

# ESTUDIO DIPLOMÁTICO DE LOS CENSOS DE LA IGLESIA MAYOR Y COLEGIAL DE SAN JUSTO Y PASTOR DE ALCALÁ DE HENARES

M<sup>a</sup> del Val GONZÁLEZ DE LA PEÑA

## I. INTRODUCCIÓN

No debemos comenzar nuestro estudio sin antes reflejar el significado de lo que es un censo. BONO define los censos de la siguiente manera: alguien cede en propiedad una finca, generalmente urbana, a cambio de una pensión (canon) en dinero, en especies, o en ambas cosas. La imposición del censo se constituye, no mediante la venta de la finca sino gravándola con la carga censal<sup>1</sup>. Asimismo, hay infinidad de variedades de censos que tuvieron, por otra parte, una muy amplia utilización en la Edad Media<sup>2</sup>. En la edad Moderna se utilizaron de manera especial en las ciudades.

Nosotros nos centraremos sólo en un tipo de censos, los censos enfiteúticos. La enfiteusis<sup>3</sup> consiste en la entrega de un bien inmueble por su detentador original a largo plazo (perpetuo en el caso que nos ocupa), mediante cierto número de condiciones: pago de una pensión, el “censo”; disposiciones particulares en lo relativo a la alienación del bien recibido (tanteo, luismo, fadiga) y “comiso” cuando el beneficiario no respeta estas cláusulas. Para un estudio profundo de esta institución nos remitimos a los trabajos mencionados en las notas.

El objetivo de nuestro trabajo no es otro que la descripción diplomática de uno de los censos en enfiteusis perteneciente a la iglesia de San Justo y Pastor de Alcalá de Henares<sup>4</sup> (datado en 1485) y que utilizaremos como ejemplo. Pretendemos descubrir las partes internas que configuran dicho censo y todos los censos de esta ilustre iglesia señalando sus aspectos más interesantes<sup>5</sup>.

## II. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Cada censo se presenta dividido en dos partes: una *carta de censo* y una *carta de juramento*<sup>6</sup>.

### 1. CARTA DE CENSO.

En ella, el censalista (el abad y cabildo de la iglesia mayor y colegial de Santiuste y Pastor de la villa de Alcalá de Henares) otorga en censo perpetuo al censatario (un clérigo de Pozuelo), unas casas a cambio de 240 maravedís anuales, pagados en dos plazos.

#### \* FORMULACIÓN DE LA CARTA DE CENSO.

##### 1. Protocolo Inicial:

La carta de censo comienza con lo que podríamos llamar *encabezamiento*<sup>7</sup>: contiene las *cláusulas del lugar* donde se realiza el censo y *de relación de elementos personales del contrato* o partes contratantes. Al acto asisten el censalista y censatario junto con los testigos y un notario que se encarga, a petición de ellos, de elaborar el documento y darle valor legal con su refrendo y su signo.

El protocolo se introduce con la *Notificación*: “sepan quantos esta carta de censo vieren”. En la *Intitulación* se señala al censalista que ostenta el dominio directo del bien, y que en este texto, como ya hemos reflejado con anterioridad, se encuentra representado por el abad y cabildo de la iglesia mayor y colegial de Santiuste y Pastor de Alcalá de Henares. Los censos tienen como característica común el ser realizados siempre en esta ciudad.

##### 2. Texto de la Relación Contractual:

En la *Disposición* se otorga el censo perpetuo (enfiteútico) al censatario y sus herederos, señalándose de la siguiente manera: “otorgamos e conosçemos que damos a en censo perpetuo censualmente, que es dicho ynphiteosyn, para agora e para syenpre jamás”. De esta manera, al ser el censo perpetuo los censualistas se aseguran durante estos largos años la percepción de unos ingresos fijos y se evitan la dependencia de tener que localizar nuevos arrendatarios. A continuación, se nos muestra la *dirección*, es decir, se nombra el censatario que es el que obtiene el dominio útil de la propiedad al que se añade la actividad profesional del censatario o *vocativo*: “clérigo cura de la iglesia de Pozuelo”.

Asimismo, se cita el *objeto de la venta* que en nuestro caso se trata de: “unas casas que los censualistas tienen en Pozuelo”, y por lo que respecta al bien censado se marca la *situación* y *límites* de dicha finca y se especifica su lugar de ubicación, la calle y los nombres de los propietarios de los bienes con los que linda. A continuación, se señala el *periodo de otorgamiento* y *confirmación de la disposición* de la siguiente manera: “desde oy día de la fecha e otorgamiento desta carta para syempre jamás”.

Prosigue la *cláusula* en la que se expresa que el bien se censa en su totalidad: “con todas sus entradas e salidas, e usos e costumbres e servidunbre e con todas sus pertenencias quantas han e aver deven e les pertenesçen e pertenesçer deven, de fuero e de derecho e de uso e costunbre e servidunbre”.

La *cuantía* del censo es de 240 maravedís a pagar por el enfiteuta y sus sucesores, así: “desta moneda usual corriente en Castilla al tiempo de las pagas”. De manera usual quiere decir del valor de la moneda en el momento del pago, debido a las fuertes devaluaciones existentes en esa época en Castilla.

En relación con la *forma de pago* diremos que este censo se cobra en Alcalá y los gastos del viaje corren a cargo del censatario: “que nos avedes de dar e pagar ... en esta dicha villa de Alcalá a vuestra costa e misión”. Los pagos se hacen en dos fechas: “que será la primera paga en fyn del mes de abril deste año de la fecha e otorgamiento desta carta, e la segunda paga en fin del mes de octubre”. Se paga el censo en dinero y desaparece prácticamente las rentas en especie, debido a que la larga duración de los contratos puede perjudicar al cabildo por las posibles depreciaciones que sufren las rentas exigidas en dinero motivadas, a su vez, por la devaluación de la moneda durante el tiempo de vigencia. Por ello, el cabildo toma medidas para no salir perjudicado especificando el tipo de moneda en que se han de realizar los pagos. Este factor indirectamente beneficia al arrendatario que con el tiempo ve rebajado su censo.

El *texto de la relación contractual* ofrece otros tipos de cláusulas, nos referimos a las condiciones y a las obligaciones de ambas partes implicadas:

### *1. Condiciones del arrendamiento.*

Se establece al enfiteuta las *condiciones y obligaciones* del censo<sup>8</sup>. Una vez el contrato de arrendamiento queda en vigor, el censatario queda obligado al estricto cumplimiento de todas las normas en él estipuladas, so pena de determinadas sanciones. Algunas condiciones son comunes a todo tipo de contrato, otras pueden venir impuestas exclusivamente en relación con el bien objeto de arrendamiento, que según su calidad, origina determinadas obligaciones al censatario como ya veremos más adelante<sup>9</sup>.

*Condiciones:* Aparte de las condiciones generales estipuladas en todo contrato, el censatario se ve obligado al cumplimiento de otras que vienen determinadas, aunque no siempre, por la calidad del bien arrendado, como puede ser el mantenimiento en perfecto estado y cuidado del bien y en definitiva la conservación del objeto censado.

(1) Así, los censatarios tendrán la obligación de mantener siempre: “bien reparadas e enhiestas las dichas casas”. Así el cabildo no tiene que hacer ningún desembolso en la propiedad, y se asegura el mantenimiento de la misma.

(2) Los censatarios no necesitarán mostrar “alvaláes” (o los recibos de pago) anteriores a dos años.

(3) Si no se paga el censo en un período de dos años, éste vuelve al censalista, es decir, las casas revierten a su dueño con su mejoras si las ha habido, y manteniéndose la deuda de las cuatro pagas.

(4) En este censo enfiteútico el cabildo permite vender el bien que cede, así el censatario puede ampliar sus beneficios económicos pero el censalista, a su vez impone una serie de condiciones para poder hacerlo. No se puede vender propiedad alguna a las personas cuya condición social se especifica en el contrato, esto es, se prohíbe enajenar<sup>10</sup>: “a monesterio nin a iglesia, nin a otra persona de religión, nin a ome nin mujer poderoso, salvo a persona llana e abonada e contiosa que dará e pagará el dicho censo llanamente”. Y si la heredad se enajena tiene que ser con el consentimiento del cabildo<sup>11</sup>.

(5) Si las casas se enajenan, el enfiteuta ha de pagar al censalista el diezmo del precio conseguido en la venta. A este pago se le denomina *laudemio*<sup>12</sup>. En el formulario se señala de la siguiente manera: “E que nos paguedes el diezmo del precio o precios que por ellas vos dieren”. Pero el censalista tiene preferencia de volver a comprar las casas a igual precio y cantidad con el descuento del laudemio. A esta acción se la conoce como *tanteo*<sup>13</sup>. Así, cada vez que el censatario quiera vender el censo tendrá que notificarlo al cabildo: “con que primeramente seamos nosotros e los dichos nuestros subçesores requeridos sy las queremos (las casas) tanto por tanto e por aquel precio que por ellas vos dieren, que las podamos tomar antes que otra persona alguna e que vos paguemos luego el precio que por ellas vos dieren, descontado dello el diezmo para nosotros los dichos señores”.

## 2. Obligaciones del censalista:

(1) A partir de ese mismo momento de otorgamiento del contrato, *el censalista se desentiende de las propiedades o posesiones, exceptuando del cobro del censo*. De esta manera pierde todos los derechos reales de posesión de las casas o propiedades: “E desde oy día en adelante que esta carta es fecha e otorgada nos desinvestimos e desapoderamos a nosotros e a los dichos nuestros subçesores de la tenencia e posesión, propiedad e señorío de las dichas casas, non quedando a nosotros, nin a los dichos nuestros subçesores boz nin derecho nin título alguno contra ellas salvo los dichos dozientos quarenta maravedís del derecho ençenso”.

(2) *El censo no aumentará de precio con el tiempo*, siempre se pagarán los 240 maravedís. Este apartado tiene que ver con la cláusula derogativa siguiente: “renunçiamos ... e la ley real quel noble rey don Alfonso fizo e hordenó en las Cortes de Alcalá, que fabla en razón de los engaños, segund que en ella se contiene”<sup>14</sup>.

(3) *Se da licencia para la toma de tenencia y posesión inmediata de dicho censo por esta carta*: “E por esta dicha carta vos damos poder conplido para que por vos mismo, luego e quando e quesiéredes syn nuestra liçençia nin mandado nin de juez alguno, podades entrar e tomar la

tenencia e posesión dellas con el dicho cargo de dicho censo”. Aquí quizás las ventajas fueran mayores para el censatario que va a ver incrementado de manera sustancial su patrimonio familiar.

(4) La siguiente condición consta de dos partes: por un lado, el censalista tiene que defender al censatario ante los posibles pleitos, embargos, que puedan surgir. Al primero, se le denomina por esta causa *fiador de saneamiento* y será el encargado de cargar con los gastos de la defensa jurídica: “E por esta carta vos salimos e nos obligamos por nosotros e por los dichos nuestros subçesores por fiadores de saneamiento de quienquier e qualesquier persona e personas que vos las vengán demandando, contrallando o embargando las dichas casas o parte dellas o en qualquier manera o razón que sea, que luego que lo supiéremos o a nuestra notiçia vyniere o nos lo fiziéredes saber, tomaremos labor e actoría e defençión del pleito o pleitos que sobrello vos fueren puestos e movidos, a nuestras propias costas e misiones, e vos sacaremos a paz e a salvo syn daño dello en tal manera que syenpre estedes pasçíficamente con las dichas casas de suso declaradas con el dicho cargo del dicho censo”. Por otro lado, y en *el caso de que los fiadores de saneamiento no cumplan en su defensa al censatario, no correrá éste ya nunca jamás con los gastos del censo*, esto es, no tendrá obligación de pagarlo de por vida, ni él, ni sus sucesores.

Se cierra el capítulo de obligaciones por parte de dicho cabildo mediante una *cláusula final*. Ésta es general y perpetua, consistente en cumplir todas las condiciones que con anterioridad hemos venido exponiendo. En ella se formula, “obligamos a ello a nos otros mismos e a todos nuestros bienes, espirituales e temporales, avidos e por aver, por doquier que los nosotros e los dichos nuestros subçesores los ayamos”.

A continuación, el enfiteuta expone que toma y recibe las casas, por los 240 maravedís, con las dichas condiciones y expresa las siguientes obligaciones con el compromiso explícito del censo y el pago.

### 3. Obligaciones del censatario:

(1) *Se obliga a pagar los 240 maravedís, en los plazos indicados*: “E me obligo por mi e por mis bienes espirituales e temporales por los dichos mis herederos e subçesores e por los suyos de vos dar e pagar los dichos dozientos e quarenta maravedís del dicho ençenso en cada un año para syenpre jamás, a los dichos plazos e segund e por la forma e manera que en la dicha carta de censo se contiene, e pagar el dicho censo”. A este texto le sigue la *cláusula penal*: “so pena del doblo”, en caso de no pagarse éste.

(2) *Se obliga a no dejar las casas*: “E me obligo de non dexar la<s> dichas casas en algund tiempo del mundo nin por alguna manera, causa o razón que sea”. A dicha cláusula se le añade las *cláusulas penales*, relativas a que de hacer ésto, las casas tienen que volver a ser del cabildo, (manteniéndose la deuda de los intereses y del censo no pagado) y además la *cláusula penal*

que dice: “so la dicha pena”.

(3) Este apartado termina con la *cláusula de obligación generalizada* que obliga a cumplir y pagar de igual forma a sus herederos y sucesores: “Para lo qual asy tener e guardar e conplir e pagar, obligo a ello a mi mismo e a todos mys bienes espirituales e temporales, e a los dichos mis herederos e subçesores e a los suyos, por doquier que los yo e ellos los ayamos”.

Como hemos visto el arrendatario debe cumplir el contrato y no debe cometer ninguna infracción, so pena de verse desposeído del censo. En otros censos enfitéuticos se ha de renovar el contrato cada tres o cinco años, pero en los censos de Alcalá esto no ocurre<sup>15</sup>.

Con la imposición de esta serie de condiciones y obligaciones lo que el cabildo pretende es tener garantizada la percepción anual del censo, y mantener un control periódico sobre aquellas personas que lo disfrutan. La concesión de bienes en enfiteusis, va a suponer de hecho, la concesión de la propiedad de los mismos, por ello, el cabildo regula y se garantiza los ingresos que de los arriendos le provienen.

Como en este trabajo no hablamos de un censo de terreno sino de heredades, no se especifican los trabajos que han de realizarse en ellas. Por ello, parece dejarse cierta libertad de obra al arrendatario aunque éste tenga que mantener en buen estado todas las edificaciones que formarán parte de la heredad.

En la *Sanción y Corroboración*, La primera *cláusula* que aparece es *preceptiva*, el censalista y el enfitentea se ponen en manos de la justicia (ya sea eclesiástica o seglar de cualquier ciudad) para que ésta haga cumplir lo que en la carta de censo está escrito.

Y pasamos al apartado de las *cláusulas renunciativas*:

-Se renuncia a todo engaño y a todo beneficio.

-Se renuncia al traslado de esta carta y a otras leyes, ordenamientos, etc.

-Se renuncia a toda carta de merced o privilegio.

-Se renuncia a cualquier fuero municipal.

-Se renuncia a la ley y derecho de que ningún clérigo puede obligar sin licencia de su prelado.

-En definitiva se renuncia a todo aquello que se oponga a lo que en la carta de censo se ha escrito.

-Y por último se renuncia a la ley y derecho que dice que no se puede renunciar.

Como punto final a este apartado se explica que se *otorgan dos cartas iguales*<sup>16</sup>, para cada una de las dichas partes, con igual valor legal por sí mismas, cada una corroborada por los testigos y notario (*corroboración*).

### 3. *Escatocolo.*

En él, aparecen la *data tónica y cronológica*: “en la dicha villa de Alcalá a dos días del mes de março ... de mil e quatroçientos e ochenta e çinco años”. A continuación, se nombra los testigos presentes, que son vecinos de Alcalá.

El notario público antes de las subscripción, aclara una anotación aparecida dentro del documento. En último lugar, la subscripción del documento por parte del notario público con nombre Juan Sánchez Madrid, y signo.

### 2. *CARTA DE JURAMENTO.*

En esta carta que se presenta en hoja aparte, de nuevo intervienen ambas partes. Contiene el juramento de ambos (censualista y censatario) de cumplir todo lo contenido en la carta de censo y de no ir en contra de ella de forma alguna.

El sentido de esta carta viene expuesto en el mismo documento: “que por que lo contenido en la dicha carta de censo fuese cierto e lo ellos toviesen e guardasen e cunpliesen e pagasen, que por mayor firmeza e corroboración e validación que juravan”.

Se trata de una especie de anejo, de un *documento de ratificación*, que se firma el mismo día, se convierte en un requisito para validar el texto censal suscrito.

#### \* *FORMULACION DE LA CARTA DE JURAMENTO.*

##### *1. Protocolo inicial:*

Comienza esta carta con la *data tónica y cronológica*, es decir, “en la villa de Alcalá de Henares a dos días del mes de março año del nacimiento de nuestro Salvador de mill e quatroçientos e ochenta e çinco años”, seguida de la *Intitulación*, en este caso los autores de dicha carta de juramento son ambas partes, es decir el cabildo y el censatario.

2. *En el Texto disponen* ambas partes que cumplirán lo expuesto en la carta de censo mediante juramento y juran que no irán en contra de ello. El enfiteuta jura pagar los censos y no hacer “pleito nin a rebuelta”, a la que se añade una cláusula penal: “so pena de perjuros”.

En la *sanción y Corroboración* se abre el apartado de *cláusulas y renunciaciones*. Con la *cláusula preceptiva* que le sigue se da poder a la justicia para que guarde y sea firme y no de absolución a ninguna de las partes. Continúa este texto con la *cláusula penal* que expresa y defiende que de hacer lo anterior, será “so la dicha pena de perjuros”. Y las *renunciaciones* se hacen: “a leyes, fueros, e derechos que en su favor (de ambas partes) e ayudan sean”. Es una cláusula de renuncia a las protecciones legales que pudieran serles de aplicación (desarme legal).

### 3.-*Escatocolo:*

En esta ocasión se *nombran los testigos* que coinciden con los de la carta de censo, por hacerse ambas cartas en el mismo día y momento. Y en último lugar el notario suscribe y valida con su signo.

Podemos decir que este es en general el formulario de los censos enfiteúticos de la iglesia mayor y colegial de San Justo y Pastor de Alcalá, salvo en los detalles particulares de cada contrato.

Por último diremos que aunque la propiedad seguía siendo del cabildo bajo un dominio directo, el censatario controlaba el dominio útil, y por tanto, el disfrute del bien casi en régimen de total propiedad pertenecía al arrendatario que disfrutaba del poder de venta y de la transmisión por herencia.

## APÉNDICE DOCUMENTAL

### 1

1485, marzo 2, Alcalá de Henares.

*El abad y cabildo de la iglesia mayor y colegial de Santiuste y Pastor de la villa de Alcalá de Henares otorgan en censo perpetuo a Juan Rodríguez de Melgar, clérigo cura de la iglesia de Pozuelo, unas casas a cambio de 240 maravedís anuales, pagados en dos plazos.*

A.H.N. Clero. Papeles. Legajo 3553. Signatura antigua, nº 20. Encuadrado en 1622 por los Doctores Luis de Tapia de la Cámara y Andrés Nieto, canónigos y archiveros de San Justo y Pastor.

Carta de censo perpetuo que los señores / abbad e cabildo tienen en las casas que tiene / Juan Rodríguez de Melgar, clérigo, de contía de dosientos e quarenta maravedís pagados en dos pagas, / la primera en fin del mes de abril e la otra / en fin del mes de octubre.

/ VII de marzo de <M>LXXXV.

/ Escrivano Juan de Madrid.

/ CCXL maravedís.

Sepan quantos esta carta de çenso vieren, como nos los venerables señores abad e cabildo de la Yglesia mayor / e colegial de Santiuste et Pastor de la villa de Alcalá de Henares, todos juntos e capitularmente llamados e <sup>1</sup> ayuntados dentro en la cámara de nuestro cabildo, segund que lo avemos de uso e de costunbre de nos ayuntar, / otorgamos e conosco que damos a ençenso perpetuo çensualmente, que es dicho ynphiteosyn, para agora / e para syenpre jamás, a vos Juan Rodríguez de Melgar, clérigo cura de la Yglesia del Pozuelo, abitante en esta dicha villa, <sup>2</sup> que estades presentes e la estipulación resçibiente unas casas que nosotros avemos e thenemos en esta dicha villa. / Las quales fueron de Alfonso Ximénez, que Dios aya; las quales dichas casas son en la calle que se dice de cabo el Escuela / Vieja, que han por alledaños de la una parte con casas de María de Humanes, e de la otra parte con casas de Martín Alfonso <sup>3</sup> e por parte de la puerta la dicha calle real. Las quales dichas casas segund que los dichos alledaños las ençierran, vos damos en el dicho çenso desde oy día de la fecha e otorgamiento desta carta para syenpre jamás, con todas sus entradas / e salidas e usos e costumbres e servidunbre e con todas sus perteneçias quantas han e aver deven e les pertenes/<sup>4</sup> çen e pertenesçer deven, de fuero e de derecho e de uso e costunbre e servidunbre por preçio e contía de dozientos e quarenta / maravedís desta moneda usual corriente en Castilla al tienpo de las pagas, de çendo en cada un año; que nos avedes a dar / e pagar estos dichos dozientos e quarenta maravedís, vos e vuestros herederos e subçesores presentes e por venir, a nos/<sup>5</sup> otros los dichos señores en nuestra vida e a nuestros subçesores después de nuestros días, puestos en nuestro poder o de los / dichos nuestros subçesores en esta dicha villa de Alcalá a vuestra costa e misión en cada un año para syenpre jamás, en dos pagas; que será la primera paga en fyn del mes de abril deste año de la fecha e otorgamiento desta carta, /<sup>6</sup> e la segunda paga en fin del mes de octubre luego sigyente deste dicho año e dende en adelante que cada / un año para syenpre jamás a estos dichos plazos para syenpre jamás e con estas condiçiones e lavores e obligaciones e penas e pactos e posturas sigyentes:

Primeramente con condiçión que agora e en todo tienpo del mundo /<sup>7</sup> vos e vuestros herederos e subçesores seays thenudos e obligados de tener syenpre en pie e bien reparadas e / enhiestas las dichas casas, oponiendo vos a todo caso fortuyto, opynado o ynopinado, mayor o menor, del / çielo o de la tierra.

E otrosy con condiçión que non seays thenudo nin obligado vos nin vuestros herederos nin subçesores de /<sup>8</sup> mostrar alvaláes de pago de dicho çenso de más de dos años antepasados desde el día que vos fueren demandadas / las tales alvaláes, aunque otros muchos años sean pasados.

E otrosy, con condiçión que sy dos años a reo uno / en pos de otro pasaren que non pagáredes el dicho çenso, vos nin los dichos vuestros herederos nin subçesores presentes /<sup>9</sup> e por venir, que por este mismo fecho cayades e cayan en comiso las dichas casas, e sean e queden para nosçotros los dichos / señores del dicho cabildo e para nuestros subçesores. E que sea nuestra mano de vos las tomar con todo lo que / en ellas oviéredes labrado e hedeficado syn vos dar nin descontar cosa alguna por ello, o vos las dexar con el /<sup>10</sup> dicho cargo del dicho çenso e que paguedes el çenso de tal año.

E otrosy, con condiçión que non podades vender / nin dar, nin trocar, nin cambiar, nin enajenar las dichas casas a monesterio nin a iglesia, nin a otra persona de religiõn, nin a ome

nin mujer poderoso, salvo a persona llana e abonada e contiosa que dará e pagará el <sup>/33</sup> dicho censo llanamente e dé nosotros liçençia e consentimiento e de los dichos nuestros subçesores. E que nos pagueades el diezmo del preçio o preçios que por ellas vos dieren; con que primeramente seamos nosotros e / los dichos nuestros subçesores requeridos sy las quisieremos tanto por tanto e por aquel preçio que por <sup>/36</sup> ellas vos dieren, que las podamos tomar antes que otra persona alguna e que vos paguemos luego el preçio / que por ellas vos dieren, descontado dello el diezmo para nosotros los dichos señores. E sy de otra guysa / lo fiziéredes que non vala la tal vençión o traspasamiento o enajenamiento, e sea en sy ninguno e que por ese <sup>/39</sup> mismo fecho cayan en comiso las dichas casas e que todavía seays thenido e obligado de dar el dicho censo / vos e los dichos vuestros herederos e subçesores. E desde oy día en adelante que esta carta es fecha e otorgada / nos desinvestimos e desapoderamos a nosotros e a los dichos nuestros subçesores de la ten<en>cia e <sup>/42</sup> posesión, propiedad e señorío de las dichas casas, non nos quedando a nosotros, nin a los dichos nuestros subçesores boz nin derecho nin título alguno contra ellas salvo los dichos dozientos quarenta maravedís del dicho ençenso // que así nos avedes a dar e pagar perpetuamente en cada un año vos el dicho Juan Rodríguez de Melgar e los dichos <sup>/45</sup> vuestros herederos e subçesores para syenpre jamás. E dezimos e otorgamos que estos maravedís que nos dades de censo / por estas dichas casas que es su justo preçio e yqual, e que non valen más de censo nin a la sazón non fallamos / quien más nos diese de censo por ellas que vos el dicho Juan Rodríguez de Melgar clérigo; e sy por aventura agora <sup>/48</sup> o en qualquier tienpo del mundo más valen de censo, de la demasía sy ende alguna ay o oviere, por nosotros e por / los dichos nuestros subçesores vos fazemos graçia e donaçión non revocable que es dicha entre vivos por muchas / buenas obras que de vos avemos resçibido. Cerca de lo qual renunçiamos todo desagradesçimiento e desconoçi<sup>/61</sup>miento e todo justo preçio e meytad de justo preçio, e la ley real quel noble rey don Alfonso fizo e hordenó en las / Cortes de Alcalá, que habla en razón de los engaños, segund que en ella se contiene. E por esta dicha carta vos damos poder conplido para que por vos mismo, luego e quando e quesiéredes syn nuestra liçençia nin mandado nin de <sup>/54</sup> juez alguno, podades entrar e tomar la tenençia e posesión dellas con el dicho cargo del dicho censo. E por esta / carta vos salimos e nos obligamos por nosotros e por los dichos nuestros subçesores por fiadores de saneamiento de quienquier e qualesquier persona o personas que vos las vengán demandando, contrallando o embargando las <sup>/57</sup> dichas casas o parte dellas o en qualquier manera o razón que sea, que luego que lo supiéremos o a nuestra notiçia viniere o nos lo fiziéredes saber, tomaremos labor e actoría e defençión del pleito o pleitos que sobrello / vos fueren puestos e movidos, a nuestras propias costas e misiones, e vos sacaremos a paz e a salvo syn <sup>/60</sup> daño dello en tal manera que syenpre estedes pasçíficamente con las dichas casas de suso declaradas con el / dicho cargo del dicho censo; e de vos las non quitar por más nin por menos nin por al tanto nin por otra razón alguna so pena que vos nin los dichos vuestros herederos nin subçesores non seays thenudos nin obligados de pagar a <sup>/63</sup> nosotros nin a los dichos nuestros subçesores censo alguno, e que queden forras las dichas casas syn cargo de censo alguno, por pena e postura convencional en nonbre de ynterese que con vos sobre nos ponemos e la dicha pena / pagada o non pagada que todavía vos<> fagamos sanas e de paz las dichas casas, commo dicho es. Para los qual asy <sup>/66</sup> tener e guardar

e conplir e pagar obligamos a ello a nosotros mismos e a todos nuestros bienes, espirituales / e temporales, avidos e por aver, por doquier que los nosotros e los dichos nuestros subçesores los ayamos.

E / yo el dicho Juan Rodríguez de Melgar clérigo cura del Pozuelo, que presenté esto, otorgo e conosco que tomo /<sup>69</sup> e resçibo de vosotros los dichos venerables señores abad e cabildo de la dicha yglesia mayor e colegial / de Santiuste de Alcalá las dichas casas, segund que de suso son nonbradas e declaradas en el dicho çenso perpe/tuo, para agora e para sienpre jamás, por los dichos dozientos e quarenta maravedís en cada un año para sienpre /<sup>72</sup> jamás, con las dichas condiçiones e lavores e obligaçiones e penas e pactos e posturas en la dicha carta de çenso / contenidas; las quales he aquí por espaçificadas, yn xertas e declaradas; bien asy commo sy otra vez fuesen / aquí por mi, de verbo ad verbum, declaradas e espaçificadas. E me obligo por mi e por mis bienes espirituales e /<sup>75</sup> tenporales e por los dichos mis herederos e subçesores e por los suyos de vos dar e pagar los dichos dozientos / e quarenta maravedís del dicho ençenso en cada un año para syenpre jamás, a los dichos plazos e segund e por / la forma e manera que en la dicha carta de çenso se contiene, e pagar el dicho çenso so pena del doblo. E /<sup>76</sup> por pena e postura convençyonal en nonbre de ynterese que con vosotros sobre mi pongo e sobre los / dichos mis herederos e subçesores. E me obligo de non dexar la<s> dichas casas en algund tiempo del mundo nin por alguna manera, causa o razón que sea, so pena que yo e los dichos mis herederos e subçesores seamos thenudos e /<sup>81</sup> obligados de pagar el dicho çenso de las dichas casas, segund dicho es; e sean e tornen a vosotros los dichos / señores abad e cabildo e a vuestros subçesores; e el dicho ynterese pagado o non pagado que todavía / vos demos e paguemos los dichos dozientos e quarenta maravedís, llanamente a los dichos plazos e so la /<sup>84</sup> dicha pena. Para lo qual asy tener e guardar e conplir e pagar, obligo a ello a mi mismo e a todos mys / bienes espirituales e temporales, e a los dichos mis herederos e subçesores e a los suyos, por doquier que los yo e ellos / los ayamos.

E por esta carta nos, amás la<s> dichas partes, damos poder conplido a cualesquier justicias, /<sup>87</sup> asy eclesiásticas commo seglares, de cualesquier cibdades, villas e logares que sean, a la jurisdicción de las quales nos some/metemos, ante quien esta carta paresçiere e della o de parte della fuere pedido conplimiento de derecho, que nos costringan e / apremien por todos los remedios e vigor del derecho, a lo asy tener e guardar e conplir e pagar e aver por /<sup>90</sup> firme todo lo suso dicho, e cada un<a> cosa e parte dello, luego bien asy e atán conplidamente, commo sy ante él fuese / razonado e judgado e nos e cada uno de nos fuésemos condepnados por su sentençia, e la dicha su sentençia / contra nos e contra cada uno de nos fuese pasada en cosa judgada. Sobre lo qual renunçiamos toda /<sup>93</sup> exebçión de dolo e de engaño e todo benefiçio de restituçión, yn yntegrum e todas ferias de pan e vino cojer / e el traslado desta carta e todas otras leyes, fueros e derechos e hordenamientos asy canónicos commo çeviles / generales, espeçiales, públicos e privados, escriptos e por escribir, hordenados e por hordenar, e todo horde/<sup>96</sup>namiento viejo e nuevo, común, syngular, particular, usado e por usar, e toda carta de merçed e previllejo que en esta / nuestra ayuda sea, e de lo en esta carta contenido e de cada cosa e parte dello. E otrosy renunçiamos qualquier / fuero moniçipal desta dicha villa de Alcalá e queremos e otorgamos que aunque lo aleguemos que nos /<sup>99</sup> non vala, nin seamos oydos

sobrello nin sobre parte dello en juyzio nin fuera dél.

E nos los dichos señores / del dicho cabildo e yo el dicho Juan Rodríguez de Melgar renunçiamos la ley e derecho que diz que ningund clérigo / non puede obligar a sy nin a sus bienes espirituales nin tenporales syn liçençia de su perlado; e espeçial/<sup>102</sup>mente renunçiamos la ley e derecho que diz que general renunçiación fecha que non vala. E por que esto sea / firme en non venga <en dubda> otorgamos desto dos cartas en un thenor, tal la una commo la otra, para cada una de / nos las dichas partes, la suya ante el escrivano e notario público e de los testigos yuso escriptos.

Que fueron /<sup>106</sup> fechas e otorgadas en la dicha villa de Alcalá dos días del mes de março, año del Nasçimiento de nuestro / Salvador Ihesuchristo, de mill e quatroçientos e ochenta e çinco años.

Testigos que fueron presentes, llamados e rogados, a todo lo que dicho es: Juan Descalona e Juan Deponte, vezinos de Alcalá.

Va sobre raydo o diz: /<sup>108</sup> “Melgar”; vala.

/ E yo, Juan Sánchez de Madrid, escrivano e / notario público, dado por las abtoridades / <sup>111</sup> apostolical e real, fuy presente a todo / lo que dicho es e a cada una cosa e parte / dello en uno con los dichos testigos, de ruego e /<sup>114</sup> otorgamiento de los dichos señores abbad e cabildo / e del dicho Juan Rodríguez de Melgar, esta carta de çenso / para los dichos señores yo, ocupado de otros negoçios, / <sup>117</sup> por otro fize escrivir fielmente, segund que ante / mi pasó; e por ende fiz aquí este myo signo acos/tunbrado.

/ [Signo] Rogado e requerido.

/ Iohannes Sánchez.

/ Notario público.

## 2

1485, marzo 2, Alcalá de Henares.

*El abad y cabildo de la iglesia mayor y colegial de Santiuste y pastor de la villa de Alcalá, y Juan Rodríguez de Melgar, clérigo cura de la iglesia del Pozuelo, juran que cumplirán todo lo contenido en la carta de censo otorgada por ambos.*

A. AHN. Papeles. Legajo 3553. Signatura antigua, nº 20.

En la villa de Alcalá de Henares, dos días del mes de março año del Nasçimiento del nuestro Salvador Ihesuchristo / de mill e quatroçientos e ochenta e çinco años, en presençia de mi, el escrivano e notario público e de los testigos de yuso escriptos, paresçieron ay presentes los dichos señores abad e cabildo e el dicho /<sup>ß</sup> Juan Rodríguez de Melgar, clérigo, e dixeron que

por que lo contenido en la dicha carta de çenso fuese çierto e lo ellos / toviesen e guardasen e cunpliesen e pagasen, que por mayor firmeza e corroboraçión e validaçión que juravan. E juraron a Dios e a Santa María e a otra tal señal de cruz commo esta [cruz] que ellos ternán e guardarán / e conplirán e pagarán e avrán por firme rato grato estable e valedero todo lo contenido en la dicha carta de / çenso e que non yrán nin vernán contra ello nin contra parte dello, ellos nin otros por ellos, en juyzio nin fuera dél / e de non alegar exebçión de dolo nin de engaño, nin ferias de pan nin de vino cojer, nin otra razón alguna nin / exebçión, e el dicho Juan Rodríguez de Melgar, clérigo, de dar e pagar llanamente el dicho çenso a los dichos señores del dicho cabildo e a sus subçesores e a los dichos señores de fazer sanas e de paz las dichas / casas, segund dicho es, e que non se traerán sobrello nin sobre parte dello a pleito nin a rebuelta, so pena /<sup>12</sup> de perjuros; sobre lo qual dieron poder a las justiçias que les conpelan a lo asy tener e guardar e aver por /<sup>15</sup> firme; e que non pidrán absoluçión a ningund perlado nin juez aunque de su propio motu se le sea dado / so la dicha pena de perjuros, çerca de lo qual resnunjiamos todas e qualesquier leyes, fueros, e derechos que en su /<sup>18</sup> favor e ayudan sean. E desto que commo pasó a más las dichas <partes> dixeron a mi el dicho notario que gelo diese asy / por testimonio para gua<r>da de su derecho a<sup>2</sup> cada una de las partes.

Testigos que fueron presentes, llamados e / rogados a todo lo que dicho es, Juan Descalona e Juan Deponte vezinos de Alcalá.

/ [Signo] Ihohannes Sánchez.

/ Notario público.

b.- La a sobrescrita a un.

## NOTAS

<sup>1</sup> BONO, J., *Los archivos notariales*, Sevilla, 1985, pág. 37. María MOLINER, en su *Diccionario de uso del español*, Madrid 1984, en la voz censos, nos muestra una definición más sencilla: “obligación o carga que existe sobre alguna propiedad, por la cual el que la disfruta tiene que pagar cierta cantidad a otra persona, bien como intereses de un capital recibido de ella, bien como reconocimiento de su dominio sobre la finca.

<sup>2</sup> Alfonso X es el primero que sienta las bases de la formulación que deben tener los censos en su Tercera Partida, título XVIII, ley LXIX, acerca de “*En que manera deve ser fecha la carta quando alguna cosa dan acenso*”.

<sup>3</sup> LEMEUNIER, Guy, *Los censos agrarios en el Reino de Murcia a principios de la Edad Moderna*, en “Homenaje a Torres Fontés”, I, pág. 840. La enfiteusis, por tanto, supone la cesión perpetua o por largo tiempo del dominio útil de una finca mediante el pago anual de un canon al que hace la cesión, el cual conserva el dominio directo de ella.

- <sup>4</sup> Para conocer mejor las propiedades del cabildo, véase la obra de María Jesús VAZQUEZ MADRUGA, *El patrimonio del cabildo de la iglesia de los santos Justo y Pastor de Alcalá de Henares a finales del siglo XV*, (tesina inédita).
- <sup>5</sup> Véanse, junto a este censo enfiteútico, los censos enfiteúuticos (unos ochenta) correspondientes al siglo XV del A.H.N., sección clero, *El fondo de la iglesia de S. Justo y Pastor de Alcalá de Henares*, pertenecientes al siglo XV, legajo nº 3562. Y véanse también, *Los libros de censos de los siglos XVI y XVII pertenecientes a la iglesia de San Justo y Pastor de Alcalá de Henares*, libros 8174, 8178, 8194 y 8195.
- <sup>6</sup> La carta de juramento la encontramos formando parte de algunas Cartas de Venta de esta misma época. Véase, en SÁEZ SÁNCHEZ, Carlos, *Cartas de Venta del Territorio de Toledo (1479-1482)*, en "Miscelánea de Textos Medievales", 5, Barcelona (1989), págs. 361-390.
- <sup>7</sup> Véase esta cláusula en los censos de la época Moderna, en ESCANDELL BONET, B., *La investigación de los contratos de préstamo hipotecario ("censos")*. Aportación a la metodología de series documentales uniformes, "I Jornadas de metodología aplicada de las ciencias históricas", III historia Moderna, Santiago de Compostela 1975, pág. 756.
- <sup>8</sup> Para conocer las condiciones de los censos enfiteúuticos a principios del siglo XVI, véase, PERAZA DE AYALA, J. *El Contrato Agrario y los Censos en Canarias*, en "Anuario de Historia del Derecho Español", XXV, Madrid (1955), págs. 276-280. FERNÁNDEZ ESPINAR, R., *La Compraventa en el Derecho Medieval Español*, en "Anuario de Historia del Derecho Español", XXV, Madrid (1955), pág. 293.
- <sup>9</sup> Véase, IZQUIERDO BENITO, R., *Modo de explotación del patrimonio del cabildo de la catedral de Toledo durante la segunda mitad del siglo XIV: contratos de arrendamiento*, "Hispania. Revista española de historia", nº 145 (1980) pág. 362.
- <sup>10</sup> PERAZA DE AYALA, J., *El contrato agrario ... (ob. cit.)*, pág. 277.
- <sup>11</sup> Al parecer condiciones como éstas se dan en las cartas de repoblación concedidas durante el siglo XIV en algunas zonas de Sevilla, con la finalidad de asegurarse unos ingresos y fijar a los repobladores en el lugar, en GONZÁLEZ JIMÉNEZ, M., *La repoblación de la zona de Sevilla durante el siglo XIV. Estudio y documentación*, "Anales de la Universidad Hispalense", serie Filosofía y Letras, nº 28, 1975, pág. 61.
- <sup>12</sup> Véase, los censos en la gran propiedad territorial de la España visigoda, en GARCÍA DE VALDEAVELLANO, Luis, *Curso de historia de las instituciones españolas*, Madrid 1973, pág. 400.
- <sup>13</sup> Ibidem. En estos censos se refleja el *retracto*, es decir, que si una tercera persona se adelanta a la compra al enfiteúta sin que este se entere, aunque la casa ya éste otorgada a ese tercero, por derecho de preferencia, puede volver al cabildo de nuevo, si está interesado en él.
- <sup>14</sup> En el denominado "ordenamiento de Alcalá" de 1348, Alfonso XI estipula sobre "las compras y ventas y rentas". Véase, en *Las Cortes de Alcalá de Henares de 1348*, en la colección de las "Cortes de los Antiguos reinos de León y Castilla", Madrid 1883, parte I, capítulo XXV, págs. 265-267.
- <sup>15</sup> IZQUIERDO BENITO, R., *Modo de explotación ... (ob. cit.)*, pág. 366.
- <sup>16</sup> Esta costumbre de hacer las cartas de censo por duplicado aparece ya en la tercera partida de Alfonso X, en su título XVIII, ley LXIX.