la tierra por sí mismos, no se les permita, si no concurre la circunstancia de ser antes de ahora labradores, con el ganado de labor correspondiente, y al mismo tiempo residentes en los pueblos en cuyo territorio se hallen las tierras, con cuyas dos circunstancias unidas podrán usar de su derecho; y cuando así se verifique, dispondrán los intendentes se carguen a los dueños las contribuciones que les corresponden como tales, y las que se hayan considerado al arrendador por su parte o disfrute, como si subsistiese el último arrendamiento, que servirá de regla en tales casos...»

Y además, en la otra nota, se dice: «Los demás capítulos, hasta 19 que contiene esta cédula, corresponde a la instrucción inserta en ella, para la recaudación de la contribución extraordinaria impuesta temporalmente en las 22 provincias de los Reinos de Castilla y León sobre todas las rentas procedentes de los arrendamientos de tierra, fincas, censos, derechos reales y jurisdiccionales, etc.; aplicando su producto a la redención de Vales reales, y extinguiendo la contribución de frutos civiles establecida por el Real decreto de 29 de junio de 1785». Es la impresa en Sevilla en 1794, y señalada en la nota núm. 74 § 43:

La ley siguiente establece la preferencia de las Chancillerías

para el conocimiento de las incidencias, con preferencia a los intendentes.

52. La tendencia de las Cortes de Cádiz abrogó los avances sociales de la anterior legislación en materia de arrendamiento, volviendo al peligroso sistema del *pacta sunt servanda*, justo, pero que se presta a abusos, sobre todo en una época en que la especulación de la propiedad había de originar numerosos cambios de mano, dictándose por las Cortes de Cádiz el famoso Decreto de 8 de junio de 1813, que propiamente se conoce con el nombre de decreto sobre *acotamientos*, siendo tan importante el estrambote como la cabecera, pero impropiamente, como signo de la época, que en el liberalismo económico se veía todo adelanto, apostilla, como epígrafe del Decreto: «*Varias medidas para el fomento de la agricultura y ganadería*». Dispone su artículo 2.º: «Los arrendamientos de cualesquiera fincas serán también libres a gusto de los contratantes y por el precio o cuota en que se convengan. Ni el dueño ni el arrendatario de cualquiera clase podrán pretender que el precio estipulado se reduzca a tasación, aunque podrán usar en su caso de la lesión y engaño con arreglo a las leyes». Viniendo a complementarse con otras medidas a esta escala, y con finalidades derogatorias de todo principio social introducido.

53. En un trabajo de circunstancias, consta el informe pedido por Real orden de 25 de febrero de 1863 del Ministerio de Gobernación a la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas, del que fué ponente el laborioso FRANCISCO DE CÁRDENAS, y que reunió, con otros trabajos, en sus *Estudios Jurídicos*, dice: «Contra las leyes que limitaban el ejercicio del dominio sobre las fincas rústicas, y en cuyo favor había abogado tanto la mayoría de los informantes, en el expediente de Ley Agraria, levantaron su voz desde fines del último siglo los economistas liberales de la escuela de Smith, los que creían que la libertad absoluta en la contratación, era ya garantía más eficaz y el medio más adecuado de favorecer la producción de la riqueza. JOVELLANOS, el más ilustre de todos los de su época, en su inmortal informe sobre la Ley Agraria, explicó la subida de las tierras por la concurrencia de

colonos, y el aumento del consumo; combatió el privilegio de posesión concedido a los arrendatarios por la Real Cédula de 1785, anunciando que las rentas de las tierras subirían repentinamente hasta buscar su nivel, en los posteriores arrendamientos de ellas, y calificando esta ley de injusta e inútil, «como ya lo era la que otorgaba el privilegio de inquilinato a los moradores de la Corte». Se opuso asimismo a la prolongación de los arrendamientos por ministerio de la ley, al beneficio de tanteo, que pretendían los colonos, a la prohibición de subarrendar y otras semejantes, que se proponían en el expediente de la Ley Agraria, por derogatorias de la propiedad, en cuanto lo eran de la libertad de los propietarios». La literatura anterior a 1765, en que se abolió la tasa del trigo, combatió el arrendamiento libre, con el precio tasado, que en los años malos no cubría el valor de la cosecha la renta. La oscilación de precios fué superior en la época de tasa que en la de libertad. Basta consultar la Novísima sobre tráfico clandestino, o la obra que se cita a continuación.

54. El punto de arranque del siglo XIX está perfectamente estudiado en un trabajo de ANTONIO DOMÍNGUEZ ORTIZ, *La sociedad Española en el siglo XVIII*, que también desarrolla en un capítulo que dedica al plan de Reforma Agraria, MARCELIN DEFOURNEUX, en la reciente obra *Pablo de Olavide ou l'Afrancesado (1725-1803)*. En síntesis, pueden recogerse las dos tendencias: la una, la tradicional de CAMPOMANES, y la nueva, de JOVELLANOS, que vienen a resumirse así por CARMELO VIÑAS MEY, en *La Reforma Agraria en España en el siglo XIX*: «El famoso Informe de JOVELLANOS, de sus obras, la que más sólidamente cimentó su prestigio y realzó su autoridad, ya desde tal momento indiscutida, es uno de los documentos que más extraordinario influjo ha ejercido en la historia económica de la España del pasado siglo. Influjo excepcional, mas no beneficioso, puesto que vino a interrumpir la corriente secular española—la escuela social española a que hemos aludido—, adicta a las formas y a las instituciones sociales de organización territorial, y justamente en los instantes en que esa gran corriente enraizada a un tiempo en la realidad y en la doctrina, había cristalizado en fórmulas viables de derecho constituyente, en la obra de los ministros de Carlos III, en el proyecto de Ley

Agraria. *El vago e inexperto individualista económico en boga, envuelto en las galas del liberalismo ambiente, que profesaban con celo de neófito los legisladores gaditanos y los del Trienio, encontró el apoyo de la autoridad de Jovellanos.* Su inexperiencia y su desconocimiento de los problemas económicos contaba ya con la salvaguardia de lo que hoy diríamos un técnico».

55. La desigualdad de trato entre los arrendamientos rústicos y los urbanos, llevó a la derogación de la Ley 8, 10, 10, de la Novísima de 1792, simplificándola, con arreglo a la más estricta estipulación liberal. En este estado de cosas empezaron a producirse abusos por parte de los nuevos propietarios, amparados los de los rústicos en el Decreto de 1813, restablecido por Real decreto de 16 de septiembre de 1836, y para los urbanos por la ley citada de 9 de abril de 1842.

Una de las inmediatas consecuencias de las primeras desamortizaciones, con el cambio de titulares, fué un desahucio masivo. Los contratos, en realidad, venían en algunas regiones prorrogándose de padres a hijos, costumbre que se mantuvo durante todo el siglo pasado, pero en otras se endureció la relación, con motivo de las nuevas concepciones económicas. Los más desfavorecidos fueron aquellos que anteriormente habían sido renteros de las Comunidades religiosas, pues veamos su trato—concorde en todos los autores—, por concretarme tan solo a uno, EUGENIO MARÍA DEL VALLE, Catedrático de la asignatura en la Universidad de Madrid y director de la Real Sociedad Económica Matritense de Amigos del País, en su *Curso de Economía política* (M. 1842), dice: «En cuanto a los colonos o cultivadores de la tierras de las Comunidades, se notaba que disfrutaban de bastantes consideraciones. Sabían bien los religiosos, por instinto y por experiencia, que se debían tratar favorablemente al colono, y que les tenía cuenta hacer los arrendamientos con generosas condiciones, esto es, a plazos largos y renta corta, como hemos dicho se practica en Inglaterra. Se vivía también con más equidad en una casa perteneciente a un convento, que en la que era propia de un particular».

56. Con el fin de conjugar estos perjuicios, ya la ley desamortizadora de Mendizábal equiparó los arrendamientos anteriores a

1800, al censo, el cual viene a ser reproducido en la nueva ley de 1.º de mayo de 1855. Esta, en su artículo 28, decía: «Un año después de publicarse esta ley, caducarán los arrendamientos pendientes, sin perjuicio de la indemnización a que puedan tener derecho las partes contratantes». Este artículo, que no figuraba en el dictamen de la Comisión, fué adicionado a virtud de enmienda de los señores SÁNCHEZ SILVA Y BAYARRI, y admitido por aquélla, su discusión se sintetiza en el siguiente discurso de MÉNDEZ VIGO, que dijo: «Yo había anunciado una pregunta a la Comisión antes de comenzar los debates, y ahora se me presenta la ocasión de hacerla, puesto que se trata de arrendamientos. Después de promulgada la ley de 1836 sobre enajenación de bienes de Comunidades religiosas de uno u otro sexo, varios diputados de las provincias de Galicia, Asturias y León, hicieron presentes a las Cortes que por las circunstancias especiales de aquellas provincias debían disponer que, respecto a los arrendamientos anteriores a 1800, los colonos que los cultivasen pudieran continuar el útil dominio de estos bienes a su favor, y únicamente se sacase a venta las rentas de estas fincas. En su consecuencia, las Cortes de 1837, en su sabiduría, acordaron que esto fuera así, y en el artículo 1.º de la ley de 31 de mayo de 1837, se dice: «Se declaran en estado de redención, con arreglo a lo dispuesto en el Real decreto de 5 de marzo de 1836 y demás determinaciones y aclaraciones posteriores, todas las cargas o rentas exigidas con título de foro, enfiteusis o de arrendamiento, cuya fecha sea anterior al año 1800, que se pagaban por posesiones, caseríos, tierras, cotos o lugares pertenecientes a las comunidades y monasterios extinguidos de ambos sexos», y en el 4.º: «Lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá siempre que los arrendamientos de largo tiempo sobre que versen, y de los cuales deba haber una razón exacta en las oficinas del crédito público, no excedan de 1.000 reales anuales». Aceptada por la Comisión y el Gobierno, con excepción, según dijo MADRIZ, de los bienes de propios, beneficencia e instrucción, pasó a ser el referido artículo 28.

La nueva ley de 29 de abril de 1856, vino a aclarar este precepto, que después de sentar la duración de los contratos de arrendamiento, con el año corriente, establece, en el artículo 2.º, la siguiente norma: «Los contratos de arrendamiento de bienes que

no se hayan vendido, subsistirán hasta que se cumpla el tiempo de su duración, o hasta que se verifique la venta, en cuyo caso tendrá lugar lo prescrito en el artículo anterior, sin otra indemnización que la de los abonos y mejoras existentes en el campo, según las costumbres de cada localidad. Esta indemnización será de cuenta del comprador, a juicio de los peritos, a no ser que prefiera dejar subsistente el contrato de arrendamiento hasta que termine el plazo estipulado. En los arrendamientos a renta y mejora que consten por escritura pública, siempre que las fincas hayan sido plantadas de viña y arbolado por los colonos, habrá lugar a la indemnización pericial cuando aquéllas se vendan antes de expirar el plazo señalado en la escritura, a no ser que el arrendador deje el disfrute de la finca al arrendatario hasta cumplir aquel plazo».

57. La evolución de las ideas, dentro del campo jurídico, se manifiestan en el referido informe de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas, que redactara FRANCISCO DE CÁRDENAS, como anteriormente he señalado, consultada sobre la conveniencia de reformar la Ley de Inquilinatos de 9 de abril de 1842, partiendo de la base de la libre contratación, pero previniendo al mismo tiempo los abusos que a su sombra cometen algunos propietarios, con grave menoscabo de los intereses del comercio y de la industria, representados por los inquilinos dueños de tiendas, almacenes o establecimientos públicos, y los únicos antecedentes que se remitieron por el Ministerio, al serle reclamados, fueron dos exposiciones dirigidas a las Cortes, una por varios industriales de Madrid y otra por algunos industriales de Barcelona, en las cuales se pide la reforma de la legislación vigente sobre inquilinato, en el sentido de limitar la libre contratación de los arrendamientos de casas. Con mucho celo e ilustración contestó la docta Corporación, proponiendo la moderación de la legislación vigente, pero extendiendo la reforma tanto a los rústicos como a los urbanos, y formulando su propuesta en quince conclusiones, moderadoras de la omnimoda libertad vigente.

De este dictamen es de señalar la conclusión que lleva el número 5.º, en la que se propone: «Que la reforma debería tener por objeto dar mayor seguridad y duración a los arrendamientos, para

lo cual sería necesario convertir en *real* el derecho adquirido en virtud de este contrato, por el arrendatario, y no sólo convendría, sino que sería de rigurosa justicia, declararlo subsistente todo el tiempo de su convenida duración, aunque entre tanto la finca cambie de dueño». La lexicografía es permanente, pero los conceptos jurídicos que la fundamentan cambian, y por ello es de interés conocer la opinión del autor de la Ley Hipotecaria sobre el carácter de derecho real del arrendamiento y seguir tomando de sus *Estudios jurídicos* lo siguiente: «Inspiradas del mismo sentimiento de justicia la mayor parte de las leyes extranjeras modernas, aun aquellas que han tomado por norma el Derecho romano, no admiten, por regla general, que la muerte del dueño ni la enajenación de la cosa arrendada pongan término al arrendamiento convenido solemnemente o a plazo cierto. Tal es la ley de Francia, la de Inglaterra, la de las dos Sicilias, la de Cerdeña, la de Austria, la de Dinamarca, la de Holanda y la de otros Estados: sólo en Prusia, en el cantón de Vaud, en Baviera, en Suecia y en algún punto menos importante, se acaba el arrendamiento por aquellas dos causas o por alguna tan solo de ella».

«En fuerza de esta doctrina, sigue diciendo la Real Academia, y de tan señalados ejemplos, me complazco en reconocer la justicia y la conveniencia de la base consultada, que tiene por objeto declarar la subsistencia de los arrendamientos contratados a tiempo. Estos arrendamientos deben subsistir, en mi concepto, no por una parte del plazo que falte por transcurrir al verificarse la enajenación, sino por todo el estipulado, que no satisface con nada menos el derecho estricto del arrendatario. Mas al alterar en este punto la legislación actual, debe tenerse presente que esta disposición ha de ser consecuencia de *otro principio, nuevo también, el que atribuye carácter real al derecho de arrendamiento*, pues de no hacerlo así, se incurrirá en una inconsecuencia semejante a la cometida en el Código civil de Francia, donde admitida la subsistencia de aquel contrato, a pesar de la enajenación y no declarada de un modo terminante la *realidad* del derecho que produce, niegan esta cualidad o dudan de ellos muchos jurisconsultos, y no están de acuerdo los intérpretes acerca de cuestión tan importante. La nueva Ley Hipotecaria ha dado ya un paso muy avanzado en este camino, sujetando a inscripción,

como los derechos reales, los arrendamientos por seis o más años, y aquellos en que se anticipen las rentas de tres o más, con lo que, surtiendo efecto tales contratos en perjuicio de tercero, desde la fecha de su inscripción, no podrán dejar de subsistir el derecho adquirido en virtud de ellos, a pesar de cualquier acto de enajenación posterior del dueño. Sólo falta completar la obra, declarando real el derecho de arrendamiento, siempre que conste en escritura pública y se inscriba en el Registro, cualquiera que sea la duración del contrato, disponiéndose, en su consecuencia, que no sean parte a ponerle término, mientras esté pendiente, y salvo estipulación contraria, ni la muerte del dueño, ni la del arrendatario, ni ningún acto de enajenación por título singular. Este es el derecho de casi toda Europa y uno de los medios de contribuir a la seguridad de los arrendamientos, que es, como queda dicho, uno de los fines principales a que debe dirigirse la reforma».

58. Los problemas seguían sin resolver, y en esta ocasión fué el Ministerio de Gracia y Justicia el que pedía opinión a los Tribunales, sobre la reforma de la Ley de Enjuiciamiento civil en materia de desahucios, por Real orden de 24 de diciembre de 1866, la que evacuó el fiscal del Tribunal Supremo ANTONIO CORZO, que anteriormente publicara el artículo sobre «Arrendamientos» en la *Enciclopedia Jurídica*, de ARRAZOLA. Evacuado este informe en 23 de febrero siguiente, dijo: «Triste y violento era que se obligase al propietario a dar su casa a quien no la quisiera, o por menos precio del que él creía justo; pero triste y violento es hoy eso de que acabe de instalarse una familia en nueva morada y al vencimiento del primer plazo se la pueda ya poner en la alternativa de sufrir un aumento de alquiler o emprender otra muda molesta y dispendiosa, superior acaso a sus recursos. ¿Tan hondamente se afectaría al derecho de propiedad si, después de dejar al dueño elegir inquilino y estipular libérrimamente el precio, se le obligase a respetar esta convención durante algún tiempo? Se dirá que cualquiera tiene en su mano el medio de prevenirse contra tales quebrantos, contratando a término fijo; pero esto, suponiendo que la admitiese siempre el propietario, que no sucede así, sería fiar la seguridad del inquilinato a precauciones que pueden ser

peores que el mal que se trata de evitar y que por esto mismo estarán rara vez de acuerdo con los consejos de la prudencia».

La crisis de los principios liberales estaba señalada, pero hasta la terminación de la guerra europea no se abre camino la tendencia, que se apunta en aquellos trabajos de hace cien años.

59. La fiebre desamortizadora continuó durante muchos años, y en particular es de interés el Real decreto de 29 de agosto de 1893, que dice en su Exposición de motivos: «Señora: El artículo 42 de la Ley de Presupuestos contiene preceptos recogidos de anteriores trabajos legislativos que otorgaron el derecho de legitimar la posesión mediante un canon a quienes por sí propios, o por sus ascendientes, descendientes, cónyuges o colaterales hasta el tercer grado, hubiesen reducido a cultivo y cultivado normalmente por diez años, a lo menos, terrenos desamortizables, no exceptuados de la venta..., cree llegado el caso de dictar las disposiciones necesarias para que el Tesoro y los particulares recojan los beneficios que la legitimación de la posesión de tales terrenos debe producir, así como para hacer imposible en adelante que los que en el plazo de seis meses no la legitimen obtengan su inscripción en el Registro de la Propiedad en perjuicio del Estado».

Se amplió nuevamente por el artículo 7.º de la Ley de Presupuestos de 10 de junio de 1897, para los roturadores arbitrarios de terrenos arenales de las zonas marítimas, pantanos desecados o procedentes de aterramientos, así como de terrenos del Estado o de propios y comunales de los pueblos, siempre que los hubiesen cultivado diez años, pagando el canon. «El terreno ocupado por roturaciones ilegales o arbitrarias, dice el Registrador de la Propiedad MORELL Y TERRY (86), en terrenos del Estado y de los Municipios, es cada vez mayor, y el cultivo o trabajo de los roturadores durante cierto tiempo comunica a su posesión cierto respeto, cierta sombra de Derecho que en vano se intenta desconocer. Demuestra la experiencia que son inútiles para contener el mal de los despojos, multas y procesos numerosos y continuos que se intentaban contra los roturadores, y en tales circunstancias preferible es que se conceda el derecho de legitimar la posesión, convirtiendo a los detentadores en censatarios».

(86) *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. M. 1916. Tomo I, pág. 477.

III

LA COYUNTURA ECONOMICA.—LATIFUNDIO
Y MINIFUNDIO

60. Los progresos hacendísticos son la base sobre la que había de montarse una economía saneada y consiguiente prosperidad nacional. Su evolución rápidamente la describe así PIERNAS HURTADO (87), en el capítulo que intitula *La hacienda desde el moderno sistema tributario hasta 1875*: «Este periodo en el orden político es, por otra parte, menos accidentado que el anterior; las mudanzas no son tan frecuentes y tan bruscas; la tranquilidad material no se altera considerablemente desde 1845 hasta 1854 y desde 1856 hasta el año 68..., y únicamente en el espacio que corre entre los años 1868 y el 75 se experimentan agitaciones que afectan de una manera radical a la organización del Estado y se sufre la calamidad de una guerra civil en la Península y otra en Cuba... Diremos, pues, sumariamente que la dominación del partido moderado establecida en 1843 se arraiga y continúa once años... El *bienio progresista*, en medio de las agitaciones y de las vehemencias propias de su origen revolucionario, fué fecundo en medidas provechosas para los adelantos de nuestra Patria, sobre todo en el orden económico... Aquella situación a que dió vida el general O'Donnell, murió luego a sus manos, y el partido de la Unión Liberal, fundado por este hombre político para conciliar sus compromisos liberales y sus ideas conservadoras, gobernó, después de un breve mando de Narvaez y de otros ministros incoloros, desde mediados de 1858 hasta los comienzos de 1863... [en] estos cinco años... adquirió nuestra prosperidad bajo su mando... El bien que entonces se hizo resulta muy pequeño cuando se le compara con el que pudo haberse hecho y en relación con los medios de que aquella situación dispuso, por la duración que tuvo, la tranquilidad de que gozó y los grandes recursos que manejara». Di-

(87) *Tratado de Hacienda pública y examen de la española*. M. 1891, cuarta edición, tomo II. págs. 124 a 128.

ciendo como colofón este ilustre catedrático: «A través de los acontecimientos bosquejados, el desarrollo económico del país sigue el impulso que recibiera en el anterior periodo—*desde las Cortes de Cádiz a 1845*—y se acentúa y agranda notablemente en esta época. Abolida de una manera definitiva la prestación del diezmo, consumada la desamortización y construidos un gran número de caminos ordinarios y vías férreas, la agricultura se extiende, mejora sus procedimientos, inicia una transformación favorable al cultivo y ve crecer a todos sus rendimientos; la industria, con esta base firme, con la supresión de muchos estancos y restricción fiscales, merced al vuelo que el espíritu de asociación adquiere, con la multiplicación y la actividad de los capitales nacionales y el concurso de los extranjeros, hace surgir abundantes manufacturas y el comercio en el interior y en nuestras relaciones exteriores, alentado por la difusión y las relaciones arancelarias, llega a sumas, pequeñas todavía con relación a nuestros elementos de riqueza, pero muy satisfactorias si se la compara con el valor que antes tenía».

61. El primer elemento de esta progresión económica, fué el vencer la curva de la despoblación que había sufrido la Península e iniciarse una progresión demográfica. Dice ALEJANDRO OLIVÁN (88): «La población de Hungría y Baden ha duplicado en el espacio de treinta años; la de Bélgica y Cerdeña, en cuarenta; y la de Grecia, Irlanda, Austria y Polonia, en cincuenta. La de España, bien podemos computar que ha tardado ciento cincuenta años». Ahora se habla de que se ha duplicado en un siglo.

Sobre la progresión demográfica, dice VICENS VIVES (89), que disponemos de estadísticas seguras a partir de 1857, y forma la serie de datos disponibles, de las que resultan los extremos del siglo:

1797	10.541.000 habitantes
1900	18.594.000 »

62. La distribución por clases sociales había a su vez evolucionado extraordinariamente en medio siglo, predominando la burguesía agrícola y pecuaria y señalándose ya el problema de

(88) *Manual de Economía política* M. 1870, pág. 130.

(89) *Manual de Historia Económica de España*. B. 1959; 706 págs.

la pequeña propiedad. En unas regiones tenía un origen histórico y en otras por la reciente desamortización. En el prólogo que publicara CÁNDIDO NOCEDAL (90) a las obras de JOVELLANOS, en edición separada, y que lleva por fecha el 28 de febrero de 1858, dice: «Pero dando de barato que sea buena (y lo es, en efecto, en algunas zonas, no exagerándola o sacándola de quicio) la división de la propiedad territorial veamos si en España hace falta la tenaz aplicación del principio».

Como reproduce los datos del *Anuario Estadístico* de 1858, los cotejo con los del siguiente de 1866/7 (91), resultando:

PROPIETARIOS

AÑO	RÚSTICAS	URBANAS	TOTAL	COLONOS	GANADEROS	TOTAL
1858	2.433.301	1.807.889	4.141.190	595.635	840.528	5.577.353
1866/7	2.756.583	2.060.314	4.816.987	519.579	1.100.262	6.436.718

Sigo copiando a NOCEDAL: «Es fácil ver reunidos en un individuo todos los cuatro conceptos, o más de uno por lo menos, descartemos de nuestros cálculos tales números, y aun lo reduciríamos tan solo al de 4.000.000 que viven de la propiedad territorial...

Calculando en 16 millones la población de España, que en algo menos la fijan los datos oficiales más recientes (Censo de 21 de mayo de 1857. Comisión de Estadística: 15.464,340), digan los doctos, diganlo si no cualquiera a quien no le ciegue el espíritu de secta o bandería, si está en España aglomerada en pocas manos o repartida la propiedad, y si hace falta continuar la emprendida desamortización».

63. La tendencia de nuestra propiedad, durante el último siglo, ha sido polarizarse en uno de los dos extremos: el latifundio o el minifundio. Problema siempre de actualidad, y conviene se-

(90) *Vida de Jovellanos*. M. 1865. Edición separada de la Biblioteca de Autores Españoles, que corresponde al prólogo del tomo I de esta colección. Su fecha, 28 de febrero de 1858, págs. 198 y 199. Tiene la recensión de Manuel Cañete y otros.

(91) *Anuario Estadístico de España*, 1867-68. M. 1870.

ñalar las obras capitales sobre la materia, que tienen la virtud de servirse de datos fiscales, donde el error siempre es muy pequeño. Inició esta etapa NOCEDAL, a cuyos datos, para ver la proporcionalidad, añado el resultado de la multiplicación del número de contribuyentes, por la cuota máxima que agrupa, menos al final de la escala, en que hay que partir del número mínimo que señala, resultándome los siguientes datos y resultados:

C U O T A				CONTRIBUYENTES	TOTAL
De	1 a	10	rs. vn.	686.047	6.860.470 rs. vn.
»	10 a	20	» »	534.677	10.693.540 » »
»	20 a	30	» »	364.822	10.944.660 » »
»	30 a	40	» »	272.429	10.897.160 » »
»	40 a	50	» »	223.582	11.179.100 » »
»	50 a	100	» »	533.701	53.370.100 » »
»	100 a	200	» »	386.087	77.217.400 » »
»	200 a	300	» »	150.460	45.138.000 » »
»	300 a	500	» »	112.892	56.446.000 » »
»	500 a	1.000	» »	76.321	76.321.000 » »
»	1.000 a	2.000	» »	32.830	65.660.000 » »
»	2.000 a	4.000	» »	12.498	49.592.000 » »
»	4.000 a	6.000	» »	3.316	19.896.000 » »
»	6.000 a	8.000	» »	1.353	10.824.000 » »
»	8.000 a	10.000	» »	635	6.350.000 » »
»	10.000 en adelante	...		1.125	11.250.000 » »

«Pedir mayor división, dice NOCEDAL, sería imposible, o lo absurdo. Replicaron algunos que los elementos con que hacemos el cálculo pertenecen al año anterior de 1858, y que son tales resultados consecuencias benéficas de la desamortización. Aunque así fuera, bastante razón habría para detenerse ya, que es lo que solicitamos; pero, además, bueno será añadir que las fincas vendidas suben, entre todas, así las del clero como de las Corporaciones civiles de todas clases y del Estado, secuestros y encomiendas desde el año 1835 hasta el presente, a 189.092 las rústicas y urbanas (según los datos oficiales, hay que desglosar 23.633 urbanas), o, lo que es lo mismo, que antes de emprender la desamortización, había en España, sin contar los desposeídos, 3.810.908 propietarios territoriales; que, según la regla arriba establecida—tres personas por familia—, que peca de tímida, suponen 11.432.724 personas vinculadas a la propiedad territorial.»

La recensión de la anterior, prólogo por MANUEL CAÑETE, en el periódico «El Reino», en noviembre del año 1859, motivaba el siguiente comentario: «Deplora, sin embargo, el autor del prólogo que quien supo como JOVELLANOS mantenerse firme contra los errores de la filosofía descreída y del racionalismo, se dejase alucinar por la secta de los economistas... La desamortización absoluta, que en concepto del señor NOCEDAL es causa de la centralización más monstruosa y tiránica, y cuyos efectos, en último resultado, sólo han de aprovechar a la clase media, está llamada a producir algún día males de mucha trascendencia. Del extremo de una amortización exagerada y a todas luces perniciosa, lo mismo en lo eclesiástico que en lo civil, hemos venido a caer en el de una desamortización insensata, para cuya pronta y absoluta realización no se vaciló en atropellar los principios de la justicia y los más sagrados derechos. Díjérase, al ver tanta prisa en que el pulso era más necesario, que no el interés común, sino la codicia de unos pocos ansiaba utilizar sin demora la ocasión, no fuera que se le escapara de las manos. Porque pensar que la propiedad falte a su ineludible propensión de concentrarse bajo el desenvolvimiento del menor número de posibles poseedores, ni que en favor del pobre los frutos que esperan (pensando piadosamente) aquellos que encarecen como un gran bien, la multiplicación de los pequeños propietarios y, por consiguiente, la subdivisión indefinida de la propiedad territorial, es pensar en lo excusado... ¿De qué sirvió la ley de Rómulo para estorbar la acumulación de la propiedad en determinados individuos? ¿De qué todas las Leyes Agrarias de Roma? De que en tiempos de Cicerón apenas se contaron 2.000 propietarios en una ciudad de 1.200.000 almas, y en los de Nerón toda la propiedad de Africa perteneciese sólo a seis ciudadanos. El espíritu revolucionario que lucha, según se dice, por el triunfo y santificación del Derecho, y que para llegar a ese noble fin empieza por cometer, ora un despojo indiscutible, apoderándose con especiosos pretextos de los bienes de las monjas, ora una arbitrariedad punible, haciendo fuerza sobre el clero para que de buena o mala gana acceda a que *cambie de forma* su propiedad, ni aun tiene el consuelo de ver que su obra dura mucho... Reconocer el derecho del clero a poseer bienes inmuebles y sancionar, al mismo tiempo, que se termine la obra de la desamor-

tización absoluta, el principio de una nueva amortización. Tal es siempre la consecuencia de las exageraciones: venir de rebote a dar en lo contrario de lo que se pretendía. La esperanza que abrigaba JOVELLANOS de que el precio de las tierras abaratarase a favor del desestancamiento de la propiedad, sólo se ha cumplido a medias. En esta como en tantas ocasiones, el hecho ha venido a desmentir la previsión de los economistas. Una observación lo demuestra. Interin ardía en nuestro suelo la última guerra civil y la administración económica, sin sistema fijo, parecía viva imagen del caos, los inmensos bienes de las «manos muertas» que salieron al mercado público fueron como arrojados por la ventana: tanta era en aquellos días la desconfianza (a efecto de las circunstancias de la guerra y de nuestro rompimiento con Roma) y tan grande la impericia del Gobierno. Aquellos bienes, pues, cuyo verdadero valor montaba fabulosa cantidad de millones, fueron poco menos que regalados a los compradores (muchos pagaban la propiedad con la renta anual de las mismas fincas enajenadas) y sirvieron para enriquecer y engrandecer a no pocos agiotistas. Por el contrario, los que se han puesto a la venta en este último período desamortizador, arreglada y regularizada ya nuestra Hacienda y desarrollados nuevos elementos de riqueza mediante algunos años de paz y de rigurosos esfuerzos, se han rematado en precios increíbles por lo alto, triplicando y cuadruplicando el valor verdadero de las fincas; suceso maravilloso, aun teniendo en consideración el alza en que está en la Península, de algunos años a esta parte, la propiedad de la tierra. Es fenómeno que me parece digno de estudio.»

64. Además de las obras anteriormente citadas, que se preocupan de indagar los orígenes de nuestra propiedad territorial, en una obra oportunista del erudito CLAUDIO SÁNCHEZ ALBORNOZ (92), nos da la siguiente versión: «La Historia explica la distribución geográfica de la gran propiedad por el suelo de España. En todo el mundo, a través de todas las épocas la gran propiedad ha sido, por regla general, fruto de la conquista de pueblos agrícolas por pueblos guerreros. Tal ocurrió en los días de Roma en las provincias del Imperio romano; los conquistadores germanos sustituyeron

(92) *La Reforma Agraria ante la Historia*. M. 1932.

yeron luego a los grandes propietarios vencidos; los árabes, invasores de España, se repartieron entre sí las feraces campiñas andaluzas; Guillermo *el Conquistador*, después de la batalla de Hasting, creó, en Inglaterra, una serie numerosa de grandes propiedades a favor de los jefes de su ejército; ... y así, sin excepción, siempre que un pueblo dominado por una casta militar ha enseñoreado y conquistado un país poblado de labriegos...» «Después—dice más adelante—, la Reconquista fué en sus primeros tiempos la lucha de la oveja cristiana contra el caballo árabe, es decir, la contienda de un pueblo de labradores contra las milicias montadas de los dominadores musulmanes, y cuando la oveja triunfó sobre el caballo y ocupó la meseta de León y Castilla, no pudieron surgir las grandes propiedades que toda conquista trae consigo, porque faltaban los dos requisitos indispensables para ello: la casta militar y el pueblo sometido. Entre los conquistadores no había una raza guerrera poderosa, y las llanuras castellano-leonesas se hallaban despobladas. Fué preciso colonizar esas llanuras con labriegos de los montes del norte y con mozárabes fugitivos del sur, y unos y otros sin capital, sin fuerzas de trabajo suficientes para vivificar grandes extensiones de tierras, y por ello, al día siguiente de la repoblación de la meseta, ésta se encontró cultivada por muchos pequeños propietarios, propietarios y libres, que propiedad y libertad han sido conceptos inseparables en la Historia. Durante los siglos transcurridos, la inevitable gravitación de toda sociedad señorial hacia la gran propiedad ha determinado el nacimiento de algunos o de muchos grandes dominios en el valle del Duero, pero aún triunfa en el número e importancia aquella propiedad primitiva que la peculiar historia castellana creó hace cientos de años, al avanzar hacia el sur la oveja de los cristianos españoles.»

Continuando la expansión de la Reconquista, expone: «Pero la reconquista no se detuvo en el Tajo, sino en las orillas del mar Mediterráneo, y al ganarse por los reinos de León y Castilla, la Mancha y Extremadura y toda la Andalucía, no pelearon, como en el siglo décimo, la oveja hispana contra el caballo árabe, sino por dominar una tierra fértil, poblada de islamitas, es decir, entre los vendedores había ya una aristocracia militar poderosísima y en el país tomado al enemigo una masa de población agrícola, que

someter a señorío. El cambio sufrido en su organización social por los conquistadores, determinaron, como era natural, grandes novedades en el sistema de colonización. Como otras muchas veces, en la historia de todos los pueblos y de todos los siglos las comarcas en tales condiciones fueron botín entre los guerreros usurpadores y a los nobles y a las órdenes militares alcanzaron, en efecto, después de la jornada de las Navas, inmensas propiedades que cubrieron por entero con sus manchas de sombra el mapa de España, arrebatada por ellos al Islam. Han pasado ocho siglos, han cambiado de dueño algunos de estos latifundios del 300; se han dividido otros; no pocos, actuando como ventosas formidables, han absorbido poco a poco las pequeñas propiedades enclavadas en sus alrededores; se han sucedido dinastías y regímenes; todo se ha trocado en la Península. Pero aún sigue siendo esta zona meridional de España, y no la situada al septentrión del Tajo, la dominada por las grandes propiedades rurales.»

La generalidad de los conceptos históricos, buscando una inmutabilidad de la propiedad, no es exacta, pues idénticas causas mediaron en la Reconquista de Valencia por Jaime I, y, sin embargo, el problema regional fué el señorío, por ser distinta la legislación que posteriormente se derivara, para conseguir la repoblación. Sin embargo, en Andalucía y Extremadura, aparte del mayorazgo, es fenómeno importante el arraigo que en estas zonas adquirió la Mesta.

65. Un trabajo muy interesante, por estar publicado durante la *vacatio legis* de la primitiva Ley Hipotecaria, es el de FERMIN CABALLERO (93), que presentó a la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas y fué galardonado con el premio del Conde de Toreno, en cuyas primeras páginas ofrece la siguiente síntesis: «Volviendo los ojos en busca de un remedio, sucede lo que en todas las cosas terrenales: cada cual ve y siente a su manera, con su cabeza, con su corazón, con su propia atmósfera...: este propone una Ley Agraria o un Código Rural, en que se fijen todos los puntos cardinales del problema; aquellos esperan mucho de la

(93) *Memoria sobre el Fomento de la población rural*, premiada en el concurso de 1862 por la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas. M. 1863. Volvió a premiar otro trabajo de JOSÉ GARCÍA BARZANALLANA en 1871, sobre *La población de España*. M. 1872; 217 págs.

Ley Hipotecaria y de los Bancos Agrícolas... Los cotos-caseríos, vascos, con ser susceptible de mejora, podrían servir de modelo para la población rural... Dedúcese de lo que acabo de exponer que Cataluña, Las Baleares y Aragón ocupan bajo el aspecto de población agrícola un término medio entre las muy diseminadas del Norte y las excesivamente aglomeradas del Mediodía... Los tres reinos de Córdoba, Jaén y Sevilla, ganados por Fernando III en la mitad del siglo XVIII... La agricultura, antes tan floreciente, a la sazón, vino a una gran decadencia, amenguándose el número de habitantes, olvidándose el riesgo de los campos y desapareciendo un sin número de aldeas y caseríos, que hacían una población continuada desde la ciudad de Córdoba a la desembocadura del Guadalquivir. Muy diferente fué la conquista de Granada... Empezaban los monarcas a robustecer su poderío con independencia de los grandes, fundándolo sobre la riqueza del pueblo; había cedido bastante el furor amortizador; muchas familias de los moros permanecieron con sus bienes, tolerados por el conquistador; no hubo tantas concesiones a guerreros ni iglesias; por manera que la población siguió creciendo, la agricultura, próspera, conservándose el regadío y las aldeas rurales. Estas diferencias que nos presenta la Historia, las ofrece todavía el estado del país, a pesar de los cambios que se han obrado desde entonces.»

66. Sobre los conocidos datos del *Anuario Estadístico* de 1858, distribuye geográficamente las cuotas superiores a ocho mil reales anuales de contribución—la inclusión de la urbana hace figurar a Madrid en la cabeza—, dando el siguiente resumen:

Andalucía	1.001	} 1.860 total.
Extremadura	182	
Madrid	260	
Toledo, Ciudad Real	148	
Murcia	61	
Las otras 35 provincias	208	

Sigue hasta la actualidad, y es tema de permanente estudio, el estado de la división de nuestra propiedad, cuya preocupación fundamental se concentra en una de las dos polarizaciones, teniendo un conato de concentración parcelaria en los primeros años del siglo, pero la importancia jurídica de nuestra forma sucesoria no ha

alcanzado el estado de madurez necesaria. No han sido aprovechados debidamente estos trabajos y el mal, que cada día se hace más grave, hasta época reciente no ha tenido un brote legislativo. Como tema permanente, no podía escapar al agudo y cultivado talento de JOSÉ CANALEJAS MÉNDEZ, en el referido discurso de apertura del curso 1894-5, que pronunció como presidente de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, en el que dijo: «Demuestra la historia que la libertad absoluta, la individualidad sin protección, ocasiona quebrantos inevitables a la pequeña propiedad... La tendencia a una divulgación de la propiedad iniciada por procedimientos revolucionarios, al sustraer la propiedad a la mano muerta, preocupa a los estadistas; pero el peligro de una libertad indiscutiblemente ejercitada inclina al pequeño cultivador, estimulado por «el ansia de goces inmediatos», de que habla LE PLAY, a pulverizar, tornándola infecunda, la pequeña parcela de que dispone, convence aun a los menos socialistas, de la necesaria intervención del Estado en el goce y disfrute de la propiedad, a título de conculcar los provechos individuales en beneficio de la sociedad entera... La evidencia de estos hechos motivó las leyes desamortizadoras de la gran propiedad; en España, los resultados han sido discutidos, pasando los dominios de unas manos muertas a otras que abusan lamentablemente del derecho de propiedad. El vecino que adquirió parcelas y se encontró sin capital de explotación y de reservas para hacer frente al cultivo, tuvo que malvenderlas a los pocos años, perturbando una riqueza que antes era común y aliviaba siquiera a una clase más mísera; si al poseer las tierras hubiera encontrado los capitales necesarios, el beneficio de las explotaciones habría mejorado el valor del suelo y la riqueza agraria se democratizaría aliviando la precaria situación de nuestro proletariado... Obsérvanse en nuestro país anomalías difíciles de explicar. Cádiz y Sevilla, con clima más benigno que el de Valencia, con más agua en el Guadalquivir que en el Turia, con más fertilidad natural en el suelo, presentan los extremos mayores en la densidad de la población agrícola; mientras en Gandía y pueblos de los alrededores viven diez vecinos del producto de una hectárea de terreno, en Córdoba, Jaén, Sevilla y Cádiz ocupan los pastos para criar cada potro el terreno que produciría pan para cuatro familias.»

Volviendo a CLAUDIO SÁNCHEZ ALBORNOZ nos dice: «Se afirma que en las zonas abundantes en agua el suelo se reparte entre muchos y es fruto esporádico el latifundio. En España, en efecto, la faja de clima de vegetación centroeuropea, de lluvias y de nieblas, de prado y de bosques, donde el agua brota a cada paso y están siempre cercanas a las cumbres de las sierras; la faja norteña, costera y montañosa es región de minifundio, de pequeñas y de medianas propiedades, y, sin embargo, un trozo de esta zona, Galicia, ha estado dominado durante siglos por un grupo de obispos de nobles y de abades, cuyos cotos señoriales abarcan millas y millas de terreno, y el fenómeno no es peculiar de España..., y a la inversa, en tierras mediterráneas parejas por su suelo, por su cultivo y por su ambiente de las nuestras de Andalucía y Extremadura y la Mancha, los campos se han dividido en otras épocas o se dividen aún, como en la vieja Grecia, entre infinita red de propietarios.»

Un nuevo trabajo al que le fué adjudicado el premio Conde de Toreno, pertenece al notario de Lalín DOMINGO ENRIQUE ALLER (94), en que se puede hacer un estudio del latifundismo, presentado para contrastar su escasa importancia en Galicia y Asturias, a cuyo efecto señaló que el número total de cuotas era el de 767.176 de la contribución territorial rústica, cuyas proporciones por regiones con la población, son las siguientes:

	De 1.000 pts. a 2.000	De 2.000 pts. a 5.000	Más de 5.000 pts.	POBLACIÓN AGRÍCOLA
Galicia y Asturias.	84	16	1	1.155.000
Mancha y Extremadura....	1.101	399	77	421.500
Castilla la Nueva	577	235	49	336.700
Levante y Murcia.....	527	150	17	567.600
Andalucía Occidental	1.494	783	207	402.900
Andalucía Oriental	732	244	95	509.800

Con exclusión de las Provincias Vascongadas, Navarra y territorios insulares, resultan 22.894.234 fincas rústicas, con un total de cuotas de 3.968.017. Con lo que es indudable que en medio siglo el

(94) *Las grandes propiedades rústicas en España, efectos que producen y problemas jurídicos, económicos y sociales que plantean.* Premio del Conde de Toreno, de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas, M. 1912.

número de parcelas ha aumentado, pero no es posible comparar por las cuotas lo que se deba a la creciente presión fiscal y a la nueva roturación de terrenos, aunque sobre este aspecto facilita los siguientes datos sobre la progresión de la explotación de las tierras. De una superficie correspondiente a las provincias comprendidas en el trabajo, de 47.762.868 hectáreas, se encuentran en producción 43.004.687 e improductivas 4.458.040; subiendo el porcentaje en las regiones latifundistas en alguna ocasión al 15 por 100.

VICENS VIVES presenta una comparación de dos series de datos próximos, sobre la misma base catastral, referentes a PASCUAL CARRIÓN y FERNANDO MARTÍN SÁNCHEZ JULIÁ, que corresponden a los resultados catastrales de 1930 y 1945, de los que resulta lo siguiente:

	DATOS DE 1930	DATOS DE 1945
Grandes propietarios (con más de 5.000 pesetas de líquido imponible).....	17.349	5.817
Medianos propietarios (de 1.000 a 5.000 pesetas)	73 092	35.515
Pequeños propietarios (hasta 1.000 pesetas)...	1.699.585	2.651.644
	1.790.026	2.692.976

MARTÍN SÁNCHEZ JULIÁ hace notar que de los dos millones y medio de pequeños propietarios, muy cerca de dos millones (exactamente 1.993.951) eran considerados pobres y se les eximió de contribución rustica en 1949.

Con relación al último Catastro, los datos presentados por GABRIEL GARCÍA-BADELL y ABADÍA (95), el número total de parcelas es de 54.041.885, y de propietarios, de 5.989.637, con lo que se confirma la constante atomización, cada vez mayor, de la propiedad.

67. Marcada la evolución del latifundio y el minifundio, es preciso remontarse al estado de la agricultura, motor fundamental de nuestra reforma hipotecaria, en su conjunción, fundamentalmente con el crédito y en particular con la creación de Bancos

(95) *La distribución de la propiedad agrícola de España en las diferentes categorías de fincas*. M. 1860.

de crédito, para lo que me voy a servir de la proposición de ley que varios diputados presentaron en las Constituyentes como adicional a la ley desamortizadora de 1855, y que fué rechazada, por su importancia, en votación nominal. Su texto lo mutilo del *Diccionario* de ALCUBILLA, que en el artículo «Banco» copia tan importante documento, que refleja los dos aspectos del problema económico: el estado de nuestra agricultura y la necesidad de ampliar el crédito. Paso, pues, a transcribir los puntos de mayor interés de la brillante exposición a las Cortes:

«Si se desea que el país, en su mayor parte agricultor, salga de este lamentable estado, es indispensable que se procure eficaz y decididamente que se esparzan por las poblaciones agrícolas capitales metálicos de gran consideración que puedan dedicarse a promover la mejora y el cultivo de los campos; es indispensable que se busque el medio de que el labrador encuentre con seguridad a poco precio en todas las épocas el metálico necesario para dichas mejoras... Por medio de estos Bancos, los propietarios que, víctimas hoy de la usura, tienen hipotecadas sus fincas para responder de préstamos que se ven en la imposibilidad de devolver, y cuyos crecidos intereses y leoninas renovaciones frecuentes absorben mucho más de lo que las fincas reditúan, podrán convertir esas insoportables cargas en una ligera y fácil de sobrellevar, reembolsable en plazos largos por medio de módicas retribuciones anuales, que al paso que solventan los intereses, amortiguan el capital. Hoy gran número de propietarios no lo son en España sino de nombre. Sus propiedades pertenecen más bien a sus acreedores, hallándose ellos convertidos en unos meros y gratuitos administradores de éstos. Sabido es que cuando un labrador experimenta una desgracia, bien por muerte de su ganado de labor, bien por enfermedad o por caer un hijo soldado, echa mano de su mejor finca, la hipoteca pagando crecidos intereses y gastos, y no pudiendo devolver en el corto plazo estipulado el capital, o renueva el préstamo con nuevos gastos, empeorando su situación y poniendo en mayor imposibilidad de pagar el capital o entrega de las fincas para que sean usufructuadas por el acreedor, quien saca de esta suerte dobles intereses, o, en fin, la cede con cláusula de retroventa, lo cual no debe, por lo común, realizar en el tiempo convenido, perdiendo su heredad por un valor ínfimo respecto a lo que vale después de

haber satisfecho crecidos intereses... Con semejantes condiciones, es imposible que progrese jamás la agricultura, manantial fecundo de todas las industrias, es imposible que nuestros labradores se empeñen en compra de algunos bienes que se van a desamortizar, porque no contando generalmente con ahorros suficientes, aumentarían su angustiosa suerte con los pagos anuales que hubieran de hacer y que naturalmente han de subir a mayor cantidad que lo que han de obtener de los productos ordinarios de la finca... Tampoco es aceptable, en general (como forma de constitución), el medio de las Sociedades anónimas o comanditarias..., no sería este interés tan bajo como de otro modo puede serlo y como proclaman las poco ventajosas condiciones de nuestra industria agraria. Además, los abusos de las Sociedades anónimas están demasiado recientes para que el público las acogiese con el entusiasmo y confianza con que debe nacer entre nosotros esta institución.»

68. Entramos en una época infantil del crédito, cuyo aumento tiene que producir una gran riqueza, pero al mismo tiempo una crisis de crecimiento. El aumento de las necesidades de la Tesorería se explican así por BRAVO MURILLO (96): «Por la ley de 14 de julio de aquel año (1856) se autorizó la emisión de 230 millones de reales en billetes del Tesoro, aplicables única y exclusivamente al pago de los bienes nacionales y redención de censos y foros. De esta autorización se hizo uso; se emitieron los 230 millones en billetes, habiéndose obtenido por anticipación voluntaria 206.999.120 reales, y por la forzosa el resto, o sea 23.008.880; se han admitido estos billetes en pago de los bienes que se han vendido, y el importe, por tanto, con los intereses devengados hasta el momento de la entrega, ha tenido una inversión diferente de la *amortización de la deuda*, aumentada desde luego en los 1.248.122.815 reales en títulos del 3 por 100 emitidos en el año 1856».

69. PABLO DE ALZOLA (97) nos da cuenta de la construcción de ferrocarriles en esta época: «Desde el año 1855 adquirió impulso la construcción de la red. De 1847 a 1851 se entregaron a la explotación 76,60 kilómetros; de 1851 a 1855, 398,34; en el periodo de gran actividad hasta 1861, 4.682,87, y en el inmediato, que ter-

(96) *El pasado, el presente y el porvenir de la Hacienda pública*. M. 1865.

(97) *Las obras públicas en España*. Estudio histórico. M. 1899; 597 págs.

minó con la revolución de septiembre, otros 288,75 kilómetros; de modo que en 1868 había 5.441,66 kilómetros abiertos al tránsito público. Las subvenciones abonadas por el Estado ascendían a 349.424.807,80 pesetas, quedando por pagar otras 103.639.942,73 pesetas. La cantidad concedida en obligaciones hipotecarias para el ferrocarril del Norte ascendía en la Estadística de 1885, en cuatro hipotecas, a 357.271.350 pesetas».

70. El ilustre jurista BRAVO MURILLO (98) nos presenta un cuadro de la época: «Excusado es decir cuánto influye la situación desahogada y la abundancia que disfrutamos en la conservación del orden público en todo lo que tiene relación con él, y, por consiguiente, en la consecuencia que debe producir una situación seria. Si se ha podido continuar sin que se haya hecho notable el orden, la expedición de Conchinchina, debido es esto a la abundancia de medios que ha dado la desamortización, tal como se ha verificado, y haciendo de sus productos la inversión que se ha hecho. Si se pudo emprender la guerra de Africa, realizándola y terminándola sin exigir nuevos impuestos y sin aumentar los existentes, cosa que la hizo mirar con agrado, debido fué a los productos de la desamortización. Si se pensó que a España le correspondía un lugar más elevado que el que ocupa entre las naciones de Europa, debido fué al engrandecimiento que adquirieron de resultados de aquella..., y realizada con los productos de la desamortización. Si se pudo y se puede hacer frente a los gastos que había de ocasionar el presupuesto, y a los que, tal vez contra lo que se esperaba, ha ocasionado después y ocasione la anexión de Santo Domingo, debido fué a los productos de la desamortización; si, por último, se puede acometer también sin nuevos sacrificios a la nación la malograda empresa de Méjico, debido fué a los productos de la desamortización. Sin ella, habiendo tenido que luchar el ministro con las dificultades y sufrir los apuros de todos los que le han precedido..., porque los recursos ordinarios no alcanzan los gastos que de algunos años a esta parte se han hecho y se hacen. Aunque los resultados de la desamortización en lo venidero sean desventajosos, por eso no han sido menos decisivos, para el efecto de que se trata, el desahogo y la abundancia que han producido

(98) *Opúsculos*; 6 tomos. M. 1863.

de presente; estos últimos efectos se tocan, y en los primeros no se ha meditado... La administración de cinco años en la parte rentística, bajo cuyo aspecto la he creído y creo de resultados desventajosos, es obra del señor don Pedro Salaverria, quien así lo declara, siendo esto evidente para todos. La responsabilidad moral, si la hubiere, recaerá sobre él; la gloria, si resultare, la reclamará para sí».

71. Voy a citar otro dato sobre la prosperidad nacional, reflejada por el espíritu de confianza, tanto nacional como la ayuda efectiva extranjera, que contribuyó con sus capitales a las obras públicas; lo que posteriormente mereció crítica, en cuanto obligó al pago y salida de oro físico. A través de la historia monetaria de estos últimos siglos, se observa, tanto la salida de la moneda de metales nobles, por su ley superior, como el atesoramiento, fenómeno natural, dado el que se malograron anteriores empresas rentísticas. La estabilización de nuestra hacienda fué el primer paso que abrió la confianza del capital por estas fechas hacia superiores empresas, que requerían la cooperación y concurso. Baste la cita de mi paisano, el costumbrista ANTONIO FLORES (99), que sujetándose al título de la obra, dice: «Ciertamente es que pudiendo imponer esos ahorros en los establecimientos de crédito, que por causa del sol y de otros padres de la vagancia, aún no existían en España, se limitaban a contar y recontar a solas los minutos economizados, como el avaro apilaba en 1800 las onzas de oro, que en 1850 desapilaron las leyes desamortizadoras, las Sociedades anónimas y las empresas industriales».

Años después viene a sintetizarse de esta forma en la obra de LAFUENTE (100), aunque escrita por otras manos, la crítica a BRAVO MURILLO: «El producto de toda aquella gran masa de bienes puestos en venta, se había de destinar a la amortización de la deuda pública y a las obras de interés y utilidad general, incluso a la reedificación y reparación de las iglesias. El Gobierno, una vez hechas las ventas y aun antes, valiéndose del crédito, iba a dis-

(99) *Ayer, hoy y mañana, o la fe, el vapor o la electricidad*. Cuadros sociales de 1800, 1850 y 1899, tomo VII. M. 1864, pág. 7.

(100) *Historia general de España desde los tiempos primitivos hasta la muerte de Fernando VII*, por MODESTO LAFUENTE, continuada desde dicha época hasta nuestros días por JUAN VALERA, con la colaboración de ANDRÉS BORREGO y ANTONIO PIRALA. B. 1890, tomo XX.

poner de un gran capital con el que podía dar extraordinario impulso a las fuerzas productivas de la nación. En cambio, cargaba el Gobierno con el deber de asegurar a los establecimientos de beneficencia e instrucción las rentas de que antes disfrutaban y de dar al clero inscripciones intransferibles de la Deuda consolidada por un capital equivalente al producto de sus bienes. Al fin de hacer efectivo en parte y disponible, desde luego, el producto de las ventas, se dictó una ley, en 14 de julio, autorizando al Gobierno a emitir 230 millones de reales en billetes del Tesoro, aplicables única y exclusivamente al pago de bienes nacionales, y que devengarían el interés del 5 por 100, siendo 90 por 100 el tipo de emisión y admitiéndose en pago su valor nominal. Hasta la promulgación de la Ley de 1.º de mayo de 1855, se calculaba el producto de la venta de los bienes nacionales en más de 5.700 millones de reales, y se suponía que los bienes, que se habían de vender en virtud de la nueva ley, habían de producir mucho más. Aplicado todo este producto de la desamortización a obras reproductivas, hubiera causado la regeneración de España, sumida en pobreza y en el más lamentable atraso por el desgobierno de los reyes absolutos, desde la primera Isabel hasta nuestros días; largo período durante el cual, hasta por confesión del mismo BRAVO MURILLO, no ha habido administración en nuestra patria. «Desde el principio de la revolución, añade dicho señor, se ha hecho indudablemente, por el aumento de la renta pública, más que en muchos siglos anteriores, habiendo impedido nuestras discordias interiores hacer más todavía. Desde aquella época hasta el presente ha duplicado por lo menos su riqueza». Así lo decía BRAVO MURILLO en 1862. Nosotros podemos decir que, por lo menos, se ha quintuplicado. Estamos, sigue hablando BRAVO MURILLO, en vía de adelanto. Erraría el partido, errarían los hombres que se lo atribuyeran exclusivamente. Todos los hombres públicos y todos los partidos han contribuido a esta obra, pareciendo que se obedece al espíritu, a la tendencia del siglo.»

72. La prosperidad y aumento de la riqueza se demuestra con el incremento de la recaudación por los impuestos, cuya serie presenta TALLADA PAULI (101) de la siguiente forma:

(101) *Historia de las Finanzas españolas en el siglo XIX*. M. 1946; 267 págs

1850	318,1 millones de pesetas
1860	579,8 » »
1869-70	635,6 » »

Pero sigue diciendo: «Aunque el volumen del presupuesto crecía constantemente en este período, más rápidamente crecía el déficit anual... De los 18 presupuestos del período de 1856 a 1873, nueve liquidaron con déficit y nueve con superávit; pero mientras el superávit medio alcanzaba en los últimos sólo 12 millones, el déficit medio fué en los primeros 658 millones. A fines de 1873 la Deuda alcanzaba 10.425 millones de pesetas».

Dentro de este movimiento, señala JUAN SARDÁ (102): «De momento, al amparo de la Ley Bancaria de 1856, y con el impulso de una coyuntura de alza, se produjo una fuerte expansión financiera. En 1857 se fundaron o convirtieron en emisoras innumerables Bancos: el de Bilbao, la Caja de Descuentos de Zaragoza, el Banco de Valladolid—que se malogró—, y varias Sociedades privadas de crédito... La etapa de expansión y prosperidad de nuestra economía, apoyada en la política monetaria de 1854, fué tan franca, que incluso la crisis económica internacional de 1857 pasó, con pocas repercusiones, aunque hubo algún momento de temor en el Banco de España, la seguridad de tener suficiente dinero metálico en oro hizo que ésta no repercutiese en el país... El movimiento del índice de precios señala claramente el auge y prosperidad de los negocios. Entre 1859 y 1867 se sitúa la máxima elevación de la onda larga de precios altos, en la segunda mitad del siglo XIX. Empieza, pues, un período de enriquecimiento de la burguesía española, y de la transformación del país. Hay que hacer notar que la fuerte elevación que señala el índice general de precios en los años 1862-65, es debido también a la guerra de Secesión americana, que produjo una gran dificultad en la importación de materias primas, y especialmente de algodón».

73. La Ley Hipotecaria había consolidado el crédito real, y poco después de su promulgación en el propio año 1861, sufrió una crisis el recién creado papel-moneda, explicándolo así ANTONIO MARÍA FABIÉ (103), el primer chispazo de la política inflacionista,

(102) *La Política monetaria y las fluctuaciones de la Economía española en el siglo XIX*. M. 1948; 361 págs.

(103) *Biografía del Excmo. Sr. D. Pedro Salaverria*; 2 tomos. M. 1898.

que se deduce de lo anteriormente dicho: «Una de las vicisitudes que ocurrieron en España durante la gestión del señor Salaverría en esta época fué la crisis monetaria, que, aunque no muy intensa, produjo principalmente en Madrid, de mayo a octubre de 1861 notable disgusto. Hacía tiempo que los periódicos ministeriales dedicaban todos algunos párrafos, cuando no artículos enteros, a desvanecer lo que ellos llamaban falsos rumores, que circulaban acerca de la escasez de numerario, pues sus esfuerzos eran totalmente vanos y se estrellaban ante la inflexibilidad de los hechos; por más que dijeron que no había motivo alguno para la alarma... Estaban ya todos tan acostumbrados no sólo en Madrid, sino en las demás capitales de España, a considerar el papel circulante de los Bancos como moneda legal y efectiva, como dinero contante, que este prodigio del crédito era ya cosa familiar..., pero llegó un momento en que los billetes no se admitían por los particulares, y el Banco dificultaba su cambio en términos que el que tenía esta clase de signo no poseía en realidad el valor que representaba».

Explica SARDÁ esta crisis como episódica: «Anedócticamente, esta crisis se presenta en la siguiente forma: a mediados del año 1861, el Banco de España empezó a verse asediado por el público, que pedía el reembolso de los billetes. A pesar de haber elevado el tipo de descuento al 7 por 100 y haber dificultado en lo posible la conversión, la circulación de billetes pasó de 275,3 a 162,1 millones (según resulta de otros lugares, debe referirse a la moneda, entonces legal, de reales de vellón). Se atribuye como causa eficiente de aquella crisis, el intento de reforma de la Caja General de Depósitos, que obligó al Gobierno a acudir al efectivo del Tesoro para hacer una reserva, frente a las eventuales peticiones de reembolso. Por ello, mientras bloqueaba metálico en Caja, tenía que recurrir al Banco de España para sus pagos normales. En realidad, pues, esta crisis no fué grave, e incluso el origen de la misma muestra que fué de carácter pasajero. Además, tampoco fué acusada en otras plazas españolas». La Caja General de Depósitos fué creada por el Real Decreto de 29 de septiembre de 1852; puede seguirse su evolución jurídica en el *Alcubilla* y en BRAVO MURILLO su movimiento económico, en la obra citada *Pasado, presente y porvenir*. Daba elevados intereses, que aumentó de manera progresiva para atraer capitales.

Más grave fué la crisis de 1864, de la que se ocupó la Real Academia de Legislación y Jurisprudencia, diciéndose en la Memoria de este año «que si es bien que los billetes del Banco suplan las funciones de la moneda, también es indispensable que puedan trocarse por oro o plata a voluntad del portador, porque de lo contrario degenerarán en moneda falsa que abraza la mano de quien la toca y todo el mundo procura echársela de sí, guardándose la legítima y verdadera..., y que los Bancos más sólidamente cimentados, recelosos de que sus reservas metálicas se disminuyan, hasta el punto de producir serios conflictos, suban de día en día el descuento; así, la carestía de los capitales entorpece el curso de los negocios, las empresas aventureras se ven amenazadas de pronta ruina, y muchas casas particulares quiebran o luchan con desesperación por no rendirse a la bancarrota». Termina diciendo COLMEIRO en esta docta Corporación: «Así, la economía política aconseja hoy que no creen con tanta facilidad Sociedades de crédito»; y CÁRDENAS: «La pluralidad de Bancos, el sistema recientemente establecido en España, era el peor posible de los dos conocidos».

Siendo ministro de Hacienda SALAVERRÍA, se aprobó la Ley de 26 de junio de 1864, por la que se estableció un nuevo sistema monetario basado en el escudo de oro. También dice su biógrafo, FABIÉ: «En aquellas circunstancias se procedió a la modificación del Decreto orgánico de la Caja de Depósitos (creada por R. D. de 29 septiembre de 1852), tal vez no con gran oportunidad, pero con acierto, pero era peligrosísimo que se hubiera elevado por ese medio la deuda flotante a la suma que entonces parecía enorme de 1.700 millones, que costaba a la Hacienda cerca de seis millones por razón de intereses que se abonaban, según afirma el Gobierno, por capitales que no tenían ni podían tener aplicación alguna, pues las cantidades procedentes de déficit de presupuestos cerrados o de diferencias entre presupuesto aprobado y lo que realmente se había gastado por cuenta de lo que aún no lo estaban, ascendía, aproximadamente a 700 millones. Estas grandes sumas estancadas en las arcas del Tesoro público no era, como pretenden algunos, un síntoma infalible de la prosperidad, sino, al contrario, demostraba que el espíritu emprendedor estaba completamente muerto entre nosotros, y mientras tenían que venir de fuera enormes sumas

para llevar a cabo las grandes obras y que cada día se emprendían, los capitales españoles se abandonaban perezosamente en manos del Gobierno, contentándose con el interés, no muy bajo, por cierto, que éste abonaba, a pesar de sus enormes garantías...»

«La causa más eficaz de aquella crisis fué—dice también FABRÉ—, sin duda, la parte que tomó el Banco en la emisión de obligaciones llamadas de Banco y Tesoro, creadas para anticipar los productos de la desamortización, y a los que servían de garantía efficacísima los pagarés de los bienes nacionales; no es posible juzgar que esta operación no era conforme a la verdadera índole de aquel establecimiento, que para tomar parte en ella tuvo que aumentar la emisión de billetes en cantidad superior a lo que podía tolerar la circulación de Madrid, donde sólo era corriente este papel. Las operaciones del Estado se extendían en grado muy superior a lo que su capital consentía, teniendo en cuenta las prescripciones de la más vulgar prudencia..., cargo de las principales..., el incentivo de hacer producir capitales que estaba encargada de manejar los mayores rendimientos posibles..., se repartían dividendos que equivalían al 20 por 100 anual del valor de las acciones..., los tenedores de billetes, no pudiendo cobrar fácilmente, teniendo que abonar un agio para hacer efectivas las sumas que representaban sus créditos.. En 31 de mayo de aquel... momento más agudo de la crisis circulatoria, ascendía en Madrid a 284.261.500 reales, y las imposiciones en cuenta corriente, a 285.273.746,75 reales, para hacer efectivos estos créditos que podían ser exigibles en un momento, sólo contaba con 85.592.518 reales en metálico; era, pues, evidente que la más leve alarma había de ocasionar una concurrencia tal de acreedores al Banco, que fuese imposible el inmediato reembolso de sus créditos..., con la determinación de subir del 5 al 7 por 100 el descuento, salvo el Banco, salvándole en un plazo no muy largo de sus apuros».

El 25 de octubre de 1864 evacuaba el Físcal del Tribunal Supremo, ANTONIO CORZO, su dictamen para la Sala de Gobierno, sobre el asunto que sometía a su consulta por el ministro de Gracia y Justicia en 19 de dichos, a requerimiento del de Hacienda, «para que adopte las disposiciones conducentes al objeto de que los jueces de primera instancia de la Corte no admitan las demandas ejecutivas que se intenten por particulares contra el Banco de Es-

pañía por falta de pago de sus billetes a la presentación». Visto que no se les pagaba en el acto, sacaron protestos en forma, con arreglo a los usos mercantiles, estimando que éstos eran necesarios, y el juicio ejecutivo improcedente. No obstante, la Real Audiencia de Madrid llegó a acordar posteriormente haber lugar a despachar la ejecución solicitada por el marqués de Santa Marta contra el Banco de España, por la cantidad de doscientos mil reales de vellón e intereses a razón del 6 por 100, sobre lo que emitió también dictamen MANUEL CORTINA (104), en colaboración con otros ilustres letrados, a requerimiento del Banco de España, sosteniendo que no cabía el embargo.

Por último, otra crisis monetaria se produce, y se refiere así por SARDÁ: «Al producirse la crisis económica en 1866, marcada por la quiebra de la casa londinense Overed & Gurney, quedó frenada la afluencia de capital extranjero y descendieron las acuñaciones metálicas. El sistema financiero español, que aún no había conseguido afianzar el billete de Banco, fué el sector que experimentó los efectos de esta crisis con más notable fuerza... El Banco de España, ante la tensión, tuvo que solicitar del Gobierno el reintegro de anticipos hechos al mismo por valor de 110 millones de reales, representados por letras a cargo de las Tesorerías provinciales. Concertó un anticipo con una casa de París para destinarlo a la compra de pasta de oro y plata para su acuñación, y vendió 1.551 millones de escudos en billetes hipotecarios. El tipo de interés se elevó al 9 por 100. Con estas medidas pudo hacer frente a la convertibilidad de sus billetes, retirando una crecida suma de la circulación: ésta pasó de 32,89 a 17,3 millones (aquí son pesetas) a fin de año. La plaza de Barcelona acusó también el embate de la crisis de pánico con motivo de la suspensión de pagos de dos Sociedades de crédito. El público se precipitó a reembolsar sus billetes contra metálico. El Banco de Barcelona, siguiendo el sistema de tener un capital variable reclamó de los accionistas un dividendo pasivo de un 25 por 100 de capital. Esto le permitió reembolsar sus billetes en metálico e incluso aumentarlos después. La crisis de 1866, que no detuvo el progreso general de la economía española,

(104) *Cambio de billetes del Banco de España*. Informe que acerca de esta cuestión emiten los abogados don MANUEL CORTINA... M. 1866; 34 págs.

dejó, sin embargo, huellas en el sistema naciente de crédito. Alguno de los Bancos emisores creados al amparo de la Ley de 1856 suspendieron pagos y tuvieron que ser liquidados. Entre los afectados figuraban: el Banco de Cádiz, cuyos billetes llegaron a sufrir una depredación del 50 por 100; el de Valladolid y el de Sevilla. El número de Bancos emisores se redujo considerablemente. Puede decirse que esta crisis dió un fuerte golpe al sistema de pluralidad de Bancos de emisión y empezó a preparar el monopolio que en 1874 debía concederse al Banco de España». Existió otra concausa, la falta de plata en el mercado mundial, consecuencia de la desproporción de las nuevas existencias con las del oro, mucho más alarmante, puesto que afectaba a la acuñación de monedas de cambio. El signo del mercado fué inverso al principio de este siglo, en que por la abundancia de plata se rompió su paridad con el oro.

La *Necrología de Manuel García Barzanallana* (105) nos cuenta: «Cuando tomó posesión, por tercera vez, del Ministerio de Hacienda en 1866, la Nación, aconsejada por la experiencia y menos agitada que dos años antes, se prestó, comprendiendo cuáles eran sus verdaderos intereses, con el fin de evitar una nueva emisión de títulos de Deuda consolidada, a pagar anticipadamente una anualidad de las contribuciones directas con el interés del 6 por 100. Gran triunfo fué éste para el señor marqués, que pudo así reembolsar las anticipaciones hechas por el Banco de España, cuyos billetes, depreciados hacia tres años, volvieron a adquirir crédito inmediatamente, y el público se vió libre del enorme descuento que aquéllos sufrían».

Al margen de estos vaivenes económicos, asentaba el nuevo crédito territorial, con firmeza y preponderancia, por encima de aquellos acontecimientos. Su marcha se puede seguir con detalle en las *Estadísticas del Registro de la Propiedad*, y en cuanto a los tres primeros años, copio lo siguiente: «*Movimiento de la contratación inscrita en 1863, 1864 y 1865.*—Pero existe un dato que demuestra de un modo indudable que desde 1.º de enero de 1863, en que empezó a regir la Ley Hipotecaria, la contratación ha ido aumentando diariamente, hasta llegar hoy a un estado normal en

(105) *Real Academia de Ciencias Morales y Políticas*. Necrologías de los señores Académicos de número. M. 1898; 492 págs.

la mayor parte de la Península; este dato es el número de títulos modernos presentado a registro, que puede considerarse total de los otorgados por enajenación, y nos autoriza a creerlo así el que no registrándose, no podrían producir efectos judiciales, y no es de presumir que, salvas rarisimas excepciones, hayan querido los interesados tener en su poder, sin inscribir, documentos que de la inscripción recibían sus condiciones necesarias para poder ser presentados y hacerlos valer ante los Tribunales, Audiencias, pues se nota que el primer trimestre de 1863 se presentaron al Registro 34.213 títulos modernos en el segundo, 48.853; en el tercero, 50.004, y en el cuarto, 70.043, que es el estado normal de contratación en España, en todo el año, 203.113».

En su resumen, fué la titulación presentada en los años

1864	285.800
1865	303.167

«Adicionados, sigue diciendo, a los títulos modernos los antiguos y las informaciones de posesión, resulta aún mayor la diferencia. En 1863 el número total fué de 294.763; en 1864, de 379.477; 84.714 más que en el 63; y en 1865, 407.946; 113.000 de exceso sobre el primero de aquellos años y 28.469 sobre el segundo, y esta simple enunciación del número de contratos registrados sea demostración eficacísima de que si momentáneamente la Ley Hipotecaria pudo realizar la contratación, los obstáculos han disminuido, se han reducido, han casi desaparecido, merced, sin duda, a la mayor práctica de los Registradores y Notarios, y a la inteligente aplicación que se ha dado a ciertos artículos de ley, que, entendidos materialmente, hubieran producido dificultades insuperables».

Puede seguirse el incremento a través de lo recaudado por el impuesto entonces llamado de Hipotecas, refundido en el año 1868 (*Anuario Estadístico*), que alcanzaron más de cinco millones y cuarto de escudos. PITA PIZARRO fijó lo recaudado en 1835 en 1.177.956 reales, y en 10.516 lo que se recaudó en el siguiente.

En la *Estadística del Registro de la Propiedad* correspondiente a los años de 1874, 1875 y 1876, se resume así el movimiento registral: «Se inscribió durante al año de 1876 la enajenación de 473.663 fincas rústicas y 94.544 urbanas. De ellas, 228.200 rústicas fueron transmitidas por actos de última voluntad, por un valor

de 220.122.281,65 ptas.; así como 38.294 urbanas, por 145.054.044,79. Por contrato mediante precio se transmitieron 222.554 rústicas y 52.263 urbanas, siendo el precio pagado al contado por ambas especies de predios, 293.996.806 ptas., y habiendo aplazado el pago de 35.392.144,63. Por otros actos o contratos *inter vivos*, en que no medió precio, se enajenaron 22.909 rústicas y 1.987 urbanas, cuya estimación fué de 29.553.301,57 ptas. La Hacienda percibió por impuesto en la enajenación de fincas 13.654.372,12.

75. Las dos vertientes en que canalizan las reformas de la propiedad, encuentran su fuente en la Ley Agraria, y el motor de casi todas ellas fué el aumento constante de la deuda. He aquí el resumen que el año que entrara en vigor la Ley Hipotecaria hiciera LUIS MARÍA PASTOR: «La deuda, que en 1817 importaba, según la Memoria redactada por don MARTÍN DE GARAY 11.157.000.000, en 1820 ascendía a 14.020.572.391, según documento adjunto al Real decreto de las Cortes de 20 de noviembre de 1820; en 1833 y 36 había subido, según lo prescrito en 1835, a 13.237.753.678; la interior y la exterior, según el presupuesto para el 1837, a 3.939.013.333, formando un total de 17.176.767.011 reales de vellón; hoy, según se ha demostrado en el capítulo primero, contando lo emitido ya y lo que debe emitirse por obligaciones contraídas, pasará de los 26.000 millones, y entre tanto se han consumido 12.000 millones de bienes nacionales, estamos para devorar el último resto de nuestro pingüe patrimonio, y el déficit continúa, y la deuda flotante sigue en marcha progresiva y ascendente, ¡pasando a 1.800.000.000! ¿Cuál será nuestro porvenir si no se cierra esa sima inmensa que está abierta a nuestros pies?»

Refiriéndose a este año, dice FABIÉ en su utilizada *Biografía* de SALAVERRÍA: «Hemos dicho que los productos de la desamortización se gastaron con profusión y hasta con prodigalidad, y debemos advertir que no es nuestro semejante aserto; en el seno de las Cortes, y cuando en el Congreso se discutían los créditos extraordinarios asignados a varios Ministerios, dijo, no recordamos si un individuo de la Comisión nombrada para dar su dictamen sobre aquel proyecto de ley o el mismo señor Ministro de Hacienda, que se iba a servir el último plato del banquete de la desamortización; a lo que contestó otro señor diputado que, puesto que era

así, sería justo que hubiere para todos; y, en efecto, hubo muchos millones para Guerra, para Marina, para riegos, para museos, para reparaciones de templos, ampliando créditos grandísimos abiertos por otra ley y concediéndose mayores».

76. Esta coyuntura no fué sólo agrícola, sino que sobre el soporte del crédito y la propiedad territorial se afianzó el espíritu de asociación. Se construyeron los ferrocarriles, a los que el Gobierno había auxiliado, según los datos de la *Guía de Forasteros* de 1872-3, con una subvención de 185.181.168 escudos, representando el capital invertido de 544.779.237, y además para sus construcciones se emitieron obligaciones hipotecarias, que hizo posible la nueva legislación; en particular, la Real orden de 26 de febrero de 1867, y la Ley de 12 de noviembre de 1869.

JOSÉ FÉLIX DE LEQUERICA, en su discurso de ingreso en la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas (106), nos sitúa el momento de esta codificación, como importante para el núcleo industrial de Bilbao, diciendo: «En 1860 se fundó la comanditaria con 300.000 duros efectivos, bajo la denominación de Ibarra y Compañía... En 1855 el hierro de Bilbao obtiene la medalla de oro en la Exposición Nacional de París. Existe una flotilla que trae el carbón de Asturias. Se introducen nuevos hornos que hacen dulce el hierro colado, quemando parte del carbono en hornos de reverbero.. En 1865 se construyeron los primeros cargaderos de mineral sobre la ría de Bilbao. A partir de aquel momento la exportación es ya intensa. Comienza por los minerales de primer orden.. De esta política expansionista nace el impulso monetario que dió origen a la capitalización vizcaína... Nuestro mineral es llevado a primer plano por la introducción del Bessemer (1856). La característica de este invento es, aparte su baratura, la necesidad de mineral de hierro que no contenga fósforo, precisamente del tipo que se extrae en Vizcaya, lo cual hace que, a partir de este momento, la demanda de nuestra producción minera alcance cifras verdaderamente asombrosas... Se fundó el Banco de Bilbao el 19 de abril de 1857 y fué de emisión hasta 1874... En 1865 lle-

(106) *La actividad económica de Vizcaya en la vida nacional*. Discurso de recepción.; contestación del académico de número don JOSÉ LARRAZ LÓPEZ. M. 1956; 122 págs.

garon a estar anclados entre Luchana y los cargaderos de Triano 170 vapores y 60 veleros. Más de 5.000 barcos entraban anualmente en Bilbao. El movimiento marca el tránsito comercial de la madera al hierro en la industria, transportes, construcción y marina.

Con relación a la otra industria básica, dice: «De esta industria algodonera poseemos estadísticas referidas a distintas fechas; en 1840, la establecida en Cataluña contaba con 97.346 obreros; en 1860, con 125.000; actualmente, con unos 160.000... El primer «conflicto social» importante parece ser la huelga general de Barcelona de 1855. No parece haber tenido una causa clara y concreta; persistía la sorda oposición obrera a las máquinas», y al contestar JOSÉ LARRAZ, aporta sobre la industria textil algodonera los siguientes datos: «Cuando MADRIZ publicaba el tomo de su *Diccionario* en el que estudia Barcelona (1846), daba la cifra de 4.470 fábricas y fabriquetas, con un capital global de 315 millones de reales y una producción anual de 245 millones de reales. En 1844 las máquinas de hilar llamadas selfactinas comenzaron a introducirse en Cataluña. En 1860, la provincia de Barcelona contaba ya con cerca de 400 máquinas de vapor, representativas de una fuerza de 8.790 HP. Las fábricas algodoneras catalanas eran las 10/12 partes de todas las españolas, y la importación extranjera de manufacturas de algodón, legal y visible, no pasaba de un 3 por 100 de la producción española». Alude, sin duda, este ilustre académico, al contrabando de tejidos, que se refleja en la literatura de la época y discusiones parlamentarias.

77. Conjuntamente con el florecimiento y nacimiento de esta industria y la necesidad de la protección cerealista, por el oportunismo con que se produce, señalo el *Curso de Conferencias* pronunciadas en el Ateneo de Madrid en 1861-62 (107), que converge dentro del nudo de problemas que se planteaban hace un siglo, abordados en su totalidad. PIERNAS HURTADO escribe: «La modificación de nuestro sistema aduanero—sobre todo en 1869—, el complemento de la desamortización y el arreglo del sistema tri-

(107) *Impugnación de las doctrinas librecambistas profesadas en el Ateneo de Madrid durante el curso de 1861 a 1862*. M. 1862; 216 págs.

butario son, para indicárlas en el orden de su eficacia, las causas que principalmente han determinado la relativa prosperidad de nuestro estado económico. La población de España, que era en 1845 de unos 14 millones, según cálculos muy probables, se acerca a los 17 millones en 1877, conforme a los datos del censo general practicado en aquel año, y el comercio exterior, que ascendía en la primera de esas fechas a unos 1.000 millones de *reales*, arrojó en 1875 un total de más de 1.000 millones de *pesetas*. No pueden aducirse mejores testimonios a favor del aumento del bienestar material».

78. La meta crediticia que inspiraba la legislación hipotecaria, venía a concretarse en la creación de un Banco Hipotecario nacional, y tanto antes como después de promulgada la ley, este pensamiento germinaba en todas las mentes como anteriormente he señalado. Los folletos se suceden—una relación, en Pazos—, pero por la oportunidad de su publicación vengo en referirme al de J. GELABERT Y HORE (108), en el cual se remite a las anteriores ideas, al decir: «Pocas reformas, decía el ilustre ministro de Gracia y Justicia don MANUEL DE LA FUENTE ANDRÉS en la Exposición que precede al Real decreto de 8 de agosto de 1855, encargando a la Comisión de Códigos que se dedicase con preferencia a formular un proyecto de Ley Hipotecaria, pocas reformas en el orden civil y económico son de más interés y urgencia que la de las Leyes Hipotecarias. Las actuales se hallan condenadas por la ciencia y la opinión, porque ni garantizan suficientemente la propiedad ni ejercen saludable influencia en la prosperidad del público, ni asientan en sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni dan la debida seguridad a los que sobre aquella garantía prestan sus capitales. Hubieran, sin duda, estas consideraciones provocado hace ya tiempo la reforma, a no haberse creído que el Código civil era el lugar más oportuno para verificarla, y nada habría que oponer a este aserto si la compilación inevitable de la obra y las dificilísimas cuestiones que tiene que resolver

(108) *Memoria sobre la formación de una Sociedad de crédito territorial con la denominación de Banco Hipotecario Español*. M. 1862; 22 págs.

en la diversidad de leyes civiles de los antiguos Estados que han venido a formar la Monarquía, permitieran llevar en breve término a las Cortes el proyecto de Código civil. Pero en la imposibilidad de hacerlo, no debe dilatarse la que requiere tan urgente remedio, y que es indispensable para la creación de Bancos de crédito territorial, para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados».

También aporta este autor los siguientes datos estadísticos: «Es el más radical el aligeramiento de la carga enorme que gravita hoy sobre la propiedad inmueble, tanto rústica como urbana, cuyo *minimum* puede estimarse en 6.000 millones de reales como capital, y en 300 millones como rédito, basando este cálculo sobre el estado de la riqueza imponible, publicado por la Dirección General de Contribuciones de 1860. Con efecto, la renta de la riqueza imponible, según resulta de los repartimientos individuales de la contribución territorial, era en 1850 relativamente a la propiedad rústica y urbana, algo más de 2.524 millones lo que representa un valor en venta superior acaso a 60.000 millones de reales. Suponiendo gravada con hipoteca sólo una décima parte de la referida propiedad, resultaría una cantidad total, debida por los propietarios, de 6.000 millones, cifra que desde luego se presiente ha de ser muy inferior a la verdadera, si se tiene en cuenta que en 1852 había registrada en Francia una deuda hipotecaria de más de 8.000 millones de francos, o sea aproximadamente 30.400 millones de reales, sin que pueda alegarse disparidad en las condiciones respectivas en ambos países, que expliquen satisfactoriamente la diferencia supuesta. Fijado en un *10 por 100 anual el rédito* de esta deuda, con inclusión del costo de las renovaciones, lo que resultaría ser un tanto mínimo, si hubiera datos para calcular un término común, se tendrá que sobre la propiedad inmueble gravita actualmente un enormísimo peso de 600 millones anuales por lo menos, o sea muy cerca de la cuarta parte de sus productos totales. El Banco, al ofrecer a los propietarios fondos sobre la garantía de la hipoteca de sus inmuebles, les brinda con *la ventaja inapreciable de poder redimir sus deudas pagando anualmente una cantidad* que, con referencia a un plazo de cincuenta años, no pasó de 8 por 100, en cuya cifra, además del interés calculado al 6

por 100 y la cuota fijada para la Administración, se halla embebida una pequeña cantidad de 0,33, que sirve para amortizar el préstamo al cabo del plazo estipulado».

El escaso desarrollo crediticio hacía que se rozaran cifras, en los préstamos normales, que hoy casi se tendrían, si no por usuarias, al menos por abusivas. Por eso es conveniente señalar la importancia que la legislación hipotecaria tuvo en la moderación de la renta de los préstamos. Pueden verse los dictámenes de Corzo. Como punto de referencia, el interés mínimo que puede considerarse al del Monte de Piedad de Madrid, que en aquel año de 1861, según nos dice la *Guía de Forasteros* del siguiente año, que cobraba el del 6 por 100 anual. Otra de las ventajas que indudablemente había de producir una institución de crédito era el evitar el enquistamiento a que había llegado la propiedad como consecuencia del censo consignativo, mucho más gravoso en las épocas de depresión. En los créditos a corto plazo el deudor podía concurrir al mercado libre, pero si la situación permanecía u originariamente le convenía, irían al Banco oficial, el que, además, servía de tipo de regulación del interés dinero, pues nadie acudiría al mercado libre a intereses más caros, sabiendo que podía encontrarlo en una institución oficial de crédito, como posteriormente ocurrió.

El propio año de la promulgación de la Ley Hipotecaria se publicaba en Málaga (109) una *Memoria y apuntes para los Estatutos y Reglamento del Banco Hipotecario de la provincia de Málaga*, escrito por JOAQUÍN GARCÍA BRIS, con gran dominio de la materia y que fundamentalmente tiene el interés, uno de sus capítulos, en que refiere la historia y organización de los Bancos, que se habían extendido con fortuna en toda Europa, y cuya experiencia debía de servir de norma para la constitución de uno nacional.

79. La creación de un Banco Hipotecario había de vencer la consolidación del Banco de España y la implantación de un perfecto sistema hipotecario. En cuanto al primero existe una obra

(109) *Memoria y apuntes para los Estatutos y Reglamentos del Banco Hipotecario en la provincia de Málaga*. Málaga 1861; 53 págs.

de centenario (110), pero voy a reducir los datos a los que facilita ALCUBILLA: «Banco de San Carlos. Fué erigido por Real Cédula de 2 de junio de 1872, inserta en parte en la Ley 6.ª, título 3.º, libro IX, de la Novísima Recopilación, con un fondo de 300 millones de reales. Se debe su fundación a la iniciativa de Floridablanca, quien se valió del diligente y entendido CABARRÚS, como lo dice aquél en su Memoria. Fué muy combatido el Banco, en su origen, por algunos nacionales y extranjeros, pero con él—dice acertadamente un historiador—se libró a la nación de una quiebra vergonzosa. Tuvo por objeto su creación, satisfacer, anticipar y reducir a dinero efectivo las letras de cambio, Vales reales y pagarés que voluntariamente se llevaren a él, para administrar y tomar a su cargo los asientos del Ejército y Marina, dentro y fuera del reino y para pagar las obligaciones del real giro en países extranjeros. Habiendo tenido que suspender este Banco sus operaciones por efecto de las calamidades públicas que llevaron a él su influjo, se formó en 23 de junio de 1829 un convenio, que fué aprobado en 9 de julio del mismo año, para transigir por la cantidad fija de 40 millones de reales todos los créditos que tenía contra el Estado, o sea la Real Caja de Amortización, encargada de atender a sus acreedores. Al mismo tiempo se dispuso procediese a la liquidación en cuenta corriente al nuevo Banco Español de San Fernando, que se creó en la misma fecha... *Banco de España*. Llámase Banco de España al mismo Español de San Fernando, que tomó aquel nombre desde la Ley de 28 de enero de 1856. Es, pues, el mismo de San Carlos, que se refundió en aquél bajo nueva organización por Real Cédula de 9 de julio de 1829. El capital de dicho Banco fué en su creación de 60 millones de reales. Refundido también en éste el Banco de Isabel II por Real decreto de 25 de febrero de 1847..., el Banco de España es, como ya dejamos dicho, el mismo de San Fernando, que tomó este nombre, con arreglo a la Ley de 28 de enero de 1856, la cual no es especial para dicho Banco, sino general para todos los establecidos, como veremos».

Con anterioridad a la publicación de la segunda edición del

(110) *El Banco de España. Constitución, historia, vicisitudes y principales episodios en el primer siglo de su existencia*, por JUAN ANTONIO GALVARRIATO. M. 1932; 415 págs.

Alcubilla—1868—, de vida más larga, en algún caso centenaria, vienen a crearse los siguientes Bancos, que se agrupan dentro de los llamados provinciales, estableciéndose en: Bilbao, Burgos, La Coruña, Málaga, Oviedo, Pamplona, Puerto Rico, Reus, Santander, Santiago, Sevilla, Tarragona, Valladolid, Vitoria y Zaragoza. Al propio tiempo, el Banco de España en 1858 dejó de ser madrileño, con el establecimiento de sucursales en Alicante y Valencia, que progresivamente alcanzó a todas las capitales de provincia y poblaciones con Delegaciones de Hacienda, marcando en esto, como otros aspectos, la evolución del crédito entre las dos revoluciones. Los Bancos anteriores y su capital figuran en el *Anuario Estadístico* de 1858.

80. También fué laboriosa la gestación del Banco Hipotecario, al malograrse el proyecto de Constituyentes de 1855. Por Real decreto de 20 de mayo de 1864 se autorizó al Ministro de Hacienda para que presentase a las Cortes un proyecto de ley para la fundación de un Banco de crédito territorial; pero no llegó a obtener la aprobación en las Cortes. Sigue diciendo *ALCUBILLA*: «En 3 de abril de 1866 se sometió a la deliberación de las Cortes un proyecto de ley autorizando la creación en Madrid de un Banco de emisión y descuento con el título de *Banco Nacional y Español y General de Crédito*, con arreglo a la Ley de 28 de enero de 1856 y a las que rijan en lo sucesivo sobre Sociedades anónimas, con duración de noventa y nueve años, domicilio en Madrid, facultad de establecer agencias o sucursales y con un capital de 100 millones de reales».

El mejor trabajo que conozco sobre el origen y primeros pasos del Banco Hipotecario, en su conexión con el Registro de la Propiedad, es el del ilustre Registrador de la Propiedad *PAZOS GARCÍA* (111), que dice: «No ha de achacarse al buen ministro de Hacienda señor *RUIZ GÓMEZ* la desgracia de haber creado, por virtud de la Ley de 2 de diciembre de 1872, el privilegiado Banco Hipotecario; las circunstancias eran entonces difficilísimas: la Hacienda estaba aniquilada, la falta de crédito imposibilitaba acudir a operaciones regulares, las necesidades eran apremiantes e ineludibles;

(111) *Sobre el Registro de la Propiedad en la teoría y en la aplicación particularmente en España*, por D. *PAZOS GARCÍA*. M. 1891; 302 págs.

en tal caso, ideó este medio financiero, teniendo como principal objetivo buscar un auxilio del Tesoro público. Engendrado así el Banco, sus resultados forzosamente no podían ser satisfactorios para el crédito territorial... Todo lo manifestado revela que el Banco Hipotecario tiene, respecto a la Hacienda, el doble carácter de acreedor o prestamista y de administrador, bastante ajeno, por cierto, a las operaciones propias que deben ocupar a un instituto bien montado de crédito inmobiliario. Robada su atención en gran parte por este lado, de otra tanta, queda escasa el que merecen los préstamos hipotecarios».

81. Más interesante es el importe de las hipotecas existentes en 31 de diciembre de 1886, que representan un total de 3.731 millones de pesetas. De ellas, del Registro antiguo, 610 millones, y del Registro moderno, 3.120 millones. Con estas cifras de Pazos se demuestra la purificación de las antiguas contadurías de hipotecas a través de la legislación liberadora, y que el nuevo sistema evita los efectos anteriores de amortización con los censos consignativo o reservativo, que tendían a enquistarse o perpetuarse, aun los temporales. De otra parte, es de interés, reducida la carga hipotecaria a la procedente de préstamos o, más concretamente, a la deuda fructífera, los siguientes datos:

Capital inmobiliario	31.881.872.000	pesetas
Renta	1.250.565.416	»
Deuda hipotecaria fructífera	2.000.000.000	»
Interés de la misma al 8 por 100.	160.000.000	»

«Absorben, por consiguiente, los intereses de la deuda hipotecaria el 12 por 100 de la renta inmobiliaria nacional».

Y para terminar, baste señalar los benéficos influjos, cualquiera que fuera la proporción que el Banco tomara en la concesión de créditos, el que esta institución sirviera, en conjunción con los Registros de la Propiedad, de regulador de los intereses de los préstamos, pues como dice este erudito Registrador: «Comenzó el Banco haciendo sus préstamos hipotecarios al subido interés del 7 por 100. Desde 5 de junio de 1883 lo fijó en 6 por 100. Tal interés duró hasta el 24 de septiembre de 1886, en que el Consejo del Establecimiento lo rebajó a 5 y 1/2 por 100, y al año inmediato al 5 por 100, llegando al siguiente de 1888 al tipo de 4,75 por 100».

Cuando recordamos que en los estados correspondientes a las primeras hipotecas que ingresaban en los Registros de la Propiedad figuraban dos casillas: la una, tan sospechosa como «prestamos sin interés», que por el equívoco no merece comentarse, bastando con señalar que a la cabeza figuraba un capítulo en el que se decía: «con interés del 20 ó más por 100 anual», y ver que la estadística de los Registradores de 1885 dice que el dinero está más barato, que el precio a que lo facilita el Banco, comprueba lo profético de la obra de los legisladores, que consiguieron ver realizadas sus aspiraciones de abaratar el dinero y desterrar la usura, por cuya obra merecen nuestros plácemes y emocionado recuerdo.

JOSÉ LATOUR BROTONS,

Fiscal

(Conclusión.)