Dominio dividido, propiedad temporal y política de vivienda. Una historia contemporánea de la enfiteusis urbana en España*

FERNANDO MARTÍNEZ PÉREZ
Catedrático de Historia del Derecho
Universidad Autónoma de Madrid

RESUMEN

Este estudio aporta una perspectiva histórico-jurídica al debate abierto por la creación en 2015 en Cataluña de un nuevo tipo de propiedad, la «propiedad temporal». El Tribunal Constitucional en 2017 vinculó la nueva figura con una enfiteusis histórica catalana, ejemplo de dominio dividido peculiar de su derecho civil foral. Al mismo tiempo que se realizaba esta conexión, el legislador autonómico concluía en 2023 un proceso para extinguir los censos enfitéuticos en Cataluña. Puede salvarse esta paradoja si se advierte que enfiteusis histórica y censo enfitéutico codificado son figuras muy diversas. La primera no era esencialmente perpetua, tenía una dimensión política y encajaba con una mentalidad premoderna de dominio no unitario. El estudio centra su atención en la historia contemporánea de la enfiteusis urbana en las grandes ciudades de Madrid y Barcelona y muestra cómo, aunque en la segunda, a diferencia de la primera, esta figura tuvo relevancia en el ensanche de la ciudad, sin embargo, no siempre sirvió a una política de vivienda. La redención de esta figura tanto en Madrid como en Cataluña se planteó en muchas ocasiones más como un conflicto de intereses entre dueños directos y dueños útiles, que como mecanismo para que las clases menos pudientes tuvieran un acceso asequible a la pequeña propiedad.

* Este trabajo es resultado de la actividad del Centro de Investigación de Derecho Registral de la Universidad Autónoma de Madrid (CIDRE/UAM).

PALABRAS CLAVE

Enfiteusis, propiedad temporal, política de vivienda, historia, España, siglos XIX-XX

Dominium divisum, temporary ownership and housing policy. A contemporary history of urban emphyteusis in Spain

ABSTRACT

This study provides a historical-legal perspective on the debate sparked by the 2015 creation of a new type of ownership in Catalonia, a temporary ownership. In 2017 the Constitutional Court linked this new figure to the historical Catalan emphyteusis, an example of the dominium divisum peculiar to its regional private law. At the same time as this connection was being made, the regional legislator concluded a process in 2023 to extinguish emphyteutic rents in Catalonia. This paradox can be overcome by noting that historical emphyteusis and the codified emphyteutic rents are very distinct figures. The former was not essentially perpetual, possessed a political dimension, and fit within a pre-modern mentality of non-unitary ownership. The study focuses its attention on the contemporary history of urban emphyteusis in the major cities of Madrid and Barcelona. It demonstrates how, although this figure was relevant to the expansion of Barcelona, unlike in Madrid, it did not always serve a housing policy at any point. The redemption of this figure in both Madrid and Catalonia was often framed as a conflict of interests between holders of the direct domain and holders of the beneficial domain, rather than a way by the less affluent classes for affordable access to small-scale property ownership.

KEYWORDS

Emphyteusis, temporary ownership, housing policy, history, Spain, 19th-20th centuries.

SUMARIO: I. *Introducción. La propiedad temporal catalana. De la naturaleza jurídica a la historia.*–II. *La enfiteusis bajo el signo de la discontinuidad histórica. La dimensión política de unas situaciones reales* 1. Enfiteusis en extinción y enfiteusis histórica en Cataluña. Razones de una paradoja. 2. Despojos de foros en Galicia y *rabassas* en Cataluña. Sobre la perpetuidad de las enfiteusis temporales en el siglo XVIII. 3. La redención de la enfiteusis urbana en el Madrid ilustrado. El auto acordado de 5 de abril de 1770. 4. De especie de dominio a especie de censo. La enfiteusis en la literatura de *Instituciones.* III.–*Desamortización de domi-*

nios directos y privatización de dominios útiles. 1. Censualistas públicos y principio de redimibilidad. 2. La privatización de la enfiteusis urbana en Cataluña. 3. Derecho foral, cuestión social, doctrina legal y Registro de la propiedad en la codificación de la enfiteusis.–IV. *División del dominio y política de vivienda en el siglo XX.* 1. Redención y expropiación forzosas en la reforma interior de Barcelona. 2. Simplificación del dominio y redención en la posguerra civil. La ley de 31 de diciembre de 1945. 3. La recuperación administrativa de una división de dominio temporal. El derecho de superficie urbanístico de 1956. 4. Una tradición jurídica intermitente. Sobre la conexión de la propiedad temporal con la enfiteusis histórica catalana.–V. *Epílogo. Augurio sobre la nueva propiedad temporal.–Fuentes y Bibliografía.* Fuentes y Bibliografía anteriores a 1956.–Bibliografía posterior a 1956. Listado de Jurisprudencia.

I. INTRODUCCIÓN. LA PROPIEDAD TEMPORAL CATALANA. DE LA NATURALEZA JURÍDICA A LA HISTORIA

El actual problema de acceso a la vivienda en España no sólo exige a los poderes públicos el desarrollo de políticas de choque, sino que también demanda a los científicos sociales la elaboración de nuevas soluciones. En esta tesitura, se multiplican las iniciativas y las propuestas formuladas por el jurista académico que no es, evidentemente, un científico ensimismado y desconectado de la realidad y de la sociedad a la que sirve. Algunas de estas propuestas pueden llegar a materializarse en forma de modificación normativa o de creación de una nueva figura jurídica, cuando se argumenta que el catálogo de soluciones que ofrece el ordenamiento jurídico español no recoge adecuadamente la herramienta a la que se fía el arreglo de tan acuciante problema[1]. Entre las propuestas de esta suerte de arbitrismo inmobiliario ceñiré el objeto de este estudio a la llamada «propiedad temporal» establecida por la ley catalana 29/2015. Esta norma superó hace ya casi diez años un juicio de constitucionalidad[2], sin que esta convalidación

[1] Entre los más destacados promotores de esta iniciativa se encuentran los investigadores de la Universitat Rovira i Virgili, Sergio Nasarre y Hector Simón. La doctrina viene a reconocer en sus contribuciones un carácter pionero que fue acogido posteriormente por el legislador en la ley de 2015. Para el argumento que se sostiene en el texto, véase de estos autores, Nasarre, 2011, pp. 117-172, pero, por todos, Nasarre y Simón, *RCDI*, 2013, pp. 3063-3121. Los defensores de esta alternativa no han cejado en su propuesta. En este sentido, y muy recientemente, Simón, *Revista de Derecho Privado*, ene-jun 2026, pp. 17-53, o Castillo Martínez, *RCDI*, nov-dic 2025, pp. 3303-3354.

[2] STC 95/2017 de 6 de julio. Un análisis crítico con esa convalidación, pero que no entra en el motivo de la conexión con la enfiteusis histórica catalana, en Izquierdo, *RJC*,

haya apagado el debate doctrinal sobre la naturaleza de esta nueva figura, sobre su oportunidad y necesidad y sobre su encaje en el derecho civil de Cataluña[3].

El Tribunal pudo salvar la constitucionalidad de la ley que establecía este nuevo derecho real porque, de entre todas las conexiones que se ofrecían con otras figuras propias del derecho civil catalán vigentes antes de 1978, dio por buena su vinculación con la enfiteusis histórica catalana y con su también histórica y particular sustitución fideicomisaria (FF. JJ. 10 y 11). Esta motivación, sin embargo, traslada el debate sobre la (pre)existencia de esta propiedad desprovista del rasgo de la perpetuidad, y enlazada con las viejas figuras que provocaban la división del dominio, desde el terreno de su naturaleza jurídica al de sus supuestos antecedentes históricos.

Esto es, esa fundamentación invoca ahora no sólo al especialista en derecho civil, foralista o no[4], sino también al historiador del derecho profesional, que tampoco debe ser un estudioso ensimismado y desconectado de los problemas de su tiempo. Porque aquella identificación de propiedad temporal con enfiteusis histórica catalana suscita inmediatamente algunas preguntas que precisan para su respuesta de un análisis exquisitamente histórico-jurídico.

¿Es posible calificar esta nueva propiedad temporal como un desarrollo de una singular enfiteusis histórica, cuando esta segunda, «tabla de salvación» constitucional de la primera[5], ha concluido una vía de extinción en Cataluña que tuvo sus principales hitos normativos en la ley franquista de 1945, y la constitucional de 1990, refundida en lo que aquí importa en el libro V del CCC at de 2006, y facilitada en la de 2023[6]? ¿El propietario temporal para cuyo más fácil acceso a la vivienda se diseña este nuevo derecho real es sujeto asimilable al antiguo enfiteuta? ¿Podemos convencernos de que

---

2017, pp. 957-976.

[3] Niega la naturaleza de un nuevo tipo de propiedad, Izquierdo, 2019; Ginés Castellet, *Revista de Derecho Civil,* ene-mar, 2021, pp. 147-179; Goñi Rodriguez de Almeida, *RCDI*, 2022, pp. 2312-2329.

[4] Entre estos existen algunas aportaciones de referencia precisamente sobre una historia contemporánea de la enfiteusis en Cataluña como, por ejemplo, Salvador Coderch,1985; y, sobre todo, Mirambell i Abancó, 1997, de los que, sin embargo, prescinden los impulsores de la propiedad temporal, aún después de que el TC conectase esta última con la enfiteusis histórica catalana.

[5] La expresión entrecomillada es de Ginés Castellet, *Revista de Derecho Civil,* p. 163.

[6] Pues la Ley 3/2023, de 16 de marzo, de Medidas Fiscales, Financieras, Administrativas y del Sector Público (*DOGC* de 17 de marzo), modifica la DT 22.ª apartado 2, letras b), c), d) y e) del Libro V del CCCat. Las principales novedades consisten en que el precio de la redención unilateral del censatario se fija objetivamente en el 1% del valor catastral de la finca, más un 1% adicional si consta inscrito el laudemio; y los impagos previos de pensiones o laudemios no impiden la redención.

históricamente, y por razón de las personas, la regla era la de dominios directos perpetuos, imprescriptibles y vinculados, y de dominios útiles que no tenían por qué serlo? Si la necesidad que justifica el desarrollo de una propiedad temporal se basa en el establecimiento de políticas públicas de vivienda, ¿no es también una finalidad o dimensión política la que animaba, *mutatis mutandis*, un histórico fomento de la construcción intramuros o el ensanche extramuros de las grandes urbes de Madrid y Barcelona?

¿No responde a parecida finalidad (de acceso a la vivienda) e instrumento (la división de dominio) la creación de un derecho de superficie urbanística con reconocimiento de dominio temporal en 1956? Si estos fenómenos admiten esta comparación, ¿hemos de augurar, contra las previsiones que hoy hace el legislador catalán, que en el futuro asistiremos a una extinción de esta figura por consolidación a favor del propietario temporal? Y, en fin, si podemos terminar conviniendo que, salvando distancias y diferencias de tiempos y contextos, la división temporal de dominio, que acomuna la enfiteusis histórica, la superficie urbanística (a su manera) y la propiedad temporal, puede servir a parecidos propósitos públicos de poblamiento y acceso a vivienda, ¿queda justificada entonces la adición de un nuevo derecho real con esta función al catálogo de los ya reconocidos en el ordenamiento jurídico español?

Alguna de estas preguntas (y sus respuestas) son conocidas para la historiografía (no sólo) jurídica (y no sólo) española contemporánea: son las que tienen que ver con la valoración del fenómeno de una supervivencia de la enfiteusis contemporánea en un ámbito agrario más allá de la abolición de la feudalidad[7], pero también las que, de la mano de juristas no necesariamente historiadores, o de historiadores no necesariamente juristas, tienen que ver

[7] Hemos de referirnos aquí a la literatura que proliferó en la década de los años setenta y ochenta del siglo pasado a propósito del debate sobre la abolición de la feudalidad en Europa. Prescindiendo de otros antecedentes, en España los historiadores del derecho se interesaron por esa figura por cuanto constituía una suerte de supervivencia feudal que cuestionaba el alcance de nuestra revolución burguesa. Así, entre las contribuciones que, desde entonces, son de referencia, véase, Peset, 1982, esp. pp. 96-104; o fundamentalmente, por especialmente relacionadas con el objeto de este trabajo, Clavero, 1982, pp. 83-169; Id. *AHDE*, 1986, pp. 467-519; o ID, *Estudis d'Història Agrària*, 1988, pp. 9-23. Todas estas aportaciones se ceñían a un ámbito agrario. Son contados los estudios que abordan específicamente la historia de la enfiteusis en un ámbito urbano, y suelen ceñirse a una cronología diferente de la que aquí interesa. Entre estos, véase, por ejemplo, Santamaría, 1989, t. I, pp. 25-136, que es ejemplo de lectura basada en la continuidad secular de la figura hasta el presente, y en la proyección hacia el pasado medieval de la diferencia entre enfiteusis y feudo basada en una más moderna distinción entre instituciones de derecho público y derecho privado. Más recientemente contamos, aunque para una cronología en gran medida diversa a la que aquí interesa, con un pormenorizado estudio sobre otra figura de naturaleza enfitéutica especial de otro territorio y, sin embargo, para un ámbito urbano, Martínez Martínez, 2002, t. I. pp. 569-640.

con la cuestión enfitéutica o el mercado de la vivienda en Cataluña y específicamente en Barcelona en la Edad Contemporánea.

Desplazar la discusión (sobre la justificación de un nuevo tipo de propiedad o de derecho real) hacia el terreno de la interpretación histórica implica también asumir que otros deben ser los métodos y fuentes respecto de los que son más habituales entre juristas privatistas. Esto es, en el análisis debe priorizarse el contexto en el que se invoca la norma, respecto de la interpretación lógico-formal de su enunciado; o deben buscarse patrones o denominadores comunes de litigiosidad en los antecedentes factuales de las resoluciones administrativas o judiciales, más que identificar líneas jurisprudenciales a partir del examen de sus considerandos; o debe atenderse a los intereses de los profesionales del campo jurídico, de desentrañar la sociología tras esta cultura jurídica, para explicar las divergencias en interpretaciones que solo se presentan como de carácter técnico o determinadas por la naturaleza, o por una (siempre) inventada tradición histórica[8].

Lo que se ha esbozado en los últimos párrafos constituye respectivamente el objeto y los presupuestos metodológicos con los que intentaré dar respuesta a aquellas preguntas. Resta, en esta sede introductoria, realizar algunas acotaciones adicionales. Conviene advertir que solo interesará aquí la figura de la enfiteusis por el propósito de servir de herramienta para una «política de vivienda». Esta última expresión a su vez entraña no solo una acotación material que deja fuera un ámbito agrario, que ha sido abundantemente tratado por la historiografía, sino también cronológica. Porque ceñir nuestro interés por esta figura a su empleo para este tipo de política pública determina que el tiempo del que debamos ocuparnos es contemporáneo[9]. Además de esta acotación material y cronológica, es preciso realizar una acotación espacial, que viene también condicionada por el propio objeto de la investigación. Las preguntas que he enumerado más arriba sobre las iniciativas de una propiedad temporal y su conexión con una enfiteusis histórica, salvo error por mi parte, de momento sólo se han situado en Cataluña. Pero cabría plantearse, si por su conexión con una histórica política de vivienda, la vieja institución pudo servir a ese propósito en Madrid, la gran otra urbe española.

---

[8] Para este último elemento metodológico, BOURDIEU, 2000, pp. 165-224.

[9] Se pretende una historia contemporánea o en todo caso «actual» del derecho (para este concepto, PÉREZ JUAN, *E-legal History Review*, 2019), y no una historia de nuestro presente. Por esa razón, aunque en esta introducción y en sus últimos epígrafes se hagan afirmaciones que escapan a esta acotación, el tiempo de este estudio se cierra en 1956. Esta fecha también explica la distinción entre lo que, para el objeto de este trabajo, considero bibliografía, y la literatura que a los ojos de un historiador tiene la consideración de fuente de la investigación.

II. LA ENFITEUSIS BAJO EL SIGNO DE LA DISCONTINUIDAD HISTÓRICA. LA DIMENSIÓN POLÍTICA DE UNAS SITUACIONES REALES

1. ENFITEUSIS EN EXTINCIÓN Y ENFITEUSIS HISTÓRICA EN CATALUÑA. RAZONES DE UNA PARADOJA

Claro que para responder a aquellas preguntas resultaría conveniente ponerse primero de acuerdo sobre lo que es una enfiteusis o un censo enfitéutico. En este sentido, sonroja leer en el BOE el más que evidente error que el legislador catalán deslizó en el preámbulo de la ley 29/2015 cuando afirmaba que su «propiedad compartida» se «adentraba» «en el censo enfitéutico tal y como se practicó y se mantiene, en la distinción entre *el dominio útil –del propietario que cobra el canon–* y el *dominio directo –quien posee y explota el bien– en atención a quien está en contacto directo con el bien»*. Justo es al revés. Si no fuera por este último inciso de una etimología inventada, podría pensarse que las definiciones de los términos eran erratas, y no errores. Pero, con todo, el error de este preámbulo no es el más grave. De mayor trascendencia y nido de equívocos es la terminología que empleó en la ley 6/1990, que se ha trasladado al libro V del CCCat, en lo que denomina «censo enfitéutico», lo que, según su regulación, es más bien un censo reservativo[10].

Aunque quiero también pensar que la etimología inventada del preámbulo de la ley de 2015, o la que ahora se contiene en el libro de derechos reales de CCCat, viene a certificar el punto final de un largo proceso de inversión semántica que explica además la aparente paradoja de nuestra primera pregunta. En este sentido, no existe tal paradoja si se distingue el *censo enfitéutico* redimible de la ley de 1945 – y el en realidad reservativo de la ley 6/1990-, de un lado, y la *enfiteusis histórica* catalana que la STC 95/2017 utiliza

[10] La criticable ligereza (o un no bien meditado respeto a una denominación tradicional, según Mirambell, 1997, p. 334) del empleo de la expresión «censo enfitéutico» para referirse solo a un derecho perpetuo y periódico de percibir una pensión vinculada a la propiedad de una finca (artículo 1, ley 6/1990 y 565,1-2, CCCat) da lugar a otros equívocos del legislador catalán. Sucede así en el llamado «censo enfitéutico» que se constituye sobre la *propiedad privada* del perceptor de una ayuda pública del *Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial*, creado por la *Llei 11/2022, del 29 de diciembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles*. Pues el artículo 22 de esta disposición, más que un censo enfitéutico, lo que crea es una suerte de crediticio censo consignativo, al que se adjunta un derecho de laudemio, de participación de la Administración en la plusvalía generada en el momento de la enajenación de la finca. Poco tiene que ver esta figura con las experiencias europeas del siglo XX (sobre lo que volveré más abajo, *vid. infra*, 4.3.) de utilización de la enfiteusis sobre suelo público para una política de vivienda o de ordenación del territorio, aunque en el análisis de la nueva figura las asimile Del Pozo Carrascosa, 2022, pp. 115-117.

de cobertura para validar la «propiedad temporal», de otro lado. La diferencia no reside principalmente en el carácter perpetuo del primero y temporal de la segunda, pero tampoco en un principio de redimibilidad –con un tipo de redención cada vez más– favorable para el enfiteuta, que animaría la regulación del censo enfitéutico tanto en el CC como, a partir de 1945, en la legislación de redención de censos circunscrita a Cataluña.

Antes bien, el principal criterio de distinción entre estas dos versiones de lo enfitéutico, una cada vez más decrépita y desusada, destinada a la desaparición mediante la consolidación del dominio en el enfiteuta, y la otra repristinada bajo la denominación de «propiedad temporal», en realidad radica (resulta banal apuntar esto aquí) en que la primera tiene consideración de gravamen real sobre la propiedad del enfiteuta, y la segunda de un dominio dividido entre censualista y censatario (o entre un propietario temporal y un propietario sucesivo)[11].

Esta diferencia sustancial (y esto ya no es tan banal recordarlo aquí) no tiene que ver con un posicionamiento doctrinal o dogmático sobre su naturaleza jurídica, sino con las diferentes funciones a las que una y otra sirvieron (o sirven) en su tiempo histórico. Pero la diferencia, además, tiene que ver con la sociología de los sujetos que, en cada experiencia jurídica histórica, ocupan esos lugares de dueño directo, dueño útil pero también el lugar intermediario de dueño o señor mediano.

En esta línea afirmaba Paolo Grossi hace ya más de sesenta años que «existen, junto a la enfiteusis romana, la de formación medieval como también la enfiteusis contemporánea, y cada cual con sus características tan particulares como para ser de estructuras no sólo accidentalmente diversas»[12]. Efectivamente, no es lo mismo una división del dominio cuando enfiteusis y feudo aparecen imbricados, cuando la palabra *dominus* abarca esas dimensiones pública y privada de «dueño y señor» (que solo hoy contemporáneamente hemos disociado), que una división del dominio privatizada en la que hoy no consentiríamos en el dueño directo ejercicio alguno de poder público. En la enfiteusis premoderna, la pensión importaba más por entrañar ese reconocimiento, memoria y publicidad de superioridad política que por su rendimiento económico, lo que explicaría el carácter módico y aún simbólico,

[11] Y que estemos ante dos versiones o sentidos de lo enfitéutico hace posible que ambas puedan compartir un texto normativo, el CCCat, que en su capítulo V, sección 2.ª, bajo la denominación de «censo enfitéutico» regularía lo que, según el CC es un censo reservativo; mientras que en su cap. VII establece el régimen de una propiedad temporal que, según la STC 95/2017 puede emparentar con una enfiteusis histórica.

[12] Grossi, (1963) p. 247; en el mismo sentido y también hace décadas, Clavero, 1986, pp. 468-519.

en algunos casos, del canon enfitéutico, pero también de la entrada que abonaba el enfiteuta como contraprestación en el establecimiento de la enfiteusis. El derecho de tanteo y retracto o fadiga tenía sentido sólo en manos del dueño eminente, pues era lógico por aquella imbricación precaverse, entre otros peligros, de que el dominio útil terminase en manos de otro sujeto que supusiera una amenaza para los intereses, no solo económicos, del señor. En la enfiteusis premoderna, tan coherente era que el dominio directo o eminente fuera perpetuo (como hoy puede ser imprescriptible el dominio público), como temporal el dominio concedido al enfiteuta.

Hay que advertir, sin embargo, que esta manera de observar nuestro objeto de estudio, historiográficamente impecable, sin embargo, tiene el problema (para un historiador no lo es) de que hace muy difícil evidentemente forjar un concepto dogmático y atemporal de la enfiteusis mediante la toma en consideración de aquellos elementos esenciales que definirían su *quidditas* en todo tiempo y lugar[13]. Porque algunos elementos, como el carácter perpetuo, la irredimibilidad, la obligación de mejorar (mediante plantación o edificación) el comiso del bien cedido en enfiteusis, o incluso el pago de una pensión, que, en una determinada experiencia jurídica, podrían considerarse como elementos esenciales, sin embargo, en otros tiempos y lugares (sin perder la denominación de enfiteusis), esos rasgos podrían ser naturales o incluso meramente accidentales[14].

De hecho, la doctrina civilista se fija en unos u otros de esos elementos para sostener una u otra teoría sobre cuál deba ser la naturaleza jurídica de esta figura, para la que toma por indistintas las voces de enfiteusis o censo enfitéutico: derecho real *in re aliena*, dominio dividido o carga real. Aunque en sus exposiciones se vislumbra, en el mejor de los casos, la idea de que lo que sea la

[13] La existencia de un contenido esencial, para los seguidores de una historiografía jurídica más tradicional, sería condición necesaria para la comparación que implica cualquier análisis histórico jurídico. En este sentido, y precisamente sobre la enfiteusis, véase un trabajo clásico, Feenstra, 1977, vol. 3, pp. 1295-1320. Incluso para este autor, partidario de encontrar rasgos presentes en la enfiteusis romana que se mantuvieron a lo largo de la historia europea, habría algunos caracteres que merecerían este reconocimiento y otros que no. Entre los primeros, se encontrarían el derecho de uso y disfrute hereditario del enfiteuta; la larga duración y alienabilidad de este derecho. No serían elementos, sin embargo, esenciales, la obligación de pagar una pensión, el carácter módico de esta pensión, la obligación del enfiteuta de mejorar la tierra, o *la perpetuidad del derecho concedido al enfiteuta*, cfr. p. 1298. El énfasis es mío.

[14] En este sentido, conviene recordar aquí que la distinción entre elementos esenciales, naturales y accidentales del contrato servía en la jurisprudencia del *ius commune* al propósito de sortear un principio de tipicidad deducido de la máxima *ex nudo pacto, actio non oritur*, pero también al de eludir la proscripción de ciertos negocios. Sobre esto, sigue siendo recomendable el elegante texto de Grossi, (1986), pp. 593-619.

figura depende de la época (romanista, la primera, medieval la segunda y moderna la tercera), la perspectiva y preocupación dogmática suele imponerse a la reconstrucción histórica[15].

Corresponde entonces al jurista historiador identificar los momentos de discontinuidad en el significado de una figura tan nuclear para la larga y compartida cultura jurídica europea. Habitualmente viene a señalarse el ciclo revolucionario abierto en Francia en 1789 como momento clave. Desde entonces se piensa que la división del dominio, o desapareció en Europa, o ya fue cosa distinta en los ordenamientos jurídicos que alojaron esta institución en sus códigos. Sin embargo, para lo que aquí interesa, esto es, para explicar la inversión semántica que terminará haciendo del enfiteuta el verdadero dueño en la práctica de la figura en un ámbito urbano, a mi juicio, resulta mucho más significativo remontarse a un momento previo. Esta otra inflexión se produjo cuando, en la cultura y en el orden jurídico europeos, la enfiteusis no sólo se asimiló a un censo consignativo, sobre la base del denominador común de la existencia de una renta referenciada a un inmueble fructífero, sino que atrajo sobre sí la animadversión que el censo consignativo suscitaba como obsoleto y antieconómico instrumento para rentabilizar un capital mobiliario.

En efecto, a pesar de las diferencias funcionales y estructurales entre una figura de carácter crediticio, que no provocaba la división del dominio (el censo consignativo) y otra que sí lo hacía (la enfiteusis), desde que así lo formulara la escuela de la Glosa[16], el hecho de que en las dos instituciones la renta se referenciase al producto de un inmueble naturalmente fructífero habilitaba la analogía y permitió en la práctica extender a la primera rasgos que sólo podrían predicarse de la segunda. Tal sucedía con el comiso, propia de la enfiteusis que no del censo[17]. En el censo consignativo los condicionantes ligados a la proscripción de la usura habían impedido al acreedor esta herramienta de ejecución de su derecho[18]. Por el contrario, en la enfiteusis el comiso en caso de incumplimiento de los deberes del enfiteuta y, fundamentalmente, del pago de un canon en reconocimiento del dominio, podía ejecutarse por el dueño con carácter unilateral y sin impetrar el auxilio

[15] Entre los muchos ejemplos que podrían ponerse de este tipo de exposiciones, por pertinente para con el objeto de este trabajo, véase, Izquierdo, 2019, pp. 28-41.

[16] Para introducirse en esta problemática sigue siendo de referencia un clásico manual, Grossi (1968).

[17] La jurisprudencia castellana de la Edad Moderna tenía por injustísimo el comiso en el censo consignativo, Gutiérrez, 1606, par. 1, cap. 31 [*De emphyteuta Eclessiae vel privati pensionem debito tempore non solvente*], núm. 10; o Velazquez Avendaño, 1614, cap. 90 [*De conditione comissi in censo adijcienda, et eius natura atque iustitia*], núm. 2.

[18] Clavero, 1977, p. 48.

judicial externo, precisamente porque quien así decomisaba lo hacía ejerciendo potestades jurisdiccionales de señor, esto es, públicas. Pero esta facultad de comiso no siempre se ejecutaba respecto del enfiteuta. Así sucedía en derecho propio catalán donde se sustituía por una penalización en el laudemio, cuando, por ejemplo, la causa del comiso era la de no haber noticiado al dueño útil la enajenación a un tercero para que pudiera ejercer el derecho de tanteo. Esta misma dimensión jurisdiccional de ejercicio de autoridad era la que habilitaba en la enfiteusis la posibilidad con carácter unilateral de volver a determinar cada cierto tiempo el alcance de las obligaciones del enfiteuta a través la cabrevación. Esta facultad resultaba tanto más relevante cuando, para los parámetros sociopolíticos del Antiguo Régimen, los bienes raíces, comprendiendo aquí también el dominio útil de la tierra, permanecían en la familia durante generaciones[19]. También este ejercicio de potestades públicas explicaba que el pago del laudemio se pudiera considerar más por lo que tenía de reconocimiento de esa superioridad política, que por la privada de participación de ambos dueños en la apropiación de la plusvalía del inmueble con ocasión de su enajenación a un tercero.

Pero los trasvases de la asimilación también operaban en sentido contrario en relación con la duración del censo consignativo y la enfiteusis. En efecto, las condiciones que entonces hacían lícito el crédito en que materialmente consistía el censo consignativo, vigente la proscripción de la usura, obligaban a que el censualista que compraba el derecho a percibir los frutos de una renta territorial, consignando un capital sobre la misma, lo hiciera con carácter perpetuo, asumiendo con ello como comprador el riesgo de los azares de una cosa naturalmente productiva. Aquí la perpetuidad significaba que el censualista no podía exigir la redención del censo y, como contrapartida, significaba también la facultad reservada al censatario de redimir a voluntad ese gravamen sobre un inmueble del que era único dueño. El trasvase respecto de la enfiteusis se producía cuando esta, que se pensaba temporal o con la estabilidad de su carácter hereditario[20], también se consideraba naturalmente como perpetua, en lo que podía satisfacerse el interés del enfiteuta, pero principalmente el de los señores de fijar a los campesinos sobre la

[19] Sobre este procedimiento en el momento de transformación de la enfiteusis que aquí interesa, véase, Tos Urgellés, 1784.

[20] Tempranamente se asoció el carácter de perpetuidad a la enfiteusis sobre la base de su definición como arrendamiento hereditario. Cuando se limitaba el número de llamamientos a tres generaciones de concesionarios, debiendo renovarse a la cuarta (p.e. en la figura recogida en Partidas, ley 69, tit. 18, Partida III) la figura tenía otro nombre: *liberallius*. A esta figura algunos autores negaban, precisamente por su temporalidad, ser especie de enfiteusis.

tierra (no hay que olvidar esa imbricación de la figura con el feudo). A ese trasvase contribuía también la consideración del enfiteuta como un dueño con facultades de repetir la operación subcensuando (o subenfeudando) y apareciendo, consecuencia de esta pirámide, como señor mediano, esto es, como dueño directo respecto del inferior y como dueño útil respecto de superior.

2. DESPOJOS DE FOROS EN GALICIA Y RABASSAS EN CATALUÑA. SOBRE LA PERPETUIDAD DE LAS ENFITEUSIS TEMPORALES EN EL SIGLO XVIII

Naturalizado prácticamente desde sus inicios el rasgo perpetuo de la enfiteusis, el siguiente paso consistió en predicarlo también de figuras de tipo enfitéutico temporal. Pero para esto no bastó con la contaminación cruzada entre las dos figuras de censo y enfiteusis: fue necesario un cambio de mayor alcance. Las condiciones de posibilidad para ello, aunque pudieran advertirse antes, se dieron plenamente en el siglo XVIII, en un contexto de crisis de la sociedad corporativa, cuando unos dueños útiles medianos, dentro de la cascada o pirámide que se ha presentado en el párrafo anterior, tuvieron la suficiente fuerza para conseguir esa perpetuidad (sólo) hacia arriba y unos dueños directos la debilidad, la necesidad fiscal o el cálculo económico o político para concederla hacia abajo. Conviene ir concretando geografías y no sólo cronología. Porque en la Monarquía hispánica del setecientos el resultado del conflicto entre enfiteutas temporales y dueños directos se resolvió de muy diferente manera dependiendo de la fuerza de primeros y la resistencia de los segundos. Sobre este fenómeno la historiografía ha destacado dos escenarios principales relativos ambos a espacios en los que la figura de la enfiteusis temporal estaba extendida: Galicia (con Asturias) y Cataluña.

En Galicia este conflicto recibió una denominación que ya denota cómo había avanzado ese proceso de inversión semántica a favor del enfiteuta: la cuestión de los «despojos» en los foros[21]. Así se denominaba, desde mediados del siglo XVII la negativa del forista (dueño directo) que había establecido esta división del dominio a renovársela al forero (enfiteuta). Esta negativa era tanto más posible porque el foro tenía carácter temporal, cuya duración se referenciaba a la vida de tres reyes o tres papas. Esta limitación temporal resultaba forzosa cuando el constituyente del foro, que era la situación general en Galicia, era la Iglesia. La negativa no era tan arbitra-

[21] Para una exposición sucinta sobre los orígenes, trasfondo social y político, y argumentos jurídicos empleados por las partes en este conocido y secular conflicto, remito a Martínez Martínez, 2002, t. I, pp. 569-621 y la bibliografía que allí cita.

ria, respondía a la intención del constituyente de tratar directa y más provechosamente con los subcensatarios de esos intermediarios. La beligerancia de estos últimos logró, como es sabido, que en 11 de mayo de 1763 se dictase Real Provisión de suspensión de esos «despojos» mientras los foreros siguieran atendiendo el pago de las rentas. La medida, que se anunciaba provisional, no sólo se extendió territorialmente a Asturias, sino que estuvo vigente durante un siglo y medio, hasta la aprobación de una norma especial de foros durante la dictatura de Primo de Rivera. Para entonces, la perpetuidad del foro ya no era materia de discusión, solo la manera como simplificar esa complejísima división de dominio[22].

Antes de pasar a recordar el escenario catalán en el siglo XVIII, conviene detenerse en algunos elementos tanto del formato de la resolución de 11 de mayo de 1763, como de la argumentación de la parte de los «despojados»[23]. Esta terminología no es, en absoluto, irrelevante. En la lógica de las categorías sobre la gestión jurisdiccional del poder del Antiguo Régimen, los hidalgos, esto es, los foreros medianeros, cuando denunciaban «el despojo» que suponía que los monasterios, dueños directos, no les prorrogasen los foros, no invocaban la potestad pública del Monarca como juez, sino la que el príncipe también debía ejercer como titular de una potestad de gobierno paternal de carácter doméstico para la protección de sus vasallos. Los demandantes acertaban en la calificación y en la instancia a la que se dirigían, pues lo que reclamaban no sería tanto decidir en justicia sobre los méritos de su pretensión, sino que se pusiese fin a la violencia o la fuerza que significaba denegar una prórroga que turbaba la posesión que disfrutaban esos señores medianeros. Desde este punto de vista, la Real provisión, suspendiendo todos los procedimientos hasta que el Consejo decidiera sobre el fondo del asunto, era coherente con los postulados de la gestión del poder en Antiguo Régimen. Porque un elemento constitutivo de este orden jurídico tradicional era que no podía alterarse la situación jurídica del sujeto sin conocimiento de causa[24]. Eso no impedía que se pudieran tomar «interinamente» providencias de carácter gubernativo, «remedios» como se afirmaba en la Real Pro-

[22] En los años ochenta del siglo XIX, antes de la promulgación del Código civil que remitiría la solución definitiva de este conflicto a una ley especial, incluso quienes sostenían la naturaleza enfitéutica y temporal del foro gallego daban ya por perdida, pero por razones de índole fundamentalmente política, la batalla por evitar la renovación del foro que seguía pendiente desde el siglo XVIII, en este sentido, Gil, 1880, p. 25.

[23] Sobre el contexto y textos de reclamaciones de hidalgos y defensas de monasterios sigue siendo preciso Barreiro, en *Compostellanum*, 1972, pp. 73-116.

[24] Para esta concepción del que, entre historiadores del derecho, se ha venido en denominar paradigma jurisdiccional, una buena introducción es Agüero, *Cuadernos de derecho judicial*, 2008, pp. 19-44.

visión que, sin decidir el fondo del asunto ni causar estado, ordenaban a las partes no innovar mientras se alcanzaba una resolución (aunque esta tardase)[25].

En Cataluña pudo suscitarse la misma cuestión, como consecuencia precisamente de dictarse dicha Real Provisión para Galicia, a propósito de la figura de carácter enfitéutico temporal de la *rabassa morta*. Sin embargo, en este territorio, porque fueron más eficaces los dueños directos fueron más eficaces en hacer valer su derecho, porque en su ámbito agrario no existía ese dominio intermedio, o porque acaso faltase ese contexto de disputa regalista con la jurisdicción eclesiástica, la Audiencia consideró perjudicial cualquier innovación que se hiciera en estos contratos a primeras cepas[26]. Desde entonces fue distinta la suerte que corrieron las pretensiones de los señores medianeros en el caso gallego respecto de los *rabassaires* en el catalán para que se reconocieran como perpetuas sus respectivas figuras enfitéuticas temporales[27].

Recapitulando, interesaba a la Monarquía la protección de hidalgos medianeros gallegos frente a eclesiásticos privilegiados, como también le interesaba en Cataluña el fomento de establecimientos y respeto de *rabassas*, aunque supusiera también reconocimiento de privilegio jurisdiccional de otros señores. Más allá de las diferencias, la injerencia en el caso gallego, o el respeto jurisdiccional en el caso catalán, no resultaban de un juicio negativo sobre la institución. Antes, al contrario, en el discurso de la ilustración jurídica española de estas décadas finales del siglo XVIII, quería verse –en la división del dominio que producía esta añeja institución– un fundamento de la prosperidad en Cataluña y panacea para acabar con los males crónicos de la agricultura en Castilla. En todo caso, conviene distinguir, por lo que se verá después, la feroz crítica ilustrada hacia los censos consignativos, de un lado, respecto de la utilidad que se auguraba al empleo de los enfitéuticos y reservativos, de otro. Es más, por entonces, para poner remedio a los males de la agricultura y la carestía de los granos, se proponía eliminar los primeros, y apostar decididamente por los segundos, aunque en los enfitéuticos o perpetuos también se advertía la necesidad de poner

---

[25] Sobre estas providencias de carácter gubernativo, extendidas en la cultura jurídica del *ius commune*, puede verse, Martínez-Pérez, en *Initium*, 2002, pp. 139-180.

[26] Clavero, 1982, p. 96 sobre los textos del caso recogidos por Jaime Carrera, *Historia política y económica de Cataluña*, IV, Barcelona, 1947, pp. 53-57 y 67-69.

[27] La literatura sobre el conflicto *rabassaire* es ya tan antigua y abundante que ha tenido ocasión de revisarse a sí misma. Sin embargo, hay algunas aportaciones que resultan todavía hoy ineludibles, Giralt, 1964 y Balcells,1968. Más recientemente, sendos ejemplos de estudios que corroboran o revisan las tesis de aquellos clásicos son, respectivamente, Congost, *Estudis d'Història Agrària*, 2004, pp. 335-348 y Garrido, en *Ayer*, 2017, pp. 155-182.

fin a los abusos de unos crecidos e injustificados laudemios[28]. Pero también en Cataluña no dejaba de verse que una enfiteusis temporal e irredimible podía seguir sirviendo al fomento de la construcción y aumento de la población en ámbito urbano[29].

3. LA REDENCIÓN DE LA ENFITEUSIS URBANA EN EL MADRID ILUSTRADO. EL AUTO ACORDADO DE 5 DE ABRIL DE 1770

Asegurada la perpetuidad, al menos *de facto*, de toda enfiteusis, incluso en aquellos supuestos como los foros, que claramente se habían pensado como temporales (y siempre con la excepción catalana), también se produjo la asimilación en el rasgo de la redimibilidad, que era la contrapartida de la perpetuidad del gravamen en cosa propia del crédito consignativo, y resultaba inconcebible predicar de un dominio meramente útil en la enfiteusis. Ese salto vino dado, de nuevo, por una intervención normativa de la Monarquía que apelaba a una dimensión de poder no jurisdiccional, sino de gobierno económico y político, con el efecto de invertir los consolidados estatutos de dueño directo o útil en el punto de la redención. Esta intervención tuvo su primer escenario en el siglo XVIII precisamente en un ámbito urbano que, salvo error por mi parte, ha sido relativamente descuidado por la historiografía jurídica que se ha ocupado de la cuestión enfitéutica. Me refiero a la situación que llevó al Consejo de Castilla a adoptar el, luego no precisamente recóndito[30], auto acordado de 5 de abril de 1770 para la redención de censos enfitéuticos en Madrid[31]. Esta medida iba orientada a

[28] Un resumen de las opiniones de la Ilustración jurídica española sobre las bondades del censo enfitéutico, particularmente con ocasión de la colonización de las nuevas poblaciones en Andalucía y el *Memorial sobre la Ley Agraria*, en Peset/Blasco, *Saitabi*, 1992, pp. 65-72. Interesa sobremanera apuntar aquí que estos dos argumentos podían comparecer en la misma obra, aunque el autor se cuidara de marcar las diferencias entre unos y otros censos. Lo hacía así Vizcaino Pérez, 1766.

[29] Dou Bassols, 1801, t. IV, p. 382, a propósito de artículo sobre el modo de beneficiar tierras y lugares yermos públicos, que podría hacerse sin enajenarlos o enajenándolos con reserva de laudemio y censo, esto es, a través de la «utilísima» enfiteusis: «Aunque el principal beneficio de este contrato recae en la agricultura, puede servir y también sirve para levantar edificios, para conducción de aguas, para fábricas y otras empresas semejantes».

[30] Nada escondido, porque, aunque solo concebida como ceñida a la situación de la Corte, se generalizaría en la Novísima Recopilación de 1805 (*NoR*, l.12, tit. 15, lib. 10). Recordaba después, a pesar de ello, el carácter «particular de esta ley para algunos censos», Dou y Bassols, 1829, p. 88, quien ciertamente estaba interesado en desvirtuar la regla del 2 % de laudemio de las Partidas (l. 29, tit. 8, P. 5) cuya aplicación el auto acordado recordaba vigente para Madrid, frente al abuso introducido de cobrar hasta dos laudemios de un 5 %.

[31] Salvo error por mi parte, no hay estudio pormenorizado de esta disposición. La ausencia se percibe por ejemplo en el trabajo sobre la cuestión enfitéutica actual más detallado que conozco, Mirambell i Abancó, 1997, donde ni se menciona en la sede previsi-

fomentar la construcción de nuevas casas sobre solares yermos o la reedificación de las existentes. En un contexto en el que la Monarquía se había volcado en el ornato de la Villa y Corte, se advertía, como obstáculo para que los particulares acompañasen esta política, el hecho de que en su gran mayoría sobre esos solares se habían establecido censos perpetuos cuyo dominio directo pertenecía a manos muertas. Eran los dueños útiles quienes pedían que se acabase con los abusos de una práctica consolidada en la Corte que retraía a los enfiteutas de edificar estos solares o de rehabilitarlos con casas de mejor calidad. Estos abusos consistían principalmente en: a) el elevadísimo coste del laudemio que, contra lo que establecía la ley de Partida, podía llegar al 5%; b) el laudemio que se calculaba no sólo sobre el suelo cedido sino también sobre el valor de la construcción realizada por el censatario; y c) que además había costumbre de entregar por duplicado (uno para el dueño directo y otro que quedaba en depósito del comprador para cuando este último volviese a enajenar). A las reclamaciones contra estas condiciones sobre el tipo y monto del laudemio, los enfiteutas añadían que no se descontaran, en el cálculo del valor de la casa a efectos de la determinación de esta prestación, los gastos en los que habían incurrido como consecuencia de las resoluciones reales sobre limpieza de las calles de Madrid, o los fiscales vinculados al impuesto de la regalía de aposento (incluso en los casos en los que se había privilegiado al obligado con la exención de este tributo).

La resolución del Consejo Real satisfizo la representación que había elevado su Sala de Provincia para poner fin a estos abusos. Pero fue mucho más lejos, pues en su articulado estableció la redención forzosa con consecuencia de la consolidación del dominio absoluto en el dueño útil.

> «Artículo 4. También quedará en arbitrio del Emphiteuta redimir el canon, ó censo perpetuo, entregando un duplicado capital á razón de treinta y tres, y un tercio al millar, regulándose por el rédito ó canon que se paga anualmente por razón del Censo perpetuo».

---

ble de «la regulación española histórica», pp. 127-200. Entre historiadores del Derecho también se aprecia la omisión, p.e. Clavero, 1982, pp. 96-97; Id.,1986, pp. 486-490, si bien la dimensión agraria, que interesa en estas aportaciones, justificaría la ausencia. En alguna ocasión sí que hay referencia expresa, pero el análisis se limita a indicar que es manifestación de lo que se conceptúa como indecisión de la legislación ilustrada, que a veces facilitaba los censos y otras veces daba vías para su redención, cfr. Peset y Blasco, 1992, p. 68. Ha interesado, sin embargo, a historiadores generales o geógrafos urbanos, en este sentido véase p.e., Hernando Ortego, 2003, pp. 318-323, quien localiza el expediente original en el Archivo de la Villa de Madrid, y destaca como elemento que motivó su iniciativa la escasez de los réditos que obtenía el ayuntamiento por censos sobre bienes de propios, y la dificultad de ponerlos al día. De hecho, no resultaba rentable la averiguación y deslinde de los censos que tenía sobre casas de Madrid.

El paso que, en el caso de los foros gallegos, el Consejo no se atrevió a dar en 1763, suspendiendo su decisión para más adelante, tanto, que tardaría siglo y medio en llegar, lo dio resueltamente aquel mismo Tribunal en 1770. Hay que tener en cuenta, sin embargo, algunos elementos que facilitarían la toma de decisión a favor de los dueños útiles de las casas de Madrid. En primer lugar, el abusivo coste del laudemio que soportaban los dueños útiles en el momento de la enajenación, si eran gravosos y reputados como injustos en la enfiteusis agraria, devenían insoportables en un ámbito urbano. Aunque este dato conviene matizarlo con otro que tiene que ver con el perfil social de quien reclamaba poner fin a los abusos: como en Galicia, estamos ante dueños medianeros, que actuaban hacia abajo, bien subcensuando las casas, bien como arrendadores de estas y sus habitaciones[32]. Los enfiteutas que obtenían un dominio útil, que reclamaban rebaja en el laudemio y que obtuvieron la redención con consolidación del pleno dominio a su favor, no responden históricamente en este ámbito urbano a la fisonomía actual del sujeto (de recursos relativamente limitados) necesitado de (un asequible) acceso a la vivienda.

Pero los antecedentes más inmediatos que facilitaban aquella solución, tan poco propia de un orden jurídico tradicional que debía mantener a cada uno en sus privilegios, no se encuentran en la representación de la Sala de Provincia del mismo Consejo. Del examen del expediente del que dimanó aquella resolución, parece que quienes intervinieron en el mismo se conformaron para formular ese artículo 4, con las reglas que la Cámara de Castilla había establecido en las facultades concedidas para la enajenación de señoríos (dominios) directos incluidos en los mayorazgos[33]. Pero además de este antecedente que, aunque discreparan entre sí, hacían suyo los dos informes fiscales de Campomanes y Lope de

---

[32] En este sentido, el fiscal Lope de Sierra relativizaba en su informe los mayores costes que habían de soportar los enfiteutas en la Corte porque «exceptuando los que viven en casas propias, no solo no han perdido en los gastos que han hecho los que poseen casas en Madrid, sino que muchos han logrado ganancia con ellos, valiéndose de este pretexto para subir a un precio exorbitante los arrendamientos de las casas que no habitan», [Consejo Real de Castilla], 1767, f. 70r.

[33] En esto consistía el proyecto que el teniente corregidor de Madrid, Pedro Pérez Valiente, a quien se le había pedido informe en el expediente, había presentado como respuesta. La solución consistía en «reducir por ley los censos enfitéuticos de la Corte a censos redimibles, precisando a los dueños directos a que admitan esta reducción siempre que la solicitasen los útiles, y que pagasen de pronto el capital correspondiente, o se sujetasen a cargarse censos redimibles[...] lo que ya parece practican algunos voluntariamente, acomodándose a las reglas que establece la Cámara en las facultades que concede para la enajenación de dominios directos inclusos en los Mayorazgos».[Consejo Real de Castilla]. 1767, ff. 68v-69r.

Sierra[34], creo que, para explicar el salto que invertía el sentido secular de la enfiteusis, sentando un primer pronunciamiento sobre la redención forzosa, es preciso atender al informe que evacuó Juan Antonio de Espina, contador general y secretario que era en 1764 del Juzgado de la Regalía de Aposento de Madrid.

Este oficial arriesgaba una opinión radical en el informe para instruir el expediente del que dimanaría el auto acordado: había que «exterminar los censos enfitéuticos» y acabar con el «despotismo de los dueños directos».

Modestamente confesaba que su cortedad y profesión «no alcanzaban a poder juzgar los altos puntos de Jurisprudencia» en que los censualistas basaban sus privilegios. Estos puntos los dejaba a la censura del Consejo, y solo se contentaba con proponer algunas reflexiones «dictadas por la razón natural» que le hacía más fuerza, y que entraban en la esfera de su comprensión. La primera de estas reflexiones abundaba en el carácter injusto del enriquecimiento que los censualistas lograban a partir de los sacrificios de los enfiteutas. La segunda reflexión nos parece más interesante a los efectos del este trabajo:

«[…] Una casa (incluso su suelo) considerada en sí, y sin otro respecto ninguno, puede hacer tolerables (con que sean lícitos) los pactos particulares que el señor directo quiera poner al dueño útil, y que éste quiera otorgar [...] ; pero si este suelo, y esta casa se contemplan (como deben contemplarse más principalmente) parte del cuerpo político de un Pueblo, de una Villa, de una Ciudad y de la Corte del mayor de los Monarcas; no será razón se dejen correr tan libremente los pactos que arruinen el ornato, aumento y comodidad de ella; que trastornen las reglas públicas de su policía; y que se opongan a la facilidad, y comodidad del alquiler de sus habitaciones, y a los demás respectos de aquel todo, ocasionando con ruinas y desigualdades la deformidad del aspecto público; la disminución

[34] Campomanes había apoyado poner fin a las prácticas abusivas que favorecían a los dueños directos, mientras que su colega Lope de Sierra se ponía del lado de estos censualistas invocando la santidad de los contratos. Pero ambos admitían la posibilidad de acabar con los censos enfitéuticos de Madrid. Lope de Sierra lo hacía en los términos del proyecto de redención del teniente corregidor [Consejo de Castilla], 1767, ff. 68-69v. El dictamen de Campomanes, sin embargo, conducía materialmente a ese fin por una vía indirecta, que destilaba regalismo y en el que la simplificación del dominio tenía el precio de su vinculación. Porque el autor del *Tratado de la Regalía de la Amortización*, al mismo tiempo que estrechaba la necesidad de hacer cumplir la prohibición de que las casas de Madrid cayeran en dominio de las manos muertas, admitía en el expediente el derecho de los dueños útiles a vincular por vía de mayorazgo este dominio, con tal de indemnizar al dueño directo del Censo perpetuo con tres cincuentenas «por vía de redención del laudemio», o cargando el importe de esta indemnización «a censo redimible» sobre las mismas casas, ff. 62v, 65v.

de los edificios, y el consiguiente aumento del precio de las habitaciones; ó (lo que es lo mismo) que en vez de alentar, atraer y convidar a los dueños para que mejoren, aumenten y labren viviendas, y casas; los retraigan, desmayen o amedrenten para que no lo hagan»[35].

Adviértase, en todo caso, que, a pesar de la opinión del Contador general de Aposento de Madrid, a las alturas de finales de siglo XVIII, y por lo que aquí interesa, esto es, en relación con la utilización de la enfiteusis en un ámbito urbano orientada a la construcción o reedificación de casas, no se abjuraba de la utilidad que podía seguir teniendo esta institución. En este sentido comparecía con ese propósito del fomento de la construcción sobre solares yermos en esa misma disposición de 1770. Pues la finalidad de la disposición de principio a fin era más la de terminar con los abusos de las enfiteusis ya establecidas, que la de prescindir de ellas para el futuro. En el principio, el artículo 1 regulaba cómo debían ser los nuevos censos enfitéuticos que se establecieran en lo sucesivo. En el fin, el artículo 18 daba a los dueños de los solares yermos un año para que los edificasen, los vendiesen o cediesen en censo perpetuo para su construcción, so pena de sacarlos a pública subasta.

Aunque en su propia motivación el auto acordado ceñía el ámbito de aplicación a Madrid, también se contemplaba que pudiera extenderse a otros lugares de la Monarquía. Así se hizo, en mayo de 1793, respecto de Valladolid[36]. Pero en la motivación de la extensión a la ciudad del Pisuerga, además de la que había servido para Madrid años antes[37], se introdujo el lugar común de otra argumentación que conspiraba a reforzar la posición de los dueños útiles: la presunción de que la renta producida por el inmueble tenía

---

35 [Consejo Real de Castilla], 1767, fol. 40v.

36 *Real provisión de los señores del Consejo de Castilla por la qual se manda estender á la Ciudad de Valladolid el Auto acordado de 5 de Abril de 1770 sobre Redencion de Censos perpetuos,* que consulto en ejemplar impreso en Valladolid, fechado en 30 de julio de 1793.

37 La misma motivación del auto acordado madrileño no sólo se deducía de los antecedentes de la resolución de 1793, sino que podía ser evidente para un observador, no solo de Valladolid, como Ponz, (1787): «Da compasión el número de casas que hay ruinosas, y enteramente caídas, o a medio caer, que se encuentran en muchas calles, siendo muy pocas las que se reparan, y menos las que se hacen de nuevo. Consiste en que muchas son de mayorazgos, que no se creen en la obligación de repararlas: en los alquileres cortos, y ser las obras costosas. Como no las pueden vender, ni permutar sin licencia de S. M. y dispendiosas diligencias se aumenta la ruina. Se junta también el gravamen de censos perpetuos que las casas tienen, y subsisten en sus solares, y así no quieren repararlas los dueños del dominio útil, por no gastar a beneficio de los del directo, ni es fácil la enajenación por los derechos de estos. Este mal, que es muy común en Castilla, se remediaría en parte facilitando la enajenación de las casas de mayorazgo por medio útiles al público, y a los poseedores; de modo, que los censos perpetuos se pudiesen redimir haciendo regulación general de los capitales», Carta 4.ª, pp. 128-129.

origen en un censo reservativo[38]. Se reproducía así la misma razón que habían utilizado los señores medianeros en Galicia en su pugna por la perpetuación de los foros, esto es, entender que hacía arriba el censo era reservativo, mientras que, hacia abajo, podía ser enfitéutico, o ni siquiera eso: tratarse solo de un arrendamiento que, como también sucedía en Madrid, era la situación más común. Calificándose entonces como censo reservativo, era mucho más corto el paso que había que dar para conceder una redención, que ya no consolidaba un dominio dividido, sino que solo liberaba de la carga censual un dominio pleno. Más aún, la presunción de ser reservativo el censo perpetuo tenía un alcance mucho mayor: libraba al censatario de tener que incluir en el coste de la redención la parte relativa a la indemnización del derecho dominical del laudemio. Para mover al Consejo a esa extensión de la norma solo pensada para Madrid, se invocaban además otros argumentos que, por entonces, se tenían por importantes para la Monarquía como era el el aumento de las rentas fiscales del Estado y una mayor seguridad en su recaudación, y particularmente, del entonces recién establecido impuesto de frutos civiles (sobre el producto de los arrendamientos) y de la tradicional alcabala (sobre las enajenaciones).

4. DE ESPECIE DE DOMINIO A ESPECIE DE CENSO. LA ENFITEUSIS EN LA LITERATURA DE INSTITUCIONES

La disposición de 1770 para Madrid y su extensión para Valladolid en 1793, importan no sólo por su efectivo alcance en la práctica[39], sino fundamentalmente porque alteraban el secular enten-

[38] Esta presunción en caso de duda sobre el origen de la renta era un lugar común en la doctrina moderna, también la castellana. El fundamento radicaba en gravar menos al deudor de la renta. Cfr. Covarrubias, 1557, lib. III, cap. 7. Este principio de *favor debitoris* también hacía presumir, en caso de duda, que el censo era consignativo y no reservativo o enfitéutico.

[39] La disposición de 1770 podría seguir desplegando efectos en el siglo XIX en Madrid, véase así p.e. el anuncio oficial inserto en *Gaceta de Madrid*, de 25 de julio de 1821, por el que el juzgado de primera instancia emplazaba al dueño directo, cuya identidad se ignoraba desde 1671, de un censo enfitéutico de 11 reales y una gallina, sobre una casa tasada en 16,986 reales, cuyos dueños útiles habían iniciado expediente para redimirlo al amparo de aquel auto acordado de 1770. Pero sobre la eficacia de esta disposición nos consta algo más que estas noticias aisladas. En este sentido, Mas, 1986, vol. I. p. 50, afirma que, a diferencia de Barcelona, la venta a censo enfitéutico en Madrid era usada sólo hasta los inicios de la Edad Moderna, rarificándose en extremo con posterioridad al siglo XVI, de modo que las cargas enfitéuticas eran de escasa cuantía a comienzos del XIX y sólo el cobro de la veintena en las transacciones era oneroso en realidad; además, en bastantes ocasiones se había «oscurecido» la propiedad del dominio directo. En todo caso, la tendencia general a comienzos del XIX era la de convertir los censos enfitéuticos en reservativos redimibles y, acto seguido, proceder a su redención. Para ilustrar esta afirmación este autor trae a colación el siguiente caso de una temprana conversión en 1798 de un censo enfitéutico en reservativo, al amparo del auto acordado de 1770, lo que facilitaría sobremanera su ulterior redención. Ruego se disculpe longitud del extracto: «Sobre una

dimiento de los derechos dominicales de una enfiteusis[40]. En este sentido, contra la manera de formar las escrituras de una así llamada redención de censos enfitéuticos reaccionaba José Febrero en su *Librería de escribanos*, obra, de inequívoco impacto en el campo jurídico hispano de finales del siglo XVIII y principios del XIX[41]. Febrero denunciaba en 1789 que el negocio por el que se redimía la enfiteusis al amparo de la norma de 1770 no era tal redención como autorizaban «algunos ignorantes», sino una «compra del suelo, por cuyo disfrute la pagó hasta entonces el enfiteuta como si lo tuviera arrendado» [42]. Por ello no bastaba una escritura de redención: había que poner a cubierto, precisamente, al enfiteuta, como a otros compradores, de los riesgos asociados a esa enajenación.

Sin embargo, a pesar de esta llamada de atención sobre la verdadera naturaleza de la redención en la enfiteusis urbana madrileña, el tratamiento de la institución en la obra de José Febrero dista de poder ser conceptuado como tradicional. Antes, al contrario, es a este autor a quien se atribuye la condición de pionero en haber construido un género de censos que incluía la enfiteusis como una

---

finca en la calle del Olivo, manzana 360, se estableció censo perpetuo en 1546 de 6 reales y gallina; el poseedor del dominio directo fundó mayorazgo, acumulándose este en la casa del duque de Salinas; también el dominio útil de la finca recayó en mayorazgo. La conversión de enfitéutico a reservativo a petición de los poseedores del útil se produjo con los siguientes cálculos. Tasación pericial de la finca como punto de partida: (268.000 reales); conversión de la renta: contabilizando la gallina en 4 reales/año, total = 10 reales/año; cálculo del valor líquido de la casa: la tasación menos la carga de aposento (21.557 reales), la carga de farol y sereno (4.000 reales) y el duplo del capital del censo perpetuo (10 reales/año × 33,3 años × 2 = 666 reales); valor liquido resultante: 242.277 reales. El censo reservativo se obtiene a partir del valor líquido con la suma de: 3 cincuentenas del mismo (6%) en concepto de redención= 14.536 r. 1 cincuentena de líquido (2%) en concepto de comiso por haber vinculado el dominio util = 4.846 r. el total del censo reservativo: 20.048 reales. impuesto al 3% anual. (AHPM. n.» 24.994. fol. 416)».

[40] En este sentido, la Junta de Comercio de Barcelona en un informe de 1816 utilizaba el acordado de 5 de abril de 1770 para Madrid de cara a solicitar rebaja de laudemio, pero aplicando esta modificación solo a un ámbito agrario, hasta donde puedo comprobar porque tomo noticias de este informe, pero también la conclusión de Salvador Coderch, 1985, pp. 32-36.

[41] Sobre esta obra, llamada a convertirse en suerte de metonimia decimonónica una vez desaparecido el autor, Martínez Pérez, 2015, vol. II. p. 1467-1476.

[42] Así se recogía en «Nota» a propósito del modelo de «escritura de extinción de censo emphiteutico, y de consolidación de los dominios directo y útil», que insertaba al final del capítulo referido a los censos. Febrero, 1789, parte I, t. 2., cap. V. pp. 280-285. «Esta escritura no es mera carta de pago, y simple redención, como algunos la llaman impropiamente, sino enajenación, y traslación perpetua de alhaja raíz, que es el solar, o de su dominio directo, que el dueño reservó para sí, y sus sucesores, y compra el Emphiteuta consolidándolo con el útil, y constituyéndose dueño de ambos por el precio que desembolsa, pues jamás fue suyo. Y aunque se diga que se redime la pensión anua, y el laudemio, esto no es redención, o liberación de carga que la finca tenga sobre sí, sino compra del suelo, por cuyo disfrute la pagó hasta entonces el Emphiteuta como si lo tuviera arrendado», cfr. pp. 284-285.

de sus especies[43]. Esta innovación sistemática representaba el punto final de un largo proceso de asimilación entre figuras de todo punto diferentes que tenían el denominador común de la existencia de una renta sobre un inmueble fructífero[44]. La influencia y asimilación recíproca entre el censo y la enfiteusis, de la que muy someramente hemos dado cuenta más arriba, se completaba, en la gestación del género censual, con un censo reservativo que, sin entrar aquí en el porqué del lugar común de sus antecedentes remotísimos[45], era de especial utilidad, como hemos visto en Galicia y en Valladolid, para reforzar la posición de dueños intermediarios.

La constitución de este nuevo género en la obra de Febrero podía convivir, sin embargo, con una taxonomía más tradicional en otras obras también de indudable impacto práctico y docente en las postrimerías del siglo XVIII y principios del XIX. En efecto, en las repetidamente editadas *Instituciones* de Asso y de Manuel, y en esto de acuerdo con obras de referencia docente en España como los *Comentarios* de Vinnio, o las *Recitationes* de Heineccio[46], la enfiteusis no era especie de censo[47], sino una de las especies de dominio menos pleno, y el contrato por el que se constituía encontraba acomodo en un título situado entre la locación y la sociedad[48]. Para Asso y De Manuel el dominio *menos pleno* (que englo-

[43] Lo hacía retrospectivamente en momento, y en la sede muy significativa de su ponencia en la Comisión General de Codificación para el proyecto de 1851, Ortiz de Zúñiga: «A finales del siglo XVIII Asso y de Manuel admitían ya dos especies de censo: el reservativo y el consignativo. En el siglo pasado Febrero agrupó bajo el epígrafe de censos, las dos formas anteriores y la enfitéutica, y desde entonces aparecen unidas las tres bajo un solo nombre integrando una figura jurídica, quizás arbitraria y artificial», *apud*. Lasso Gaite, 1980, vol. I, p. 227.

[44] Resulta banal recordar que la imaginación y disposición de estas representaciones dogmáticas, con sus cuadros clasificatorios, sus géneros, especies y grados, tan queridas para la jurisprudencia del derecho común, constituían discursos performativos que escondían proyectos de poder. Ejemplo paradigmático, en este sentido, es el de la construcción de la taxonomía de la *iurisdictio*, como expresión de gestión del poder político en la cultura de *ius commune*, sobre lo que sigue siendo útil Hespanha,1992, pp. 61-84.

[45] Que, según interpretación del *Génesis,* cap. 47*,* se llevaban hasta las concesiones de predios que «Josef, hijo de Jacob, y Faraón Rey de Egipto dio a los egipcios reservando para su Soberano cierta pensión anual en reconocimiento de Señorío», lugar común que así reproducía también Febrero, 1789, parte I, t. 2., cap. V. p. 221.

[46] Sobre estos dos referentes del género moderno de las instituciones, y el predicamento, censura y adaptación de sus obras en España, resultan imprescindibles hoy Beck, 2013, e Id., 2023.

[47] Es más, la sede donde estos autores situaban los censos reservativos y consignativos era un título de las «Prendas, Hypotecas y Censos». La garantía que se adicionaba a la compra de la pensión, en que consistían los censos, atraía estos contratos a ese título porque «los censos son inseparables de la hypoteca», Asso y De Manuel, 1792, p. 165.

[48] En Vinnio, 1777, t. II, lib. III, la sede tradicional de la enfiteusis era el título de *locatione et conductione* (T. XXV) y el § 3 dedicado al texto de *Instituta* «De Emphyteusi», pp. 760-764. Allí interesa el n. 9 donde, de paso, aunque señalaba las similitudes entre censo [reservativo] y enfiteusis, claramente los calificaba de contratos distintos sobre la base de la transferencia de un dominio directo en el primero que no se producía –generándose la división– en la segunda, p. 763.

baba feudo y enfiteusis) y el dominio *pleno* constituían, a su vez, los dos componentes del género *dominio*[49].

La figura de la enfiteusis transitará desde el género del dominio al del otro del censo. O, mejor dicho, lo que *casi* desaparecerá será precisamente la taxonomía del dominio por razón de su mayor o menor plenitud mediante la tendencia a colapsar su escala jerárquica de géneros y especies y su transformación en una única propiedad. Antes de ir dando cuenta de ese colapso del género dominical, conviene recordar en esta sede algo que sería obvio si no fuera porque el preámbulo de la ley de 2015 o los razonamientos finales de la STC de 2017 no nos precavieran de que no hemos de darlo por supuesto: dominio no es propiedad. Considerar las dos voces como sinónimas supone también tomar partido por una estrategia de legitimación del derecho dado o del derecho por establecer. Ese tipo de estrategia puede servir a los efectos salvar la constitucionalidad de una nueva propiedad temporal mediante su conexión con los dominios de la vieja enfiteusis. Pero es sinonimia y conexión que décadas de historiografía jurídica no solo española se han encargado de desmontar[50].

El colapso del género dominical en los manuales de *Instituciones*, y la creación de un nuevo género censual, que había anticipado Febrero, y hacia el que caminaría la enfiteusis se hizo evidente en la obra de Juan Sala. La consolidación ya es evidente en su *Ilustración del Derecho real*, obra de inequívoco impacto en su tiempo, que además ha sido intensamente utilizada en el nuestro para explicar la naturaleza e historia de la enfiteusis contemporánea[51]. En el libro del catedrático de la Universidad de Valencia, el colapso del género del dominio menos pleno era tal, que desaparecía de la *sedes materiae* que se había consolidado en la cultura jurídica tradicional, la del libro II, título 1 de las *Instituta* [De la división de las cosas y del modo de adquirir su dominio]. Hay aquí pista de un dominio útil, pero que solo se menciona para tratar de ello «en su

[49] Asso y De Manuel, 1792, pp. 95-98. Conviene recordar aquí que en Heineccio las especies de dominio pleno y dominio menos pleno se diferenciaban porque en el primero la facultad de disponer y de usar la cosa estaban reunidas en una persona, mientras en el segundo estos dos derechos están divididos y como separados. La superficie completaba con el feudo y el derecho enfitéutico las tres especies de dominio menos pleno en este autor, como seguía repitiéndose en las ediciones decimonónicas, cfr. Heineccio, 1837, t. II, pp. 19-21.

[50] Sintéticamente, por todos, Grossi, 1992. Incluso en las mismísimas vísperas de la Revolución francesa pero también en sus documentos fundaciones se hicieron intentos de salvar dicha pluralidad, denominando propiedades, así en plural, lo que, como diezmos, rentas, censos, etc. traían causa de un viejo dominio. Estos estertores de la mentalidad dominical en vísperas de la Revolución en Francia, los ilumina Clavero, 1999, pp. 243-295.

[51] Sala, 1803. Entre otros, recurre a esta obra para explicar el régimen contemporáneo del censo enfitéutico, Peset, 1982, pp. 41-49, o, específicamente, Blasco Gil, 1996, pp. 139-161.

lugar» [52]. Así se aculturaba a los juristas en formación: el lugar del dominio útil ya no era el del frontispicio de una clasificación que seguía a la definición de dominio, sino otro.

El otro lugar «más oportuno» era ese que esa misma literatura del derecho común había acomodado para la enfiteusis entre *locatione* y *societas*. Pero, en tiempos contemporáneos, había varias novedades también en la forma de disponer esta materia contractual. La primera y más evidente era que a los censos ya se dedicaba todo un título en ese libro II. El género censual merecía esta distinción sistemática en una *Ilustración del Derecho* que, hasta entonces, por respeto a la sistemática justinianea no había podido tener lugar en los libros de *Institutiones*[53]. El censo, al convertirse en género en el que se forzaba la entrada de una especie enfitéutica, tomaba de esta última el lugar que tradicionalmente la cultura jurídica había asignado a esta figura, por análoga a un arrendamiento hereditario[54].

Novedad no era tanto, sin embargo, que la reunión de las tres especies bajo el género censual provocase que la crítica hacia los consignativos se extendiera a los enfitéuticos, que a las alturas de principios de siglo habían dejado de ser la panacea para arreglo de la agricultura y el crecimiento urbano[55]. En ello no pesaba tanto el influjo de una Revolución francesa, que los había extinguido de raíz, cuanto precisamente el impulso de unas medidas de consolidación de la deuda pública de

---

[52] « [...] Además del dominio regular hay otro que llama útil, delo cual trataremos en su lugar.» Sala, 1803, I, p. 100.

[53] En efecto, en Sala, 1789, p. 170, en el lugar del lib. III, tit. XXV sobre la *Locatione*, texto *De Emphyteusi*, en el que el comentario Vinnio había distinguido enfiteusis y censo como contratos diferentes (*vid. supra* n. 48), el comentario del autor valenciano, sin embargo, solo constataba el parecido y hacía una remisión a un Apéndice. Sala concluía ese comentario al texto *De Emphyteusi* con una adición sobre las particularidades del régimen hispano de la enfiteusis, pp. 171-172. A continuación, trataba, de acuerdo con el orden de las *Instituta* justinianeas, y todavía dentro del título *De Locatione*, sobre *De forma alicui facienda ab artifice,* pp. 173-177. Solo después, de una manera extravagante, venía el anunciado «*Appendix Iuris Hispani de Censibus*», pp. 177-204. Y en este largo Apéndice la enfiteusis no comparecía como especie sino como figura que convenía distinguir del censo reservativo y del consignativo. En Sala, 1803, 310-351, sin embargo, sin la cortapisa de tener que ceñirse al orden de las *Instituta* justinianeas, el autor fundía en el lib. II, tit XIV, [De los Censos] los contenidos de la adición sobre el régimen hispano de la enfiteusis con los del Apéndice sobre los censos hispanos, haciendo nacer un género con sus tres especies: enfitéutica, reservativa y consignativa.

[54] La segunda edición póstuma de la obra de Sala, 1820, presentaba en su portada el reclamo de haber sido «corregida y adicionada por su autor y arreglada la cita de leyes a la Novísima Recopilación». A los efectos que aquí interesan, el arreglo llevaba a indicar que este título XIV de los censos se correspondía con NoR tit. 15, lib. 10. Sin embargo, la concordancia resulta engañosa, porque en el título de la NoR de 1805 no había asomo de ley relativa a la enfiteusis.

[55] En este sentido Sala, 1803, p. 312, citaba la obra de Vizcaino, 1766, (*vid. supra*, n. 28) pero tergiversaba el sentido de la distinción que había hecho este autor. Pues para Sala todos eran perjudiciales para el Estado, pero ahora los más nocivos eran los censos enfitéuticos «aunque tenemos algunos a nuestro favor, heredados de nuestros antepasados».

vales, apoyadas en soluciones puntuales a la reclamación de la enormidad de los laudemios y otros derechos dominicales, como la del auto acordado de Madrid, extendido a Valladolid, y otros[56]. De ello daremos cuenta en el siguiente epígrafe.

III. DESAMORTIZACIÓN DE DOMINIOS DIRECTOS Y PRIVATIZACIÓN DE DOMINIOS ÚTILES

1. CENSUALISTAS PÚBLICOS Y PRINCIPIO DE REDIMIBILIDAD

El hito más relevante de ese colapso del género dominical, cuya crisis alumbraba en los manuales de *Instituciones,* vino propiciado por la eliminación de la especie de feudo en el grado del dominio menos pleno. Esto, resulta banal decirlo, sería consecuencia de un fenómeno revolucionario de abolición de la feudalidad, o de incorporación de la jurisdicción señorial a la nación. En España este fenómeno se concretó en una normativa que toma su inicio en el decreto constitucional de 6 de agosto de 1811 y que dejó a salvo, precisamente, la otra especie de dominio menos pleno, esto es, la enfiteusis. Esta figura resultó blanqueada de su pasado señorial y feudal, de esa imbricación que tuvo con el condenable feudo, gracias a una distinción que entonces se acuñó entre señorío jurisdiccional y señorío territorial. Estas categorías, aunque con unos muy distintos efectos, reprodujeron en España las también inventadas categorías francesas de la *feudalité dominan*te y la *feudalité contractante*[57].

[56] Era el mismo Sala, *ibidem.* pp. 317-318, quien se jactaba de haber conseguido en 1800 en dos lugares de Denia el remedio de una Real Resolución que atemperaba este tributo, en un fragmento que, a pesar de su longitud, me atrevo a extractar por la relevancia de algunos de sus términos, que enfatizo: «En Sagra y Sanet, lugares de la Gobernación de Denia, que entre los dos tienen cien vecinos y forman una Encomienda de la Religión de Santiago. Oprimidos de los excesivos derechos de señoría que satisfacían, de los cuales era los principales los frecuentes luismos, y la partición de frutos de uno por cuatro, que no les permitían poder vivir, acudieron con respetuosa representación a la *paternal benignidad del Rey*, que tuvo la bondad de pasarla al Consejo de Órdenes para que le informase. Y este sapientísimo y prudentísimo Tribunal, a consecuencia de haber formado expediente judicial, con sus traslados al Comendador y Fiscal de las Religiones [Órdenes], evacuó su informe, y enseguida se sirvió mandar el Rey que en los sucesivo la partición fuera de uno por seis, cuya beneficencia les produce el alivio de más de 1000 pesos anuos, *con el que pueden pagar a su tiempo el Real Derecho de equivalente,* socorrerse en sus necesidades y cultivar mejor sus campos en beneficio del Estado».

[57] Para el proceso de abolición de la feudalidad que pasaba por la extinción de los antiguos censos, puede seguir siendo hoy de referencia, Garaud, 1959. La distinción señorío jurisdiccional/señorío territorial o solariego, que cundió en los debates gaditanos sobre la abolición de la feudalidad se consolidó en la legislación y de ahí en la doctrina. Aunque en la Segunda República hubo quien sólidamente advirtiera de lo artificioso de la distinción, García Ormaechea, 1932, durante el franquismo se pudo construir un texto

La historiografía no solo jurídica ha dedicado una intensa atención a esta cuestión de la supervivencia de la enfiteusis como renta no feudal, sino ya capitalista en la Edad Contemporánea en España; a su blanqueamiento como resultado de su naturaleza contractual; y, por lo que aquí más interesa, al avance, sin embargo, de un principio de redimibilidad de esta figura. Pero, por lo que respecta a esto último, el favor para la redención se contiene no tanto en una legislación de abolición del régimen señorial, sino en la legislación desamortizadora con la que se vincula la primera. O, en otros términos, si hay asomo de principio de redimibilidad de la enfiteusis perpetua (y con ello colapso total del grado de dominio menos pleno del género dominical), eso no sucedió por obra de la legislación antiseñorial de 1811, 1823 y 1837, especialmente en un ámbito agrario, sino como consecuencia limitada de una legislación desamortizadora, a la que la primera se refería. Porque esta legislación convirtió al Estado en censualista (al subrogarse en el dominio directo del que eran titulares corporaciones eclesiásticas y civiles) y le llevó a actuar en el favorecimiento de la redención «no como legislador que reforma el régimen general de la enfiteusis sino como propietario que por medio de la ley dispone de sus bienes». Esto es, no se trataba de asegurar un derecho campesino a la tierra sino solo de levantar un obstáculo para la consolidación de la propiedad de cara a su enajenación[58].

Conviene tener todo esto presente para interpretar en su justa medida el alcance de las normas que proliferaron en la divisoria entre las dos centurias dictadas para facilitar la redención de censos que pudieran gravar los bienes de una primera desamortización dieciochesca. La finalidad fiscal era evidente, por cuanto se admitían los vales de deuda pública como medio de pago para el abono de la redención. A la Monarquía podía importarle más el arbitrio de una financiación extraordinaria para el saneamiento de sus arcas, que se lograba con el ingreso en la Caja de Amortización de los capitales con los que se redimían estos censos (consignativos, pero también enfitéuticos), que el carácter dividido o pleno de las tierras gravadas con enfiteusis. El reparo se vio sólo cuando la excesiva amplitud dada al primer decreto afectó a los tributos señoriales, o cuando, al no hacer distingos en el tipo de redención entre censos consignativos y enfitéuticos, se advirtió que quedaban lesionados derechos dominicales, como fundamentalmente el laudemio, cuya compensación no había sido atendida debidamente en la primera

de referencia, hoy superado, sobre la disolución del régimen señorial dándola por buena, De Moxó, 1965.

[58] Sobre la necesidad de disociar el capítulo señorial del desamortizador, interpretando correctamente el limitado alcance de la redención de las enfiteusis desamortizadas, Clavero, *Estudis d'Història Agrària*, 1989, pp. 16-17.

disposición. En este sentido, de toda la abundante y vacilante normativa, refundida, ampliada y corregida en la cédula de 17 de enero de 1805, interesa destacar, por su relación con el objeto de este trabajo, el artículo 5 del reglamento que se formó en 17 abril 1801. Este precepto declaraba la redimibilidad, pero con vales, de «los cánones enfitéuticos impuestos sobre las casas del reino», con unas condiciones similares a las del auto acordado de 1770[59], que empeoraban para el enfiteuta en la cédula de 1805[60].

Cuestión diferente es que, precisamente a partir de los años treinta del siglo XIX, y para el ámbito urbano que interesa en este trabajo, el régimen de la enfiteusis histórica, allí donde como en Cataluña –y particularmente en Barcelona– estaba extendida, fuera ya objeto de acerva crítica, por comparación a lo que se observaba en Madrid o Valladolid en virtud del auto acordado de 1770 y su posible generalización en 1801-1805[61]. Pues, a pesar de ser declarados redimibles por la legislación desamortizadora, allí donde los enfiteutas o dueños medianos no aprovecharon las posibilidades de dicha normativa, los compradores de estos censos perpetuos estrecharon a sus censatarios con elevados laudemios que, además, se calculaban sobre el valor del inmueble incluida la mejora[62]. Y, obviamente, en el caso de las fincas urbanas la diferencia entre el valor de las construcciones, que así beneficiaba a los censualistas, no admitía comparación alguna con lo que acontecía respecto de las fincas rústicas[63].

---

[59] Consistían en el pago del doble de la capitalización de la renta al 3,33%, en concepto de redención, a lo que había de sumar, en concepto de laudemio, la cantidad que a un 3% rentase en veinticinco años una cincuentena del valor de la casa. Como ya había previsto el auto de 1770, en la determinación de este valor habría que rebajar el importe de las cargas a las que pudiera estar sujeta. NoR ley 22, tit. 15, lib, 10.

[60] Porque el tipo de capitalización a partir de la pensión pasaba en el nuevo reglamento de 1805 al 1,5%, manteniéndose sin embargo las condiciones para el cálculo del laudemio, pero estos requisitos se indicaban ahora como supletorios respecto de lo convenido por las partes o de la ley, estatuto o práctica constante que se diera en cada pueblo, artículos 7 y 8, l. 24, tit. 15, lib. 10. NoR.

[61] En este sentido, Jaumeandreu, 1836, t. II, pp. 46-48, ponía como ejemplo a seguir el auto acordado de 1770 en su crítica contra un laudemio, que calificaba como el interés por un capital que no era otra cosa que «el *solar* dado a censo», rechazando la idea de que «el sudor, la industria y los capitales que se han invertido en el *edificio*» fueran propiedad del dominio directo. El énfasis es mío.

[62] Esta situación que se consideraba abusiva por los enfiteutas, que había motivado el auto acordado de 1770 para Madrid, y que se envidiaba en Cataluña, también se sufría a principios de siglo en Valencia, cfr. Sala, 1803, p. 315: «En, quanto, a las casas, todavía: mayor la enormidad [del laudemio del 10%]; pues valiendo á las veces el solar desnudo quando se concede 15 o 20, pesos, vale dos mil la casa que en él se edifica. En los Lugares de señorio, que son tantos en este Reyno, se padece mucho en este particular, nada beneficioso al Estado. Y por costumbre se ha introducido que este derecho le pague el vendedor».

[63] Y por ello resulta lógico que en uno de los proyectos sobre regulación y reforma de los censos enfitéuticos anteriores al de Código Civil de 1851, del que da cuenta Salvador Coderch, 1985, p. 48, se distinguiera entre fincas rústicas y urbanas para calcular el laudemio, de manera que solo para las primeras las mejoras y accesiones entrarían en la base de ese cómputo.

Puede convenirse en que, como concluía Salvador Coderch, la torpeza del legislador español hizo fracasar el proyecto de Código Civil de 1851 que, con la radical abolición del censo enfitéutico, pecó de un «unitarismo ignorante» en la muy sensible en Cataluña cuestión censal[64]. Entre las manifestaciones de esa miopía, los artífices del intento codificador prescindieron, por lo que aquí interesa, de la «tupida red de intereses que se había ido creando entre los diferentes dueños medianos» de Barcelona, su huerta y viña que poco tenían que ver con la del «viejo Señor directo de enormes extensiones de terreno dedicadas a una agricultura primaria»[65]. Aunque, ciertamente, el principal protagonista de las reacciones colectivas contra el proyecto de 1851 era el grupo social de la propiedad agraria. También por esta razón, la historiografía ha centrado las miras de la cuestión de la supervivencia decimonónica de la enfiteusis en esta dimensión rústica de la renta agraria, que en el caso de Cataluña se concreta en el conflicto de la *rabassa morta*, y que ha merecido por ello una justificada e intensa atención. No tiene sentido abundar en el asunto de la conservación del censo como renta agraria, salvada interinamente en Galicia, presente y con buena salud en Cataluña, y ausente en el ámbito agrario castellano. Si aquí ha de interesarnos entonces el fracaso del intento de 1851, es porque dejaba abierta la posibilidad en Cataluña de seguir acudiendo también a esta figura en un ámbito urbano, en unos momentos en los que se avizoraba ya el ensanche de Barcelona.

2. LA PRIVATIZACIÓN DE LA ENFITEUSIS URBANA EN CATALUÑA

La enfiteusis resurgió a mediados del siglo XIX en Barcelona, propiciada por los fenómenos de extensión y ensanche de la ciudad[66]. En esto, la situación contrasta con lo acaecido en Madrid,

---

[64] Salvador Coderch, *ibid*, p. 53.

[65] En apoyo de esta afirmación, pero también de la necesidad de atender a las consecuencias del mantenimiento de la enfiteusis, depurada de elementos feudales, debe contemplarse toda una litigiosidad suscitada en las décadas centrales del siglo por dueños útiles o medianos en terrenos señoriales urbanos que invocaban los términos de la cuantía de los laudemios de la ley de señoríos de 1823 (del 2%), frente a lo dispuesto en el régimen privilegiado de Barcelona, su viña y huerta (del 10%). *Vid*. *infra* n. 75.

[66] Una especialista de referencia en la geografía urbana de Barcelona llegaba a la siguiente conclusión a partir de investigaciones propias y ajenas: «la institución del censo con establecimiento es, por lo menos hasta 1862, casi el único procedimiento para acceder al suelo urbano», cfr. Tatjer Mir, 1988, p. 165, pero véanse también pp. 163-172 y 231-234. Estas investigaciones corroboran los informes de los registradores del territorio de esta Audiencia en 1890: «Análogo origen [señorial] se observa en algunos de los [censos enfitéuticos] impuestos sobre fincas urbanas, si bien muchos de estos son más modernos; como lo son también las fincas sobre que pesan, encontrándose no pocos de reciente crea-

donde solo muy excepcional y transitoriamente se recurrió a la enfiteusis en su plan de ensanche[67]. La razón de este contraste tiene que ver con aquel trenzado de intereses de dueños medianos que el legislador de 1851 había ignorado, pero también con el importante papel que en la conservación del patrimonio familiar de la burguesía catalana jugaba el instrumento tradicional de la enfiteusis[68].

Sin embargo, hay que advertir que la prevalencia de la enfiteusis en Cataluña para urbanizar un suelo rústico, o para edificar sobre solares urbanos, no parece supervivencia de una figura tradi-

---

ción, debidos más a los contratos ordinarios de enfiteusis que en otros tiempos han tenido lugar en aquel país, y otros a que cuando en la vida activa de la comarca el aumento de la población hace necesario su ensanche, suelen los dueños de los predios del radio dividirlos en solares y darlos a censo con o sin entrada a los que pretenden edificarlos», cfr. [Dirección General de los Registros Civil y de la Propiedad y del Notariado=DGRN] 1889, t. I, p. 100. Un ejemplo de división de una heredad en solares y su concesión en censos enfitéuticos para edificar en 1854 aparece en los resultandos de la STS de 18 de octubre de 1882. Algo más que un ejemplo de recurso a la enfiteusis para edificar en el ensanche de la Ciudad Condal, es la actividad de la sociedad anónima que se constituyó en 1862 con la denominación de «El Ensanche y Mejora de Barcelona», y cuyos socios habían recibido ese mismo año en censo enfitéutico una pieza de terreno de 20382 metros cuadrados. La sociedad, dueña útil, tras varias transformaciones de su naturaleza y estatutos, tenía como objeto social en 1863: «la adquisición de terrenos comprendidos dentro del perímetro de Barcelona y de la zona señalada para su ensanche, y la venta de los solares que formaban los mismos; la construcción de edificios en los terrenos de su propiedad, y la venta al contado a plazos de los mismos o la concesión en arrendamiento temporal de ellos; la construcción de edificios en toda clase de terreno ajeno por cuenta de los dueños del mismo en virtud de contratos particulares, y la construcción en general de toda clase de obras urbanas». El subestablecimiento para edificar no aparecía en este objeto, salvo que lo entendamos comprendido en «la venta de los solares». Estos datos se deducen de los resultandos de la STS de 18 de abril de 1872, que puso fin a un litigio entre el dueño directo y la sociedad, ya que el primero entendía que la transformación de la sociedad y el traspaso del dominio útil de la antigua a la nueva era una enajenación por el que debería haber devengado un laudemio. El Tribunal rechazó la pretensión del dueño directo.

[67] En Madrid el censo más extendido era de tipo consignativo. Así se hace constar también en los informes de los registradores de los distritos de la ciudad, [DGRN], 1889, t. I, pp. 3-6. La presencia del censo enfitéutico para la edificación de solares era excepcional en la capital y relacionada con la enajenación de tierras del Real Patrimonio que, según resume Mas, *CT*, 1993, p. 29, «no pudo sustraerse a la tónica desamortizadora del momento, puso en venta suelo en los bordes de la ciudad, segregándolo de algunas de sus fincas. Las primeras enajenaciones de parte de la Montaña del Príncipe Pío se regularon en 1855, gestándose el actual barrio de Argüelles. Y en el proceso de cesión del Retiro, se acabó por parcelar su banda occidental, con plano y normas de 1865». La ley de 18 de diciembre de 1869 (*Gaceta de Madrid* de 19) que extinguió el Real Patrimonio, y declaró sus bienes de pleno dominio del Estado, favoreció en sus artículos 7 a 9 la redención de los censos enfitéuticos en los que, subrogado en el Real Patrimonio, el Estado devenía dueño directo por esta ley. En el territorio de otras Audiencias la incidencia de la enfiteusis para la edificación de los ensanches era incluso menor. E incluso se recurría a otra figura que no suponía la división del dominio. Así en el territorio de la Audiencia de Valencia, según informaba el registrador de Castellón, el dueño de todos los terrenos por donde tenía que ensanchar el pueblo de Benicasim los había cedido a censo reservativo. [DGRN]. t. IV, 1890, p. 69.

[68] En este sentido véase Pérez Collados, *AHDE*, 2004, p. 183, donde el autor sostiene que el censo enfitéutico era el procedimiento a través del cual la costumbre sucesoria catalana del *hereu* no tenía como consecuencia la vinculación y acumulación de la propiedad inmobiliaria, sirviendo de cauce para la adaptación de aquella sociedad a la modernidad y el liberalismo.

cional que pudo también tener parecido cometido de transformación del paisaje urbano en tiempos premodernos. Porque esta figura fue despojándose en la segunda mitad de siglo de su dimensión pública de ejercicio de potestades señoriales, aunque no por ello necesariamente debía perder su significación de ejercicio de potestades paternales dentro de la familia. A esta privatización de la enfiteusis en la segunda mitad del siglo XIX además coadyuvaba también la eliminación a partir de 1856 de la canónica proscripción de la usura que, si, por un lado, podía hacer entrar en definitiva crisis la figura del censo consignativo[69], por otro lado, suponía una liberalización de los tipos de interés y réditos que servían de límite y regla de cálculo de laudemios[70]. Esta privatización y liberalización de la enfiteusis urbana en la segunda mitad del ochocientos operó en un doble plano.

El primer plano era el referido a los negocios de este tipo constituidos en las postrimerías del Antiguo Régimen, cuando tenían esa dimensión señorial o pública, y cuando, a pesar de su cercanía al censo, aún no se había convertido en una de sus especies. Son, por lo que aquí interesa, establecimientos que, a las alturas de mediados de siglo ya estaban constituidos sobre inmuebles urbanos y que, en estos momentos, por quedar fuera del alcance de la legislación desamortizadora (o pese a ella) no habían sido redimidos. La privatización y liberalización de estas enfiteusis se produjo jurisprudencialmente, con motivo de litigios resueltos en el Tribunal Supremo[71]. El segundo plano en el que operó este proceso fue el de los nuevos establecimientos constituidos desde mediados de siglo con ocasión del ensanche de la ciudad. En estos casos, los

[69] Para esto puede verse Tello Aragay, 2007, pp. 237-270.

[70] Y en este sentido podría valorarse, ya en el siglo XX, una historia de la desamortización de los censos enfitéuticos de los que eran titulares las corporaciones religiosas. En estos supuestos la legislación desamortizadora generaba una oportunidad de negocio para unos nuevos intermediarios profesionalizados, quienes se hacían con estos censos desamortizados y, bien negociaban con los censatarios su redención, bien enajenaban a un tercero el derecho de tanteo o fadiga. Este había sido el efecto del artículo 6.º de la ley de 15 de junio de 1866. Así lo resumía en una, dicho sea de paso, raquítica tesis doctoral, pero atenta a los trasfondos materiales del conflicto entre censualistas y censatarios en Barcelona, Ferrer-Vidal de Goytisolo, 1928, pp. 12-13. Pero de esta opinión sobre cómo había sido el proceso de desamortización de censos enfitéuticos, pero también de constitución de nuevos censos, participaría Porcioles, 1962, p. 48, cuando se refería a los censos que «los hombres de empresa que hicieron el Ensanche establecieron sobre las antiguas propiedades de la Iglesia, de la aristocracia y de los grandes propietarios rústicos». Creo que el dato resulta significativo a nuestros efectos, no sólo porque la opinión del alcalde de Barcelona durante el franquismo podría venir autorizada porque en el siglo XIX fue notario en Girona, sino también porque fue, como director de Registros de Propiedad y del Notariado, artífice de la Ley de Inscripción, División y Redención de Censos de 1945.

[71] Pero Mirambell, 1997, pp. 177-200, más que calificar este proceso como lo hacemos aquí, esto es sin acepción de foralidad, lo abordaba como una alteración jurisprudencial de los rasgos de la enfiteusis catalana por la aplicación por el Tribunal Supremo de leyes especiales y del CC.

dueños directos ya pudieron introducir en los instrumentos de constitución unas modificaciones que confirmaban en la práctica negocial esta transformación de la enfiteusis urbana en el sentido de su liberalización o privatización[72]. En todo caso, podemos individualizar los siguientes cambios, fueran establecidos por la jurisprudencia del alto tribunal respecto de las enfiteusis urbanas preexistentes, o incorporados en los instrumentos de las nuevas.

El primer y más evidente cambio tenía que ver con el importe de la pensión y del laudemio en relación con el valor del solar y la edificación que levantare el enfiteuta. La pensión no sólo era de una cuantía apreciable[73], sino que además venía a referenciarse a un capital o valor del bien inmueble cedido que se incluía en la escritura de su constitución. En esto la enfiteusis demostraba que ya pertenecía a un género censual, porque hasta entonces la obligación de fijar este capital en las escrituras de constitución solo era exigible, por razones obvias, en el censo consignativo. Esto es, la pensión no habría de considerarse ya como mero reconocimiento, incluso simbólico, de un dominio superior[74]. Por esta razón, se

[72] Esas diferencias entre las viejas enfiteusis y las nuevamente constituidas, que iré resumiendo en el texto, son fácilmente identificables en Carreras y Artau, *RJC*, 1908, pp. 81-82. Solo una investigación sobre protocolos notariales, o inscripciones registrales puede confirmar la afirmación que se formula en texto, pero hay otros medios de comprobarla. En este sentido, en la última fase de elaboración de este estudio he tenido acceso, gracias a la generosidad académica de mi colega Daniel Vallès Muñio, a una muestra de los más de 5000 expedientes de las resoluciones del Tribunal Arbitral de Censos establecido en la ley de 31 de diciembre de 1945. Esta ley permitía la redención de todos los censos, incluso pactados como irredimibles, si tenían una antigüedad mayor de 60 años. Los expedientes y resultandos de las sentencias dictadas a partir de 1946 vendrían a corroborar no solo la profusión con la que se acudió en la segunda mitad de siglo XIX a la enfiteusis urbana en Cataluña, sino también las notas sobre su liberalización y privatización que apunto en el texto y que, por mi parte, también ejemplifico en los resultandos de la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Sobre el sentido de los fallos del Tribunal Arbitral de Censos a partir de 1945, *vid. infra* n. 119.

[73] Así, por ejemplo, de los resultandos de la STS de 5 de septiembre de 1883 se deduce la constitución en 1851 de un censo enfitéutico temporal (15 años) y redimible en ese plazo, o mayor a voluntad del censualista, para la mejora de unos terrenos en la villa de Gracia (que se agregaría a la ciudad de Barcelona en 1897), fijándose además la pensión en la nada simbólica cantidad de 5000 libras catalanas en oro al año.

[74] Esta nueva consideración de la pensión enfitéutica como fruto civil del inmueble, más propia del censo consignativo, no dejaba de tener consecuencias fiscales que prueban el contraste con la vieja enfiteusis. En este sentido la STS de 9 de noviembre de 1863 consideró las pensiones de un censo enfitéutico como utilidad por la que el censualista estaba obligado a satisfacer la contribución de inmuebles y, en el caso de que la hubiera satisfecho el enfiteuta, este tenía derecho descontar este tributo de dicha pensión. El censo se había establecido sobre una casa en 1779, el enfiteuta había vendido su dominio útil en 1859. El litigio se entabló cuando, con ocasión de esta venta, el dueño directo reclamó el laudemio y el abono de las pensiones atrasadas íntegras, sin el descuento que el nuevo dueño útil pretendía de la contribución por inmuebles. En caso similar, pero de enfiteusis establecida en 1846 para mejorar una casa deteriorada edificando sobre ellas otras tres, el dueño directo no sólo pudo tener la vista el decreto de contribuciones de mayo de 1845, sino tomar la cautela de pactar expresamente en la escritura de venta a censo que las pensiones las recibiría integras, sin descuento por contribución de inmuebles. Por esta razón en ese caso el

habría de tener en cuenta, en mayor medida respecto de lo que se hacía en tiempos premodernos, la correlación entre el importe de la pensión y la del laudemio[75].

Otra diferencia, relacionada con la anterior, consistía en la generalización de un pago inicial a cargo del enfiteuta, una entrada, en una cuantía apreciable, no meramente simbólica, en el caso de las enfiteusis generadas por negocios onerosos. Los censualistas tomaban la precaución de incluir esta entrada que fungía como precio de la enajenación del dominio útil, y no sólo como símbolo de la toma de posesión por el enfiteuta. Pero además esta entrada, llegado el caso, se constituía en garantía de que el enfiteuta cumpliría con la obligación de edificar sobre el solar, porque, en el caso de que este censatario no pudiese cumplir con esta obligación, o dimitiese la finca, la entrada quedaba en manos del dueño directo[76].

En tercer lugar, mientras que la obligación de mejorar, esto es, de cultivar, o edificar, en las enfiteusis premodernas constituía un elemento no esencial de esta situación real, en los censos enfitéuticos urbanos se generalizaba esta obligación del enfiteuta. La razón de la extensión de esta obligación, y del valor mínimo de la mejora que el enfiteuta se comprometía a realizar, puede obedecer también, como la pensión o entrada no simbólicas en favor del censualista, a la amenaza de la imposición de una redención forzosa a favor del enfiteuta. Porque conviene recordar que, en este supuesto,

---

tribunal no siguió el sentido de la sentencia de 1863, aunque así la invocara uno de los enfiteutas y dueño útil de una de esas nuevas casas.

[75] Resulta ocioso recordar aquí de nuevo que el laudemio fue el principal foco de debate y discusión en la historia de la enfiteusis contemporánea. En este sentido, la doctrina e historiografía se ha detenido en la importante STS de 30 de diciembre de 1862. Pero para evidenciar la relevancia del plano enfiteusis histórica/enfiteusis contemporánea privatizada, y no solo el plano enfiteusis general común/enfiteusis foral catalana conviene acaso atender a los antecedentes de hecho de esta relevante resolución. Se trataba de un censo establecido en 1770, el enfiteuta había traspasado su dominio útil en 1858. El pleito se entabló cuando, noticioso de este traspaso, el dueño directo reclamó el laudemio en cuantía conforme al orden normativo vigente en el siglo XVIII, y el enfiteuta lo resistió invocando la Ley de Señoríos de 1823. En otro pleito suscitado por la disconformidad del dueño útil a abonar el 10% de laudemio propio de las enfiteusis de Barcelona respecto de un censo establecido en 1735, cuyo enfiteuta subestableció en 1863, el tribunal en STS de 30 de noviembre de 1868 resolvió a favor de las pretensiones del dueño directo, Marqués de Castelldosrius, con el fundamento de la costumbre inconcusa del tipo de 10% presente en las enfiteusis de Barcelona, su viña y huerta, y de que en este caso el dominio del señor directo era alodial, y encajaba en la excepción a la regla general del 2% de laudemio de la Ley de Señoríos de 1823.

[76] En este sentido, los resultandos de la STS de 21 de diciembre de 1861 ilustran bien esta afirmación. En este caso se discutía la tercería de dominio de la dueña útil de un solar y casa en ruinas de Barcelona respecto de unos constructores, acreedores refaccionarios. La enfiteusis de que traía causa el derecho de la dueña había sido establecida en 6 de junio de 1856 por el Marqués de Sentmenat, al censo de 32 rs. al año y 7,394 duros, 3 rs. y 14 mrs. por precio de entrada, con obligación de reedificar aquella casa en ruinas sita en la calle de la Avellana de Barcelona.

aunque la mejora ya no quedase para el dueño directo, su valor, sin embargo, sí se tenía en cuenta para calcular el laudemio[77].

En cuarto lugar, y contra la regla que tradicionalmente regía en el territorio de Barcelona, su huerto y viñedo, las escrituras de los nuevos censos enfitéuticos urbanos solían contener la previsión de comiso que, aunque era elemento propio de la enfiteusis antigua, ya en tiempo premoderno se había sustituido, en los supuestos que daban lugar al mismo, por la sanción de un mayor laudemio. Esta modificación tiene sentido en un nuevo contexto en el que no se trataba ya de fijar a un determinado enfiteuta sobre una tierra o en una población, sino en el que importaba rentabilizar el inmueble, volviendo a ponerlo en el tráfico cuando el enfiteuta faltaba a sus obligaciones, fundamentalmente el pago de la pensión[78]. El hecho además de que, según su régimen tradicional, la enfiteusis no precisará de impetrar el auxilio judicial, confería al reintegro del inmueble al dueño directo una efectividad de la que quizás no estaban dotados otros procedimientos ejecutivos. También, contra el tradicional derecho especial de Barcelona, las enfiteusis históricas en esta ciudad su viña y huerta, en los nuevos censos enfitéuticos establecidos desde mediados del siglo XIX, se pactaba la prohibición del subestablecimiento y de la generación de nuevas situaciones reales de dueños medianos.

3. DERECHO FORAL, CUESTIÓN SOCIAL, DOCTRINA LEGAL Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA CODIFICACIÓN DE LA ENFITEUSIS

El fracaso del proyecto de Código Civil de 1851 permitió la supervivencia legal de la enfiteusis y el ensanche de Barcelona le dio nuevas alas en un ámbito urbano en Cataluña. Sin embargo, entre finales de la década de los sesenta y primeros años setenta del siglo XIX, parecía ineluctable la desaparición de esta figura

[77] Bien avisado de las asechanzas contra el censo enfitéutico, y de las cautelas que debía tomar un censualista, debería estar el notario y autor del artículo, Grassot, *La Notaria*, (1879). Acaso por ello, él mismo, según se deduce de los resultandos de la STS de 8 de marzo de 1889, estableció en 1883 una enfiteusis perpetua para edificar sobre un terreno en la villa de Gracia de Barcelona, «con la condición de que la enfiteuta construiría en dicho terreno una ó más casas, invirtiendo a lo menos 3.700 pesetas en el período de dos años, bajo pena de restitución del mismo terreno o pago a los estabilentes de aquella suma o de la que faltara invertir para completo de la misma, y con la obligación además de pagar á los hermanos de Grassot y á los suyos el censo perpetuo irredimible, sin descuento alguno, de 110 pesetas anuales, que capitalizado al 3 por 100 representaba la cantidad de 3.666 pesetas, valor del terreno establecido».

[78] En STS de 2 de junio de 1882, el tribunal, basándose en la distinción entre feudo y enfiteusis, rechazó la argumentación del enfiteuta que, estando en mora en pago de pensiones, alegaba contra el comiso con el fundamento en el derecho tradicional y costumbre de poder purgar este incumplimiento con celeridad. El censo se había constituido en 12 de julio de 1865 sobre una casa en la villa de San Feliú de Guíxols.

mediante su consolidación en el dueño útil. Esta consolidación estaba favorecida, a su vez, por la extensión de un principio general de redimibilidad apoyado en la legislación desamortizadora más que en la de abolición de la feudalidad. Exponente nada equívoco de esta tendencia que naturalizaba en el dominio útil la propiedad de los bienes fue la respuesta a la cuestión que se planteó en los primeros años de vigencia de la Ley Hipotecaria de 1861 sobre qué inscripción de propiedad debía abrir el folio registral. Porque la primera respuesta que dieron los registradores, los tribunales y también la Dirección General de los Registros fue la de entender que esa inscripción debía ser, según el artículo 228, LH la del dueño útil, consagrando con ello la interpretación sobre que la enfiteusis era un gravamen real, que venía precisamente favorecida por su ya indiscutida inclusión en un género censual[79]. Como era de esperar, esta interpretación no resultó pacífica en su tiempo y generó no pocos problemas derivados, precisamente, de la poca disposición de los enfiteutas a llevar sus dominios al Registro.

La presunción de una libertad de tierras que llevaba a dar por supuesto un principio general de redimibilidad a favor del enfiteuta, y además en un tipo de redención favorable, se concretó, como es de sobra conocido, en la ley de la Primera República de 1873, de vigencia, sin embargo, efímera. La suspensión de esta disposición en 1874 no representó sino manifestación de un cambio de tendencia en el último tercio siglo. Este cambio no solo abogaba por un mayor respeto de los derechos dominicales de los dueños directos, sino que también llevó a recuperar la enfiteusis, contra la idea de que era figura en extinción.

El primero de los factores que, a mi modo de ver, más conspiró en este cambio de tendencia fue la recuperación que parte de la ciencia jurídica española hizo de la enfiteusis como instrumento para dar respuesta a una «cuestión social» agudizada, en el campo, por la crisis financiera y agraria de finales de los años sesenta. Como sucediera en la Ilustración, la ciencia jurídica volvía a fijar la mirada en la figura, como la más indicada para el fomento de una pequeña propiedad, aunque aquí la recuperación de la figura para este propósito social suponía también un enfrentamiento doctrinal entre quienes sostenían los derechos del directo frente a quienes seguían apostando por la redención a favor del útil[80].

---

[79] Sobre este problema véase Martínez-Pérez, 2019, pp. 213-216, pero no fue la simplificación del dominio dividido en propiedad unitaria la única cuestión en la que la calificación de los registradores, de los tribunales y de la Dirección de los Registros fue determinante para la identificación de quien debía ser nuevo propietario entre quienes obtenían diversas situaciones reales tradicionales. Sobre esto último véase, Id. 2020.

[80] Los dos exponentes, que tengo para mí, más claros de esta diversidad de posiciones fueron Francisco de Cárdenas y Gumersindo de Azcárate. El primero, Cárdenas, 1875, II,

Parecido efecto en la recuperación de una enfiteusis histórica tuvo el hecho de que se elevase a seña de identidad del derecho civil catalán en la trascendental *Memoria* de Durán y Bas. En efecto, porque, aun cuando Durán anotaba la expresión «dueño directo» con el importante matiz de que «al emplear estas palabras debe advertir el autor que se acomoda al uso, no a lo que exigen los principios de derecho sobre la materia» [81], el texto de la *Memoria* encierra un claro alegato por un modelo de enfiteusis catalana que favorece a los censualistas: irredimible, de elevadísimos laudemios y reserva de fadiga[82]. En el texto de Durán estos elementos, por más que se justificasen en una peculiar historia, también obedecían a una función propia del tráfico moderno, en lo que además hay referencia a la finalidad que aquí más interesa del crecimiento urbano[83].

En el mismo sentido, la conservación de una enfiteusis irredimible y respetuosa de los derechos de los dueños directos se basaba también en argumentos que trataban de reforzar su dimensión eminentemente privada, y que respondía a los fundamentos de un derecho moderno[84]. En este sentido, la división del dominio satisfaría los presupuestos de libertad, utilidad y protección de las clases necesitadas que debían animar este nuevo derecho. Es más, y es

---

pp. 329-342 situaba los censos y foros entre las «cargas y menoscabos» de la propiedad del censualista. Conocida es, por su parte, la opinión del segundo que apostaba por evitar la mixtificación de la propiedad perfecta. En este sentido, criticaba a quienes se mostraban ciegos a la evidencia de un dominio dividido y trataban de explicar el fenómeno como una copropiedad, pero también a los que dentro o fuera podían estar reduciendo su consideración a un derecho sobre cosa ajena, esto es, al derecho del enfiteuta de explotación sobre la tierra cedida por el censualista, AZCÁRATE, 1880, t. II, pp. 181-189.

[81] DURÁN, 1883, p. 338.

[82] Sobre el tratamiento de la enfiteusis en la *Memoria* de DURÁN puede verse PESET, 1984, especialmente, pp. 203-210. Son algo distintas las conclusiones a las que sobre este mismo objeto llega MIRAMBELL, 1997, p. 175, y pp. 221-223.

[83] DURÁN Y BAS, 1883, pp. 119-120, donde se reproducían los elementos de la enfiteusis catalana en la que, especialmente en un ámbito urbano, quedarían equilibradas las situaciones de censualista y enfiteuta: «En Barcelona, siempre ha sido caro el suelo para edificar. A menudo el precio del solar equivale a la mitad del coste del edificio; no pocas veces es igual a este coste; algunas, le excede. El que posee no más que el capital para la edificación debiera renunciar a ser propietario de finca urbana, si acudiese al contrato enfitéutico; pero, mediante él, adquiere el dominio útil del solar, capitalizando su valor muy a menudo a un precio bastante inferior al tipo común, ya porque suele pagarse una cantidad por entrada, con lo cual se asegura el interés del enfiteuta en el cumplimiento de la obligación, propia del contrato, de mejorar la finca, pues si no cumple y dimite la concesión, la entrada queda a favor del estabilente; ya porque el cedente encuentra buena compensación con el cobro de los laudemios, pues por efecto del mayor movimiento que tiene la propiedad urbana en las capitales, suele estimarse que hay tres enajenaciones a título oneroso, por término medio, en cada siglo». Exactamente el mismo sentido, apropiándose de las palabras de Durán, resumía los perfiles del nuevo censo enfitéutico urbano para Barcelona una de las memorias en respuesta al concurso de la Academia de Ciencias Morales y Políticas, SÁNCHEZ OCAÑA, 1892, pp. 35-36.

[84] Así trataba de defender la institución de la división del dominio en un clima en que se propugnaba la consolidación, FALGUERA, 1889, p. 137.

argumento especialmente interesante al objeto del presente estudio, se llegaba a sostener que esta división del dominio facilitaba la circulación del mercado inmobiliario[85].

En vísperas de la codificación, los intentos de rehabilitación doctrinal y foral de la enfiteusis tuvieron reflejo en las decisiones de la Dirección de los Registros. Una jurisprudencia hipotecaria también coadyuvaba en estos momentos a la restauración de una idea de enfiteusis que reafirmaba el carácter dominical del dueño directo especialmente en los censos agrarios, frente a quienes lo degradaban tildándolo de gravamen real de la propiedad residenciada en el dueño útil[86]. Frente a este movimiento la doctrina legal del Tribunal Supremo, sin embargo, abundó también en una privatización de la enfiteusis, pero a favor del enfiteuta (o dueño mediano), en la línea que, como acabamos de ver, había sido subvertida o corregida en la Restauración. Así puede apreciarse en el criterio que mantuvo respecto de cuestiones tan nucleares para la caracterización de la figura como, por ejemplo, la de otorgar la fadiga también al censatario[87], o la de afirmar, contra lo que sostenía la doctrina de autores, la prescriptibilidad a su favor del dominio directo (y no solo de las pensiones)[88].

El Código Civil de 1889 consolidó normativamente el principio de redimibilidad a favor de los dueños útiles con carácter general y retroactivo, y el resto de las ventajas que elevaban la situación del

---

[85] *Ibidem*. Destaca justamente la actualización que este autor hacía de la enfiteusis en un contexto liberal, PÉREZ COLLADOS, *AHDE*, 2006, pp. 276-279. En el mismo sentido, defendía ese argumento de que el fraccionamiento de la propiedad introducía más alternativas de derechos reales y con ello dinamizaba el tráfico jurídico en el «comercio de inmuebles, al cual se va concediendo actualmente una enorme importancia», BORRELL NICOLAU, 1908, p. 33.

[86] Por lo que respecta a la jurisprudencia registral, y de acuerdo con la concepción que identificaba en el enfiteuta al verdadero propietario, la Dirección General de Registros había venido vedando la posibilidad de inscribir el dominio directo sin que previamente estuviera inscrito el dominio útil desde una temprana RDGRN de 28 de julio de 1863. Era doctrina mantenida en interpretación del artículo 228 de la LH de 1861. El punto de inflexión se produjo a partir de la RDGRN de 5 de enero de 1872, en la cual la Dirección dio además unas instrucciones para facilitar la inscripción conjunta bajo un mismo asiento de los dos dominios. Tras la Primera República el favorecimiento registral del dominio directo, para su inscripción, se concretó en la RDGRN de 26 de mayo de 1876. El cambio de doctrina se consolidó en la RDGRN de 10 de octubre de 1888. En este caso, tanto el juez como la Audiencia anticipaban, en sendas resoluciones revocatorias de la negativa del registrador, una doctrina que negaba la condición propietaria del útil. Pero también en esta ocasión la DGRN se apartaba de la doctrina que había mantenido en ocasiones anteriores y resolvía en equidad y excepcionalmente a favor de la inscripción del directo, aunque no constasen ni los nombres, ni las pensiones pagaderas por los enfiteutas. Para profundizar en esta evolución de la jurisprudencia hipotecaria véase, MARTÍNEZ-PÉREZ, 2019, pp. 125-129.

[87] En este sentido, véase, para un ámbito urbano, la STS de 25 de junio de 1887.

[88] Esto era relevante en este tiempo, cuando era habitual que los censualistas dejasen pasar el tiempo sin ejercer los derechos que recordaban y publicitaban su condición de dueños directos, que solo se revitalizaban cuando la titularidad de estos censos pasaba a manos más activas. Para la jurisprudencia que respaldó las pretensiones de los enfiteutas, véase, por ejemplo, para un ámbito urbano, STS, de 23 de junio de 1886.

enfiteuta respecto de la que tenía en el modelo premoderno de la enfiteusis: la extensión del derecho de tanteo y retracto; la reducción del laudemio, en defecto de pacto, a un 2% del valor del inmueble; o la prescriptibilidad del censo. Pero el régimen del censo enfitéutico codificado también amparó, y no sólo por la vía de la excepción del artículo 1611. 3.º para el caso de las enfiteusis temporales forales, los intereses de los dueños directos en mucha mayor medida de la que se había hecho desde finales del siglo XVIII. Porque, básicamente, el fundamento del régimen de la enfiteusis en el código volvía a ser la de una figura de división del dominio.

Este equilibrio entre los intereses de unos y otros, coherente con el más inmediato contexto antecedente de favorecimiento de los dueños directos, nos resulta más significativo que el hecho de que la figura se ubicara en sede de contratos y como especie de censo. Porque esta ubicación, tras el obvio declive de los censos consignativos y reservativos, obedecía ya más a la inercia de una sistemática que resultaba familiar, generada desde finales del siglo XVIII, que a la necesidad de purificar la figura de imbricaciones feudales.

Pero el régimen del censo enfitéutico codificado en 1889 también incluía algunos elementos interesantes para el objeto y propósito del presente estudio. El primero consiste en la rotunda afirmación del carácter indefinido o perpetuo de esta institución (como rasgo de su naturaleza), y la exclusión hacia el futuro de la posibilidad de que, bajo otro nombre se reprodujeran divisiones de dominio temporales, lo que llevaba a que el derecho de superficie temporal se rigiese por las normas del arrendamiento (artículo 1655 CC). Hacia el pasado, como ya se ha apuntado, se confiaba en una ley especial para «reunir» los dominios de las figuras enfitéuticas temporales, de foros, y «gravámenes análogos» (artículo 1611, 3.º).

El segundo elemento, pero vinculado a este primero, era la prohibición de la sub-enfiteusis. Era lógico que, también hacia el futuro, se tratara de evitar que volviera a repetirse lo que se consideraba causa de un tremendo fraccionamiento de la propiedad; de dificultad de la identificación de los dominios y determinación de las pensiones; y de complejidad en el cálculo y liquidación del derecho dominical del laudemio[89].

En fin, el tercer elemento que ha de destacarse aquí del régimen codificado del censo enfitéutico consistía, en una llamativa omisión. En

[89] Estas dificultades, por lo que aquí interesa, eran especialmente notables en lugares como el privilegiado territorio de Barcelona, su viña y huerta, donde se admitía el subestablecimiento de hasta tres dueños medianos. Sobre este régimen especial, véase, Maluquer, 1889, pp. 77-79 y 93-100. Años más tarde, habría quien señalase precisamente este fraccionamiento, origen de «un verdadero laberinto en la titulación de las fincas», como una de las consecuencias más perniciosas de la perpetuidad de los censos en las grandes capitales, Borrell Nicolau, 1908, p. 48.

la regulación de la figura no había referencia alguna a la dimensión urbana del censo enfitéutico que, a las alturas de los años ochenta del siglo XIX, podía tener unos perfiles algo diferentes a la enfiteusis agraria, especialmente en Barcelona. No sólo. En el curso del *iter* legislativo incluso desaparecía la única mención que el Anteproyecto del código había hecho a las peculiaridades urbanas de la figura[90].

Si destaco estos tres elementos es porque el Código, al prohibir el subestablecimiento y dar la espalda a la dimensión urbana, pudo incurrir en 1889 en una miopía respecto de la problemática realidad de una enfiteusis urbana en Barcelona, que no tardaría en emerger, y que para enfrentarla el Tribunal Supremo tuvo que recurrir forzando la interpretación del primer elemento, esto es, la conservación de la figura existente antes del código hasta la promulgación de una ley especial.

En efecto, en la importante sentencia de 8 de febrero de 1896, el Tribunal Supremo, precisamente en un caso de enfiteusis urbana de Barcelona, sostuvo el carácter irredimible de la enfiteusis en Cataluña, entendiendo que esta figura también entraba en el supuesto excepcional de los «gravámenes análogos» que debían ser objeto de una ley especial según el artículo 1611.3 de un Código civil cuya vigencia, por lo demás, también afirmaba en este territorio[91]. La sentencia, por lo forzado de la interpretación; porque daba alas a quienes seguían viendo en el régimen de la enfiteusis urbana una de las peculiaridades del derecho foral catalán; y porque, como veremos seguidamente, intervenía en un contexto conflictivo que la reforma interior de Cataluña no hizo sino agudizar, fue en su momento y en las décadas siguientes referencia obligada de cuantos han tenido que ocuparse de la cuestión enfitéutica en Cataluña en dictámenes de parte, análisis doctrinales o reconstrucciones históricas[92]. Sin embargo, a pesar de la atención recibida, que ha abundado en el sentido del fallo, o en sus fundamentos jurídicos, se ha dejado de atender a las circunstancias del caso: las de una especial situación de una privatizada enfiteusis urbana de

[90] En efecto, el Anteproyecto del Código Civil contenía en sede de censo enfitéutico (cap. II) un artículo 28 que, en caso de enfiteusis establecidas «sobre fincas urbanas o terrenos para edificar», ordenaba que la pensión consistiera siempre en dinero, exceptuando así la disposición común a todos los censos (cap. I, artículo 10) que permitía la pensión pagadera «en dinero o frutos». La ubicación de aquel precepto situado inmediatamente antes que el dedicado a regular la distribución de la indemnización por la expropiación parcial de la finca (artículo 29), algo que, entonces, tenía especial incidencia en la reforma interior de las ciudades, puede revelar una consideración sobre la dimensión urbana de la enfiteusis, que desapareció en el texto de la ley. Cfr. Peña Bernaldo de Quirós, 2006, p. 580.

[91] Y con esta decisión se ponía fin a la controversia sobre si las leyes generales de redención de censos, desde la Cédula de 1805 hasta el Código Civil, pasando por la Ley de Señoríos de 1823, la de redención de la Primera República de 1873, y su suspensión en 1874 tenían vigencia en Cataluña.

[92] Sólo como ejemplos, Brocá, *Historia*, II, p. 261, n. 32; Puig/Roca, 1981, II, pp. 598-599, Mirambell, 1997, pp. 171-172, 187.

Barcelona. Y, como consecuencia, se ha extrapolado, quizás en demasía, a la problemática de la redención de los censos agrarios[93], una jurisprudencia que sólo tenía el horizonte de conflictos por la apropiación de la plusvalía urbana entre dueños directos y, en no pocas ocasiones, dueños medianos[94].

La doctrina de esta resolución, que implicaba el aplazamiento de la cuestión de la redención de la enfiteusis en Cataluña a la aprobación de la ley especial prevista en el artículo 1611.3 para las enfiteusis temporales, provocó, en los últimos años del siglo XIX y primeros del XX, el efecto de unos comportamientos altamente especulativos en el tráfico inmobiliario urbano. En efecto, asegurada por la sentencia la irredimibilidad de los censos hasta la promulgación de una ley especial (a que, de manera optimista, se confiaba la solución a un problema que ya databa de hace más de un siglo), los dueños directos vieron inmediatamente revalorizados sus derechos dominicales, significativamente el del laudemio.

IV. DIVISIÓN DEL DOMINIO Y POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL SIGLO XX

1. REDENCIÓN Y EXPROPIACIÓN FORZOSAS EN LA REFORMA INTERIOR DE BARCELONA

Hasta principios del siglo XX, la secular controversia sobre la redención de la enfiteusis urbana en Cataluña (a diferencia de Madrid, donde se había resuelto sin mucho ruido a finales del siglo XVIII), había acumulado argumentos para que el jurista entonces (y el historiador ahora) pudiera adjetivarla de muy diversa manera.

[93] Y creo que esto sucede en el texto que hoy sigue siendo de referencia de uno de mis maestros, CLAVERO, 1982, p. 134, nota 84, quien utilizaba precisamente la STS de 3 de febrero de 1896 para sostener la irredimibilidad de los censos temporales agrarios de la *rabassa morta*, sin atender a los antecedentes urbanos del litigio. En este caso el desenfoque también viene dado no tanto porque en ese trabajo solo preocupan los censos agrarios, sino porque, aun con algunas referencias a tiempo posterior, cerraba la cronología de su estudio en el Código Civil de 1889, dejando fuera, precisamente la intensa discusión sobre la redimibilidad de los censos urbanos barceloneses de la primera mitad del siglo XX.

[94] La dimensión urbana de una conflictividad generada por el derecho de percibir laudemios y/o de la complejidad de unas situaciones dominicales transidas de subestablecimientos se aprecia, p.e. en los antecedentes factuales de la STS de 25 de junio de 1887, sobre el reconocimiento en Cataluña a los dueños útiles del derecho de tanteo de la enfiteusis del Código Civil; STS de 4 de diciembre de 1896, (en que intervino como letrado el civilista Felipe Sánchez Román) sobre que el titular de un dominio útil no es un extraño respecto del subenfiteuta a los efectos de invocar el derecho de retracto; STS de 10 de marzo de 1898, sobre que el «señor mediano, llamado así para distinguirlo del primer directo, tiene el mismo carácter que éste é iguales derechos con relación a la persona a quien cede en subenfiteusis la finca ocupada, incluso el de laudemio, en el territorio de Barcelona, su huerto y viñedo, que es el que da más relieve al señorío directo».

En cierto sentido, podía verse como el enfrentamiento entre quienes defendían unas ya insostenibles y caducas supervivencias feudales frente a quienes propugnaban la libertad de tierras y el fin del despotismo de la injusta exacción del laudemio. En otro sentido, la disputa podía plantearse también en términos del debate identitario entre quienes hacían bandera de una institución enraizada en la sociedad catalana y representativa de su peculiaridad jurídica nacional, frente a los partidarios de un ciego unitarismo castellanizante que no tenían en cuenta que una misma figura podía ser perjudicial o beneficiosa según el contexto y lugar. Y, en fin, la discrepancia también podía teñirse de ideología, entre quienes, de un lado, estimaban que la redención forzosa, pero más significativamente la rebaja del tipo laudemio y el cambio en las reglas de su cómputo, suponían un atentado a la autonomía de la voluntad y una intervención inaceptable del Estado en la observancia de los pactos entre privados, y quienes, de otro lado, apreciaban esta intervención del Estado por razones de una utilidad pública, cifrada en la reunión de los dominios en un deseable modelo de propiedad unitaria[95], pero también en la multiplicación de las pequeñas propiedades, con consecuencias indirectas, por lo que interesa en este estudio, en el fomento de la construcción y crecimiento de las ciudades.

A nadie podía escapar, ni puede hacerlo ahora, que todos estos planos en los que se movía la controversia sobre la redención forzosa e –insisto– sobre el monto del laudemio, tenían el trasfondo de unos muy claros intereses materiales. Ahora bien, si durante todo el siglo XIX, estos intereses rara vez afloraban en la argumentación que unos y otros empleaban para sostener sus posiciones en los planos histórico, político o dogmático, la situación varió, radicalmente, a principios del siglo XX.

Es más, puede incluso aventurarse una fecha y un hecho que marcó ese punto de inflexión: la apertura en el año 1908 de la vía A de la reforma interior Barcelona, que trajo como consecuencia la inminencia de la expropiación de no pocas casas de la ciudad. Pues, en efecto, como según la legislación que ordenaba la expropiación de estos inmuebles[96], el Estado los tasaba como propiedades absolu-

[95] Este (moderno) interés público de la reunión de los dominios en una propiedad unitaria era el fundamento del derecho de fadiga en doctrina legal a finales de siglo XIX, STS 4 de diciembre de 1896 y STS 10 de marzo de 1898.

[96] El artículo 90.4.º de la Ley de Expropiación Forzosa de 13 de junio de 1879 (*Gaceta de Madrid* de 24 de junio), establecía que las tasaciones de los bienes expropiados «deben hacerse en absoluto, y que por consiguiente habrán de incluirse en ellas los censos, dominios, gravámenes y servidumbres de toda especie que afecten directa o indirectamente al derecho de propiedad, de modo que llevada a cabo la expropiación de una finca no puedan dichos gravámenes o cargas revivir, por ningún concepto, para los nuevos solares que se formen.»

tas, se imponía inexcusablemente una reunión o redención, que ya resultaba inaplazable. Esta fue la circunstancia que motivó no sólo el afloramiento de intereses de dueños directos y de quienes se decían propietarios, articulados en sendas asociaciones que vinieron a desplegar no sólo una campaña de opinión, acompañada del ejercicio de una suerte de derecho de petición sobre una regulación específica a las Cortes, sino también un inusitado debate jurídico en el que las opiniones de los participantes aparecían como dictámenes de parte[97].

Las posiciones eran irreconciliables y se advertía la imposibilidad de resolver la cuestión en términos legales. Porque el problema, aunque se plantease en términos doctrinales sobre la redimibilidad o irredimibilidad del censo, en realidad, las circunstancias hacían que se redujese a cómo determinar las reglas para el cálculo de las proporciones que a dueños directos y dueños útiles/medianos, tocaba en el reparto de indemnizaciones por la expropiación forzosa en absoluto de sus dominios[98]. Y aunque las partes incluso trataron de alcanzar una solución arbitral, esta indujo la publicación de otros dictámenes ya centrados en cómo realizar ese cálculo[99].

Llegados al punto, conviene también tener presente que el conflicto no venía dado, aunque se invocase por unos y otros la utilidad de la enfiteusis o de su redención para el crecimiento de la ciudad, por una disputa en torno a una perentoria política de vivienda, para buscar acomodo en grandes urbes como Barcelona a una clase trabajadora que, en muy poco tiempo, había saturado las posibilidades habitacionales de la ciudad. Sólo marginal o indirectamente, y a diferencia de lo que pudo acontecer en otros periodos históricos, el recurso a la enfiteusis podía pensarse como solución para dicha política[100]. Como es de sobra conocido, en estas décadas de cambio de siglo, la búsqueda de soluciones habitacionales a precio asequible, problema que recorría toda la Europa industrializada, pasaba por la adopción de otras medidas que, por lo que se refiere a la experiencia española, se concretaron en las colonias industriales[101],

---

[97] Resumía con detalle la controversia y los dictámenes a que dio lugar, MIRAMBELL, 1997. pp. 201-211. Los textos de los dictámenes, esto es, de las propuestas de proyecto de ley especial que una y otra parte elevaron a las Cortes, y otras intervenciones, se publicaron en la *Revista Jurídica de Cataluña* que, por este motivo, tuvo un carácter casi monográfico en su año de 1908.

[98] Este es el juicio que una década después del desencuentro merecía a uno de sus protagonistas, BROCÁ, 1918, II, p. 265.

[99] Resumían las diversas propuestas para este cálculo, aportando además la suya propia contraria a la redención de la enfiteusis, MESSA/MARISTANY,1908, pp. 13-ss.

[100] En este sentido, BORRELL NICOLAU, 1908, p. 42, el censo enfitéutico servía para satisfacer la tendencia moderna de transformar al proletario en capitalista.

[101] En este sentido, mientras que la enfiteusis cuya redención se discutía había blanqueado un pasado feudal, quien había presidido el tribunal arbitral para buscar una solución al conflicto entre censualistas y censatarios, era también el autor de un ensayo de ingeniería social para los trabajadores de evidente carácter neofeudal, PRAT DE LA RIBA, 1898, cap. VI.

la legislación de Casas Baratas[102], o la promoción de vivienda obrera[103]. Es más, como sucediera en el Madrid del auto acordado de 1770, los censualistas también un siglo más tarde trataron de debilitar los argumentos de los enfiteutas advirtiendo no sólo que estos censatarios y dueños medianos repercutían en sus inquilinos los mayores costes del laudemio, especialmente en Barcelona, sino también que estos arrendatarios podrían verse animados a replicar respecto de sus caseros y dueños útiles la «expropiación por utilidad privada» que suponía la redención a favor del enfiteuta[104].

La contestación, incluso después de su ejecución, del laudo de 1908 sumió el debate sobre la redimibilidad de la enfiteusis urbana en cierto *impasse*. Aunque en años posteriores se suscitaron algunas iniciativas más o menos radicales de redención[105], el asunto tomó nuevo impulso en 1926, cuando la dictadura de Primo de Rivera promulgó el decreto ley sobre redención de foros, subforos y otros gravámenes de análoga naturaleza, que venía a cumplir con la remisión a una ley especial del artículo 1611. 3.º CC, y con la que se puso fin, por lo que respecta a los territorios de foro, a la secular situación de interinidad generada por la real provisión de 1763. En Cataluña la publicación de esta norma avivó inmediatamente la discusión entre quienes (a favor de la redención), de un lado, interpretaron que este decreto también era aplicable allí (y con ello también se ponía fin a una situación de interinidad generada por la STS de 3 de febrero de 1896); frente a quienes (interesados en mantener la irredimibilidad), sostuvieron que el decreto primorriverista no cambiaba la situación, pues su vigencia había que ceñirla al territorio de incidencia del foro, y que para Cataluña habría que esperar aún otra ley especial.

Si el decreto de la dictadura reavivó la discusión, esta también dio pie a que volvieran a formularse propuestas que trataban de poner fin al conflicto de una manera equitativa. Interesa examinar alguna de ellas, ahora no tanto porque introdujera en el debate argumentos novedosos, sino porque estas intervenciones confirmaban que el trasfondo de intereses materiales del desencuentro no había cambiado mucho desde principios de siglo[106]: seguía siendo una

---

«Las colonias industriales», pp. 257-271, sobre lo que véase, en defecto de un necesario tratamiento por parte de la historiografía jurídica, Serra, *l'Erol*, 2014, pp. 52-65.

102 Sobre esto último véase Ortego Gil, 2006.

103 Para una visión panorámica sobre las herramientas de una política de vivienda obrera en la España contemporánea, véase Tatjer, *Scripta Nova*, 2005.

104 [Asociación de Propietarios censualistas de Barcelona], 1908, p. 66.

105 De que da cuenta Mirambell, 1997, pp. 211-212.

106 Aunque el trasfondo de intereses en el debate doctrinal no era tal, pues se confesaba abiertamente que los argumentos doctrinales estaban al servicio de una u otra parte «de un pleito» por la redimibilidad de la enfiteusis urbana en Barcelona. Así se evidenciaba en la presentación del Apéndice de Derecho catalán al Código Civil de 1930: «La qüestió que sens dubte ha estat mes discutida es la regulació dels drets dominicals en el cens emfitèutic

controversia, por lo que se refiere a la enfiteusis urbana, entre quienes pugnaban por mantener unos muy pingües derechos dominicales, y quienes aspiraban a mejorar sus casas y solares para hacerlos más atractivos (y seguros) a contratistas ávidos de suelo urbano para (re)edificar en un contexto de fuerte demanda de vivienda[107].

Tras la proclamación de la Segunda República, este conflicto ceñido a la enfiteusis urbana de Barcelona quedó en un segundo plano porque el objetivo de alcanzar una reforma agraria protagonizó la materia de redención de censos. Pero el régimen republicano sí que adoptó una decisión, atendiendo a esa dimensión agraria, que habría de incidir en aquella latente controversia en el ámbito urbano: generalizar la vigencia del decreto de 1926 a toda España en noviembre de 1931[108].

2. SIMPLIFICACIÓN DEL DOMINIO Y REDENCIÓN EN LA POSGUERRA CIVIL. LA LEY DE 31 DE DICIEMBRE DE 1945

En la posguerra civil concurrieron algunos hechos que reprodujeron las circunstancias que habían desencadenado la intensa discusión de 1908 y que revitalizaron este debate en los primeros años cuarenta. Se suponía que la reconstrucción de los estragos de la contienda, de un lado, unida a la inminente apertura de una nueva vía de la reforma interior de Barcelona, de otro, harían necesarias transacciones o expropiaciones que afectarían a fincas gravadas

---

i principalmente en relació amb els privilegis especials de Barcelona. En realitat la discussió no han començat ara. Tots els que han passat per la Comisió de l'Apèndix han tingut d'estudiar aquest problema com un plet plantejat en una lluita d'interessos que es defensen amb una oposició de doctrines», que justamente destaca Congost, 2003-2004, p. 113.

107 No me resisto, en este sentido, y a pesar de su longitud, a reproducir un extracto de Ferrer-Vidal, 1928, p. 16: «El dueño útil de un solar, si edifica sobre él; el dueño útil de una casa, si alza más pisos que los ya edificados; el que posee una edificación ruinosa y quiere derribarla, para reconstruirla de acuerdo con las reglas modernas de higiene y urbanización; *el contratista, ese elemento de importancia considerable en las grandes urbes, y desde luego con definida personalidad en Cataluña,* saben, que si alzan más pisos, si construyen, si derriban y reedifican, si transforman viejas edificaciones en modernas viviendas, dignas de nuestro tiempo, al tratar de vender esas fincas, esas casas, pagarán el diez por ciento del precio de la venta al señor directo, o al directo y a los medianos de todas las fincas de Barcelona, su huerto y viñedo, que es lo mejor y más caro de Cataluña, y aun de aquellas otras ciudades, como Gerona, Igualada, Moya, Cardedeu, Granollers y otras [...] Y esto quiere decir, que *si invierten en la nueva edificación cien mil duros,* de esa cantidad, junto con la que valía el terreno, y la parte del edificio que se haya aprovechado, pagarán de laudemio el diez por ciento, o sea más de diez mil duros [...] ¿*Qué contratista* edificará en esos solares enfitéuticos?». El énfasis es mío.

108 Por Decreto de 3 de noviembre de 1931 (*Gaceta de Madrid* de 4 de noviembre). La motivación agraria de esta disposición, que además extendía a toda España la prórroga del plazo para la redención establecido en el Decreto de 1926 –y que la Segunda República había ordenado en 18 de junio de 1931–, era evidente en su preámbulo. Las Cortes Constituyentes en 30 de diciembre de 1931 confirmaron como ley este decreto de prórroga (*Gaceta de Madrid*, de 8 de enero de 1932).

con censos enfitéuticos. Con todo, a las alturas de los años cuarenta del siglo pasado la redención de censos, particularmente en Cataluña, no era ya un problema de supervivencias feudales, reforma agraria o política de vivienda, Aunque era más esto último que lo primero. Era fundamentalmente un problema de impedimentos, de costes de transacción a la circulación de bienes y al deseado fomento de la construcción.

a) No lo era *de supervivencias feudales,* porque a estas alturas la institución doctrinalmente se había blanqueado o purificado de esta dimensión política. Ni que decir tiene que se reconocía el histórico enlazamiento entre feudo y enfiteusis, pero más de un siglo de privatización de la figura había transmutado el fundamento de las potestades del dueño directo y de las prestaciones del enfiteuta. Consistía este nuevo paso hacia la privatización de la figura en su equiparación con un contrato de sociedad. De esta asimilación solo interesaban en este momento los principios por los que tendría que regirse su disolución y liquidación, esto es, la redención[109]. En este proceso de privatización, precisamente urbana, se introducía otro argumento que era de cuestionable interpretación histórica según el cual la distinción entre feudo y enfiteusis radicaba en que la primera se había desarrollado en un ámbito rústico, mientras la naturaleza contractual de la segunda era propia de un siempre más liberal ambiente urbano[110].

b) No era tampoco un problema de *reforma agraria*. No conviene minusvalorar la importancia en el ochocientos del conflicto *rabassaire*, del foro gallego, y otras luchas por la tierra, frente las pretensiones de los dueños directos de debilitar la naturaleza jurídica de enfiteutas temporales. Aunque algunos de estos conflictos no se resolverían hasta la restauración de la democracia, lo cierto es que la dimensión agraria de la cuestión enfitéutica había perdido importancia sobre todo tras el decreto especial de Primo de Rivera de 1926[111].

---

[109] En este sentido, los artículos aparecidos en la *Revista de Derecho Privado* de los primeros años cuarenta, que reavivaban la polémica, recurrían a esa equiparación de la institución enfitéutica con un fondo o sociedad, lo que además recordaba la tesis de Ferrer-Vidal, 1928, quien conceptuaba el censo enfitéutico como una comunidad de bienes a los efectos de una equitativa redención: Escobar, *RDP,* 1943: «Al llegar el instante de disolverse o liquidarse tal situación por obra de la redención, censualista y censatario serán partícipes en el *fondo enfitéutico*; uno y otro tomarán una porción [...] nosotros nos abstenemos de calificar tales situaciones y resultados conforme a cualquiera determinada de las figuras contractuales previstas», p. 20, énfasis en el original. También lo hacía, en una crítica a las reglas de valoración del inmueble a los efectos de redención contenidas en la ley de 1945, Borrell, *RDP,* 1946, p. 435.

[110] Cfr. [Asociación de Propietarios Censualistas de Barcelona], 1908*,* p. 54.

[111] Merece la pena extractar, porque no era muy habitual en la discusión doctrinal, las consideraciones sobre el trasfondo material de esta polémica que explicitaba Mañe Jané, *RDP*, 1943, p. 525: «Si las enfiteusis hubieran sido siempre exclusivamente rurales, sus efectos hoy no crearían ninguna dificultad en las transacciones, porque

En la posguerra civil española había elementos o factores nuevos en la cuestión de la redención de la enfiteusis urbana que, prácticamente, se ceñía a Cataluña, y que convirtieron su solución en inaplazable o, al menos, hicieron posible una solución a la que no había podido llegarse desde hacía décadas. El primer elemento era el de la importancia económica que había adquirido la cuestión, dado el «enorme aumento de las fincas censidas durante lo que va de siglo» para lo que las viejas normas de una tradición jurídica foral resultaban de todo punto superadas[112]. Ya no se trataba de mera disputa entre censatarios y censualistas sobre cómo liquidar los derechos con ocasión de la expropiación, sino que el problema sobre las condiciones de la redención de los censos urbanos en Cataluña, a juicio del legislador, ya había alcanzado una innegable trascendencia social, que, sin embargo, no solo tenía que ver con una política de crecimiento de las poblaciones, sino también con la necesidad de levantar obstáculos al tráfico inmobiliario[113].

Pues, en efecto, el franquismo incluso antes de finalizar la contienda había apostado por una política de fomento del acceso asequible a la pequeña propiedad, concebida como herramienta de control social, que se quintaesenciaría una década más tarde en la expresión utilizada por el ministro de vivienda José Luis Arrese de «no queremos una España de proletarios sino de propietarios»[114]. Y, en estos años, en un ámbito urbano para el acceso a la pequeña propiedad ya no se confiaba en el establecimiento de censos enfitéuticos, sino en la redención de los existentes, pues esta simplificación del dominio

---

estas, a título oneroso son muy escasas, y en las transmisiones lucrativas no se dejarían tampoco sentir, por estar ellas libres de pagar laudemio [...] pero se ha dado el caso, especialmente en Barcelona, que el crecimiento extraordinario de la ciudad ha hecho que el núcleo urbano se extendiera por las fincas rústicas circundantes, y que al estar muchas de ellas gravadas por censos enfitéuticos quedasen convertidas al dividirse en solares mediante sub-establecimientos enfitéuticos en fincas urbanas [...] De ello resultó que en Barcelona son hoy a centenares, por no decir millares, las fincas urbanas gravadas con censos enfitéuticos, y muchas de ellas, con uno directo y con dos y hasta con tres medianos».

112 Así justificaba la necesidad de la disposición de 31 de diciembre de 1945 en una interpretación que se arrogaba de casi auténtica, quien había defendido ante el pleno de las Cortes franquistas el dictamen de la Comisión de Justicia sobre el proyecto de ley, Pagés Costart, *RDP,* 1946, p. 715.

113 Como así se deducía del preámbulo de la ley de 1945: «La prolongación de tal estado de cosas dificulta cada día más el tráfico inmobiliario, frena las mejoras, obstaculiza el crecimiento de las poblaciones, y por un desplazamiento parecido al de la naturaleza jurídica de la propia institución, las ventajas reconocidas a la enfiteusis se traducen en inconvenientes para la estimación y comerciabilidad de los inmuebles».

114 La expresión, que aparecía en el Diario *ABC* de 2 de mayo de 1959, como parte de un discurso dirigido por el ministro al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, sin embargo, tenía su origen en el programa de la democracia cristiana italiana para la Asamblea constituyente de 1947.

era de todo punto necesaria para facilitar la compraventa, este sí, el contrato por el que se accedía a esa pequeña propiedad[115].

Pero además de los que vengo apuntando en este epígrafe, un factor que coadyuvó a desbloquear la situación que se había producido a principios de siglo fue la reforma de la legislación hipotecaria en 1944, de la mano del catalán José María de Porcioles, director de Registros. Por lo que aquí interesa, esta reforma ponía fin a la anomalía censal contenida en los últimos párrafos del artículo 8 LH, que permitía reflejar la tradicional división del dominio mediante inscripción en hojas especiales y distintas. El director de Registros, que había sido notario en Balaguer, también fue artífice de la ley de inscripción, división y redención de censos de 1945, que, por lo que aquí importa, definitivamente ponía punto final al debate entablado entre los censualistas y censatarios de Barcelona.

Esta ley ha provocado cierto desconcierto en la historiografía general. La conservación de la división del dominio, sobre todo en un ámbito agrario, se veía como rémora feudal de una sociedad liberal, y la Ley de Redención de Censos de 1945 contribuiría a aportar una visión amable del franquismo, modernizador y favorable a las clases populares. Para corregir esta visión, esta historiografía señala, sin embargo, que a pesar de que en teoría la ley amparaba los intereses del campesinado que, por fin, podría liberarse del gravamen de esa renta feudal, en la práctica, el alto tipo de redención anulaba los presuntos efectos benéficos de la norma[116]. Sin embargo, el número de los expedientes que, en aplicación de esta ley, tramitó el Tribunal Arbitral de Censos hace dudar sobre esta última afirmación. A falta de una investigación de primera mano sobre las circunstancias de los casos que llegaron al Tribunal arbitral, las noticias sobre los mismos que podemos alcanzar pueden servir a los

[115] En este sentido Claret y Aragoneses, 2022, p. 145. De nuevo, ilustraba el trasfondo material de la polémica doctrinal, Mañé Jane, *RDP*, 1943, pp. 526-527. «Obligado por necesidad mientras las fincas gravadas con censos eran modestas viviendas, todos los inconvenientes y peligros que estos representan para el comprador eran soportables: pero hoy, que sobre aquellos solares se construyen edificios que valen centenares de miles de pesetas, nadie quiere adquirirlos, ni tampoco fincas viejas para reconstruirlas y modernizarlas, sin que previamente se rediman los censos. Y aquí empieza la odisea del vendedor de la finca = Obligado por necesidad a redimirla de los censos, y sin precedentes judiciales que le garanticen su rápida redención al amparo de la ley, se ve precisado de solicitarla del censualista, el cual se presta o no a concederla, pero que en el mejor de los casos lo hace, exigiendo como precio de la redención la capitalización de la pensión al 3 por 100 y el pago, como mínimo, de dos laudemios al 7,50 % sobre el valor de la finca que se vende. Añádase a esto que la finca puede estar gravada con tres y hasta cuatro censos, que alguno de estos haya ido a parar a varios dueños en común y proindiviso [...] entonces las dificultades para el censatario que desea redimir su censo se acrecen aún, viéndose obligado a entablar un declarativo para poder llegar a poner en claro quién es el que tiene personalidad legal para poder conceder la redención solicitada»,

[116] Para esta tesis, véase, por todos, Congost, 2003.

efectos de proporcionar una explicación alternativa[117]. Y esta consiste en la prevalencia fundamentalmente urbana de la problemática a la que la ley pretendía dar solución, y la permanencia del trasfondo material del problema consistente en la disputa entre censualistas y dueños medianos/enfiteutas en un mercado inmobiliario urbano altamente especulativo[118]. De manera que el Tribunal podría haber ido realizando, de forma casuística, una composición de intereses entre dueños directos, dueños medianos y enfiteutas que, referido al caso de la reforma interior de Barcelona, había tenido un precedente en el laudo arbitral de 1908. Un primer y muy provisional examen de las circunstancias de las partes en los primeros expedientes y resoluciones del Tribunal Arbitral con más actividad, arroja una imagen no tan desconcertante[119]. De la documentación

[117] Además de la que se apuntará a continuación en el texto, para salir del desconcierto que provoca la ley de 1945 a la historiografía contemporánea, puede señalarse que el texto franquista, en realidad, partía del proyecto presentado por la *Generalitat* de Cataluña al *Parlament* en 1936, cfr. Jou, *Revista de Catalunya*, 2004, pp. 36-37, *apud* Claret/Aragoneses, 2022, p. 144.

[118] Ruego se disculpe aquí la longitud del extracto de un caso que Mañé Jané, 1946, pp. 53-54, ya había utilizado en 1944, y trajo a colación en su crítica a la ley de 1945, por haber tenido en cuenta, especialmente en enfiteusis urbanas, el valor de lo construido (y no solo del terreno) para el cálculo del laudemio. Porque el caso no solo ilustra de la mejor forma posible la afirmación que vierto en el texto sobre el trasfondo material de intereses sobre el que operó esa ley, sino también conclusivamente la tesis que sostengo en este estudio. «En el Diario de Barcelona, correspondiente a los días 22, 24 y 25 de marzo de 1877, apareció el anuncio de la subasta de un censo enfitéutico *con dominio mediano* y pensión anual de 18 libras barcelonesas, equivalentes a 48 pesetas, que había sido impuesto en 1739, sobre una extensión de terreno de cultivo de superficie dos mojadas (unos 260.000 palmos cuadrados) que constituían parte de una finca rústica cercana a la ex villa de Gracia, hoy agregada a Barcelona. La subasta se celebró el día 5 de abril del mismo año 1877 [...] adjudicándose al mejor postor por el precio de 1711 pesetas. [...] En el espacio de los 204 años transcurridos desde 1739 a 1943, aquellos 260.000 palmos de terreno de cultivo se han convertido en 25 fincas urbanas, radicadas todas en una zona completamente urbanizada, debido a los edificios construidos por los censatarios, en los solares en que se fue dividiendo el terreno gravado con aquel censo, urbanización que ha sido posible gracias a las contribuciones, impuestos, arbitrios y mejoras satisfechos al Estado y al Municipio, exclusivamente por los censatarios, ya que los censualistas, desde el momento en que establecieron el censo, quedaron libres de toda carga fiscal y de toda obligación=Estas 25 fincas, valen hoy, comprendiendo en ellas terreno y edificios, un promedio de más que menos de 85.000 pesetas cada una, o sea, en junto 2.125.000 pesetas, de manera que la redención de aquel censo de 48 pesetas que las grava solidariamente y que costó 1711 pesetas en 1877, de aplicarse una ley que, por ejemplo, valorara los dominios a razón del mismo supuesto 10% sobre el precio del terreno y el del edificio, produciría al censualista: 1600 pesetas por la redención de la pensión y 212.500 pesetas por la redención de los dominios, o sea en junto 214.100 pesetas, esto es que, en 66 años, aquella inversión de 1711 pesetas, habría rendido a los derechohabientes de quien tuvo el acierto de adquirir aquel censo en la referida subasta, un beneficio neto de 210.789 pesetas, sin contar las pensiones y laudemios cobrados durante estos 66 años, y ello sin pago alguno de contribución, ni utilidades y probablemente valorando el censo a los efectos de transmisiones hereditarias habidas en aquel periodo, por la sola capitalización de la pensión al 3 %». El énfasis es mío.

[119] El fondo de este tribunal, depositado en el Archivo Central del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, contiene 5035 expedientes entre 1946 y 1985. Debo reiterar mi agradecimiento al profesor Daniel Vallès Muñio quien, en la fase de *post-print* de este trabajo, me facilitó una muestra de las primeras 50 sentencias (1946). Si bien una investigación pormenorizada de estas resoluciones hasta 1957 —coincidiendo con la cronología de

disponible se desprende que, lejos de propiciar una liberación de la tierra, la actividad inicial de este órgano se orientó a remover las trabas de tenedores de vivienda medianos, favoreciendo en paralelo la consolidación del pequeño propietario urbano[120].

Parte de la doctrina afirma que la ley de 1945 transformó la enfiteusis catalana, convirtiendo al enfiteuta en propietario de una finca gravada, culminando así una tendencia al fortalecimiento de la posición jurídica de este último que arrancaba en el siglo XIX[121]. El cambio habría que deducirlo de algunas declaraciones de su preámbulo, como la que expresamente aludía al «desplazamiento de su naturaleza jurídica» a favor del censatario, o la que, demostrando su inserción en una categoría censal, «cuya naturaleza de carga real es evidente» justificaba la supresión del comiso por parte del censualista. Otros elementos del régimen de inscripción, división y redención de su parte dispositiva invitaban también a concluir que la norma franquista venía a levantar acta de la metamorfosis en Cataluña de su enfiteusis histórica en un nuevo censo enfitéutico. Entre estos otros elementos de la ley de 1945, han de destacarse: a) la posibilidad de que el censatario enajenase la finca censida, sin necesidad de manifestar que dejaba a salvo los derechos del censualista (artículo 41); b) la concesión de derecho de fadiga –o adquisición preferente– tanto al censualista como al censatario (artículo 42), pero haciendo distinción de la transmisión del censo respecto de la transmisión de la propiedad de la finca; c) y, como elemento más significativo del carácter de propiedad del derecho del censatario, la facultad de redimir a su voluntad el censo (artículo 21), esto es de liberar esa propiedad de un gravamen[122].

---

este artículo— es necesaria para llegar a unas conclusiones definitivas, el análisis preliminar de sus antecedentes y resultandos ha servido para corroborar, y en parte corregir, las afirmaciones vertidas en la versión inicial de este texto sobre la enfiteusis urbana en la segunda mitad del siglo XIX (*vid supra, n. 72*), pero también sobre el sentido de la ley de 1945. Por respeto a la generosidad del colega, a quien corresponde en exclusiva extraer las conclusiones y la explotación científica de ese ímprobo trabajo de habilitación de fuentes, no se citará ni desglosará aquí dicho material, utilizándose únicamente como constatación cualitativa en apoyo de las tesis de este epígrafe.

120 Así, el Tribunal de esta ciudad, que tramitaba un volumen de casos no comparable al resto, desde 1945 a 1963 había resuelto unos 1000 expedientes, mientras que entre el año 1964 y 1980, aumentaron a 4450, lo que demuestra una considerable actividad porque desde el año 1965 pudo ver de 200 a 250 expedientes anualmente. Son datos proporcionados en una conferencia pronunciada por Noguera Guzman, Raimundo/Roca Sastre Moncunill, Lluis M.ª, el 4 de mayo de 1981 con el título de «El Tribunal de Censos», que, sin embargo, recabo a través de Mirambell, 1997, p. 237, n. 735.

121 Esta es la interpretación que en los años ochenta sostenían Puig Ferriol y Roca Trías, 1981, T. IV/1.º, pp. 137-267, pero especialmente, pp. 151-155, posteriormente, en el mismo sentido, Mirambell, 1997, pp. 233-235.

122 Según me indica el profesor Daniel Vallès, el examen de una muestra más amplia de expedientes —más allá de las primeras cincuenta resoluciones aquí analizadas— probaría la importancia, no solo de la redención, sino también de la cancelación registral en la simplificación y depuración de la propiedad urbana en Cataluña.

3. LA RECUPERACIÓN ADMINISTRATIVA DE UNA DIVISIÓN DE DOMINIO TEMPORAL. EL DERECHO DE SUPERFICIE URBANÍSTICO DE 1956

Aventuro que, tras 1945, cuando los poderes públicos pretendieron desplegar una política de fomento del acceso a la vivienda en propiedad sobre suelo público, reservándose el dominio (para mantener el patrimonio; controlar convencionalmente el uso del suelo no solo mediante normas administrativas; evitar la especulación futura y recuperar las plusvalías inmobiliarias resultantes de las inversiones realizadas por esos poderes), ya no podían tener a la vista la vieja figura de la enfiteusis histórica[123]. Ésta pudo ser temporal, naturalmente irredimible, había cumplido también con la finalidad de edificar y, en su género, la vieja literatura del *ius commune* no había tenido problema de insertar, como si fuera uno más de sus nombres, la también vieja superficie. En otros términos, lo que el legislador administrativo de mediados de siglo XX pudo encontrar, si acaso miró al ordenamiento jurídico civil propio para un ámbito urbano, no fue ya enfiteusis histórica, sino el censo enfitéutico codificado en 1889.

Este censo enfitéutico era ya diverso: naturalmente perpetuo y sin vestigio de que realizase suerte alguna de utilidad pública. Por esa razón, sigo aventurando una explicación, el legislador administrativo creó, para satisfacer aquellas necesidades, una nueva figura que, salvando las distancias, podía parecerse más a la vieja enfiteusis urbana que a un decrépito, desusado, privatizado y llamado a extinción censo enfitéutico. La figura fue ese derecho de superficie que la Ley de Suelo creó en 1956, y que distaba también de la superficie temporal asimilada a un arrendamiento que el código de 1889 (artículo 1655 CC) recogía en palabras de Jerónimo González como «un epitafio».

No me consta si el legislador miraba hacia el derecho civil patrio, pero lo que sí confesaba en la exposición de motivos de la Ley de Suelo, donde nació esta superficie urbanística, era su mira-

[123] Y la necesidad de «modernizar» la enfiteusis en un nuevo contexto contemporáneo con el objeto de que sirviera, entre otras finalidades, como solución asequible de acceso a la vivienda era algo que proponía el fedatario de Barcelona, NOGUERA, *AAMN*, 1947, pp. 413 ss. Este funcionario sostenía que si se quisiera mantener la enfiteusis habría que transformarla radicalmente, para apoyar los establecimientos que todavía se hacían frecuentemente, aunque en menor medida que antiguamente, en Cataluña «al iniciar la parcelación de fincas, facilitando de este modo la puesta en marcha y mayor difusión de pequeñas urbanizaciones a las que se procura atraer a gentes modestas que no disponen de capital suficiente para comprar el solar y edificar sobre el mismo», p. 422. También dedicaba un apartado específico a la enfiteusis de fincas urbanas, donde insistía en esta misma idea pues «en los actuales tiempos de crisis de viviendas, la enfiteusis puede contribuir a resolver el problema», p. 436.

da a un derecho comparado[124]. Pues bien, en el escenario europeo de la posguerra mundial, no era precisamente testimonial que se recurriera a la enfiteusis temporal con división de domino y reserva del directo a favor del Estado, para desarrollar una política de ordenación del territorio que fuese, a su vez, herramienta de una política de vivienda. Así podría suceder en Suecia, Bélgica o los Países Bajos, como se recordaría también en Barcelona pocos años antes de la aprobación de la ley catalana de censos de 1990[125].

Pero antes de llegar a esta víspera de la que fue normativa vigente sobre la cuestión enfitéutica inmediatamente anterior al CCCat, conviene detenerse en otros hitos normativos del tratamiento de la materia enfitéutica en el derecho civil especial de Cataluña antes y después de esa Ley de Suelo de 1956 que, en la hipótesis que sostengo aquí, venía a suplir una función que ya no podía cumplir el censo enfitéutico codificado en 1889 y con menos razón el regulado en la ley especial de 1945. Estos hitos a los que me refiero son el proyecto de 1955 y el texto de la Compilación de 1960.

Son hitos normativos que tocaban a la naturaleza jurídica de la figura y venían a suponer una «regresión» respecto del claro principio del censatario como propietario que animaba la legislación especial de 1945[126]. Porque, en efecto, a pesar de algunas vacilaciones terminológicas y contra la opinión en este sentido de autores como Puig Ferriol y Encarna Roca[127], el régimen de la enfiteusis en el proyecto de 1955 y luego en el texto compilado de 1960, daba pábulo para sostener, de nuevo, la tesis del dominio dividido, en línea además no sólo con el cambio de tendencia que se había producido a favor de los dueños directos en el último tercio del

[124] «El fomento de la edificación no precisa, ni a veces aconseja, la enajenación de los terrenos: basta la constitución del derecho de superficie. *La experiencia extranjera muestra las intensas posibilidades de esta figura jurídica* que, a la vez que facilita la construcción, evita la especulación en edificios y terrenos y reserva el aumento de valor del suelo para el propietario. De aquí que se admita la constitución del derecho de superficie por Entidades públicas y por particulares», el énfasis es mío, Ley de 12 de mayo sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE de 14 de mayo), Exposición de motivos, V, párrafo 3.º.

[125] Así lo sostenía un estudioso belga en 1986 Haumont, pp. 140-163, en un curso coordinado por quien treinta años más tarde firmaría la STC 95/2017. Roca Trías, p. 9 responsable del curso, ya indicaba en la presentación del volumen resultante, y en el sentido que sostenemos en el texto, la obsolescencia de la enfiteusis contemporánea propia para una política de vivienda, lo que llevaba a crear nuevas figuras de derechos reales, mientras que en un plano de derecho comparado podían seguir recurriendo a una enfiteusis tradicional.

[126] En este preciso sentido Mirambell, p. 313.

[127] Puig Ferriol/Roca Trías, pp. 154-155. Estos autores sostenían que, efectivamente, la ley de 1945 había supuesto una modificación de la naturaleza jurídica de la enfiteusis catalana que, desde entonces, habría que comprender como propiedad del enfiteuta y gravamen real del censualista. Para estos autores los hitos normativos a los que me refiero en el texto no supusieron un retorno a interpretación del dominio dividido.

siglo XIX, sino que también se había reflejado en la *Memoria* de Durán y Bas o el *Apéndice* de 1930.

En efecto, y por lo que más interesa en este trabajo, entre los elementos que consentían el retorno a la comprensión de la enfiteusis como dominio dividido, figuraba la posible temporalidad de la figura, que no resultaba en modo alguno excepcional, y cuyos efectos constituían, junto a los de la posible dimisión del derecho del enfiteuta, una de las mayores remoras o dificultades a la interpretación del cambio de naturaleza jurídica que se presumía haberse consolidado en 1945. La temporalidad podría además calificar la especialidad de la enfiteusis catalana respecto de la figura del censo enfitéutico codificado en el CC, que había naturalizado su carácter perpetuo.

Sin embargo, tampoco a partir de 1960 la enfiteusis de la compilación catalana en su versión temporal podría cumplir con la función que la figura homónima satisfacía en Bélgica o los Países Bajos de ordenación del territorio y, mediatamente, de política de vivienda. La imposibilidad principal radicaba, como poco después no dejaría de apuntarse, en que esta enfiteusis compilada compartía con la codificada en 1889 las facultades de una redención forzosa y de la fadiga a favor del enfiteuta[128]. La regresión de 1960 no podía ser un neto retorno al pasado, a una tradición de una enfiteusis decimonónica. La compilación no podía borrar del tiempo la ley de 1945, al menos por dos motivos: el primero, de carácter formal, consistía en que la compilación en materia de enfiteusis mantenía la vigencia de esa ley. El segundo motivo, más sustantivo, consistía precisamente en que la compilación conservaba la redimibilidad forzosa a favor del enfiteuta.

Por esta razón, la regulación de esa enfiteusis europea, si podía asimilarse a alguna figura nacional, no era al censo codificado o a la enfiteusis compilada, sino, precisamente al derecho de superficie como había sido diseñado en la Ley de Suelo de 1956. Porque esta superficie entrañaba una división dominical, temporal e irredimible, que la acercaba a la enfiteusis de derecho comparado, y, como esta, podía entonces satisfacer las necesidades jurídicas vinculadas a una ordenación del territorio y a una política de vivienda[129].

A partir de aquí, se entiende que, a la vista de la experiencia de derecho comparado, la posibilidad de revisar la utilidad del viejo instrumento de la enfiteusis para una política de vivienda sea, desde

[128] Así lo señalaba en una recensión a la monografía de Haumont, 1976, Tornos, *Revista Española de Derecho Administrativo*, 15 (1977), p. 686, *apud* Mirambell, p. 310, n. 818.

[129] En este sentido De los Mozos, *apud* Mirambell, p. 311.

entonces, una sugerencia aislada[130]. Y la insuficiencia, para este propósito, tanto del censo codificado en 1889, como de la enfiteusis regulada por el legislador catalán en 1990 en un sentido que refuerza ese principio de redimibilidad, también explica que este mismo legislador en 2015 haya querido encontrar la inspiración para la creación de la propiedad temporal en el *leasehold* inglés, tal como quedó configurado a partir de la *Law of Property Act* de 1925. Como le sucediera al legislador administrativo de 1956, a las alturas de la segunda década del siglo XXI, menos aún podía ya tenerse a la vista la definición de enfiteusis como figura temporal de división del dominio que, según su clásica definición, mediaba entre compraventa y arrendamiento. Tanto, especialmente en Cataluña, y claramente desde 1990, se había insistido en el carácter de gravamen real perpetuo (pero redimible) que, sencillamente, no se concebía que su configuración premoderna pudiera ser otra. Pero justamente por esta misma razón, pero *a contrario*, puede hallarse en la experiencia inglesa del *leasehold* lo que ya no puede localizarse en el censo enfitéutico catalán. Sin embargo, esta identificación inglesa de la propiedad temporal, aunque tiene alguna ventaja (como, por ejemplo, llegar a ser reconocible por un adquirente anglosajón de propiedad temporal, a quien no habría que explicar que es un *leasehold*, pero sí una enfiteusis histórica temporal poco reconocible hoy en el ordenamiento jurídico español), también resulta problemática.

4. UNA TRADICIÓN JURÍDICA INTERMITENTE. SOBRE LA CONEXIÓN DE LA PROPIEDAD TEMPORAL CON LA ENFITEUSIS HISTÓRICA CATALANA

Aun lastrado por la conservación de la ley de 1945 y por asumir el elemento clave de la redimibilidad forzosa, el régimen de la enfiteusis catalana en el momento de la entrada en vigor de la Constitución era el de la compilación de 1960, sobre el que podría mantenerse la indeterminación de su naturaleza jurídica, como dominio dividido o como dominio único del enfiteuta[131]. Esta circunstancia, y la apelación a una tradición histórica, que arranca-

[130] Y que además solo podía tener algunos visos de éxito cuando quien constituía la división del dominio, con reserva del directo, fuera una Administración pública, como conclusivamente lo reconocía HAUMONT, 1986, p. 163, y ahora también advierte GONZÁLEZ BOU, *La Notaría*, 2003, pp. 25-26. Pero, sin perjuicio de lo que apuntaré en el augurio con el que finalizo este estudio, la división del dominio no debería preocupar si se trata de emprender una política de vivienda sobre suelo patrimonial de la Administración, que atienda más a proveer con cierta continuidad y perspectiva de futuro soluciones habitacionales asequibles, que a un rápido saneamiento de las arcas públicas logrado por la venta de ese patrimonio.

[131] Conclusivamente MIRAMBELL, p. 318.

ría en la *Memoria* de Durán y Bas, habilitaba la conexión necesaria para salvar la constitucionalidad de la competencia del legislador catalán[132].

Sin embargo, esta conexión no solo parece cuestionable por lo que se ha expuesto en este estudio y señaladamente en el epígrafe anterior (sobre que la ley de 1945 supone más una excepción que una confirmación de esa tradición), sino porque en 1990, primero, y luego en 2006, el propio legislador catalán puso fin a la indeterminación sobre la naturaleza de la figura, para afirmar claramente que la enfiteusis en Cataluña tenía carácter de censo que gravaba la propiedad única del censatario. En este punto, la doctrina ha indicado que desentenderse de la ley de 1990 del propio legislador autonómico, que derogó la regulación de 1960 que podía dar pie a la interpretación de la naturaleza del dominio dividido, genera un resultado triplemente paradójico según el cual:

«a) Cabe desarrollar instituciones que no están en vigor, pero no cabe desarrollar todas las instituciones vigentes; b) cabe desarrollar leyes que fueron aprobadas por un legislador distinto (compilaciones estatales) pero no las leyes que han aprobado las propias Comunidades Autónomas; y c) [...] el legislador catalán es competente para desarrollar una ley franquista, como fue la Compilación, pero no para desarrollar sus propias leyes aprobadas democráticamente»[133].

La debilidad de la conexión no sólo tiene que ver con que aboca a estos resultados paradójicos, y tampoco con los caracteres dogmáticos de la enfiteusis en la ley de 1945 respecto de los que pueden deducirse de otros hitos normativos y doctrinales. La conexión, en el caso de la historia contemporánea de enfiteusis urbana que me ha ocupado en este estudio es débil porque, como espero haber justificado en estas páginas, la historia contemporánea de la enfiteusis urbana, particularmente en Cataluña, no sirvió a los mismos fines sociales de una política de acceso en propiedad a la vivienda que animan la ley 19/2015 de propiedad temporal y compartida[134].

---

[132] Esta tradición, según la interpretación que realiza la STC 95/2017 en el FJ 10, podría rastrearse en la *Memoria* de Durán y Bas, en la ley de 1945, en el Anteproyecto de Apéndice de 1930, en el Proyecto de 1955 y en la Compilación de 1960. Entre los firmantes de esta resolución, que no tiene votos particulares, aparece también Encarna Roca, quien suscribía como magistrada en 2017 una interpretación diametralmente opuesta a la que, tres décadas antes, había sostenido como autora *(vid. supra*, notas 121 y 127).

[133] Vaquer, 2019, p. 57.

[134] En este sentido, comparto con Bercovitz, *Revista doctrinal Aranzadi*, 2018, p. 3. la necesidad en este caso de comprobar si una y otra figura responden a unos mismos fines y problemas sociales, pero discrepo en la razón por la que afirma la debilidad de la conexión, que estribaría para este autor en el carácter fundamentalmente agrario de la enfiteusis.

Finalmente, que el Tribunal desconociera que la ley de censos de 1990 introdujo una clara solución de continuidad en la «tradición jurídica catalana» es algo que tiene una consecuencia de mayor calado para un historiador del derecho. Porque el tipo de argumentación de la sentencia que apela a una tradición histórica para recuperar un derecho más antiguo al frente al formulado más recientemente, recuerda una concepción de la ley y del instituto de la derogación propio de una experiencia jurídica premoderna, que en el caso español todavía podía ser decimonónica[135]. Esto es, la *Memoria* y articulado de Durán y Bas de 1882, el Anteproyecto de Apéndice de Derecho catalán al Código Civil de 1930, el Proyecto de 1955 y la Compilación de 1960 no serían sino enunciaciones normativas de una tradición jurídica propia materialmente inderogable, presta a resurgir en cualquier momento, habilitada en la competencia constitucional de la «conservación, modificación y desarrollo del derecho civil de Cataluña». La utilización de estos materiales no va encaminada, en este caso, y a mi juicio, a satisfacer la interpretación histórica de normas vigentes del artículo 3.1. CC, sino a restaurar, con el nombre de propiedad temporal, una enfiteusis histórica que, a pesar de haber sido formalmente derogada en 1990, conformaría una pieza de un *alte gute Recht* catalán. En resumen, la argumentación del FJ 5 de la STC 95/2017 abandona la senda de una contemporáneas concepción formal de ley, y una también contemporánea concepción de su derogación según la cual la norma posterior deroga la anterior.

V. EPÍLOGO. AUGURIO SOBRE LA NUEVA PROPIEDAD TEMPORAL

Con todo, aun cuando pudiéramos desentendernos de la desconexión entre propiedad temporal y enfiteusis histórica y, con ello, diéramos por buena la doctrina del TC en la sentencia de 2017, el recorrido de la historia contemporánea de la enfiteusis urbana todavía dejaría una duda para la eficacia de la propiedad temporal. Se trata de responder a la pregunta que formulábamos al principio sobre si esta tenencia intermedia, a la vista de lo acaecido históricamente respecto de otras fórmulas de división del dominio, no se vería abocada también a terminar consolidando el dominio (*beati possidentes*) en el propietario temporal, como esa historia demuestra, desde mediados del siglo XVIII, que lo consolidó en el enfiteuta (o dueño mediano), o

[135] Sobre esta comprensión todavía premoderna de la ley y su derogación en el derecho español decimonónico, Garriga, 2006.

como, a pesar de su carácter más reciente, el derecho de superficie urbanístico lo ha hecho en ocasiones, contra la clara previsión de la reserva de dominio del titular del suelo, en el superficiario[136].

Cualquier respuesta que desde el análisis histórico intentemos dar a esta pregunta supone formular un augurio que viola no sólo el presupuesto metodológico de discontinuidad que hemos comprometido en este estudio, según el cual la noción de enfiteusis y de propiedad depende de la mentalidad de cada experiencia jurídica histórica, sino también el principio básico que veda al historiador formular pronósticos sobre el futuro a partir de la reconstrucción de hechos pasados. Pero creo que no no corro el riesgo de quebrar estos presupuestos si advierto que, precisamente, es la mentalidad de un individualismo propietario que sigue caracterizando las sociedades de mercado en los sistemas capitalistas la que probablemente llevará a esa misma consolidación, también respecto de la propiedad temporal, sobre todo en aquellos casos en los que se pacte un mayor plazo de disfrute. Ese destino será tanto más probable cuando, que será lo habitual, quien constituya la división de dominio sea una entidad pública. Pues, por consideraciones de orden político, tal y como ha sucedido en otros casos de división del dominio temporal, la extinción de la propiedad temporal se tendrá como un despojo.

Cuestión diferente es que, bajo la figura de la propiedad temporal, y el propósito confesado de servir a una política de vivienda, se dé cobertura, como también parecía apuntarse en la sentencia del TC, a operaciones fiduciarias. La propiedad temporal conectada con históricas sustituciones fideicomisarias entonces salvaría uno de los principales obstáculos doctrinales (de los que aún quedan en pie) para, por ejemplo, la recepción en un ordenamiento español del *trust* anglosajón: un modelo no unitario de dominio. De manera que, lo que no se consiguió, a pesar de los esfuerzos empleados en los primeros años del siglo XXI para incorporar la figura del patrimonio sin sujeto al derecho civil catalán, podría lograrse gracias a la utilización de la propiedad temporal con un fin diferente al querido por ese mismo legislador. Pero esta, ciertamente, es otra historia que rebasa el objeto de este estudio.

---

136 En este sentido, no solo una presión social de las familias superficiarias, que ven acercarse el momento de extinción de su derecho, sino el mismo marco normativo favorecería su consolidación como propietarios plenos. Paradigmática es la situación madrileña que, en apoyo de la insuficiencia del derecho de superficie para una política de vivienda, exponen Nasarre y Simón, *RCDI*, 2013, pp. 3074-3075, donde desde 2010 se había iniciado un proceso de venta de suelo a aquellos que, desde 1984 habían sido solo superficiarios de viviendas, y que potencialmente alcanzaba a más de 10.000 inmuebles. Aquí los artículos 1636 y 1611 CC (precisamente la regulación de la redención enfitéutica), 107 LH y 16 RH, en relación a los artículos 137.4 e) y h) e i) de la ley 33/2003 de 3 noviembre facilitaban el fundamento jurídico para la adjudicación directa a particulares de bienes públicos.

FUENTES Y BIBLIOGRAFÍA

Fuentes y bibliografía anteriores a 1956

[Asociación de Propietarios Censualistas de Barcelona], «Exposición y proyecto de ley sobre expropiación forzosa de los censos enfitéuticos de Barcelona y de su Huerto y Viñedo», en *RJC*, 14 (1908), pp. 49-77.

Azcárate, Gumersindo de*: Ensayo sobre el derecho de propiedad y su estado actual en Europa*, t. II, Madrid, Imp. de la Revista de Legislación, 1880.

Asso, Ignacio J. de y Manuel, Miguel de: *Instituciones del Derecho Civil de Castilla*, 5.ª ed. Madrid, Imp. de Ramón Ruiz, 1792.

Borrell Maciá, Antonio: «¿Son redimibles los censos enfitéuticos?», en RDP, 27 (1943), pp. 230-243.

Borrell Maciá, Antonio: «Algunos aspectos de la ley de 31 de diciembre de 1945 sobre inscripción, división y redención de censos» en *RDP*, 30 (1946), pp. 427-437.

Borrell y Nicolau, José: *La redención forzosa de los censos perpetuos. Discurso doctoral.* Barcelona, La Hormiga de Oro, 1910.

Brocá, Guillem M.ª De: *Historia del Derecho civil de Cataluña, especialmente del Civil y Exposición de las Instituciones del Derecho Civil del mismo territorio en relación con el Código Civil de España y la Jurisprudencia*, Barcelona, Herederos de Juan Gili,1918.

Cárdenas, Francisco de: *Ensayo sobre la Historia de la propiedad territorial en España*, Madrid, J. Noguera, 1873-1875.

Carreras Artau, Tomàs: «El principi de la redimibilitat dels censos y la conciencia jurídica de Catalunya (Estudi de biología jurídica), en RJC, 14 (1908), pp. 77-89.

[Consejo Real de Castilla] *Expediente causado en el Consejo a representación de la Sala de Provincia de él, sobre fomentar los edificios de la Corte, y reducir a la ley, y equidad los Contratos Emphyteuticos, o Censos perpetuos, con que están gravados los más de los solares de las Casas y Edificios públicos de Madrid; y sobre la redención de censos,* [Madrid, 1770], copia impresa en Biblioteca Nacional de España, VE/469/46.

Covarrubias, Diego de, *Variarum ex iure pontificio, regio et caesareo resolutionum*, Lyon, Jacques Faure, 1557.

Cuervo Pita, Miguel: *La ley de redención de censos catalanes interpretada por el Tribunal de Barcelona*, Barcelona, Ariel, 1949.

[Dirección General de los Registros Civil y de la Propiedad y del Notariado] *Memorias y estados formados por los registradores de la propiedad en cumplimiento de lo prevenido en el Real decreto de 31 de agosto de 1886*, Madrid: Ministerio de Gracia y Justicia, 1889.

Dou Bassols, Lázaro: *Instituciones de Derecho público general de España con noticia particular de Cataluña*, Madrid, Benito García, 1801.

Dou y Bassols, Lázaro: *Conciliación económica y legal de pareceres opuestos en cuanto a laudemios y derechos enfitéuticos,* Cervera: José Casanovas, 1829.

Durán y Bas, Manuel: *Memoria acerca de las Instituciones del Derecho Civil de Cataluña escrita con arreglo a lo dispuesto en el artículo 4.º del Real Decreto de 2 de febrero de 1880*, Barcelona, Imp. Casa Caridad, 1883.

Escobar, Eloy: «La redención en Cataluña del censo enfitéutico anterior al Código civil», en *RDP*, 26 (1942), pp. 643-648, *RDP*, 27 (1943), pp. 17-22.

FALGUERA, Félix M.ª: *Conferencias de Derecho catalán, dadas en el Ateneo Barcelonés en 1870 y 1880*, Barcelona, 1889.

FEBRERO, José: *Librería de escribanos e instrucción jurídica theorico practica de Principiantes*, Madrid: Pedro Marín, 1789.

FERRER-VIDAL DE GOYTISOLO, Agustín: *La equitativa solución del problema de los censos en Cataluña. Tesis Doctoral*, Barcelona, Imp. de A. Ortega, 1928.

GARCÍA ORMAECHEA, Rafael: *Supervivencias feudales en España. Estudio de legislación y jurisprudencia sobre señoríos*, Madrid, 1932 [reimp. Pamplona, Urgoiti, 2002]

GIL, Jacobo: *De los censos según la legislación general de España*, Santiago de Compostela, tipografía de José Paredes, 1880.

GRASSOT, Roman de, «El censo enfitéutico y sus detractores», en *La Notaría*, 14 y 21 de julio de 1879.

GUTIÉRREZ, Juan: *Tractatus tripartitus de iuramento confirmatorio, et aliis in iure variis resolutionibus*, Frankfurt, 1606.

HEINECCIO J. GOTTLIEB: *Recitaciones del Derecho Civil según el orden de la Instituta*, Paris, Vicente Salva, 1837.

JAUMEANDREU, Eudaldo: *Curso de economía política con aplicación a la legislación económica de España*, Barcelona, Imp. Gaspar, 1836, t. II, pp. 46-48.

MALUQUER Y VILADOT, Juan: *Derecho especial de Barcelona y su término*, Barcelona, Imp. La Renaixensa, 1889.

MAÑÉ JANÉ, Antonio, *La redención de censos con dominio. Demostración del derecho de los censatarios a redimirlos*, Barcelona, Bosch, 1940.

MAÑÉ JANÉ, Antonio: «¿Son redimibles en Cataluña los censos enfitéuticos?», en *RDP*, 27 (1943), pp. 523-532.

MAÑÉ JANÉ, Antonio: *La Ley sobre inscripción, división y redención de censos. Antecedentes, texto y comentarios*, Barcelona, Bosch, 1946.

MESSA, Enrique y MARISTANY, Carlos: *Fórmula matemática del valor de los derechos dominicales en los censos enfitéuticos*, Barcelona/Madrid, F. Granada y Cia., 1908.

NOGUERA GUZMÁN, Raimundo: «De la enfiteusis a la enfiteusis. Conferencia pronunciada el 14 de mayo de 1947 en la Academia Matritense del Notariado», *AAMN*, 5 (1947), pp. 389-444.

PAGÉS COSTART, José: «La inscripción, división y redención de censos en Cataluña», en *RDP*, 30 (1946), pp. 715-732.

PONZ, Antonio: *Viage de España, en que se da noticia de las cosas mas apreciables y dignas de saberse que hay en ella*, Madrid, Viuda de Ibarra, 1787.

PRAT DE LA RIBA, Enric: *Ley jurídica de la industria. Estudio de filosofía jurídica seguido de bases para la formación de un código industrial*, Barcelona, Librería de Penella y Bosch, 1898.

SALA, Juan: *Institutiones Romano-Hispanae ad usum tironum ordinata*, Valencia, Salvador Fauli, 1789.

SALA, Juan: *Ilustración del Derecho Real de España*, Valencia, José de Orga, 1803, [2.ª ed. *Corregida y adicionada por el autor y arregladas las citas a la Novísima Recopilación*, Madrid, José de Collado, 1820].

SÁNCHEZ OCAÑA, Ramón: *Estudio crítico de las diversas especies de censos en la Historia, la legislación y las costumbres*, Madrid, Imp. de los Huérfanos, 1892.

TOS URGELLÉS, Jaime: *Tratado de la capbrevación según el derecho y estilo del Principado de Cataluña*, Barcelona, Raimundo Martí, 1784.

VELÁZQUEZ AVENDAÑO, Luis: *Tractatus de censibus Hispaniae continens librum unum et centum et undecim quaestiones*, Alcalá de Henares, Tip. Luis Martínez Grande, 1614.

VIZCAINO PÉREZ, Vicente: *Discursos políticos sobre los estragos que causan los censos, felicidades y medios de su extinción*, Madrid, Imp. Antonio Marín, 1766.

Bibliografía posterior a 1956

AGÜERO, Alejandro: «Herramientas conceptuales de los juristas del derecho común en el dominio de la administración», en *Cuadernos de Derecho Judicial*, 7 (2008), pp. 19-44.

BALCELLS, Albert: *El problema agrari a Catalunya, 1890-1936: la qüestió rabassaire,* Barcelona, Nova Terra, 1968.

BARREIRO, Badulio: «La pragmática de «perpetuación» de censos. Intento de interpretación», en *Compostellanum*, 17 (1972), pp. 73-116.

BECK, Laura: *Literatura jurídica y censura. Fortuna de Vinnius en España*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2013.

BECK, Laura: *Heinecio o la impiedad del jurista*, Madrid, Dykinson, 2023.

BERCOVITZ, Rodrigo: «El requisito de la conexión para los derechos civiles forales o especiales», en *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, 7 (2018).

BLASCO GIL, Yolanda: «Los censos en los manuales de Derecho civil de Juan Sala y Salvador del Viso», en Enric Juan y Manuel Febrer (ed.), *Vida, Instituciones y Universidad en la Historia de Valencia*, Valencia, Universitat, 1996, pp. 139-161.

BOURDIEU, Pierre: «La fuerza del derecho. Elementos para una sociología del campo jurídico», en Id. *Poder, derecho y clases sociales*, Bilbao, Desclée de Brouwer, 2000, pp. 165-224.

CASTILLO MARTÍNEZ, Carolina: «El inaccesible derecho a la vivienda: entre la propiedad, el arrendamiento y las tenencias intermedias», en *RCDI*, 812 (nov-dic 2025), pp. 3303-3354.

CLARET MIRANDA, Jaume y ARAGONESES, Alfons: «José María de Porcioles. El regionalismo franquista y la modernización del derecho catalán», en Víctor Saucedo (coord.), *Memoria del derecho y disciplinas jurídicas. Estudios*, Madrid, Dykinson, 2022, pp. 131-160.

CLAVERO, Bartolomé: «Prohibición de la usura y constitución de rentas», en *Moneda y Crédito*, 143 (1977), que, sin embargo, cito por su reedición en ID, *Usura. Del uso económico de la religión en la historia*, Madrid, Tecnos, 1984, pp. 38-59.

CLAVERO, Bartolomé: «Foros y Rabassas. Los censos agrarios ante la revolución española», en ID. *El Código y el Fuero. De la cuestión regional en la España contemporánea*, Madrid, Siglo XXI, 1982, pp. 83-154.

CLAVERO, Bartolomé: «Enfiteusis ¿qué hay en un nombre?», en *AHDE*, 56 (1986), pp. 468-519.

CLAVERO, Bartolomé: «Revolució i dret de propietat: interferència de l'emfiteusi», en *Estudis d'Història Agrària*, 7 (1989), pp. 9-23.

CLAVERO, Bartolomé: «Propiedades y propiedad, 1789: el derecho dominical el momento revolucionario», en Salustiano de Dios, Javier Infante, Ricardo Robledo y Eugenia Torijano (coord.), *Historia de la propiedad en España, siglos XV-XX*, Madrid, CORPME, 1999, pp. 243-295.

Congost, Rosa: «Diagnosi d'una llei franquista: la Llei de Redempció de Censos de 1945». *Estudis d'Història Agrària*, 16 (2003), p. 109-27.
Congost, Rosa: «La rabassa morta i els discursos historiogràfics. Una relectura d´Emili Giralt», en *Estudis d'Història Agrària*, 17 (2004), pp. 335-348.
De Moxó, Salvador: *La disolución del régimen señorial en España,* Madrid, CSIC, 1965.
Del Pozo Carrascosa, Pedro: «El cens emfitèutic com a dret real de garantía i com a mecanism de pagament», en *Revista Catalana de Dret Privat*, 26 (2022), pp. 109-133.
Feenstra, Robert: «L'emphytéose et le problème des droits réels», en *La formazione storica del diritto moderno in Europa [Atti del terzo congreso internazionale della Società Italiana de Storia del Diritto]*, Firenze, Olschki, 1977, vol. 3, pp. 1295-1320.
Garaud, Marcel, *La Révolution et la propriété foncière*, Paris, Sirey, 1959.
Garrido, Samuel: «¿Desnaturalizados rabassers? La *rabassa morta* catalana antes de la filoxera» en *Ayer*, (107), 2017, pp. 155-182.
Garriga, Carlos: «Constitución política y orden jurídico en España: el «efecto derogatorio» de la Constitución de Cádiz», en Manuel Chust (coord.), *Doceañismos, constituciones e independencias: la constitución de 1812 y América*, Madrid, MAPFRE, 2006, pp. 33-78.
Ginés Castellet, Núria: «La propiedad temporal del Código civil de Catalunya (arts. 549-1, 549-10)». Muchas dudas y algunas reflexiones acerca de su naturaleza jurídica, en *Revista de Derecho Civil* http://nreg.es/ojs/index.php/RDC 8/1 (ene-mar 2021) pp. 147-179.
Giralt, Emili: «El conflicto *rabassaire* y la cuestión agraria en Cataluña hasta 1936», *Revista de Trabajo,* 3 (1964), pp. 51-72.
González Bou, Emilio: «El censo enfitéutico en Cataluña: configuración actual y perspectivas de futuro», en *La Notaría*, 6 (2003), pp. 15-26.
Goñi Rodriguez de Almeida, María: «Vivienda, nuevas formas de tenencia y Registro de la propiedad», en *RCDI*, 792 (2022), pp. 2312-2329.
Grossi, Paolo: *Locatio ad longum tempus. Locazione e rapporti reali di godimento nella problematica del diritto comune*, Napoles, 1963 (reimp. Napoli, Edizioni Scientifiche Italiane, 2014).
Grossi, Paolo: *Le situazione reali nell´esperienza giuridica medievale*, Padova, CEDAM, 1968.
Grossi, Paolo: «Sulla "natura'' del contratto (qualche nota sul "mestiere'' di storico del diritto, a proposito di un recente ''corso'' di lezioni)», en *Quaderni Fiorentini*, 15 (1986), pp. 593-619.
Grossi, Paolo: «La proprietà e le proprietà nell'officina dello storico», en *Quaderni Fiorentini*, 17/1 (1988), pp. 359-422 [trad. española, como monografía, con prólogo de Ángel López, Madrid, Civitas, 1992]
Haumont, Francis J.: «Emfiteusi: un sistema d'ordenació del territori», en VV. AA., *Canvi social i dret civil a Catalunya*, Barcelona, Fundació Caixa de Pensions, 1986, pp. 140-163.
Hernando Ortego, Francisco Javier: *El patrimonio municipal de Madrid en el Antiguo Régimen. Bienes de propios, comunales y baldíos, siglos XI-XVIII*, (Tesis), Madrid, Universidad Autónoma de Madrid, 2003.
Hespanha, António M.: «Representación dogmática y proyectos de poder», en Id. *La gracia del derecho. Economía de la cultura en la Edad Moderna*, Madrid, Centro de Estudios Constitucionales, 1993, pp. 61-84.
Izquierdo Grau, Guillem: «La constitucionalidad de la propiedad temporal», en *RJC*, 116/4 (2017), pp. 957-976.

Izquierdo Grau, Guillem: *La división y la temporalidad del dominio: la propiedad temporal del Código civil de Cataluña*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2019.

Lasso Gaite, Juan Francisco: *Crónica de la Codificación Española, 4. Codificación Civil (Génesis e Historia del Código)*, Madrid, Ministerio de Justicia, 1980.

Martínez Martínez, Faustino: *Aproximación histórica al foro gallego: los foros urbanos*, Santiago de Compostela: Escola Gallega de Administración pública/Fundación Caixa Galicia, 2002.

Martínez-Pérez, Fernando: ««Interim apud hispanos»: mandati de manutenendo y sumarísimos de posesión en la jurisprudencia moderna española», en *Initium*, 7 (2002), pp. 139-180.

Martínez-Pérez, Fernando: «Librerías de abogados y herramientas del bufete. Revistas profesionales y diccionarios jurídicos de la abogacía decimonónica», en Santiago Muñoz Machado (dir), *Historia de la abogacía española*, Cizur Menor, Thomson/Aranzadi, 2015, vol. II. p. 1467-1476.

Martínez-Pérez, Fernando: «Inscripción de censos, dominio dividido y Registro de la propiedad», en J. Vallejo y S. Martín, *En Antidora. Homenaje a Bartolomé Clavero*, Pamplona, Aranzadi, 2019, pp. 211-229.

Martínez-Pérez, Fernando: *Posesión, Dominio y Registro. Constitución de la propiedad contemporánea en España (1861-1944)*, Madrid, Dykinson, 2020.

Mas, Rafael: «La propiedad urbana en Madrid en la primera mitad del siglo XIX», en *Madrid en la sociedad del siglo XIX*, Madrid, Comunidad de Madrid, 1986, vol. 1. 23-87.

Mas, Rafael: «Lecturas históricas del plano de Madrid», en *CT. Catastro*, 15 (1993), pp. 25-41.

Mirambell i Abancó, Antoni: *Els censos en el dret civil de Catalunya: la qüestió de l'emfiteusi (a propòsit de la Llei especial 6/1990),* Barcelona, Generalitat de Catalunya, 1997.

Nasarre, Sergio: «Métodos alternativos de acceso a la vivienda desde el derecho privado», en Id. (dir.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Madrid, EDISOFER, 2011, pp. 117-172.

Nasarre, Sergio y Simón, Héctor: «Fragmentando el dominio. Las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda», en *RCDI*, 739 (2013), pp. 3063-3121.

Ortego Gil, Pedro: *Las casas baratas (la obra del Instituto de Reformas Sociales)*, Madrid, Iustel, 2006.

Peña Bernaldo de Quirós, Manuel: *El Anteproyecto del Código civil español (1882-1889)*, 2.ª ed, Madrid, Consejo general del Notariado, 2006.

Pérez Collados, José M.ª: «La tradición jurídica catalana (valor de la interpretación y peso de la historia)» en *AHDE*, 74 (2004), pp. 139-184.

Pérez Collados, José María: «El Derecho patrimonial catalán en vísperas de la codificación», en *AHDE*, 76 (2006), pp. 249-284.

Pérez Juan, José Antonio: «Hacia una ''historia actual'' del Derecho», en *E-legal History Review*, 30 (2019).

Peset, Mariano: *Dos ensayos sobre historia de la propiedad de la tierra*, Madrid, EDERSA, 1982.

Peset, Mariano: «Una nota sobre Durán y Bas y la enfiteusis catalana», en *La reforma de la compilació: el sistema successsori [Materials III Jornades de dret català a Tossa]*, Esplugues de Llobregat, Càtedra de Dret Civil català «Duran i Bas», 1985.

Peset, Mariano y Blasco, Yolanda: «Redención y extinción de censos en el siglo XIX», en *Saitabi*, 42 (1992), pp. 65-72.

Porcioles, José M.ª de: «Influencia del urbanismo en la propiedad fundiaria», en Id. *Palabras a la ciudad*, t. I, Barcelona, Ayuntamiento de Barcelona, 1962, 39-53.

Puig Ferriol, Luis y Roca Trias, Encarna, *Fundamentos del Derecho Civil de Cataluña*, Barcelona, Bosch, 1981.

Salvador Coderch, Pablo: «El proyecto de Código civil de 1851 y el Derecho Civil catalán», en Id. *La compilación y su historia. Estudios sobre la codificación y la interpretación de las leyes*, Barcelona, Bosch, 1985, pp. 7-133.

Santamaría, Alvaro: *Nueva Planta de Gobierno de Mallorca. Enfiteusis urbana y Real Cabrevación*, Palma de Mallorca, Consell Insular de Mallorca, 1989.

Serra, Rosa: «Enric Prat de la Riba i les colònies industrials», en *l'Erol*, 122 (2014), pp. 52-65.

Simón, Héctor: «La propiedad temporal en el derecho civil catalán: naturaleza jurídica y encaje en el sistema de propiedad», *Revista de Derecho Privado*, Universidad Externado de Colombia, n.º 50, enero-junio 2026, 17-53.

Tatjer Mir, Mercè: *Burgueses, Inquilinos y Rentistas. Mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro de Barcelona*, 1753-1982, Madrid, CSIC, 1988.

Tatjer Mir, Mercè: «La vivienda obrera en España de los siglos XIX y XX: de la promoción privada a la promoción pública (1853-1975)», *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 194 (2005).

Tello Aragay, Enric: «Crisis del Antiguo Régimen y crisis del sistema crediticio: el fin de los censos consignativos en España (1705-1885)», en S. De Dios, J. Infante, R. Robledo y E. Torijano (coords.), *Historia de la propiedad. Crédito y garantía: V Encuentro Interdisciplinar. Salamanca, 31 de mayo-2 de junio,* Madrid, CORPME, 2007, pp. 237-270.

Vaquer Aloy, Antoni: «La conexión suficiente y las bases de las obligaciones contractuales», en c. Bayod (dir.), *La Constitución española y los derechos civiles españoles cuarenta años después*, Valencia, Tirant, 2019, pp. 47-79.

Listado de Jurisprudencia

– STC 95/2017 de 6 de julio. Ponente: Juan José Fernández Rivas. ECLI: ES: TC:2017:95
– STC 361/1861 de 21 de diciembre. Ponente: Gabriel Ceruelo de Velasco. ECLI: ES: TS:1861:361
– STC 6/1862 de 30 de diciembre. Ponente: Gabriel Ceruelo de Velasco. ECLI: ES: TS:1862:6
– STC 196/1863 de 9 de noviembre. Ponente: Pedro Gómez de Hermosa. ECLI: ES: TS:1863:196
– STC 52/1864 de 16 de septiembre. Ponente: Miguel de Najera Mencós. ECLI: ES: TS:1864:52
– STC 89/1868 de 30 de noviembre. Ponente: Joaquín Jaumar de la Carrera. ECLI: ES: TS:1868:89
– STC 243/1872 de 18 de abril. Ponente: José Fermín de Muro. ECLI: ES: TS:1872:243
– STC 246/1882 de 2 de junio. Ponente: Ricardo Díaz de Rueda. ECLI: ES: TS:1882:246
– STC 289/1882 de 18 de octubre de 1882. Ponente: Benito de Ulloa y Rey. ECLI: ES: TS:1882:289

- STC 171/1883 de 5 de septiembre. Ponente: José María Alix y Bonache. ECLI: ES: TS:1883:171
- STC 240/1886 de 23 de septiembre. Ponente: José María Alix y Bonache. ECLI: ES: TS:1886:240
- STC 47/1887 de 25 de junio. Ponente: Ricardo Díaz de Rueda. ECLI: ES: TS:1887:47
- STC 117/1889 de 8 de marzo. Ponente: Alejandro Benito y Ávila. ECLI: ES: TS:1889:117
- STC 68/1896 de 3 de febrero. Ponente: Francisco Toda. ECLI: ES: TS:1896:68
- STC 212/1896 de 4 de diciembre. Ponente: Francisco Toda. ECLI: ES: TS:1896:212
- STC 276/1898 de 10 de marzo. Ponente: Enrique de Illana y Mier. ECLI: ES: TS:1898:276
- RDGRN de 28 de julio de 1863, Roca Sastre, R. M.ª/Molina Juyol, J: Jurisprudencia Registral, Barcelona, Bosch, 1953. tomo I, pp. 90-91.
- RDGRN de 5 de enero de 1872, Roca Sastre, R. M.ª/Molina Juyol, J: Jurisprudencia Registral, Barcelona, Bosch, 1953. tomo I, pp. 438-439.
- RDGRN de 26 de mayo de 1876, Gaceta de Madrid 175 (de 26 de junio de 1876)
- RDGRN de 10 de octubre de 1888, Roca Sastre, R. M.ª/Molina Juyol, J: Jurisprudencia Registral, Barcelona, Bosch, 1953. tomo II, pp. 470-479.