

Infurción y fórmulas jurídicas de apropiación campesina de la tierra en la Edad Media

RESUMEN

Tiene la infurción un origen remoto (offertione) en los primeros siglos medievales cuando la contraprestación ofrecida por el donatario al cedente de una tierra adquiere relevancia jurídica, aunque habrá que esperar hasta el siglo XII para que comience a aparecer de forma regular en la documentación con su naturaleza jurídica mixta, dominical y jurisdiccional, plenamente desarrollada. Se defiende en este trabajo que la aparición de dicha renta señorial está condicionada económicamente por la conversión del señor en rentista de la tierra y jurídicamente por su incardinación en un cierto ámbito negocial con comportamientos próximos al concepto de enfiteusis y que tiene como consecuencia el crecimiento de la estabilidad campesina que se plasma en una amplia capacidad de disposición de la tierra que trabaja. Se analiza así la evolución desde los tipos contractuales que subyacen en cesiones de tierras iure precario procedentes del derecho germánico y que se filtrarán al mundo altomedieval hispanocristiano, hasta las entregas de solares a cultivadores bajo fórmulas prestimoniales en la forma pero cuyos contenidos adelantan en la práctica la realidad de un dominio dividido que sólo más tarde será elaborado doctrinalmente por glosadores y comentaristas. El trabajo concluye con el rastreo de los elementos caracterizadores de la institución enfiteútica en los documentos donde se acredita el pago de infurción.

PALABRAS CLAVE

Infurción, enfiteusis, renta señorial, precario, prestimonio, dominio dividido.

ABSTRACT

The infurción (lordly payment or remuneration) has its remote origin (offertione) in the first medieval centuries when the remuneration offered by the donee to the assignor

of a land acquires legal relevance, although it is not until the XII century that in a regular way the documents will appear with its mixed legal nature, Sunday and jurisdiction, completely developed. In this research we stand up for the appearance of such lordly remuneration which is conditioned economically by the transformation of the lord into landlord and legally by his link in a certain business sphere with behaviours next to the concept of emphyteusis and that it has as a consequence the development of the peasant stability which is expressed in a huge capacity of disposition of the land worked. Thus, we analyze the evolution from the contractual rates underlying assignments of iure lands coming from the Germanic law and which will be filtered into the Early Medieval Hispanic Christian world up to the deliveries of solars to growers under borrowing formulas in form but whose contents improve in practice the reality of a divided domain that only later will be prepared doctrinally by annotators and commentators. This paper concludes with tracking the characteristic elements of the emphyteutic institution in documents where payment is confirmed by the lordly remuneration.

KEYWORDS

Lordly remuneration, emphyteusis, lordly rent, precarious, borrowing formulas, divided domain.

Recibido: 30 de marzo de 2016.

Aceptado: 20 de mayo de 2016.

SUMARIO: I. Introducción. II. «*Offertione*», precario y donaciones germánicas restringidas. II.1 El precario como ámbito negocial que articula las cesiones benéficas de tierras al campesinado. II.2 La precaria como interpretación del *precarium* romano a la luz de los actos lucrativos del derecho germánico y su formulación castellana como prestimonio agrario. III. Infurción, enfiteusis y dominio dividido. III.1 De la contraprestación como elemento de perfección contractual a la contraprestación como fórmula medieval de reconocimiento señorial. III.2 La infurción como prestación que reconoce la cesión del dominio útil al cultivador. III.3 Aproximación a la realidad enfiteútica. Niveles de disponibilidad campesina de la tierra. III.3.1 Disponibilidad *mortis causa*. III.3.2 Disponibilidad *inter vivos*. III.4 Detección de elementos enfiteúticos en la documentación medieval. III.4.1 Derecho preferente del titular del dominio directo: *Requisitio prius domino*. III.4.2 Derecho de obtención del porcentaje sobre el precio: Laudemio. III.4.3 Reversión de la plenitud del dominio por impago del canon: Comiso. III.4.4 Otros elementos: modicidad del canon.

I. INTRODUCCIÓN

La determinación de la naturaleza jurídica de una institución define su esencia, la identifica y a la vez la distingue de otras afines; tal ocurre con la infurción¹. Como prestación característica del pechero, la infurción tiene desde el siglo XII una naturaleza jurídica mixta, dominical-jurisdiccional, al confluír en su devengo, de una parte, el pago por trabajar una tierra sobre la que el señor tiene un derecho de calidad superior al detentado por el campesino, y de otra, el reconocimiento de su potestad señorial explicitado en las facultades públicas que ejerce en su coto.

Nuestra pretensión en este trabajo consiste en analizar cómo la naturaleza dúplice de la infurción, en su momento de apogeo está condicionada por la incardinación de la prestación en un cierto ámbito negocial que viene determinado por comportamientos contractuales próximos a la idea de enfiteusis y que tiene como corolario el crecimiento de la estabilidad campesina que se plasma en una amplia capacidad de disposición de la tierra que trabaja. Dicho en otros términos, nos proponemos utilizar la infurción como testigo fiscal privilegiado para observar los cambios en la naturaleza de los negocios jurídicos que le sirven de base y que tendrán como resultado un incremento en el grado de apropiación del cultivador de la tierra en el momento de plenitud de la figura en los siglos XII y XIII.

No obstante lo señalado, la expresión «ámbito negocial» necesita de cierta aclaración conceptual. Referida a soluciones enfiteúticas o cuasienfiteúticas es conscientemente genérica y con ella se quiere huir de un concepto dogmático de enfiteusis cuya formación debe esperar, al menos en Castilla, hasta finales de la Edad Media². Los tipos negociales anteriores a la recepción romano-canónica no constituyen auténticos «tipos contractuales» en sentido técnico-jurídico³ pero permiten establecer algunas categorías agrupando aquellas que por la finalidad perseguida por las partes tienen cierta semejanza. Esto ocurre con los contratos de tipo enfiteútico donde tanto el señor como el cultivador del solar persiguen rendimientos tributarios y estabilidad apropiativa, respectivamente, que constituirán en el futuro los elementos capitales de la institución. Con posterioridad, cuando la ciencia del derecho a través de glosadores y comentaristas modele aquellas construcciones empíricas anteriores, creará los «tipos contractuales» precisos adecuando el tecnicismo jurídico romano a la

¹ Lo adelantábamos en su día, M. BEDERA BRAVO, «Infurción y figuras afines: martiniega y marzadga», *Anuario de Historia del Derecho Español*, 67/2 (1997) pp. 1153-1178.

² Los primeros indicios de formación se observan en el último tercio del siglo XIV, pero habrá que esperar hasta fines del XV para ver delineados los perfiles romanos que caracterizan el instituto; vid. estas afirmaciones en M. L. ALONSO MARTÍN, «Los orígenes de la enfiteusis en Castilla: notas para su estudio», *Actas del I congreso de Historia de Palencia, t. III, Edad Moderna y Edad Contemporánea*, Palencia, Diputación provincial, 1987, pp. 293-308, esp. pp. 293-294.

³ Sobre el «anacrónico empeño de tipificación contractual» perdiendo de vista la noción de Edad Media en su contexto social y sobre todo en el jurídico donde el elemento consuetudinario se sigue imponiendo a cualquier otra forma de creación jurídica, vid. B. CLAVERO, «Enfiteusis, ¿Qué hay en un nombre?», *Anuario de Historia del Derecho Español*, 56 (1986) pp. 467-519, esp. p. 472.

realidad económica del momento y a las consecuencias que las partes pretenden atribuir a dichos contratos. Sólo entonces puede enunciarse el tipo civil de la enfiteusis como concepto dogmático que recoge la evidencia medieval del dominio dividido.

Conviene señalar por último que el estudio que acometemos no puede agotarse con el análisis de las especies contractuales donde emerge y se fortalece la infurción sin hacernos eco de las relaciones económicas que subyacen a las estructuras de poder, es decir a las formas concretas en que se materializa la autoridad señorial. Pretendemos por tanto equilibrar el necesario análisis institucional con la realidad socioeconómica que representa el señorío como unidad de producción y marco cualificado de convivencia jurídico-político en la Edad Media. Será precisamente la conversión del señor en rentista de la tierra, parcelando su reserva y entregándola a particulares, lo que produce en el siglo XII una modificación sustancial de la relación entre señor y campesino con la práctica sustitución de los ingresos de carácter dominical por otros que incorporan el elemento jurisdiccional, entendida esta expresión como cuantificación fiscal de las facultades de gobierno y administración de justicia por parte del primero. En esta decisiva transformación de la vida del señorío hay que buscar el momento de plenitud de la infurción.

II. «OFFERTIONE», PRECARIO Y DONACIONES GERMÁNICAS RESTRINGIDAS

Como advertíamos en un trabajo de hace algún tiempo, la infurción tuvo su antecedente remoto en la contradonación que el beneficiado con la cesión de una tierra entregaba *in ofertione* a su benefactor⁴; por regla general, éste ocupaba una posición superior en la escala social con lo que, en abstracto, aquella contraprestación pudo tener desde sus primeros momentos ciertas connotaciones sociológicas de reconocimiento. Añadíamos también que tales contradonaciones eran práctica común en el derecho germánico, de donde se filtraron al ordenamiento visigodo⁵, y cómo se fue transformando el carácter discrecional de aquellas en obligatorio y con ello la ofrenda en prestación. La causa de esta mutación estuvo vinculada a la desigualdad social entre cedente y cesionario que culminó en una relación de subordinación del segundo respecto del primero, materializada y reconocida a través de la entrega de dicha contraprestación.

⁴ M. BEDERA BRAVO, «Sobre el origen de la infurción», *Estudios en recuerdo de la profesora Sylvia Romeu Alfaro*, Valencia, Universitat de València, 1989, t. I, pp. 71-85.

⁵ *Ibíd.*, p. 79, donde se recordaba que tal contradonación no era peculiar de Castilla o León pues aparece también en Portugal, Aragón o Navarra y puede rastrearse con anterioridad al establecimiento de los visigodos en las Galias o en Hispania al encontrarse institutos similares entre los escandinavos con el nombre de «*vingiaef*» o entre los lombardos con el de «*meritum*» o «*launegild*», expresión esta última que cuajará más tarde en el ordenamiento italiano, vid. F. SCHUPFER, *Il diritto privato dei popoli germanici con speciale riguardo all'Italia*, Roma, Lapi, 1907, vol. II, pp. 300-312 y H. BRUNNER, *Historia del derecho germánico*, Barcelona, Labor, 1936, (de la 8.ª ed. de C. von Schwerin), p. 197-201.

II.1 EL PRECARIO COMO ÁMBITO NEGOCIAL QUE ARTICULA LAS CESIONES BENEFICIALES DE TIERRAS AL CAMPESINADO

El señalado carácter de las donaciones en el antiguo derecho germánico⁶ se pone especialmente de relieve en las donaciones de tierras que originaban una propiedad limitada. El fundamento de dicha restricción reside en impedir cualquier enajenación por parte del donatario y crear un derecho de reversión a favor del donante.

Las concesiones de tierras, atestiguadas desde el bajo imperio, fueron práctica corriente tras el asentamiento de los pueblos germánicos en territorio imperial y se proyectaron durante toda la primera Edad Media. Aquellas podían adoptar dos variantes; en algunos casos se cedían parcelas para su cultivo a cambio de rentas y prestaciones de trabajo, en general bastante onerosas, que propiciaban a su titular el aprovechamiento vitalicio y con frecuencia hereditario por vía de hecho. Junto a ellas, existían otras cesiones cuyo fin principal se cifraba en el beneficio ocasionado al tenedor. El tratamiento favorable se manifestaba por la práctica ausencia de obligaciones hacia el cedente a quien numerosas veces se califica de donante o, en el peor de los casos, por la entrega de una renta reducida como toda prestación⁷. El carácter ventajoso que representan estas concesiones frente a las anteriores justifica que sean calificadas como «*beneficia*»⁸ y, por lo mismo, se diferencian claramente de aquellas al ser revocables a voluntad del concedente⁹.

El beneficio que supone la entrega de tierras ha sido analizado sobre todo al tratar de las transmisiones intranobiliarias como elemento del contrato de feudo y desde los estudios clásicos de finales del s. XIX se acepta que su antecedente

⁶ Conoció el derecho germánico actos de transmisión por los que el enajenante se desapoderaba definitivamente de todo derecho sobre la cosa en base a la *resignatio* judicial o declaración formal y procesal de desposesión producida ante un tribunal y en virtud de sentencia judicial a la que se llegaba tras un litigio ficticio, donde el transmitente se allanaba a la pretensión del demandante en orden a la entrega del inmueble y así se renunciaba en forma jurídica. Pero, junto a estas transmisiones definitivas, hubo actos de transmisión que sólo procuraban en el adquirente un derecho limitado e inalienable y reservaban en el transmitente un derecho de reversión; lo decisivo era la manifestación de voluntad del enajenante y la forma de la transmisión que carecía de la declaración de renuncia peculiar de la *resignatio*. Uno de estos actos era la donación de tierras. Vid. H. BRUNNER, *Historia del derecho germánico*, op. cit., p. 197-201.

⁷ F. L. GANSHOF, *El feudalismo*, Barcelona, Ariel, 1978, pp. 32-33.

⁸ Así aparecen en numerosos cuerpos legales góticos como la Lex alamannorum, II, 1: «*Si quis liber, qui res suas ad ecclesiam dederit et per cartam firmitatem fecerit... et post haec ad pastorem ecclesiae ab beneficium susciperit, ut victualem necessitatem conquerendam diebus vitae suae...*», (ed. K. A. Eckhardt), recensio Lantfridana, Witzenhausen, 1962; pero sobre todo han llegado a nuestros días a través de las numerosas colecciones de fórmulas que para la redacción de documentos se emplearon en el imperio franco. Valga por todas ellas la siguiente: «*Et quia ad petitionem meam habuit pietas vestra, fecistis mihi beneficium de rem vestra et domni illius, hoc est locello...*», (Fórmulas Andecavenses), *Monumenta Germaniae Historica, Legum, sectio V. Formulae merovingici et karolini aevi*, (ed. K. Zeumer), Hannoverae, 1886, (reed. 1963), p. 7.

⁹ E. LESNE, «Les diverses acceptions du terme «Beneficium» du VIII^e au XI^e siècle. (Contribution à l'étude des origines du bénéfice ecclésiastique)», *Revue historique de droit français et étranger*, 4.^a serie, 3(1924)5-56, esp. p. 6.

son las donaciones de tierras de tipo germánico practicadas por los reyes merovingios¹⁰. En efecto, las concesiones benéficas que tienen como causa la recompensa por el servicio de armas pertenecen al ámbito concreto de la relación intravasallática, nivel más alto del intercambio social en el mundo medieval. Pero este esquema se reproduce en el nivel inferior mediante la asignación, también benéfica, de tierras a campesinos y cultivadores a cambio de un canon reducido (reducción que, de no existir, eliminaría dicho carácter). El bien que circula es el mismo en ambas situaciones (o puede serlo), pero el beneficio se entiende de modo diverso en atención al horizonte socioeconómico del beneficiado que determina el desempeño de diferentes funciones sociales: prefeudal en el primer caso y agrario en el segundo. Este doble modo de entenderse el beneficio, como institución feudalizante y como institución agraria, se filtrará a la Edad Media hispana como dos facetas de una misma realidad.

Ahora bien, la transmisión de dicho *beneficium* necesita del adecuado vehículo negocial que aúne las voluntades concurrentes a tal fin; pues bien, el instrumento jurídico utilizado desde época merovingia para transferir los beneficios transpirenaicos o desde la etapa visigoda para los cispirenaicos, fue el contrato de precario en cualquiera de las versiones señaladas por la doctrina¹¹.

La duplicidad de manifestaciones de carácter benéfica hace columbrar una correspondencia similar respecto del precario como ámbito negocial que arroja la idea de beneficio. Este precario que hemos considerado en su acepción general, conoció dos versiones: el que podríamos denominar «precario noble», que Brunner identifica con el beneficio prefeudal, y aquel otro por el que los magnates y en especial la Iglesia hicieron frecuentes concesiones *iure precario* a particulares que convencionalmente llamaremos «precario agrario» y que por reflejo del anterior supone la cesión temporal (a voluntad del propietario) de tierras a campesinos para su cultivo (*ad excolendum*) con la obligación para éstos de entregar como precaristas una cantidad en concepto de canon, cuyo montante solía ser reducido. El fundamento no fue el mismo que el de las concesiones regias (crear una clase aristocrática afecta y bien remunerada), sino

¹⁰ H. BRUNNER, «Die Landschenkungen der Merowinger und der Agilolfinger», *Sitzungsberichte der Preussischen Akademie der Wissenschaften*, 2(1885)1173-1202 y también en su *Historia del derecho germánico*, *op. cit.*, p. 10.

¹¹ P. ROTH, *Geschichte des Benefizialwesens von den ältesten Zeiten bis in das zehnte Jahrhundert*, Erlangen, 1850; N. D. FUSTEL DE COULANGES, «Le bénéfice de l'époque mérovingienne», *Histoire des institutions politiques de l'ancienne France*, V, París, Hachette, 1922, pp. 152-191; H. VOLTELENI, «Prekarie und Benefizium», *Vierteljahrschrift für Sozial und Wirtschaftsgeschichte* 16(1922)259-306; H. BRUNNER, *Historia del derecho*, *op. cit.*, p. 70 y 202; C. SÁNCHEZ ALBORNOZ, *El «stipendium» hispano-godo y los orígenes del beneficio prefeudal*, Buenos Aires, Facultad de Filosofía y Letras, 1947 p. 253-386, esp. 292-293. Últimamente se ha reflexionado sobre el precario en el encuentro organizado por l'École française de Rome en 1999, publicado después como, *Les transferts patrimoniaux en Europe occidentale, VIIIe-Xe siècle (I). Actes de la table ronde de Rome, 6, 7 et 8 mai 1999*, Rome, École française de Rome, 1999, con interesantes aportaciones regionales: L. MORELLE, «Les actes de précaire, instruments de transferts patrimoniaux (France du Nord et de l'Est, VIIIe-XIe siècle)», *ibíd.*, pp. 607-647; P. DEPREUX, «L'apparition de la précaire à Saint-Gall», *ibíd.*, pp. 649-673; y L. FELLER, «Précaires et livelli. Les transferts patrimoniaux *ad tempus* en Italie», *ibíd.*, pp. 725-746.

que atendía a razones de carácter agrario, como el fomento y mejora de los cultivos. A ello contribuyó de forma notable el que la Iglesia no pudiera entregar sus bienes en propiedad sino a título de precario, de modo que el obispo o abad tuvieran la facultad de revocar *ad nutum* la cesión y obtener la devolución de las heredades, evitándose de paso con ello que las tenencias de bienes eclesiásticos por tiempo muy dilatado e impreciso pudieran perderse ante la alegación de la «*praescriptio longissimi temporis*»¹² por los tenedores beneficiados.

Se constata así la articulación de una doble instancia que no es sino reflejo del fraccionamiento existente en la sociedad o, si se quiere, resultado de la interposición de poderes nobiliarios. De este modo se explica que las fórmulas que facilitan la posesión de la tierra tengan igual denominación al aplicarse sobre un mismo objeto, por más que los derechos atribuidos a señor y campesino sean manifiestamente desiguales. Ello condiciona la futura existencia de una división cualitativa del dominio avanzada la Edad Media pero que ya se apunta someramente en esta época. La inestabilidad apropiativa que otorga el precario hace todavía difícil imaginar esa concepción de la división del dominio pero el lento fluir de la institución hacia fórmulas más estables propiciará la transformación de los caracteres del precario hasta su conversión en otra figura de corte más enfiteúutico que precarista en los siglos centrales de la Edad Media.

Tras seguir el *iter* desde las donaciones restringidas del derecho germánico, pasando por las concesiones beneficiales, hasta llegar a la formulación jurídica del precario y poner de manifiesto la articulación de las relaciones agrarias como producto de una jerarquización social de carácter feudo-señorial, resulta ahora menos complejo aplicar el molde general a la realidad castellano-leonesa que nos afecta.

II.2 LA PRECARIA COMO INTERPRETACIÓN DEL *PRECARIUM* ROMANO A LA LUZ DE LOS ACTOS LUCRATIVOS DEL DERECHO GERMÁNICO Y SU FORMULACIÓN CASTELLANA COMO PRESTIMONIO AGRARIO

Avanzando en nuestro análisis, cabe preguntarse ahora por la evolución de aquellas prácticas beneficiales que conectaron contractualmente con el precario y en cuyo ámbito se encontraba el germen de la infurción y también por el posible encaje entre la tradición negocial de corte romano y las doctrinas germáni-

¹² La obligación de suscribir una escritura de precario se contiene en el canon 5 del VI Concilio de Toledo (638) referido a los poseedores de tierras en estipendio de la Iglesia: «De stipendiis clericorum ne a jure alienentur ecclesiae»: «...*Ut quisquis clericorum vel aliarum quarumlibet personarum stipendium de rebus ecclesiae cujuscumque episcopi percipiat largitate, sub precariae nomine debeat professionem scribere...*», *Colección de cánones de la Iglesia Española*, t. II, (ed. J. Tejada y Ramiro), Madrid, Anselmo Santa Coloma, 1850, p. 339. Por su parte, la prescripción mencionada aparece ya en un rescripto de Severo y Caracalla del año 199 y fue establecida por Constantino quien fijó en 40 años el tiempo que el poseedor de buena fe debe permanecer en la posesión del bien para rechazar el derecho invocado por el propietario; con Teodosio II el plazo se reduce a 30 años, vid. G. GROPALLO, *Contributi alla teoria generale della prescrizione*, Milano, Vita e Pensiero, 1930.

cas de la revocabilidad de los actos de liberalidad insuficientemente compensados. La solución de esta última cuestión pondrá en relación los modelos romano y germánico que explican la adecuada articulación jurídica de la contraprestación por la entrega de tierras dentro del ámbito negocial de la precaria. La respuesta a la primera pregunta justifica la aparición de la infurción en el campo de los negocios pre-enfitéuticos a los que se llega por una mutación en los caracteres definitorios de la precaria primero y del prestimonio después.

Los avatares sufridos por el *precarium* romano clásico, convierten a éste en una institución cambiante con el paso de los siglos pero sin duda fue la entrada en la Edad Media lo que dividió profundamente a la doctrina en el sentido de negar o afirmar la relación de derivación entre aquél y la precaria medieval. A mediados del pasado siglo la literatura iushistórica dedicó muchas páginas a defender una u otra postura¹³.

A nuestro entender, una posible respuesta a esta dicotomía debería tener en cuenta la incidencia sobre el *precarium* clásico de ordenamientos jurídicos tan dispares como el romano y el germánico cuyo encuentro, en opinión de Calasso, supuso un profundo contraste¹⁴. En otras palabras, y seguimos así la hipótesis que ya planteara Zamorani¹⁵, el nacimiento de la «precaria» pudo ser el resultado de una de estas combinaciones entre derecho romano y derecho germánico; el *precarium* clásico se interpretó a la luz de los principios jurídicos del pueblo conquistador y, en consecuencia, surgió un instituto sustancialmente diferente pero con fuerte enraizamiento formal respecto de aquél.

Cuando las dos comunidades entran en contacto, el *precarium* había abandonado (desde principios del siglo IV) el ámbito de los *vitia possessionis* y tenía la condición de negocio caracterizado por la revocabilidad *ad nutum* del ceden-

¹³ Sin ánimo de ser exhaustivos vid., C. SÁNCHEZ ALBORNOZ, *El «stipendium» hispanogodo*, op. cit., y «El «precarium» en Occidente durante los primeros siglos medievales», *Études d'histoire du droit privé offertes à Pierre Petot*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1959, pp. 481-507 quien defendió la pervivencia del «*precarium*» romano clásico en la Edad Media; en igual sentido L. GARCÍA DE VALDEAVELLANO, «El prestimonio: contribución al estudio de las manifestaciones del feudalismo en los reinos de León y Castilla durante la Edad Media», *Anuario de Historia del Derecho Español*, 25(1955)5-122, para quien sería «una satisfactoria explicación de la costumbre hispánica de designar con el nombre de *prestamum* a las concesiones de tierras para su disfrute temporal o vitalicio», en *Señores y burgueses en la Edad Media hispana*, Madrid, Real Academia de la Historia, 2009, p. 114; pero también P. MEREÁ, «*Precairium*» e «*Stipendium*», *Boletim da Faculdade de direito*, Universidad de Coimbra, 35(1959)231-252; y antes en sentido diferente E. LEVY, «Vom römischen «*Precairium*» zur germanischen Landleihe», *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte, Rom. Abt.*, LXVI, 1948, pp. 1-30, para quien el *precairium* clásico desapareció en el siglo IV; o L. M. HARTMANN, *Bemerkungen zur italienischen und fränkischen Prekarie*, en *Vierteljahrschrift für sozial und Wirtschaftsgeschichte*, 4(1910)340 y ss.; y H. VOLTELINI, «Prekarie und Benefizium», *Vierteljahrschrift für Sozial und Wirtschaftsgeschichte*, 16(1922)259-306, próximos a la idea de que el *precairium* experimentó cambios que lo asimilaron al comodato.

¹⁴ «Non fu convivenza pacifica quella del diritto germanico col romano: non poteva esserlo... Era fatale che il contatto si trasformasse in un contrasto profondo, quanto può essere profondo un contrasto di civiltà», F. CALASSO, *Medio Evo del diritto, I. Le fonti*, Milano, Giuffrè, 1954, p. 119.

¹⁵ P. ZAMORANI, *Precairio habere*, Milano, Giuffrè, 1969, esp. 113 y ss.

te. Incluso se había llegado más lejos y, en un intento de buscar para el nuevo negocio encaje en el sistema, se le asimiló al *commodatum*, lo que produjo dos importantes innovaciones: de una parte la aparición de la temporalidad y, de otra, la consideración del *precarium* como negocio jurídico gratuito, constatable en la *interpretatio* de las Sentencias de Paulo contenidas en el Breviario de Alarico donde al *precarium* se le denomina «beneficio»¹⁶.

Por otro lado, cuando el derecho germánico penetra en zona imperial no conoce una institución similar al *precarium* romano pero la toma de contacto se produjo por vía indirecta. Al tener en ese momento, como hemos señalado, la consideración de negocio a título gratuito, se le aplicaron las disposiciones del antiguo derecho germánico en materia de actos lucrativos: se incorporó la contraprestación del precarista que dotaba de eficacia jurídica al negocio unilateral convirtiéndolo en oneroso y por ende, con pleno valor jurídico en el tráfico contractual. La misma teoría de la revocabilidad *ad nutum* romana, adquiere una nueva dimensión al ser tratada a la luz de los principios del derecho germánico: la revocabilidad se asentaría, no ya en una consecuencia de la posesión viciosa de época clásica, desconocida para ellos, nacía del propio acto de liberalidad, era el resultado de su gratuidad.

La nueva figura, la «precaria», será un negocio bien diferente del *precarium*; aunque formalmente conserve una vinculación mediata con él, presenta unos caracteres que la definirán desde ese momento: revocación *ad tempus*, temporalidad y onerosidad relativa, a los que se añade la permanencia del ruego por parte del cesionario y el pago de un canon¹⁷.

Ahora bien, como ya señalamos con carácter general¹⁸, tampoco en la Alta Edad Media leonesa y castellana dicho canon representa el precio por la cesión temporal de la tierra, sino tan sólo una mínima contribución que tiene más de compensación y reconocimiento por el beneficio recibido, que de auténtico censo. Se separan así las cesiones *pro beneficio* de los auténticos contratos de cesión equiparables al arrendamiento. De estos surgirán relaciones agrarias caracterizadas por la bilateralidad; de aquellos derivarán relaciones entre cedente y cesionario, teñidas siempre por el fondo beneficial de la concesión, lo que conlleva que la bilateralidad no represente un valor jurídico en tal negocio, sino sólo la consecuencia del acto de contraprestación que impide la revocabilidad y faculta el disfrute continuado del precarista. En este tipo de negocios se inscribe

¹⁶ «*Si quando alicuius precibus exorati aliquid cuicumque possidendum ad tempus praestitum fuerit et ad primam admonitionem hoc ipsum reddere noluerit, datur adversus eum interdictum et actio iusta proponitur: quae actio civilis est, velut si de commodato agatur, ut res ita praestita sine aliqua difficultate reddatur: quia pro beneficio suo pati quemcunque iniuriam non oportet*», Pauli Sententiarum 5,7,8, (*interpretatio*), en *Lex romana visigothorum*, (ed. G. Haenel), Leipzig, 1849, (reimp. Aalen, 1962).

¹⁷ «concesión mediante la cual el dueño de una tierra cedía a otro el uso y disfrute de la misma a ruego del cesionario y por medio de una carta de petición (*epistula precaria*), cesión que se hacía por un tiempo determinado o no, y comprometiéndose el cesionario a cultivar la tierra cedida y a pagar un canon o censo al propietario», así la define L. GARCÍA DE VALDEAVELLANO, «El prestimonio», *op. cit.*, p. 13.

¹⁸ Vid. el epígrafe anterior, II, 1.

la futura aparición de la infurción, cuando lo entregado como compensación se convierta en obligatorio y por ello el montante nunca será muy elevado.

El carácter beneficcional de las concesiones de tierras, anteriormente descrito para latitudes transpirenaicas, tiene también su reflejo especular en zona leonesa y castellana aunque el vocablo «beneficio» no es de fácil localización en nuestras fuentes, ni en su sentido técnico de entrega de tierras a cambio de servicio militar, ni en su más económica y restringida versión agraria. En este punto, la doctrina española entiende de modo mayoritario que el término «beneficio» se sustituye en las fuentes castellanas por el de *prestamum*, préstamo o prestimonio¹⁹ y con ellos se designan aquellas concesiones de tierras para su disfrute temporal o vitalicio. La generalización del término préstamo o prestimonio se produce en las fuentes castellanas desde el siglo XI y acabará incluyendo, junto a otras concesiones anteriores que implican servicio de armas (beneficio militar), las cesiones de tierras *ad excolendum* (precaria).

Aunque el préstamo constituyera el último escalón evolutivo del *precarium* romano, como sostienen algunos autores, en esencia nada tiene ya que ver con él; aquél era una mera relación posesoria revocable en cada momento (*ad nutum*), mientras que la precaria y sus variedades, préstamo y prestimonio, constituyen auténticas relaciones jurídicas, cercanas a los «Leihrechte» alemanes²⁰.

¹⁹ C. SÁNCHEZ ALBORNOZ, *En torno a los orígenes del feudalismo*, I, Buenos Aires, EUDEBA, 1974, (2.ª ed.), p. 122, donde señala: «...exceptuados los condados catalanes, en los otros reinos peninsulares de la Reconquista se llamó préstamo, prestimonio o atondo al beneficio. Sólo en la Historia Compostelana, escrita por franceses, aparece la voz beneficio en su sentido técnico», y antes en sentido similar en «Las conferencias de Sánchez Albornoz en Argentina», *Anuario de Historia del Derecho Español* 10 (1933), 515-539, esp. 525; A. GARCÍA GALLO, «Las instituciones sociales en España en la alta Edad Media (siglos VIII-XII)», *Revista de Estudios Políticos. Suplemento de política social*, 1(1945) 7-44, (reed. Barcelona, 1981, El Albir), en p. 34 indica que «la concesión constituye un beneficio que el señor hace a sus vasallos, pero la concesión en sí, no recibe el nombre de beneficio, sino el de adtonitus, atondo, prestamum o prestimonium»; R. GIBERT, «Los contratos agrarios en el Derecho Medieval», *Boletín de la Universidad de Granada*, 22(1950)305-330, incide en el paralelismo aludido: «La precaria es apta para dar vida a muy diversas situaciones. Por ello la encontramos en el Derecho franco como forma de beneficio y en nuestro Derecho, junto a la derivación del precario romano hacia las concesiones agrarias, se da otra hacia las concesiones beneficiales llamadas más antiguamente estipendio y después préstamo y atondo»; L. GARCÍA DE VALDEAVELLANO, «Beneficio y prestimonio. Dos documentos castellanos que equiparan ambos términos», *Cuadernos de Historia de España*, 9(1948)154-160, aportó en su día dos documentos onienses donde se manifiesta claramente la identidad entre prestimonio y beneficio: En 1161 la condesa doña Elvira concede en usufructo la mitad de las heredades de Villa Verde que recibiera el cenobio en prestimonio o beneficio a la muerte de su marido «...*et medietatem usus fructuum omnium hereditatum de Villa Verde et de omnibus hereditatibus quas Ego post mortem Ruderici comitis mariti mei caritatiue pro prestimonio atque in beneficio nunc usque a Monasterio Oniensi accepi modo monasterio sancti Saluatoris*». En 1204 el abad de Oña concede en prestimonio y beneficio a Diego Rodríguez una casa en el barrio de San Facundo, «*Ego siquidem Didacus Ruderici ob prestimonium et beneficium quod a uobis domno Petro Honiensi abbate et a conuentu uestro recipio...*».

²⁰ «Expresión, empero, que no se puede traducir a nuestro idioma por «derechos de préstamo» sin exponerse a equívocos. Los *Leihrechte* son derechos reales, mientras que el préstamo es una relación jurídica obligacional, de donde, por consiguiente, nace sólo un derecho personal», vid. J. A. RUBIO SACRISTÁN, «Donaciones post obitum y donaciones reservato usufructo en la alta Edad Media de León y Castilla», *Anuario de Historia del Derecho Español*, 9 (1932) pp. 1-32, esp. p. 5.

La documentación castellano-leonesa medieval recoge numerosos casos de precaria y préstamos que comprenden un amplio abanico de situaciones jurídicas. Se observa, con todo, cierta tendencia que podríamos enunciar en los siguientes términos: cuanto mayor es el acercamiento documental al siglo XII, más claramente se manifiestan los lazos encomendaticios entre cedente y cesionario y a la vez, mayor es la estabilidad apropiativa del tenente beneficiario de la cesión.

Respecto de la desigualdad entre las partes intervinientes, ésta arranca ya de la relación de subordinación que se producía cuando la contraprestación del donatario no igualaba el montante de lo donado. Este aspecto se potencia ahora por el desequilibrio de fuerzas en la sociedad medieval²¹.

Pero además, el grado de apropiación del prestatario fue evolucionando hacia una mayor estabilidad. El «préstamo agrario» modificará su naturaleza inicial hacia fórmulas que propician la continuidad en el disfrute de la tierra de modo que se acaba acuñando, a veces explícitamente en los propios textos, el carácter temporal primero y vitalicio después de la concesión²², al que se suele acompañar la necesidad de ser vasallo mientras dure tal relación.

Esta misma exigencia impide en principio la transmisión hereditaria de lo recibido a título de prestimonio pero el cesionario conseguirá, de hecho o de derecho, la continuidad de sus hijos al frente de aquellas tierras; inicialmente, mediante la actualización de la concesión en la persona de los descendientes del primer beneficiario, y más tarde reconociéndose la continuidad sin acto ulterior de posesionamiento, con lo que se llegaba a la paradójica situación de admitir la existencia de préstamos concedidos *iure hereditario*, nociones que se repelen por representar lo inestable y lo duradero, lo precario y lo perdurable²³.

²¹ Es característica del préstamo la subordinación entre las partes, «...hay un mísero que suplica y un poderoso que concede, se pide la tierra como un favor especial y se otorga como una gracia, como una merced», vid. R. PRIETO BANCES, «La explotación rural del dominio de San Vicente de Oviedo en los siglos X al XIII. Notas para su estudio», *Obra escrita, I*, Oviedo, Universidad de Oviedo, 1976, p. 245 y documentos en que se apoya.

²² Además de aparecer en la documentación relativamente temprana de los siglos XI y XII, la temporalidad y el carácter vitalicio del prestimonio se recogen a principios del siglo XIII en las Cortes de Benavente y en las de León, prueba de que para entonces había calado ya una cierta permanencia del prestatario en su situación apropiativa: Cortes de Benavente de 1202: pet. 2, «*Si vero isti vel illi aliter tenuerint ipsas hereditates de abadenguis in prestimonium, videlicet ad tempus, vel in pignus, debet currere vox regia in illis, sicut in aliis abadenguis*»; pet. 3, «*Item si aliquis de abadengo vel de ordine tenuerit hereditatem militis in pignus, vel prestimonium ad tempus, faciat de ipsa tale forum quale faciunt alie hereditates militum*». Cortes de León de 1206, pet. 4, «*Adicimus etiam ut si quis laicus ab ecclesia seu monasterio vel quovis loco religioso prestimonium aliquod vel ad tempus, vel in toto vite sue tempore, posidendum meruerit obtinere, quod nonnumquam ob nostri familiaritatem vel gratiam est efectum idemque laicus regiam indignationem incurrerit, adeo ut bonis omnibus confiscatis extra regni terminum per principalem setentiam expelatur ab iis qui nostre ultores injurie ac jusionis executores extiterint, dictum prestimonium nulatenus occupetur...*», *Cortes de los antiguos reinos de León y Castilla publicadas por la Real Academia de la Historia*, I, Madrid, Rivadeneira, 1861, pp. 43 y 48 respectivamente.

²³ Cuestión puesta de relieve por M. J. SUÁREZ ÁLVAREZ, «Los contratos agrarios del monasterio de San Vicente de Oviedo en el siglo XIV», *Semana de Historia del monacato cántabro, astur, leonés*, Oviedo, Monasterio de San Pelayo, 1982, pp. 271-300, esp. p. 273. En el mismo sentido y para el mismo ámbito regional, citado también por esta autora, E. GARCÍA Y GARCÍA, *San Juan Bautista de Corias. Historia de un señorío monástico asturiano (siglos X-XV)*, Oviedo, Universidad de Oviedo, 1980, pp. 233-234.

Si a lo dicho se añade finalmente la posibilidad, constreñida en ocasiones pero viable con el tiempo, de realizar actos de disposición *inter vivos* a los que se opone tan sólo la necesidad de hacer el traspaso de la tierra a vecino que cumpla el fuero, puede entenderse sin mayores dificultades que estamos ante un tipo de prestimonio que conservará sólo el nombre de tal pues el conjunto de caracteres que lo conforman no sólo se ha transformado sino que contradice su propia esencia. Por ello, a este ámbito negocial que rompe con el prestimonio tradicional le podríamos denominar pre-enfitéutico y en él precisamente se produce el nacimiento de la infurción.

En el plano más abstracto de la relación apropiativa entre cedente y cesionario, la metamorfosis sufrida en los contratos prestimoniales hace plantear la escisión tácita en dos esferas de dominio que se corresponden con las que la doctrina del Derecho Común denominará dominio útil²⁴ y dominio eminente, en atención al diferente grado de asignación social de la tierra entre sus respectivos titulares. Por ello, entre las seis formas que Baldo enuncia como susceptibles de transmitir el dominio útil, se encuentra la precaria²⁵.

El acercamiento entre los nuevos contenidos de la versión hispánica de la precaria (prestimonio, préstamo) y aquellos que, tras la elaboración de los juristas medievales, aparezcan configurando la enfiteusis, son nítidos. El prestimonio, al convertirse en negocio vitalicio, cuando no perpetuo, y disponible a voluntad del beneficiario, tanto *mortis causa* como *inter vivos*, se transforma en relación agraria estable y por ello, entendiendo en sentido amplio el concepto de enfiteusis, ambos llegan a asimilarse por los juristas de la Recepción²⁶.

²⁴ En efecto y como apunta Grossi, es esta del dominio útil una criatura doctrinal, «...come si accorgeranno bene i giureconsulti transalpini che rivolgeranno a glossatori e commentatori il rimprovero di aver creato dal nulla la categoria del dominio utile, in nessun luogo del *Corpus Digestorum* menzionata, di aver costruito *sine lege et ratione nec aliquo fundamento*», P. GROSSI, *Le situazioni reali nell'esperienza giuridica medievale. Corso di storia del diritto*, Padova, Cedam, 1968, p. 206.

²⁵ «*Sex dicunt esse contractus ex quibus transfertur dominium utile et non directum, sicut contractus superficiarius, contractus locationis ad longum tempus, contractus emphyteuticus, contractus qui dicitur precaria in genere foeminino, contractus livellarius et contractus feudalis*», BALDO DE UBALDI, *In Quartum et Quintum Codicis libros Commentaria*, Venetiis, Lucantonio Giunta, 1577, citado por P. GROSSI, *Le situazioni reali*, p. 210.

²⁶ La asimilación es reconocida de una u otra forma por los más importantes juristas del Derecho Común: «*Ex contractus iste secundum diversas consuetudines terrarum diversis nominibus nuncupatur: dicitur enim emphyteusis, precaria, libellus, census, fictum et aliis pluribus nominibus*», ROLANDINO, *Summa totius artis notariae*, Venetiis, 1546. (reimpr. facs. Bolonia, 1977), c. 54; «*Breviter secundum nos precarium differt absque dubio: quia in contractu precarii non intervenit pretium et hoc potest revocare dominus quando vult: sed in quibus partibus de consuetudine, possessione emphyteuticæ diversis nominibus nuncupantur. Quidam appellant eam precariam; quidam appellant eam livellum; quidam appellant eam ad firmam; quidam eam appellant ad pensionem; non tamen curo, quomodocumque nuncupetur, emphyteusis est*», BARTOLO DE SASSOFERRATO, *Commentaria in primam Codicis partem*, Lugduni, Claudius Seruanus, 1555. *Comm. ad c. 4,66,1*, «*De iure emphyteutico*», l. ius emphyteuticarium, n. 8, vuelve sobre ello nuevamente P. GROSSI, *Locatio ad longum tempus. Locazione e rapporti reali di godimento nella problematica del diritto comune*, Napoli, Morano, 1963, p. 187; «*Pactiones emphyteuticæ diversis nominibus nuncupantur: aliqui appellant precariam, aliqui firmam, aliqui emphyteoticam, aliqui liberalliam, et semper appellatur contractus emphyteuticus*», JASON DEL MAINO, *De iure emphyteutico*, Bononiae, 1481, *Commentarium de iure emphyteutico*, l. 1, quaestio 13, citado por G. CENCETTI, *Il contratto di enfiteusi nella dottrina dei glossatori e dei commentatori*, Bologna, Cuppini, 1939.

III. INFURCIÓN, ENFITEUSIS Y DOMINIO DIVIDIDO

III.1 DE LA CONTRAPRESTACIÓN COMO ELEMENTO DE PERFECCIÓN CONTRACTUAL A LA CONTRAPRESTACIÓN COMO FÓRMULA MEDIEVAL DE RECONOCIMIENTO SEÑORIAL

De igual modo que las legislaciones de pueblos germánicos como francos ripuarios y especialmente longobardos, tras su asentamiento en solar romano habían mantenido el espíritu del antiguo derecho de donaciones²⁷, el influjo de la pertenencia al tronco común germánico dejó su huella en la legislación visigoda aunque sus leyes, al igual que toda su cultura, estuvieran a mediados del siglo VII profundamente romanizadas.

La idea de que no existen transmisiones gratuitas de bienes hace que, especialmente en la donación, aunque también en otros negocios como el matrimonio o la manumisión, se exija una contraprestación por parte de la persona favorecida (donatario) consistente en algún bien mueble o semoviente²⁸. Dicha contraprestación, plenamente aceptada en el derecho germánico y conservada en épocas merovingia y carolingia, penetra en la Península y deja su impronta en los llamados Fragmentos Gaudencianos²⁹ constatando que la *vicissitudo* visigoda constituyó una exigencia en los contratos gratuitos, como lo fue el *launegildo* en el derecho longobardo³⁰. Por su parte, el intento de equiparar la donación con los contratos de corte oneroso (sobre todo con la compraventa) mediante la entrega de una contrapartida por el donatario, se proyecta más allá de época visigoda y la veremos funcionando en el mundo altomedieval.

Al estudiar el origen de la infurción aportamos noticias de obsequios o contrapartidas en los siglos X y XI que serían el resultado de aquella evolución y que persiguen la estabilidad de las relaciones contenidas en dichos negocios de tipo lucrativo³¹. Si bien es cierto que en ocasiones los documentos incluyen expresiones como *ad confirmandum* o *ad implendum* para referirse a la causa generatriz de dichas contradádivas³², con inequívoca intención de reforzar el

²⁷ El ejemplo más claro se recoge quizá en las leyes longobardas, vid. las «novelas» dictadas a principios del s. VIII (713-735) por Liutprando como complemento al *Edictum Rotari*, «Liutprandi leges», en *Monvmenta Germaniae Historica, Leges (in folio), IV*, Hannoverae, 1875-1889, (reed. Stuttgart-Vaduz, 1965), cap. 13, p. 137.

²⁸ E. de HINOJOSA, *El elemento germánico en el derecho español*, Madrid, Centro de Estudios Históricos, 1915, p. 23-24

²⁹ Fragmento XIII: «*Si quis donaverit aliquid alio homini peculium suum, aut aurur sive argenteum... non requirat postea quod donavit neque vicissitudinem requirat, nisi quod ille sua voluntate retribuere voluerit*», en *Leges Visigothorum Antiquiores*. «Appendix. Capitula iuris visigothici recusa ex collectione iuris romano-gothica, reperta ab Augusto Gaudenzi», (ed. K. Zeumer, Hannoverae et Lipsiae, 1894), p. 319.

³⁰ M. PAPPENHEIM, *Launegild und Garethinx. Ein Beitrag zur geschichte des germanischen Rechts*, Breslau, Koebner, 1882, (reed. Aalen, Scientia, 1970).

³¹ M. BEDERA BRAVO, «Sobre el origen de la infurción», *op. cit.*, p. 81-82.

³² Año 940, «...*et ad confirmanda kartula dedisti mihi uno aztore et plena abeat firmitate*», R. ESCALONA, *Historia del Real monasterio de Sahagún*, (ed. facs. de la de 1782), León, 1982, ap.

negocio jurídico, en otros se utilizan expresiones como, *in honore* o *in offertione*, con clara significación jurídica que sobrepasa la simple función revalidatoria y conecta directamente con la antigua idea germánica de donación que necesita ser equilibrada³³. Además, la contradonación, tanto *causa honoris* como *causa offertionis*, denota una cualificación de la persona que la recibe y apunta una relación de subordinación entre las partes actuantes.

En ocasiones, los documentos son más reveladores y descubren la intención del donante de asimilar donación con compraventa con expresiones del tipo *donamus uel concedimus* e incluso, dándose un paso más en la intención de acercar el negocio lucrativo al oneroso³⁴, *donamus uel uendimus*; con el mismo propósito, se dice recibir del donatario *precium uel honorem*³⁵.

El interés por asimilar donación con compraventa resulta aún más explícito cuando los propios documentos alegan la *lex visigothorum* como fuente de autoridad con fórmulas como las del monasterio de Sahagún de 1097: «...sicut *lex gotica dicit, ualeat donacio sicut et empicio*»³⁶ y de 1117: «*Et sicut et srip-*

III, escr. XVIII, p. 389; año 987 «...ad implendum ista karta, *II bobes et suo loramine...*», *ibíd.*, ap. III, escr. LXIV, p. 433; por citar sólo un par de ejemplos de los muchos posibles.

³³ Año 928, «...proinde etiam accepimus de te in nostram offertionem caballum mauricello...», E. SÁEZ y C. SÁEZ, *Colección diplomática del monasterio de Celanova (843-1230)*. I. 842-942, Madrid, Universidad de Alcalá, 1996, doc. 30, p. 98; año 938, «Pro que accepimus de uos in honore mulo castano...», J. M. RUIZ ASENCIO, I. RUIZ ALBI y M. HERRERO JIMÉNEZ, *Colección documental del monasterio de San Román de Entrepeñas (940-1608)*, León, Centro de estudios e investigación «San Isidoro», 2000, doc. 13, p. 78; año 951, «...in offertione kaballum cum alba coma et frenum... solidorum numero CCL.^o», J. RODRÍGUEZ, *Ordoño III*, León, Ediciones leonesas, 1982, doc. 2, p. 245 año 1006, «...pro que accepimus de te, in mea offertione, spata franka obtima...», M. P. YÁÑEZ CIFUENTES, *El monasterio de Santiago de León*, León-Barcelona, CSIC, 1972, doc. 63, pp. 204-205, etc. Incluso aparece, en rara ocasión, alguna expresión mixta de función revalidatoria del negocio jurídico (*ad confirmandum*) y contraprestación (*offertione*): año 982, «ad confirmandam... dedi in sua offertione inter alfaraces et mulas...», E. SÁEZ y C. SÁEZ, *Colección diplomática del monasterio de Celanova (843-1230)*. II. 943-988, Madrid, Universidad de Alcalá, 2000, doc. 191, p. 194, y también «ad confirmandam anc scripturam accepit de te in nostra offertione uno kaualo rosello...», G. del SER QUIJANO, *Colección diplomática de Santa María de Otero de las Dueñas (León) (854-1037)*, Salamanca, Universidad de Salamanca, 1994, doc. 153, p. 163.

³⁴ Además del alcance jurídico que tiene la contraprestación en la donación, no debe desconocerse que dicha contrapartida que equipara donación con compraventa o cambio, confiere a la transacción un importante efecto económico, vid. J. A. GARCÍA DE CORTÁZAR, *El dominio del monasterio de San Millán de la Cogolla (siglos X al XIII): Introducción a la historia rural de Castilla altomedieval*, Salamanca, Universidad de Salamanca, 1969, p. 75.

³⁵ Las expresiones se corresponden con documentos de finales del s. XI del monasterio de Santa María de Puerto. Año 1084, «... sic donamus uel concedimus uobis... Et accepimus nos... precium uel honorem...», J. ABAD BARRASUS, *El monasterio de Santa María de Puerto (Santoña) 863-1210*, Santander, Institución Cultural de Cantabria, 1985, doc. 25, p. 300; año 1085: «facio... persolutionis... de illas medias casas... Et accepi... precium uel honorem...», *ibíd.*, doc. 29, p. 303; En otro sin fecha, aunque datable alrededor de 1085 por los confirmantes, «... dono atque concedo illas medias ereditates...et... accepi precium uel honorem...», *ibíd.*, doc. 93, p. 353; finalmente, en 1091: «Sic donamus uel uendimus nos iam supradictos... et accepimus precium uel honorem de uos...», *ibíd.*, doc. 57, p. 321.

³⁶ M. HERRERO DE LA FUENTE, *Colección diplomática del Monasterio de Sahagún (857-1230)*, 3, (1073-1109), León, Centro de estudios e investigación San Isidoro, 1988, doc. 1008, p. 346.

tum (sic) est in Lege Godorum: si ualeat donatio sicut elemencium»³⁷; o todavía más esclarecedor cuando a esa misma expresión contenida en un documento portugués de 1097, «...sed quicquid libenter amplecti: denique lex canet Godorum, ut ualeat donatio sicut et venditio», se añade, «...et ut rem donata, si presentibus tradita fuerit, nullo modo repetatur ab eo, sed per testes et per scripture conuincat.»³⁸, porque permite ahora identificar el pasaje del Líber donde se apoya³⁹.

No obstante, resulta curioso observar el empeño de ambas escrituras por sustentar la asimilación entre donación y compraventa en el Líber cuando la fórmula empleada en los documentos («ualeat donatio sicut et emptio») carece de correspondencia en el texto visigodo. En efecto, la pretendida equiparación sólo se da entre permuta y compraventa (contratos sinalagmáticos): «Vt ita ualeat commutatio, sicut et emptio»⁴⁰, pero no por ello se deja de alegar la *lex gotica*. La explicación a esta controversia pudiera estar en la suma de dos realidades: la aplicación de soluciones jurídicas de raíz netamente germánica, bien por vía de permanencia, bien por incorporación de nuevas influencias⁴¹, a lo que se debe añadir la autoridad reconocida al Líber en el s. XI, sobre todo en zona leonesa de donde proceden los dos primeros diplomas.

Recapitulando lo dicho, el hecho de que el *animus donandi* no sea suficiente para perfeccionar el negocio y se requiera una contraprestación para evitar la reversión de lo donado, presupone que tal perfección se consigue estructuralmente cualquiera que sea el montante y calidad de lo contradonado, aunque en algunos pasajes de la más antigua legislación germánica, tanto longobarda

³⁷ J. A. FERNÁNDEZ FLORES, *Colección diplomática del Monasterio de Sahagún (857-1300)*, 4, (1110-1199), León, Centro de estudios e investigación San Isidoro, 1991, doc 1198, p. 53.

³⁸ *Portvgaliae Monvmenta Historica, Diplomata et Chartae*, vol. I, (ed. A. Herculano), Olisipone, Typis academicis, 1867, (reed. Nendeln, (Liechtenstein), Kraus reprint Ltd, 1967), doc. 864, p. 512. El texto se localiza en el encabezamiento del documento de donación del conde Henricus y su mujer Tarasia a Suario Menendiz: «In nomine Patris, et Filii, et Spiritus Sancti, Sanctam et Individuam Trinitatem. Magnum est enim titulum donationis, et meliorationis, in qua nemo potest hactum largitatis inrumpere, neque foris legem proicere, sed quicquid libenter amplecti: denique lex canet Godorum, ut ualeat donatio sicut et venditio, et ut rem donata, si presentibus tradita fuerit, nullo modo repetatur ab eo, sed per testes et per scripture conuincat.»

³⁹ Se trata de *Lex Visigothorum* 5,2,6: «De rebus traditis vel per scripturam donatis», *Monumenta Germaniae Historica, Legvm Nationum Germanicarum*, t. I, (ed. K. Zeumer), Hannoverae et Lipsiae, 1902 y tiene su origen en el *Código de Eurico* 308: «Res donata, si in praesentia traditur, nullo modo a donatore repetatur, nisi causis certis et probatis...», (ed. de A. d'Ors), *Estudios visigóticos. Edición, Palingenesia, Indices*, Roma-Madrid, 1960.

⁴⁰ Liber, 5,4,1. «Vt ita ualeat commutatio, sicut et emptio» y su contenido: «Commutatio, si non fuerit per vim et metum extorta, talem qualem et emptio habeat firmitatem», *Códigos españoles concordados y anotados*, t. I, Madrid, Rivadeneyra, 1847.

⁴¹ No es este el lugar de reproducir la antigua discusión sobre la permanencia del sustrato germánico en el derecho altomedieval español pero a la vista de los documentos citados y de su datación, puede ser útil recordar la propuesta del profesor Alvarado de atribuir determinados «germanismos» a la recepción del derecho franco a partir del s. XI de la mano de la expansión cultural de Cluny, J. ALVARADO PLANAS, *El problema del germanismo en el derecho español* (siglos v-xi), Madrid, Marcial Pons, 1997, esp. pp. 261-269.

como noruega, se mantenía que la perfecta armonía sólo se alcanzaría cuando existiera una auténtica paridad entre lo donado y contraprestado⁴².

Así pues, cuando en la primera Edad Media se suscriben documentos como los citados anteriormente, donde frente a la donación del superior se encuentran prácticas remuneratorias *in honore* o *in offertione* que están lejos de igualar el montante de lo donado, dichas contraprestaciones cubren sin duda dos objetivos diferentes: mantener al donatario en una evidente relación de subordinación respecto del donante, relación que se confirma al observar en la documentación que cualquier donación de inferior a superior no produce efecto alguno en el terreno de la contraprestación material; y a la vez, crear en el cesionario del bien la obligación de entregar una cantidad que atendiendo a la autoridad del cedente, a la naturaleza fundiaria de lo transmitido y a las relaciones encomendaticias que tiñen la sociedad en estos siglos, acabará convirtiéndose en prestación y conociéndose como infurción.

III.2 LA INFURCIÓN COMO PRESTACIÓN QUE RECONOCE LA CESIÓN DEL DOMINIO ÚTIL AL CULTIVADOR

Desde la aparición de aquellas expresiones (*in offertione*) donde habría que señalar el antecedente remoto de la infurción y hasta el siglo XII, se producen los últimos cambios en la génesis de la prestación⁴³. Por una parte, se destacan ciertas entregas de tierras para que sean cultivadas por colonos con ausencia casi total de obligaciones y a cambio de un canon cuasi-simbólico, lo que las diferencia de aquellas otras cuyo comportamiento es el de auténticos contratos

⁴² En concreto en el «*Edictum Rothari*» y el «*Gulapingsbok*» o «libro del tribunal de Gula» donde se recogen las sentencias dictadas en una isla de un fiordo noruego y en cuyo cap. CXXIX puede leerse: «La donación presenta más ventajas que el pago por el hecho de que cada uno conserva todavía la propiedad, mientras no se produzca el intercambio. No hay intercambio sino cuando existe como contraprestación la entrega de un objeto de igual valor a aquello que hubiera sido dado», (ed. Keyser, Munch, Strom y Hertzberg), Oslo, 1846, vertida de N. SCOVAZZI, «La donazione nel diritto germanico», en *Rivista di storia del diritto italiano*, 31 (1958) 247-267, esp. pp. 256-266. Sobre la relación entre legislaciones tan lejanas, vid, J. FICKER, *Sobre el íntimo parentesco entre derecho godo-hispánico y el noruego-islandico*, (trad. Rovira Armengol), Barcelona, Bosch, 1928, y los matices de J. A. ESCUDERO, «Tríptico escandinavo. (En recuerdo de Gunnar Tilander)», en *Estudios de Historia del Derecho*, Madrid, Boletín Oficial del Estado, 2016, esp. pp. 703-705, «Noruega: Los paralelismos de Ficker».

⁴³ Diferente visión a la nuestra es la mantenida por la profesora Morán para quien la entrega *in offertione* señala el momento de nacimiento de la prestación al vincular su naturaleza al perfeccionamiento de determinados negocios jurídicos, ente ellos las donaciones de tierras. Del mismo modo, mantiene que a partir del siglo XII se inicia el proceso de «desfiguración» de la infurción, cuestión esta, que nosotros retrasamos hasta la segunda mitad del siglo XIII cuando se oscurece su componente dominical permaneciendo supérstite sólo el jurisdiccional. Esta diferente visión pone de relieve dos enfoques distintos sobre la misma realidad, por lo demás coincidentes en otros contenidos como el de resaltar la importancia de las donaciones restringidas del derecho germánico en el devenir de la infurción. Vid., R. MORÁN MARTÍN, «Naturaleza jurídica de la infurción. I. Concepto», en *Boletín de la Facultad de Derecho de la UNED*, 2(1992)77-108 y «Naturaleza jurídica de la infurción. II. Figuras afines y evolución hasta el siglo XVI», en *Boletín de la Facultad de Derecho de la UNED*, 3(1993)153-199.

censales con una elevada prestación económica por parte del tenente que rompe con la idea nuclear de beneficio. Sólo en las primeras se inscribe la naciente infurción lo que determina que su montante nunca fuera muy elevado. Esto mismo se refuerza si tenemos en cuenta las disposiciones del derecho germánico sobre la contraprestación y la pequeña cantidad que, en general, se entregaba al donante de la tierra.

También el aspecto de la subordinación se encontraba bastante pergeñado antes de entrar en los tiempos Medios, pues la falta de paridad entre lo cedido y lo contradonado mantenía, según el derecho germánico, una desigualdad real entre los estipulantes. Con el endurecimiento y multiplicación de los lazos de dependencia señorial en la Edad Media, la falta de equilibrio entre quien cede y quien recibe las tierras se convierte en algo estructural, y con ello la subordinación se institucionaliza, con el resultado evidente de influir en la prestación que desde el primer momento incorpora un cierto barniz jurisdiccional.

Con todos los datos descritos, la infurción podía haber surgido perfectamente en el curso del siglo X o quizá en el XI; si no sucedió así, fue porque faltaba un último tramo evolutivo que afectaba al ámbito negocial donde se desarrolló. En efecto, las concesiones de tierras, desde el punto de vista contractual, respondían a cesiones *iure precario* o, dicho de otro modo, a concesiones que no garantizaban a su usufructuario la suficiente estabilidad apropiativa. No es casual que hasta el siglo XI, pero sobre todo durante el XII, no cuajen definitivamente los términos «préstamo» y «prestimonio» en Castilla y León; estas voces, aun representando una prolongación de la «precaria» anterior, esconden una relación agraria más estable. Entre la «precaria» altomedieval que anticipa la futura prestación y la enfiteusis cuya acabada elaboración será obra de los juristas bajomedievales existe un largo recorrido jurídico, el mismo que separa el tipo de apropiación campesina inestable del reconocimiento del dominio útil⁴⁴. Podría hablarse incluso de una especie mixta o «precaria enfiteútica» para designar aquellos negocios que gozan de elementos comunes a ambos contratos, idea que cobra especial relieve en algunos territorios italianos⁴⁵. No existen en nuestra documentación referencias concretas a negocios concluidos *precario et emphyteutecario iure* como sucede en algunas zonas de Italia, quizá por el alejamiento castellano de las fuentes romanas que, de modo latente, continuaron presentes en época de la pre-recepción italiana lo que propició la tipifica-

⁴⁴ Aunque pudiera suponerse que desde 1348 las Partidas forman parte del sistema de fuentes castellano (recepción práctica) y con ellas la enfiteusis habría tenido acogida, en realidad y como señala M. L. ALONSO, «Los orígenes de la enfiteusis en Castilla...», *op. cit.*, p. 294, los pocos formularios notariales de fines del siglo XIV callan todavía cualquier referencia a este contrato.

⁴⁵ En Nonantola, Módena y en toda la baja Lombardía, se detectan desde el siglo X una serie de concesiones donde se evidencia la fusión entre precaria y enfiteusis, vid. P. S. LEICHT, *Storia del diritto italiano. Il diritto privato, II, Diritti reali e di successione*, Milano, Giuffrè, 1943 y S. PIVANO, *Precaria e livelli*, Torino, Giappichelli, 1962. En opinión de éste, dichas fórmulas se explican entendiendo que la voz «precaria» define la forma de concesión y la voz enfiteusis refiere el contenido, vid., *op. cit.*, p. 76. Para G. ASTUTI, *I contratti obbligatori nella storia del diritto italiano*, Milano, Giuffrè, 1952, los dos distintos *nomina iuris* indicaban respectivamente la forma negocial y el contenido sustancial de la misma relación, vid., pp. 314-315.

ción formal de contratos agrarios que en otras partes aparecieron innominados; ello no impide que se encuentren supuestos cuyo contenido puede asimilarse a aquellos, y a los que sin duda debería aplicarse el mismo tipo de explicación sustentada por los autores citados: se estaría ante contratos agrarios cuyo soporte formal se hereda de épocas pretéritas, lo que hace que se cataloguen de prestimonios, pero cuyo contenido, resultado de una estructura socioeconómica diferente y de la nueva ordenación de la propiedad fundiaria altomedieval, refleja fórmulas que sólo en el futuro recibirán el *nomem iuris* de enfiteusis y en cuyo seno observamos la aparición de la infurción.

A esta transformación en el grado de apropiación campesino de la tierra no es ajeno otro cambio sustancial que se produce en la misma época en el corazón del señorío; éste, que a su condición de célula de convivencia en su aspecto jurídico-político une la de constituirse como la unidad de producción típica de la Edad Media, será testigo en el s. XII de la parcelación de la reserva señorial y de su entrega a cultivadores vinculados al *dominus* a cambio de un canon. Este importante fenómeno no sólo modifica las fórmulas de explotación de la tierra, sino que altera la propia consideración del señor que se convierte en un «rentier du sol»⁴⁶.

Por otra parte, la consecuencia que se extrae de la mayor disposición del cultivador sobre el predio ajeno es la conquista de la propiedad a través del trabajo, es decir, conseguir que el esfuerzo del campesino se vea recompensado por la incorporación a su patrimonio de la riqueza por él creada, a la vez que el señor conserva la tierra y recibe prestaciones por ello⁴⁷. Esta ecuación económica, mediante la cual el señor reserva para su capital fundiario una remuneración proporcionada a la del agricultor debe ser matizada y en nuestra opinión, no puede llegarse a afirmar que tal esfuerzo es «paralelo al nacimiento y crecimiento de los estados hispanocristianos donde se puede observar el sentido de progreso de las clases rurales»⁴⁸. Si el ambiente jurídico-económico es el anteriormente descrito, no ocurre lo mismo con el social. El «progreso» del cultivador es más aparente que real pues lejos de producirse una mejoría en las condiciones de vida del campesinado dependiente, las nuevas circunstancias económicas agudizan los comportamientos de los distintos grupos que componen el espectro social, profundamente señorializado y en buena parte feudaliza-

⁴⁶ Término acuñado por M. BLOCH, *Les caractères originaux de l'histoire rurale française*, Paris, Belles-Lettres, 1931, trad. española como *La historia rural francesa. Caracteres originarios*, Barcelona, Crítica, 1978, p. 81 y ss. y fundamentalmente en «De la grande exploitation demaniale à la rente du sol. Un problème et un projet d'enquête», *Mélanges historiques*, Paris, 1963, vol. II, pp. 670-674, antes en *Bulletin of the International Committee of Historical Sciences*, t. V, 1933, pp. 122-126.

⁴⁷ La idea de conquista de la propiedad a través del trabajo ha sido desarrollada, como pilar básico del derecho medieval, por M. J. B. de ALMEIDA COSTA, «Os contratos agrarios e a vida economica em Portugal na Idade Media», en *Anuario de Historia del Derecho Español*, 49(1979)121-164, y *Origem da enfiteuse no direito portugues*, Coimbra, Coimbra Editora, 1957, pp. 69-70.

⁴⁸ Id., «Os contratos agrarios...», p. 143.

do⁴⁹. Acaso en las ciudades, donde estas relaciones encomendaticias se aflojan, pudo detectarse la pretendida mejoría si tenemos en cuenta que uno de los caracteres de la ciudad medieval es la existencia de actividades económicas no agrarias, principales generadoras de aquellos vínculos, pero eso no sucedió en el mundo rural⁵⁰.

Tras comprobar en su momento la antedatación o falsificación de aquellos diplomas que incorporaban en su texto el pago de infurción⁵¹, las posibilidades de aparición de esta prestación con anterioridad al siglo XII quedaban muy limitadas. Si lo hace entonces es porque el ámbito negocial que la acoge ha evolucionado lo suficiente para distinguir, siquiera tácitamente, entre el dominio directo del cedente y el dominio útil del cesionario quien, con la prestación, corresponde al beneficio recibido a la vez que reconoce la autoridad del señor.

La infurción constituirá desde entonces una realidad única donde lo dominical y lo jurisdiccional se funden como resultado económico de un mismo fenómeno que tiene por protagonista al señor en su doble faceta de propietario eminente de la tierra y de señor de vasallos, sin que ambas facetas sean diferenciables en el periodo de plenitud de la prestación (siglo XII-XIII).

Es cierto que en los primeros momentos la vertiente dominical puede parecer más evidente; lo característico de la infurción es su pago por poblar y trabajar una tierra ajena (denominada solar en muchos casos, sobre todo en Castilla, pero igualmente aplicable a otras expresiones que definen la unidad de poblamiento⁵²), entendiendo la ajeneidad como la ausencia de disposición

⁴⁹ El profesor García de Cortázar advierte que con la cesión del dominio útil de una tierra, el señor «conseguía la estabilidad del campesino como tenente de una propiedad ajena, de donde podría derivar una verdadera adscripción a la tierra y la percepción de una serie de rentas y prestaciones», J. A. GARCÍA DE CORTÁZAR, *La sociedad rural en la España medieval*, Madrid, Siglo XXI, 1988, p.107.

⁵⁰ Pero incluso en una ciudad como León, el profesor Estepa recuerda que aunque se produzca una especialización del artesanado en los siglos XII y XIII, éste «está tan inserto en los marcos feudales como el campesinado; sus diferencias son las propias de una evolución gradual... pero de ningún modo se trata de una situación antagónica», C. ESTEPA, *Estructura social de la ciudad de León (siglos XI-XIII)*, León, Centro de Estudios e Investigación «San Isidoro», 1977. p. 412.

⁵¹ M. BEDERA BRAVO, «Sobre el origen de la infurción», *op. cit.*, p. 77 y nota 39 donde damos cuenta de la interpolación de la carta foral de Brañosera (824); del Fuero de Melgar de Fernamental (950), claramente apócrifo; o del Fuero de Palenzuela (1074) adicionado al menos en dos ocasiones en tiempos de Alfonso VIII y Fernando III. Sobre la carta de Brañosera vid. el detenido estudio de G. Martínez Díez, «El primer Fuero Castellano: Brañosera, 13 octubre 824», *Anuario de Historia del Derecho Español*, 75(2005)29-66.

⁵² Constituye el solar una de las unidades de poblamiento característico de la zona castellano-leonesa altomedieval; ese ámbito físico-espacial debe completarse con otra faceta de la realidad representada por el solar: su valor social en cuanto que tal espacio físico lo ocupa un grupo humano que pasará a organizarse como unidad doméstica. Este modo de «organización social del espacio» (siguiendo la oferta metodológica del profesor García de Cortázar) simbolizado por el solar, se presenta como la unidad fiscal señorial por excelencia sobre todo desde el siglo XII y no es, sino una manifestación más del cambio estructural producido en el interior del señorío. Así ocurre en el caso de la infurción donde el solar se utilizará como base real para su cobro. Vid. J. A. GARCÍA DE CORTÁZAR, *La sociedad rural*, *op. cit.*, pp. 76-90; y también J. A. GARCÍA DE CORTÁZAR et alii, *Organización social del espacio en la España medieval. La Corona de Castilla en los*

total sobre aquella por parte del cultivador. Pero, si la posesión de la tierra es presupuesto necesario para que exista infurción⁵³, no lo es menos que ésta subsume también el ejercicio de la jurisdicción del señor sobre sus vasallos⁵⁴, explicitada en dos órdenes de actuaciones señoriales: gobierno y administración de justicia y que inciden de modo práctico en el hombre de señorío como: potestad judicial (ejercicio de la justicia) y potestad fiscal (detracción de prestaciones económicas).

Sin embargo, como ocurre en tantas instituciones, la naturaleza jurídica de la infurción no permanece inmutable y desde la segunda mitad del siglo XIII observamos un oscurecimiento paulatino del elemento dominical en favor del jurisdiccional⁵⁵; evolución que se ve favorecida por otra más general que afecta, de una parte, al orden social en cuanto se asiste en dicha época a un período de exaltación de la potestad jurisdiccional de los señores en sus dominios; y de otra, al ámbito económico-fiscal poniéndose de manifiesto tanto en disposiciones normativas de ámbito general como en ciertos documentos de aplicación del derecho. En este último caso, a mediados del siglo XIV el Fuero Viejo de Castilla ha dejado un valioso testimonio donde se constata la conversión de la

siglos XIII a XV, Barcelona, Ariel, 1985, pp. 11-40. Con carácter más específico, vid. también, J. ORTEGA VARCÁRCCEL, *La transformación de un espacio rural. Las Montañas de Burgos*, Valladolid, Universidad de Valladolid, 1974, y E. ÁLVAREZ LLOPIS, «Aldeas y solares en Liébana: Argüebanes, Turieno y Potes», en *Del Cantábrico al Duero. Trece estudios sobre la organización social del espacio en los siglos VIII al XIII*, (J. A. García de Cortázar ed.), Santander, Universidad de Cantabria, 1999, pp. 189-227.

⁵³ Es especialmente claro en el siglo XII. Un ejemplo puede ser el Fuero de Lara (1135) otorgado por el Emperador donde se distingue entre quienes tienen heredad que han de pagar infurción y quienes son asalariados que no pagan nada: «*Lugero et ortolano et molinero et totum hominem soldariego ulla hacienda non faciat nec ad palacio nec ad conceio, set si habuerit hereditatem, pectet annubda et ponat in enfurcione del rege*», G. MARTÍNEZ DÍEZ, *Fueros locales en el territorio de la provincia de Burgos*, Burgos, 1982, p.141.

⁵⁴ Es habitual entre los medievalistas resaltar el carácter de prestación debida en reconocimiento de señorío, aunque quienes mejor interpretan las fuentes admiten al tiempo su naturaleza dominical: «*Tout cela... souligne son caractère de redevance due en reconnaissance de seigneurie. Cependent, les chartes de franchises des XII^e et XIII^e siècles laissent bien voir qu'il s'agit en même temps d'une redevance pour la terre...*», vid. C. M. REGLERO DE LA FUENTE, «*Le prélèvement seigneurial dans le royaume de León. Les évêchés de León, Palencia et Zamora*», en *Pour une anthropologie du prélèvement seigneurial dans les campagnes médiévales (XI^e-XIV^e siècles). Réalités et représentations paysannes*, (M. Bourin et P. Martínez Sopena ed.), Paris, Publications de la Sorbonne, 2004, pp. 411-442, esp., p. 417.

⁵⁵ Algunos autores que han defendido el carácter jurisdiccional de la infurción suelen acudir en defensa de su tesis al Libro Becerro de las Behetrías para demostrar que en dicha fuente fiscal, que recoge sólo derechos estrictamente señoriales dejando fuera de su cómputo las rentas de heredades y otros derechos dominicales, aparece de forma constante la infurción. Esta afirmación no desmonta nuestra teoría de que estamos ante una prestación dúplice en su origen (s. XII), al contrario, la refuerza cuando señalamos que desde el siglo XIII se oscurece su componente dominical y por tanto a mediados del XIV cuando tiene lugar la encuesta que daría lugar al Becerro, dicho componente está ausente. No obstante lo anterior, el profesor Estepa en su amplia y documentada obra sobre las behetrías llega a afirmar que «puede resultar a veces difícil situar la infurción como derechos dominicales o derechos señoriales», e incluso mantiene la existencia de «infurciones dominicales», C. ESTEPA DÍEZ, *Las Behetrías castellanas, I*, Valladolid, Junta de Castilla y León, 2003, pp. 232-233.

infurción en la contribución por excelencia de aquellos individuos solariegos, de abadengo, de realengo e incluso de behetría⁵⁶, sujetos a la jurisdicción del señor; es decir, en el pecho típico del vasallo:

«Dos omes, o tres, o quatro, o cinco nobres, uno puede aver quinientos sueldos, otro trescientos sueldos, e ser ermanos de padre, e de madre, o de avolengo. En esta manera, si algund ome noble vinier a probedat, e non podier mantener nobredat, e venier a la Iglesia, e dixier en Conceio: Sepades que quiero ser vostro vecino en infurcion, e en toda hacienda vostra; e aduxere una aguijada, e tovieren la aguijada dos omes en los cuellos, e pasare tres veces sobre ella, e dijier, dexo nobredat, e torno villano...»⁵⁷

III.3 APROXIMACIÓN A LA REALIDAD ENFITÉUTICA. NIVELES DE DISPONIBILIDAD CAMPESINA DE LA TIERRA⁵⁸.

El creciente grado de estabilidad del campesino en su heredad desde el s. XII hace que se puedan distinguir progresivamente dos niveles de disponibilidad que poco a poco separan el contrato agrario del ámbito prestimonial (*ad tempus*) y le acercan al enfitéutico: disponibilidad *mortis causa* y disponibilidad *inter vivos*.

⁵⁶ Es conocida la equiparación del estatuto jurídico de los dependientes en los últimos siglos medievales. El diferente grado de sujeción jurisdiccional ya no se perfila tan nítido como antes y la anterior clasificación en pequeños propietarios libres, hombres de behetría y solariegos, se difumina identificándose a todos ellos con la denominación común de vasallos, vid. M. DURANY, *San Pedro de Montes. El dominio de un monasterio benedictino en el Bierzo. (siglos IX al XIII)*, León, Diputación Provincial-CSIC, 1976, p. 158 y también I. ÁLVAREZ BORGE, *El feudalismo castellano y el Libro Becerro de las Behetrías: La Merindad de Burgos*, León, Universidad de León, 1987, pp. 86-87. Sobre el caso concreto de las behetrías, vid. B. CLAVERO, «Behetría, 1255-1356. Crisis de una institución de señorío y de la formación de un derecho regional en Castilla», *Anuario de Historia del Derecho Español* 44(1974)201-342, esp. p. 340, y con carácter general los trabajos contenidos en *Los señoríos de Behetría*, (C. ESTEPA y C. JULAR coord.), Madrid, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, 2001.

⁵⁷ Fuero Viejo de Castilla, 1,5,16, *Colección de Códigos y Leyes de España*. Primera Sección. Códigos Antiguos, t. I, Madrid 1865, impr. de Francisco Roig, 1865, p. 149.

⁵⁸ Las noticias sobre infurción se nos suministran a través de dos vías: la documentación particular y la foral. Aquilatando aún más, de entre la particular (como diferenciada de la real, aunque también ésta haya sido exhaustivamente consultada con poco aprovechamiento) son los diplomas procedentes de instancias eclesiásticas los que, en porcentaje abrumador, aportan información. En la documentación foral es indiferente que la concesión proceda del monarca o de cualquier noble, laico o eclesiástico, a efectos de regular las relaciones agrarias entre señor y cultivador y, por tanto, lo mismo cabe decir respecto de la infurción, si bien es cierto que, correspondiendo la concesión de estatutos jurídicos acabados a momentos avanzados de la cronología (fines del s. XII y sobre todo s. XIII) y a espacios fiscalmente privilegiados (Extremadura castellana), será en los llamados fueros breves donde de modo preferente se contemplen relaciones y prestaciones como las que venimos analizando. Entre las dos propuestas documentales, la única diferencia estriba en la individualización de las partes que componen la relación agraria, manifestada en los diplomas particulares, frente a la indeterminación de los concesionarios que se produce en el ofrecimiento foral.

III.3.1 Disponibilidad *mortis causa*

La primera intención del campesino que trabaja una tierra en régimen de tenencia inestable es poder transmitir el derecho sobre la misma a sus hijos, es decir, transformar la primitiva relación temporal o vitalicia en relación hereditaria.

En 1123, el prior de Piasca da un solar en Polaciones a don Gustio «*et filiis eius*» a cambio de infurción, a la vez que se asegura la posibilidad de que hijos y nietos del cesionario sigan en posesión de la heredad, con la condición de que se obtenga el consentimiento de quien entonces sea prior⁵⁹.

En Oña, su abad y su prior ceden en 1193 a Juan Juárez, a su mujer y a sus hijos y nietos, un solar en Quecedo; la singularidad del documento se cifra en que tal solar perteneció al padre del beneficiado con la transmisión: «*illud solar, quod fuit tui patris in Quecedo*»⁶⁰

En los dos supuestos se plantea la misma cuestión: la posibilidad de continuar en el aprovechamiento de la heredad, es decir, de renovar un tipo de asentamiento campesino anterior. En el caso de Piasca lo temprano de la concesión (1123) provoca la necesidad de consenso del prior para que los hijos repitan en la situación de su padre. La renovación se manifiesta más nítida en el documento oniese donde se garantiza la estabilidad de Juan Juárez en el solar en que estuvo instalado su padre. Son los primeros ejemplos de separación entre prestatimoniales tradicionales y las nuevas figuras hereditarias, que siguen apoyándose en la estructura formal precedente. En todos ellos la instalación campesina se acompaña del pago de infurción, como corresponde a una nueva categoría de figuras pre-enfitéuticas.

A medio camino entre la concesión temporal y la hereditaria plena, otro documento de Piasca refleja la entrega de un palacio con su heredad a los beneficiarios y a la siguiente generación, que identifica. En efecto, el prior Martino y su congregación dan en 1239 a Illana y a su hijo Toribio, y a María Gil y al suyo, el palacio que el cenobio tiene en Cucayo, «*en vuestros dias de vos e de vuestros fijos Toribio e Martino de suso dicho*» a cambio de lo cual han de pagar infurción anual, se comprometen a no venderlo, a guardarlo «*fielmente por el monasterio*» y a ser «*vuestros vassallos fieles sin otro sennor ninguno*»⁶¹.

⁵⁹ «...*damus uno solare... a uos don Gustio de Populationes et filiis eius tali foro, quod quantum ipse posuerit in illo solare in uita sua, post mortem eius ibi remaneat et si aliquis ex eius filiis uel nepotibus illam hereditatem tenere uoluerit, habeat eam cum consensu et uoluntate prioris qui fuerit in Piasca...*», J. MONTENEGRO VALENTÍN, *Colección diplomática de Santa María de Piasca (857-1252)*, Santander, Diputación Provincial de Cantabria, 1991, doc. 77, p. 134.

⁶⁰ «... *damus tibi, Iohanni Ioannis, illud solar quod fuit tui patris in Quecedo, et uxori tue, Marie Martini, et filiis et nepotibus uestris... Et quicumque ipsum solar tenuerit det nobis, inde, suam ynfurcionem...*», I. OCEJA GONZALO, *Documentación del Monasterio de San Salvador de Oña (1032-1284)*, Burgos, J. M. Garrido, 1983, doc. 78, p. 63.

⁶¹ «...*damos a vos donna Illiana y a vuestro fijo Toribio e a vos Marigil e a vuestro fijo Martino aquel nuestro palazio que habemos en Cocayo en vuestros dias de vos e de vuestros fijos, Toribio e Martino de suso dicho. Damos... por tal pleyto e combenencia: que vos dedes al prior de Piasca cada anno dos moyos de centeno bueno por efurciones... e que no lo vendades ni lo mal teneades, mas que lo guardedes fielmente por el monasterio. E... por essa merced que... facedes*

Hay otras ocasiones, donde la continuidad en la explotación agraria campesina se produce después de una importante merma en la calidad del derecho del titular; éste transmite el dominio superior mediante alguna de las fórmulas habituales de enajenación, reteniendo de modo directo o indirecto el inferior que tratan de transmitir hereditariamente con mayor o menor fortuna:

Eulalia Domínguez vende en 1158 un solar en Pido al abad de S. Martín de Turieno, reteniendo para ella y su hijo (hereditariidad disminuida) el derecho a poblar aquél por infurción que se fija⁶².

Mayor éxito consigue Tello Iohannes y su mujer cuando en 1147 entregan una heredad al monasterio de Arlanza (*traditio corporis et animae*) de modo que «*filios aut neptos de nostra progenie*» continuen en el disfrute si así lo quisieren y si no, «*ipsa hereditate serviat ad Sancti Petri libera et absoluta*»⁶³.

La hereditariidad plena aparece sobre todo en la documentación no foral, o siguiendo la terminología de Almeida Costa⁶⁴ en los contratos cerrados, lo cual es explicable dado el grado de proximidad entre cedente y cesionario y la necesidad de determinar si las estipulaciones alcanzan a los herederos de éste. Por su parte los contratos abiertos, llevan aparejada a su propia esencia la continuidad en el disfrute de los derechos sobre la tierra que fueron ofertados por primera vez en el otorgamiento del fuero. La oferta inicial, hecha a un grupo indeterminado de personas, se extiende tanto a los que se incorporen *ex novo*, procedentes de otros lugares, como a aquellos que desciendan de los primitivos pobladores, a los que se garantiza la aplicación del fuero en los mismos términos, salvo modificación posterior.

Aun insistiendo en lo dicho anteriormente, hay ejemplos de textos forales tempranos donde se recoge la voluntad del otorgante de hacer extensivas sus disposiciones a la progenie de quienes poblaren las primeras heredades.

En una de las cláusulas finales del fuero de Lara de 1135, Alfonso VII mejora el fuero dado por sus antepasados y agrega al territorio ciertas heredades para que junto con las anteriores se perpetúen en la descendencia de los pobla-

a nos prometemos nos por ser vuestros vasallos fieles...», J. MONTENEGRO VALENTÍN, *Piasca*, op. cit., doc. 175, p. 225. La tardía fecha de otorgamiento (1239) pone de relieve el especial arcaísmo de la documentación monasterial de la zona norte.

⁶² «*Ego Olalia Dominget uendo uno solare..., ad unos (sic) Pedro Fernandet abbate Sancti Martini... et uos dedisti mihi in precio uno boue et una uaca... Et si ego aut filius meus populare uoluerimus illum solarem, que simus colazos de Sancti Martini et demus in die Sancti Martini III panes et uno tocino en ofercio...*», L. SÁNCHEZ BELDA, *Cartulario de Santo Toribio de Liébana*, Madrid, Archivo Histórico Nacional, 1948, doc. 108, p. 132.

⁶³ «*Ego Tello Iohannes et uxor mea Monnina... tradimus nos cum corpus et animas et sic damus nostra hereditate quantum habemus in Ollerolos... si abuerimus filios aut neptos de nostra progenie et voluerint seruire ad Sancti Petri sicut nos, vivant in ipsa hereditate; et si non, ipsa hereditate serviat ad Sancti Petri libera et absoluta*», L. SERRANO, *Cartulario de San Pedro de Arlanza*, Madrid, Centro de Estudios Históricos, 1925, doc. 102, p. 192.

⁶⁴ M. J. B. de ALMEIDA COSTA, *Origem da enfiteuse*, op. cit., p. 68-133. Para Almeida en los contratos cerrados el negocio se establece mediante el encuentro directo de voluntades, generador de derechos y obligaciones con una o varias personas individualizadas. En los abiertos, aquél consiste en un acto unilateral de ofrecimiento por el propietario y dirigido a un grupo indeterminado de individuos, tanto presentes como futuros, vid. op. cit. p. 133.

dores: «*habeant tam ipsis quam filiis aut neptis aut alii qui fuerint ex eorum progenie...*»⁶⁵.

De forma más nítida si cabe, el mismo Emperador concede en 1148 fuero a Lerma donde especifica su voluntad de dar *ad populandum* su villa, a la que fija un importante alfoz; los términos así señalados se dividirán entre quienes «*ibi ad populandum uenire uoluerint*» para que en adelante «*habeant et iure hereditario possideant*»⁶⁶.

Con todo, no son muchos los fueros que incluyen entre sus disposiciones el deseo de permanencia en el disfrute de la tierra, al ocuparse con mayor atención de cuestiones relativas a la proyección del propio texto hacia el futuro⁶⁷.

Por el contrario, entre los contratos cerrados, son numerosos los documentos de los siglos XII y XIII donde se detecta un incremento en las cuotas de apropiación campesina, consecuencia de la posibilidad de transmitir hereditariamente su derecho sobre la tierra.

Resultan esclarecedores dos diplomas, todavía del s. XII, pertenecientes a Santillana. En 1179 Alfonso Díaz entrega al monasterio un solar en Liaño de modo que «*Petro Iohannes, et sua mulier Maria Petríz et filios vel neptos, et omnis posterita uestra usque in finem*» lo tengan con las condiciones que se fijan: «*non entre en prestamu, non de pexha... et quantos en el solar souieren den maneria de auer, et nunciu, enfurcion á fueru de Sancta Ilana*»⁶⁸.

En términos muy parecidos el abad de Santillana, don Fernando, concede en 1198 a Iohan de Flanes y a su mujer una heredad, «*ut ab hoc die vel tempore iure hereditario possideas. Sic do et concedo vobis et voci tue perpetim habiturum*»⁶⁹.

⁶⁵ «*Ego rex Adefonsus... do et concedo illas hereditates de morturos de Lara... ita habeant tan ipsis quam filiis aut neptis aut alii qui fuerint ex eorum progenie, asi quomodo alios qui ereditarios sunt in Lara*», G. MARTÍNEZ DÍEZ, *Fueros locales en el territorio de la provincia de Burgos*, Caja de Ahorros Municipal de Burgos, 1982, p. 142.

⁶⁶ «*Ego Aldeffonsus Dei gratia Yspanie imperator... placuit mihi quandam meam villam... que Lerma vocatur, dare ad populandum... do eam omnibus hominibus tan infançonibus quam villanis, laicis sive clericiis, qui ibi ad populandum uenire uoluerint... ut diuidant, habeant et iure hereditario possideant*», *ibíd.*, p. 153.

⁶⁷ Vid. junto a los citados: Fuero de Roa (1143), «*...facio cartam de foris... et terminis et haereditatibus meis regalenguis, quas eis dono in perpetuum...*», *ibíd.*, p. 149. Fuero de Miranda (1171), «*...illorum qui de posteritate sua uenerint nunc, semper et perpetua*», *ibíd.*, p. 165. Fuero de Herrera de Pisuerga (1184), «*...concedo uobis toti concilio populatorum de Ferrera, presenti et futuro... iure hereditario habendam...*», J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Palencia. Panorámica foral de la provincia*, Palencia, 1981, p. 263. Fuero de San Miguel de Valvení (1204), «*...concedo ...et confirmo et eis perpetuo possidendum trado*», E. GONZÁLEZ DÍEZ, *El régimen foral vallisoletano*, Valladolid, Diputación Provincial, 1986, p.125.

⁶⁸ «*Ego Alfons Díaz... facimus carta donacionis de uno solar cum sua hereditate que est in Liano..., et con tal firmamentum quomodo Petro Iohannes, et sua mulier Maria Petríz et filios vel neptos, et omnis posterta uestra usque in finem. Et dovos foro, non entre en prestamu... et quantos en el solar souieren den maneria de auer, et nunciu, enfurcion á fueru de Sancta Ilana*», M. ESCAGEDO SALMON, *Colección diplomática, privilegios, escrituras y bulas en pergamino de la insigne y real iglesia colegial de Santillana*, I, Santoña, 1927, pp. 52-53.

⁶⁹ «*Ego domnus Fernandus una cum capitulum Sancte Iuliane facio cartam stabilitatis firmissimam ad vos Iohan de Flanes et á tua mulier Juliana Migaelez de una hereditate que est en villa nominata Enflanes... ut ab hoc die vel tempore iure hereditario possideas. Sic do et concedo*

Resalta en ambos casos el beneficio que se concede al exceptuar las heredades de entrar en préstamo, lo que sin duda hay que entender como un mal fuero, o mal uso, al igual que el pago de las prestaciones junto a las que aparece. En definitiva, se está recordando cierta práctica antigua que limitaba temporalmente el disfrute del solar, perdida en el momento de la concesión, como se infiere de que ésta se haga «*omnis posteritas*».

Más tardíos que los anteriores (segunda mitad del siglo XIII), se presenta otro grupo de documentos cuyo denominador común reside en la concesión de préstamos por parte del monasterio de Santo Toribio de Liébana. En ellos se confirma de forma clara la inadecuación de la estructura prestimonial a las nuevas exigencias agrarias dominadas por un claro fortalecimiento del derecho del campesino sobre la tierra, paralelo al avance del derecho obtenido con su trabajo. Se observa, en definitiva, cómo se relega el principio de «*accessio cedit principali*»⁷⁰.

En 1265, el prior de Santo Toribio da a Juan Roiz medio solar con sus préstamos para que lo tenga «*por uos et por qui de uos uiuire por siempre*»; el cesionario pagará entre otras cosas «*enfurcion que dedes por lla fiesta de Sant Miguel*»⁷¹.

Dos años después, Domingo Ibáñez entrega al mismo monasterio un solar que tenía en Baró; el prior, Garci Gonzaluez, le da «*en prestamo pora aquel solar que nos dades, el ero que es sobre Lan del re*»; se fija la correspondiente infurción y se establece la hereditariadad de la concesión: «*E esti solar sobre dicho damos a uos Domingu Iuannes con so prestamo por toda uuestra vida e despues que lo aya uuestro fijo e uuestro nieto e ome que de uos descendiere qui este fuero quisier conplir*»⁷².

De contenido muy similar es otra escritura que Sánchez Belda data en 1274 y por la cual el monasterio otorga una serie de tierras a Juan de Hojedo y a Juan Martínez, «*en prestamo para un solar nuestro que uos tenedes en el Otero*», con la obligación de dar infurción; entrega prestimonial que no impide ser hecha a perpetuidad, «*esto sobre dicho que lo ayades por uestro, por jur de*

vobis et voci tue perpetim habiturum... non des maneria, ni nuncio... nec intres en prestamo... et sedeas vasallo de abbate de Sancta Iuliana...», *ibíd.*, p. 58-59.

⁷⁰ Vid., R. PRIETO BANCES, «La explotación rural del dominio de San Vicente de Oviedo en los siglos X a XIII (notas para su estudio)», en *Obra escrita, I*, Oviedo, 1976, p. 297.

⁷¹ «*Damos et otorgamos a uos Ioan Roiz el nuestro medio solar de Sant'Esteuan de Mesaina, que auemos con el obispo de Palencia, con sos prestamos. Por tal pleyte uollo (sic) damos: que lo ayades por uos et por qui de uos uiuire por siempre et qui pobledes el solar, et que seades fiel uasallo de Sancto Toribio, et que dedes cad'anno VIII sueldos de dineros por renta... et por enfurcion que dedes por lla fiesta de Sant Migel II quarteros de trigo por la medida de Aguilar et VI colodras de uino, así como fazen todos los otros uasallos et que uengades III días a podar a la uinna assi como los otros uasallos*», L. SÁNCHEZ BELDA, *Cartulario de Santo Toribio*, *op. cit.*, doc. 175, p. 199.

⁷² «*... yo Domingu Iuannes do e torno el mio solar que yo e en Baro a Sancto Turibio... E yo Garci Gonzaluez, prior de la casa de Sancto Turibio... damos a uos Domingu Iuannes en prestamo pora aquel solar que nos dades el ero que es sobre Lan de re... E uos que nos dedes cadanno en enfurcion V eminas de trigo... E esti solar sobre dicho damos a uos Domingu Iuannes con so prestamo por toda uuestra vida e despues que lo haya uuestro fijo e uuestro nieto e ome que de uos descendiere qui este fuero quisier conplir*», *ibíd.*, doc. 180, p. 203.

heredat, para uos e para uuestros herederos para siempre jamas»⁷³, cuestión que ya fuera resaltada por Valdeavellano⁷⁴.

El mismo esquema se reproduce con pequeñas variantes en 1285 cuando el cenobio entrega en préstamo a los hermanos Martín y Pedro Domínguez, una serna en Bodía; una vez más la tierra está sujeta a infurción y por si hubiera lugar a duda se insiste en que «*dando esta enffurzio e seyendo uasallos de la casa asi como sobre dicho es, que non seamos poderosos de uos embargar este prestamu sobre dichu...*». La relación entre préstamo e infurción llega al punto de que «*...si uuestro ermano Iuanes quisier uenir morar a esti solar sobredicho, que uos que le dedes la terzia desti prestamu e que pague elli la terzia desta enffurzion sobredicha*»⁷⁵.

Las referencias a préstamos entregados como anexos de heredades principales han de entenderse, conforme a lo visto, como una simple cuestión nominal. Se conserva la denominación «préstamo» en recuerdo de aquellas porciones de tierra que cumplían antaño tal finalidad, esto es, el campesino las usufructuaba de forma vitalicia y a su muerte volvían al patrimonio del señor, por más que el mismo documento las atribuya ahora efectos hereditarios. Es posible que en otras zonas la terminología haya cambiado pero en las viejas tierras del norte y a pesar de tratarse de documentos de la segunda mitad del siglo XIII, éstos mantienen los nombres de instituciones pretéritas (préstamo, prestimonio) aunque las características que ahora se les atribuye (hereditaria) contradigan su esencia inicialmente vitalicia.

Se ha visto hasta aquí la referencia a los préstamos dentro de los contratos cerrados pero la misma no agota el cúmulo de escrituras que contienen la concesión de un derecho de amplia estabilidad campesina al que se acompaña el pago de infurción. Otras formas contractuales agrarias responden también al mismo modelo de otorgamiento de amplias facultades de transmisión hereditaria del solar.

⁷³ «...yo Garcia Gonzalez, prior del monesterio de Sancto Toribio... damos e otorgamos a vos don Iohan de Fojedo... e Iohan Martine, nuestros uassallos, en prestamo pora un solar uuestro que uos tenedes en el Otero, llos nuestros huertos... Esto sobre dicho uos damos en prestamo pora el dicho solar que dedes en enfurcion en cada anno... esto sobre dicho que lo ayades por uuestro, por jur de heredat, para uos e para uuestros herederos para siempre jamas», *ibíd.*, doc. 186, pp. 209-210.

⁷⁴ En estos casos es consciente el autor de lo paradójico que supone hablar de cesión en préstamo y por juro de heredad referidos al mismo objeto, por lo que en tales supuestos, afirma, «el préstamo que tenía su origen en las cesiones *iure precario*, pierde su carácter específico de tenencia temporal o vitalicia para convertir dicha tenencia en hereditaria y, en realidad, sólo sigue siendo un «prestimonio» en cuanto supone determinadas prestaciones y servicios por el concesionario al concedente», *vid.*, «El prestimonio...», *op. cit.*, p. 41.

⁷⁵ «...yo don Sancho, prior de la casa de Sancto Turibio... damos a uos Martin Domínguez e a uos Pero Domínguez... la nuestra serna que nos auemos en Bodía... que la ayades en prestamu... e... que seades todos uasallos de la casa de Sancto Turibio e que nos dedes cada anno seys eminas de trigo por la emina de potes en enffurzion...; e uos dando esta enffurzio e seyendo uasallos de la casa asi como sobre dicho es, que nos non seamos poderosos de uos embargar este prestamu sobredichu e si uuestro ermano Iuanes quisier uenir morar a esti solar sobredicho, que uos que le dedes la terzia desti prestamu e que pague elli la terzia desta enffurzion sobredicha», L. SÁNCHEZ BELDA, *Cartulario de Santo Domingo*, *op. cit.*, doc. 194, pp. 217-218.

Así, en 1190, Martín Muñoz relata cómo adquirió una heredad en Liébana, fue hombre de behetría y, en el acto de expedición del documento, se hace vasallo de Santo Toribio al que enajena su solar; el monasterio, en una perfecta *precaria oblata*, se lo vuelve a entregar a perpetuidad «*dono uobis Martin Monioz et uxori uestre Miazet et illis qui post dies uestros solare iam dictum tenuerint*» y fija sus obligaciones⁷⁶.

Tampoco están ausentes las simples donaciones graciosas por parte de la institución religiosa, correspondiendo sin duda a un buen servicio prestado por el beneficiario de la entrega. Tal puede ser el caso del presbítero Domingo, a quien el prior de Santo Toribio pone en posesión de una heredad en Armaño para que la tenga «*omnibus diebus uite tue et filii tui et omnis propienies tua iure hereditario in perpetuum*», a la vez que se acuerda el montante de infurción con que debe contribuir al monasterio⁷⁷.

Una última escritura de 1253 de la abadía de Santillana, que el editor no duda en calificar de «carta de asentamiento», tiene como actuante a un sacristán que dice serlo por mandado del infante Sancho. Los concesionarios son Juan Martín y su mujer Marina Martínez a quienes se cede una heredad «*a poblamiento*» y «*pora vos é pora fijo é pora nieto fata en la fin*»⁷⁸.

Con lo dicho hasta aquí se podría afirmar que si el cultivador de una tierra dada en préstamo puede disponer de ella *mortis causa*, aunque sea con la limitación de cederla a sus descendientes, se le está reconociendo un derecho de entidad superior al usufructo; frente a este *ius usufructuarium*, derivado del prestimonio tradicional, aparece pues un *ius hereditarium*, que apunta a una forma de apropiación más acabada, aunque sea en su versión inferior o dominio útil.

Más allá del *nomem iuris*, prestimonio o enfiteusis, y por tanto pensando no sólo en términos institucionales sino también socioeconómicos y políticos, es lógico que esto ocurra así pues el señor reproduce en su señorío el mismo esquema feudal del que forma parte; si se reserva el dominio eminente frente al útil cedido al campesino, aquél no deja de ser a su vez el dominio útil del feudo que le entregó el rey o señor superior sobre el que, a su vez, éstos conservan el domi-

⁷⁶ «*Ego Martin Monioz cum uxore mea Miazet, ueni de regno Legionensi... et comparaui terram caluam... et feci in ea casas et fui de bienfetría... Nunc autem placet mihi ut seruiam Sancto Turibio et sim sub eius dominio, et ideo do et uendo uobis priori illud meum solare ut seruiam Sancto Toribio ego et uxor mea et qui post nos illud solare tenuerint in perpetuum. Et ego prior Gualterrius dono uobis... et illis qui post dies uestros solare iam dictum tenuerint tale forum...*», *ibíd.*, doc. 119, p. 147.

⁷⁷ «*Ego Martinus... damus tibi Dominicio presbítero de Rasas totam illam nostram hereditatem quam habemus in Armano... ut habeas illam omnibus diebus uite tue et filii tui et omnis proienies tua iure hereditario in perpetuum. Tali quoque pacto, ut detis in enfurción...*», *ibíd.*, doc. 132, pp. 160-161.

⁷⁸ «*...yo Garci-Diaz Sacristano de Sancta Illana, é veedor de las cosas del Abbadia de Sancta Illana por mandado del Iffante don Sancho... damos á poblamiento á ti Juan Martin, é á tu muger Marina Martinez la heredit de sobre los Casare, é damososlo en que poblede para vos é pora fijo é pora nieto fata en la fin é con atal pleyto: que dedes por enfurción cadaño...*», G. MARTÍNEZ DÍEZ, «Fueros locales en el territorio de la provincia de Santander», *Anuario de Historia del Derecho Español* 46(1976), apéndice 12, p. 604.

nio directo⁷⁹. Este recordatorio de dónde encaja el tipo de apropiación campesina en el cuadro feudo-señorial de la época no es baladí pues la eliminación del contexto al explorar la calidad del derecho del campesino, que ahora traduce su estabilidad en distintos grados de disponibilidad, podría hacer pensar que participa en los derechos de su señor cuando está lejos de ser así⁸⁰. De hecho, hasta la propia expresión *vasallus* tiene acepciones diferentes según sea utilizada en el ámbito del intercambio feudal o cuando designa al campesino que trabaja una tierra sometida a la jurisdicción de un abad por la que da infurción⁸¹.

Finalmente, la posibilidad de transmisión hereditaria de solares se manifiesta en algunos documentos con la misma nitidez que se prohíbe su venta; es decir, se reconoce del modo más amplio la disponibilidad *mortis causa*, a la vez que se obstaculiza expresamente *inter vivos*. Las escrituras que a continuación relacionamos, en su mayoría onienses, parecen intentar frenar con la prohibición, el ejercicio de una práctica habitual o al menos de una tendencia que se quiere reprimir.

En 1196, el abad de Oña entrega a Martín Pérez una serna a perpetuidad en Cillaperlata. Tras fijar la infurción, se señala la continuidad hereditaria en el disfrute y la prohibición taxativa de enajenación: «*teneatis ipsum solare... uos et generacio uestra sub dominio Onie in perpetuum; et non abeatis potestatem uendendi uel pignorandi uel alienandi...*»⁸².

⁷⁹ Vid. la explicación del profesor Clavero cuando señala: «la división de dominios se concibió primeramente en el ámbito de la relación estrictamente feudal, correspondiéndole el *directum* o derecho al señor superior, *dominus* en el sentido más propio y genuino, y el *utile* al vasallo concesionario del *beneficium* o señorío; bajo estos presupuestos, se proyectó ulteriormente la misma idea a la propia relación señorial inferior, con dicho resultado de asignación de un diverso *dominium utile* al campesino»; en efecto, sólo entendiendo la articulación general puede comprenderse el encaje de una determinada forma de apropiación campesina dentro de la trama señorial. De nuevo las palabras de Clavero engarzan todo el cuadro, «Cada división de dominios se produce y despliega efectos en su propio ámbito; al señor superior corresponderá el dominio directo del feudo, al vasallo noble o señor intermedio, su dominio útil, del mismo feudo, y el directo a su vez del señorío, así coincidentes», B. CLAVERO, «Enfiteusis», *op. cit.* p. 474.

⁸⁰ Vid. lo dicho en su día por el profesor García Gallo: «la falta de diferenciación clara entre posesión y propiedad -pues prácticamente los mismos derechos tenía sobre el suelo el mero poseedor que el propietario- y la facultad de aquel de poder enajenar las tierras, hacían que el hombre de prestimonio se considerase de hecho casi dueño de las heredades», El hombre y la tierra en la Edad Media leonesa (el prestimonio agrario) en «*Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Madrid*» vol. I 2 (1957), *op. cit.*, p. 369.

⁸¹ De nuevo Clavero da la pista al referirse a la posición entre señor y campesino al afirmar que «cada uno guarda su distinción de subordinación o de superioridad según la vertiente de su ejercicio, con su diversidad de obligaciones y de derechos», y más adelante sobre el deslizamiento del término vasallo al campesinado, «son las palabras las que se degradan y no los campesinos los que se ennoblecen», «Enfiteusis», *op. cit.* p. 474 y 476.

⁸² «*Ego, Petrus, Dei gratia oniensis abbas... damus tibi, Martino Petri et tuis filiis et filiis filiorum tuorum atque nepotibus illam sernam de Cellaprelata... Hoc totum damus tibi, Martinus Petri, et filiis et nepotis tuis iure hereditario in perpetuum illis, scilicet, qui sub dominio Onie fuerint... ut singulis anni detis monasterio Sancti Iohannis de Çellaprelata pro infurcione... sed teneatis ipsum solare cum omnibus pertinenciis uos et generacio uestra sub dominio Onie in perpetuum; et non abeatis potestatem uendendi uel pignorando uel alienandi...*», I. OCEJA GONZALO, *Documentos de Oña*, *op. cit.*, doc. 81, pp. 65-66.

Estas interdicciones se vuelven a repetir en las cercanías de Santo Toribio cuando el prior ceda medio solar a Juan Ruiz, en 1265. La cesión se hace para que «*lo ayades por uos et por qui de uos uiniere por siempre*»; han de ser vasallos del monasterio, pagar infurción a lo que se añade la cláusula restrictiva: «*Et esto que uos damos non aides poder de uenderlo nin de empenarlo nin de meterlo so otro señorio*»⁸³. En 1277, el monasterio de Oña entrega otro solar, esta vez a Martín González, «*quel ayades por uos e por uuestros fijos e por uuestros nietos e por quantos de uos uinieren por sienpre...*», tras fijarse las condiciones económicas el documento finaliza con la misma prohibición «*non ayades poder de uenderlo nin de empennarlo, nin de meterlo so otro sennorio, nin uos nin los que de uos an a uenir, sinon por eso lo perdades uos e lo pierdan ellos*»⁸⁴.

De igual estructura son dos documentos suscritos en la misma fecha (7-VIII-1284) también en Oña, por los que se entrega a los hermanos Domingo y Martín González sendos solares en Quecedo con la misma cláusula de continuidad para sus descendientes: «*que lo ayades uos e uuestros fijos e los que de uos uinieren por siempre iamas*», a cambio de infurción que de forma extraña, por inusual, se incrementa para sus descendientes: «*tres almudes de pan... en nuestra uida... e despues de uuestra uida, que nos den los que de uos lo ouieren cadanno quatro almudes de pan...*». La interdicción se vuelve así mismo a repetir en ambas escrituras: «*...que lo non ayades poder de lo uender nin de enpennar nin de lo meter so otro sennorio sinon por eso lo perdades todos*»⁸⁵.

Tras el cotejo de los documentos expuestos se constata lo señalado con anterioridad, esto es, la preocupación de los abades otorgantes por perder el control de las heredades cedidas, que se concreta en una cláusula especial de prohibición de enajenación, innecesaria en época anterior, donde el ejercicio de la autoridad dominical del monasterio haría impensable tal posibilidad pero perfectamente concebible en la segunda mitad del siglo XIII, donde la capacidad

⁸³ «... yo Garci Gonzalez, prior de la casa de Sancto Toribio, otorgamos... nuestro medio solar de Sant'Esteuan de Mesaina... Por tal pleyte uollo (sic) damos: que lo ayades por uos et por qui de uos uiniere por siempre et qui pobledes el solar, et que seades fiel uasallo de Sancto Toribio... et por enfurcion que dedes... Et esto que uos damos non aides poder de uenderlo nin de empenarlo nin de meterlo so otro senorio, sinon que por esso lo perdades todo e non uala lo que fizierdes, et nos de nuestra autoridat podamos entrar el solar et todo lo al que uos damos», L. SÁNCHEZ BELDA, *Cartulario de Santo Toribio...*, op., cit., doc. 175, p. 199.

⁸⁴ «...damos e otorgamos a uos, Martin Gonçalez el nuestro solar de Cebollero... Por tal pleyto uos le damos, quel ayades por uos e por uuestros fijos e por uuestros nietos e por quantos de uos uinieren por sienpre, e que nos dedes cadanno uos e ellos, des que lo touieren, por enfurçion..... Et esto que uos damos non ayades poder de uenderlo nin de enpennarlo nin de meterlo so otro sennorio, nin uos nin los que de uos an a uenir, sinon por eso lo perdades uos e lo pierdan ellos», I. OCEJA GONZALO, *Documentos de Oña*, op. cit., doc. 217, pp. 216-217.

⁸⁵ «...nos, don Pedro, por la gracia de Dios abbat de Onna,... damos a uos, Martin Gonçaluez de Queçedo, el nuestro solar dy de Queçedo... Et esto que uos damos que lo non ayades poder de lo uender nin de lo enpennar nin de lo meter so otro sennorio sinon por eso lo perdadas todos... E yo, Martin Gonçalbe, otorgo todos estos paramientos que aqui son escriptos por mi e por los que uernan despues de mi que, por qualquier paramiento dellos que non cumplamos o en parte dellos, que por y perdamos todo esto que uos nos dades e uos que seades poderosos de lo entrar por nuestra propia auctoridat», *Ibid.*, doc. 252, p. 366 y doc. 253, pp. 367-368.

de disposición del titular del dominio útil se ha trasladado ya al ámbito de los actos *inter vivos*. Para reforzar la interdicción, las escrituras de cesión se transforman formalmente en instrumentos sinalagmáticos que recogen las declaraciones de voluntad de los cesionarios cuando refuerzan su compromiso y acatan la sanción, incluso en nombre de sus descendientes, en caso de incumplimiento: «E yo, Martin Gonçalbe, el sobredicho, otorgo todos estos paramientos que aquí son escriptos por mi e por los que uernan despues de mi que, por qualquier paramiento dellos que non cumplamos o en parte dellos, que por y perdamos todo esto que uos nos dades e uos que seades poderosos de lo entrar por nuestra propia auctoritat»⁸⁶.

La documentación citada hasta aquí no es la única que agota las posibilidades de disposición campesina; tras la etapa estudiada, donde las facultades del cesionario no superan el campo dispositivo hereditario, se puede establecer otra, caracterizada por la posibilidad de disponer *inter vivos* de la heredad cedida, con mayores o menores limitaciones.

III.3.2 Disponibilidad *inter vivos*

Entendemos por tal la capacidad de enajenación campesina de la tierra, realizada en vida del concesionario y con las especificaciones y limitaciones impuestas por el concedente. Esta posibilidad de vender el solar o la heredad por parte del cultivador supone una mayor cuota de apropiación; la tierra, y en consecuencia sus poseedores, adquieren una importancia singular que no tenían hasta entonces dado que, si bien se mantiene en abstracto la potestad del titular directo, el acortamiento del ciclo de transmisión posibilita el encaje de las heredas en el tráfico jurídico ordinario desde su óptica inferior. Es decir, junto a la facultad indiscutida del señor directo para traspasar su dominio, se concreta ahora la del campesino para enajenar su *utile dominium*, con las repercusiones que ello acarreará tanto en el aspecto económico: tímida aparición de inflación por incremento al alza de la aportación forera en cada renovación de titular, especialmente favorecida por la conversión del señor en rentista; como en el social: la facilidad, ahora reconocida para enajenar el derecho que sobre su heredad tiene el campesino hace que mientras éste siga pagando el fuero y siendo vasallo, su personalidad pase a segundo plano; la figura del cultivador se hace perfectamente intercambiable y no sería absurdo pensar que ello podría contribuir como un factor más a la creación de cierto colectivo anónimo e indiferenciado portador del germen que, con el paso del tiempo, originará el nacimiento del concepto de súbdito.

Esta nueva forma de disponibilidad señala el momento inmediato anterior a la aparición de los elementos que conformarán la futura enfiteusis; hasta que se produzca este último paso la posibilidad de enajenación campesina está sujeta a limitaciones cuya importancia estará en función del peligro que para el titular directo represente la pérdida de los rendimientos económicos que dicha titularidad le confiere. Agrupando las restricciones a la libertad de enajenación se

⁸⁶ *Ibíd.*, pp. 366 y 368.

puede seguir a grandes rasgos la evolución de la estabilidad campesina en esta etapa, sin perder de vista el hilo conductor general que subyace en este tipo de concesiones: el pago de infurción.

En un primer grupo de restricciones podrían agruparse aquellas escrituras más próximas a la disposición hereditaria que a la transmisión *inter vivos* pues sólo abren esta última posibilidad por razón de necesidad del titular del dominio útil o la permiten con merma significativa en su patrimonio.

Este último supuesto se observa en un documento de principios de 1301 donde el prior del Hospital de San Nicolás del Real Camino ratifica el fuero anterior de 1254, confirma la hereditariadad en el disfrute de la tierra a sus pobladores y les reconoce la más amplia libertad de enajenación a quien haga el fuero pero señala que si «*yr quissiere morar a otra parte, ssea poderoso de uender su casa toda, e vinna... La media uenda, la otra media ffique en el Ospital de Sant Nicolas*»⁸⁷.

En ocasiones, la posibilidad de venta se permite únicamente en caso de necesidad más o menos imperiosa. De este modo nos encontramos con soluciones documentales como las siguientes: Don Fernando, abad de Santillana, establece en 1197 los fueros por los que se han de regir Pedro Iohannis y su mujer respecto de las heredades entregadas *pro anima* a la abadía, entre ellos la cuantía de la infurción y la venta en caso de necesidad: «*quanta hereditate habuerit ubicumque abeat istum forum ad poblandum ad vendendum si necessitas habuerit*»⁸⁸.

En 1201 el obispo de León, Don Manrique, concede fuero a los habitantes de Villafrontín. En su texto⁸⁹ se permite disponer de la tierra en caso de necesi-

⁸⁷ «... que el que ouiere casa de en enfurçion cada anno çinco ssueldos, aquesto por la casa; e ssi ouiere prestamo de mas de la enfurçion serna cada quinze dias, e ssea poderoso de dexar ssu casa e su prestamo a quien lo ssuyo heredare que ffaga este ffuero. Et ssi por auentura... yr quissiere morar a otra parte, ssea poderoso de uender ssu casa toda, e vinna sila pusiere en el prestamo que touiere. La media uenda, la otra media ffique en el Ospital de Sant Nicolas, e uenda, e enpenne e donne e ffaga de todas estas cosas prenombradas lo que quissiere a todo omen que ffaga este ffuero al Ospital de Sant Nicolas», G. CASTAN LANASPA, «San Nicolás del Real Camino, un hospital de leprosos castellano-leonés en la Edad Media (siglos XII-XV)», *Publicaciones de la Institución Tello Téllez de Meneses*, 51 (1984) ap., doc. 23, pp. 163-164.

⁸⁸ «Ego petro iohannes... facimus cartam... ad vos abbatem domnus fernandus de illa hereditate que est in monte de rei... sic trado... et torno vestro vasallo et de Sancta iuliana. Et ego don fernando... do fuero a vos Petrus iohannes... hereditate habuerit ubicumque abeat istum forum ad poblandum ad vendendum si necessitas habuerit e tu petro iohannes et onnis posteritas tua que meo des por enfurcion... Et super istum non in prestamo intres nin habeas senior nisi abbat de Sancta iuliana aut prior...», C. DÍEZ HERRERA, R. PÉREZ BUSTAMANTE, R. y L. LÓPEZ ORMAZÁBAL, *Abadía de Santillana del Mar. Colección diplomática*, Santillana del Mar, Fundación Santillana, 1983, doc. 111, p. 113.

⁸⁹ Llamamos la atención sobre este documento foral que ha servido de apoyo tanto a García de Valdeavellano como a Sánchez Albornoz para fines aparentemente contradictorios. Mientras el primero mantiene que el fuero de Villafrontín muestra la relación de dependencia no noble que une a quienes disfrutaban el prestimonio con respecto a su señor, («El prestimonio...», *op. cit.*, nota 117 en p. 48), el profesor abulense, haciéndose eco del encabezamiento del texto donde el obispo legionense afirma otorgarlo *ad populandum*, opina que estos tipos de concesiones son perfectamente equiparables a concesiones enfitéuticas («El régimen de la tierra en el reino asturleonés hace mil años», en *Viejos y nuevos estudios sobre las instituciones medievales españolas*, t. III, Madrid,

dad imperiosa, «*Quicumque ergo necessitate compulsus prestimonium suum vendere voluerit, vendat tali homini... qui... faciat totum forum et sit vasallus...*»⁹⁰.

Otras veces la restricción al traspaso del derecho que sobre la tierra tiene el cultivador, está originada por la necesidad de asegurar el establecimiento campesino. La venta de la heredad se sujeta así a la exigencia de un período de acreditada vecindad.

Cuando en 1148 la infanta doña Sancha, hermana del Emperador, da fuero a Covarrubias, establece la posibilidad de que los vecinos vendan sus casas y heredades siempre que lleven viviendo al menos dos años en la villa: «*Et illi homines qui voluerint vendere suam hereditatem et suas casas de duos annos ad arriba, vendat ad illos homines de Covasrubeas*»⁹¹.

En el texto foral otorgado a Madrigal del Monte en 1168 por el obispo de Burgos, el supuesto se presenta invertido: se da libertad para vender a quien tenga vecindad pero como sólo es posible disfrutar de la tierra tras un año de población, la venta queda así condicionada a tener un año de asentamiento anterior: «*concedo vobis populatoribus illas supradictas villas, ut... habeatis illas iure hereditario semper post anno transacto populationis*»⁹².

Superadas estas restricciones añadidas, el campo de posibilidades se ensancha para el cultivador de una tierra de dominio ajeno. Tan sólo penden sobre él las limitaciones generales cuyo objeto es garantizar al señor eminente que el volumen de prestaciones a recibir no se verá mermado con la enajenación del dominio útil. La fórmula que se arbitra para ello, sobre todo en el ámbito foral, será la conjunción de vecindad y vasallaje como ejes sobre los que girará cualquier traspaso de tierras de los citados con anterioridad; sin embargo, la mayoría de las veces la documentación prioriza la relación de vasallaje sobre la de vecindad aunque ambas tengan como objetivo la garantía del pago del canon señorial. Habrá que esperar al siglo XIII para que los términos que aparecen en la documentación se tiñan de cierta solidaridad grupal pasiva o indirecta, resumida en la expresión «ser vecino». Sin que esta sutil diferencia sea determinan-

Espasa Calpe, 1980, p. 1429.). La aparente contradicción se desvanece a tenor de lo que llevamos manteniendo hasta aquí; es decir, la evolución experimentada por las concesiones prestimoniales que, como se pone de relieve en este caso, conceden al prestatario amplias facultades de disposición, incluso *inter vivos*, hasta el punto de confundirse con auténticas concesiones enfiteúticas.

⁹⁰ «*...damus ad populandum... villar qui dicitur villa Frontin. Dabit itaque unusquisque populatorum, singulis annis dimidium morabitium pro enfortione... Quicumque igitur necessitate impulsus prestimonium suum vendere voluerit, vendat tali homini per quem dampnum eidem ville non eveniat, et qui per se solum populet, et faciat totum forum, et sit vasallus Sancte Marie sine alio domino*», J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Los fueros locales de la provincia de Zamora*, Salamanca, Junta de Castilla y León, 1990, doc. 29, pp. 309-310.

⁹¹ «*Ego Infans domina Sancia et ego Martinus, abbas de Covasrubeas... damus vobis forum: de enfurcion annal XXX.^a panes... Et illi homines qui voluerint vendere suam hereditatem et suas casas de duos annos ad arriba, vendat ad illos homines de Covasrubeas*», G. MARTÍNEZ DÍEZ, *Fueros... de Burgos*, op. cit., doc. XXI, p. 155.

⁹² «*...concedo vobis populatoribus illas supradictas villas, ut vos et filii vestri et omnis generatio vestra post vos habeatis illas iure hereditario semper post anno transacto populationis. Dono vobis hoc forum... si necessitas fuerit, habeatis licentiam vendendi, dandi vel subpignorandi quincunque volueritis qui teneat vicinitatem ville*», ibíd., doc. XXXVII, pp. 195-196.

te en ningún sentido, bien puede afirmarse que supone un indicio de que algo empieza lentamente a cambiar en las estructuras vinculares de la baja Edad Media; frente a la ecuación directa señor-vasallo, donde ambos elementos de la relación están perfectamente individualizados y se manifiesta en el primero una posición activa de exigibilidad cifrada en el vínculo personal, comienza a vislumbrarse cierto protagonismo agregado y por ende abstracto, apoyado en la idea de pertenencia al mismo ámbito espacial, razón por la que la exigencia señorial, nunca desaparecida, a veces renovada, se canaliza de modo indirecto hacia cada individuo utilizando el pivote del grupo; la solidaridad entre los miembros que pertenecen al mismo ámbito debe calificarse todavía de pasiva, puesto que como tal grupo son receptores pacientes del mismo cúmulo de obligaciones impuestas por el señor, sin facultad aún de transformar la relación vincular mientras aquella solidaridad no se fortalezca lo suficiente y no se produzca una diversificación de la actividad económica que supere el empleo de la tierra como factor de producción determinante.

De entre los muchos documentos que exigen vender la heredad a hombre que sea vasallo del mismo señor que el enajenante pueden espigarse estos dos ejemplos:

En zona palentina pero perteneciente al dominio de Sahagún, el concejo de San Llorente del Páramo recibe fuero del abad Nicolás en 1262: «*damos a uos el conceyo de Sant Lorente del Paramo, nuestros vassallos, fuero...*». La misma relación de vasallaje anunciada en el prólogo del fuero se repite al regular la disponibilidad de heredades, «*Se dalguno se yr quisier de la uilla, uenda las casas e la heredit a otro nuestro vassallo de Sant Lorente del Paramo...*»⁹³.

Desde la óptica del comprador o adquirente del dominio útil, la situación se produce en los mismos términos. Pedro García de Frías compra unas heredades en Revilla en 1302 que están, como el resto de la villa, bajo la autoridad del cabildo catedralicio de Burgos, por lo que se compromete a dar «*por ellos cadanno enfurciones... Et obligo a mi e a míos bienes de non uender nin dar nin enpennar nin enagenar solar... sinon a tal omme que faga uasallage e toda fazendera, como uasallo deue fazer...*»⁹⁴.

En otras ocasiones se hace referencia únicamente a que se venda a quien haga el fuero como en el tardío texto foral de Vega de doña Olimpa (1324) donde a pesar de ello se resalta el aspecto de control jurisdiccional del señor al disponer que quien «*quissiere dessasseñorearse del nuestro sseñorio, que tanga*

⁹³ «... nos don Nicholas abbat de San Fagunt... damos a uos el conceyo de Sant Lorente del Paramo nuestros vassallos fuero por que uiuades uos e a los que uernan despues de uos pora siempre iamas... que dedes... II soldos e dos quartas de pan por enfforçiones. Se dalguno se yr quisier de la uilla, uenda las casas e la heredit a otro nuestro vassallo de Sant Lorente del Paramo, las casas uenda fasta nueue días e la heredit fasta cabo de un anno.», J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Palencia. Panorámica foral*, op. cit., doc. 41, pp. 286-287.

⁹⁴ «... yo Pero Barcia de Frias... prometo al dean e al cabillo de la iglesia de Burgos de dar al dicho cabillo... cadanno enfurciones e todos los otros derechos. Et (obligo) a mi e a míos bienes de non uender nin dar nin enpennar nin enagenar solar... sinon a tal omme que faga uasallage; e si lo fiziese yo o mis herederos, que non uala», F. J. PEREDA LLARENA, *Documentación de la catedral de Burgos (1294-1316)*, Burgos, ed. J. M. Garrido Garrido, 1984, doc. 369, pp. 135-136.

la campana... e que venda el solar. Et non pueda venderle... sinon a labrador que ffaga el ffuero sobredicho»⁹⁵.

Como hemos señalado, los supuestos donde pudiera revelarse cierta identificación grupal, cierto protagonismo agregado como requerimiento en las enajenaciones, son muy escasas. Se detecta, por ejemplo, en el fuero de Villafrontín antes citado, cuando se permite la venta de heredades siempre que el comprador sea vasallo, haga el fuero y sobre todo no ocasione perjuicio alguno a la villa: «*vendat tali homini per quem damnum eidem ville non eveniat et qui per se solum populet et faciat totum forum et sit vasallus Sancte Marie...*»⁹⁶.

Con la concesión del fuero latino de Mojados en 1176 se reconoce que el conjunto de términos que pertenecen a Mojados y todas sus heredades conforman una unidad que se proyecta hacia los pobladores de entre cuyo agregado, por lo tanto indefinido y abstracto, prescribe que no puedan salir, «*...constituo quod hereditas de Moiadados et toçius sui termini tam de intus quam de foris numquam extra currat ad alium locum nisi inter uos*»⁹⁷.

Finalmente, para completar este apartado, hay que hacer alusión a ciertas prohibiciones, por razón de la persona, que se repiten en la documentación. Avanzado el siglo XIII comienzan a detectarse unas cláusulas en las que, con muy pocas variantes, se prohíbe vender o donar la heredad a caballeros, clérigos, hombres de orden, etc., es decir, a personas poderosas a las que sería difícil, por no decir imposible, exigir el fuero correspondiente.

La causa última de estos vetos se debe buscar, en nuestra opinión, en las mismas amplias facultades dispositivas reconocidas al tenente material de la heredad.

Del simple cotejo documental se deduce claramente que en las escrituras del siglo XII apenas aparecen las prohibiciones mencionadas; si suponemos, como parece lógico, que en esta centuria la actitud señorial fuera similar a la del siglo XIII respecto de la inmunidad de las heredades que cayeran bajo su férula, la explicación más plausible sería suponer que desde finales del XII se produjo una liberalización de los impedimentos que frenaban la enajenación de solares y heredades y con ello muchas tierras pudieron pasar a manos poderosas, convalidándose la insuficiencia del dominio transmitido (*utile dominium*) con la autoridad personal del adquirente. Ello provocó que en los siglos XIII y XIV se aprecie una amplia libertad de enajenación del dominio útil, siempre que se excluyan como receptores del mismo un conjunto heterogéneo de sujetos a los que se atribuye potestad suficiente para zafarse de las contribuciones que aquél devengaba.

⁹⁵ «*Et el que ffesiere ssolar de nuevo que por cinco años que non de enfurcion, et el que quisiere dessasseñorearse del nuestro sseñorio, que tanga la campana e que aya nueve dias e que venda el ssolar e a que lieve lo suyo. Et que non pueda venderle a ome fidalgo, sinon a labrador que ffaga el ffuero sobredicho*», J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Palencia. Panorámica foral.*, op. cit., pp. 293-294.

⁹⁶ Fuero de Villafrontín (1201), vid., supra, nota 90, J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *fueros... de Zamora*, op. cit., doc. 29, pp. 309-310.

⁹⁷ «*...ego... Palentine ecclesie episcopus... façio cartam uobis hominibus meis et fidelibus vassallis de Moiadados. Dono itaque et concedo... quod hereditas de Moiadados et toçius sui termini... numquam extra currat ad alium locum nisi inter uos*», G. MARTÍNEZ DÍEZ, «Los fueros inéditos de Mojados», *Estudios en Homenaje a Don Claudio Sánchez Albornoz en sus 90 años*, II, *Anejos de Cuadernos de Historia de España*, Buenos Aires, 1983, p. 454.

Se podría afirmar después de lo señalado que todas estas reservas o estipulaciones que tienden a recortar el libre ejercicio del derecho de disposición y que aparecen en época avanzada, son el indicio de que en este momento tal derecho constituye un elemento natural del negocio, de modo que por vía negativa sólo se alude a él para condicionarle.

Una buena constatación de la evolución apuntada a partir del siglo XIII se obtiene del contraste entre los dos textos forales otorgados a Palazuelos. En el primero de 1224 sólo se recoge la posibilidad de enajenar la heredad cuando hubiere necesidad para ello, en cuyo caso debe venderse a los familiares o a los vecinos de la villa⁹⁸. Sin que se conozca la fecha precisa pero posterior en más de medio siglo al del primer otorgamiento, el fuero se modifica⁹⁹ y, entre otros aspectos, se amplían las facultades de disposición en un triple sentido: Se obvia la necesidad como causa de la enajenación; se amplía la libertad de transmitir la heredad sin verse constreñida a parientes o vecinos; y se incluye la prohibición de traspaso de los derechos a persona poderosa, «... *non posit eas vendere alicui militi vel nobili vel canonico vel generoso nec alicui de alia religiosene...*»¹⁰⁰.

En el último cuarto del siglo XIII y primero del XIV encontramos numerosas variantes con el mismo contenido principal: La carta de población de Villaverde (1278) prohíbe vender ningún suelo «... *a cavallero nin a fidalgo ninguno, nin a orden...*»¹⁰¹; en el fuero de Quintanilla de Onsoña (1292), el comendador y frailes del Hospital de D. Gonzalo Ruiz de Carrión fijan que los moradores no puedan «*vender nin enagenar ningunas cosas de todas estas sobredichas a ffijosdalgo nin a cavallero nin a fembra...*»¹⁰², etc.

Al iniciar el estudio de los diversos niveles de disponibilidad que el campesino que trabaja una tierra ajena va adquiriendo, se indicaba que la infurción estaba presente y, aún más, era determinante en orden a integrar un tipo específico de negocios agrarios cuyo contenido sustancial se alejaba de las prescripciones de los contratos prestimoniales, aunque el nombre se mantuviera en muchos casos, y para los que reclamábamos una aproximación a la futura enfiteusis.

⁹⁸ «*Qui vero pro aliqua necessitate hereditatem suam vendere voluerit, vendat parentibus suis vel vicinis suis in villa de Palaçiolos*», E. GONZÁLEZ DÍEZ, *Régimen foral vallisoletano*, op. cit., p. 141.

⁹⁹ *Ibíd.*, p. 57 donde el autor señala que el fuero será modificado por el abad Álvaro (1277-1298).
¹⁰⁰ «*Item si aliquis domos suas vendere voluerit vendat cui voluerit... ita tamen quod non posit eas vendere alicui militi vel nobili vel canonico vel generoso nec alicui de alia religiosene, set vendat eas tali qui faciat nobis sernas et forum, sicut supradictum est*», *ibíd.*, p. 144.

¹⁰¹ «*Et ellos cumpliendo tod esto... que puedan vender sus suelos o darlos a quien quisieren en tal que sean nuestros vasallos e nos ffagan todos nuestros derechos... assi como sobredicho es. Et que non puedan vender ningun suelo a cavallero nin a fidalgo ninguno, nin a orden, nin a otro ome ninguno por que nos perdiessemos nuestros derechos*», J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Palencia. Panorámica foral*, op. cit., p. 289.

¹⁰² «*Et estas tierras e estos solares... vos damos e aprestamosvos en tal guisa que seades siempre nuestros ssolariegos e que non podades vender nin enagenar ningunas cosas de todas estas sobredichas a ffijosdalgo nin a cavallero nin a fembra, salvo a labrador que faga a nos todo nuestro ffuero*», *ibíd.*, p. 292.

El eje de esta vía argumental se centraba en diferenciar, en la documentación aportada que recogía el pago de infurción, lo característico del negocio prestimonial como contrato de partida y del enfiteútico como negocio de llegada. Dicho de otro modo, se pretendía analizar si los documentos que mencionan el pago de cierta prestación llamada infurción, escondían relaciones agrarias entre el tenente de la tierra y el cedente de la misma de naturaleza temporal, o como mucho vitalicia, o bien aquellas relaciones podían trascender más allá de la vida del cesionario. La respuesta de la documentación se decantó de modo tan nítido por la segunda de las hipótesis que, avanzando algo más en la misma línea, se imponía señalar hasta qué punto la infurción nucleaba un conjunto de negocios jurídicos próximos a la enfiteusis. El elemento que sirvió de contraste en este caso fue la facultad de disposición que los textos reconocían al titular del dominio inferior y, en su virtud, hemos distinguido entre la posibilidad de que el cultivador de una tierra ajena pueda transmitir su dominio útil sobre la misma de modo hereditario (disponibilidad *mortis causa*) y la capacidad de trasladar su derecho a un tercero, enajenándolo en vida con mayores o menores limitaciones (disponibilidad *inter vivos*).

Tras los anteriores, podemos dar aún un paso más para averiguar si confirmada de forma genérica la pertenencia de cierto tipo de cesiones (aquellas que incorporan el devengo de infurción) al ámbito enfiteútico, puede detectarse en ellas alguno de los elementos esenciales que definen la enfiteusis medieval: tanteo, laudemio y comiso¹⁰³.

III.4 DETECCIÓN DE ELEMENTOS ENFITEÚTICOS EN LA DOCUMENTACIÓN MEDIEVAL

Las fuentes medievales, fieles epígonas de los textos justinianos, repiten los contenidos esenciales de la ley *cum dubitabatur* y anejas del Codex¹⁰⁴ que

¹⁰³ Somos conscientes de que operamos nuevamente con conceptos cuya fijación dogmática se producirá con posterioridad al momento estudiado, por ello nos parecen especialmente relevantes las siguientes palabras con las que estamos en profundo acuerdo: «Lo storico non può fare a meno in certi casi per chiarire la natura degli istituti studiati, di fare uso di categorie dogmatiche sconosciute al pensiero giuridico del periodo in ordine al quale si svolge la sua ricerca, o comunque non adoperate nel medesimo periodo per detti istituti», F. GALLO, «Disciplina giuridica e costruzione dogmatica nella *locatio* degli *agri vectigales*», *Studia et Documenta Historiae et Iuris*, Roma, 30 (1964) 1-49, cita en p. 49.

¹⁰⁴ En concreto se corresponden con el Tít. LXVI del lib. IV del Código justiniano: «*De emphyteutico iure*». En su ley primera se recoge la necesidad de concluir el contrato por escrito, la segunda contempla el supuesto de comiso y en la tercera, *cum dubitabatur*, se incluyen los extremos relativos al tanteo y laudemio, así como la venta *ad personas non prohibitas* y que se inicia así: 4.66.3 «*Imperator Justinianus. Cum dubitabatur, utrum emphyteuta debeat cum domini voluntate suas meliorationes, quae Graeco vocabulo emponemata dicuntur, alienare vel ius emphyteuticum in alium transferre, an eius expectare consensum, sancimus, si quidem emphyteuticum instrumentum super hoc casu aliquas pactiones habeat, eas observari: sin autem nullo modo huiusmodi pactio posita est vel forte instrumentum emphyteuseos perditum est, minime licere emphyteutae sine consensu domini suas meliorationes aliis vendere vel ius emphyteuticum transferre*», *Codex Iustinianus*, (ed. P. Krueger), Berlín, 1954, (11.ª ed.).

se refieren a la enfiteusis y al conjunto de derechos que asisten al señor eminente por su dominio superior: entrega de un canon o pensión anual por el enfiteuta, derecho de prelación que asiste al señor directo en caso de enajenación (tanteo), posibilidad que tiene éste de participar en el precio de la venta mediante la asignación de una cuota proporcional (laudemio), y facultad de recuperación del dominio útil por impago de la pensión durante cierto tiempo (comiso). La regulación se completa con otra serie de prescripciones menores, entre las que cabría citar la imposibilidad de transmitir los derechos del enfiteuta a persona prohibida.

Estos extremos van a verse reflejados en varias obras medievales. A dos de ellas nos referimos especialmente por la difusión que tuvieron en zona castellana y por la labor de divulgación de conceptos técnico-jurídicos que se les atribuye: Lo Codi y las Partidas¹⁰⁵.

La *summa* provenzal Lo Codi, compuesta a mediados del siglo XII, recoge la regulación de la enfiteusis con las siguientes palabras:

*«enfiteon quier dezir negocio de meioramiento assi como es si yo do una tierra a otro por tal que la meiore e que me de rrenda e que él la tenga por siempre él e sus herederos e aquellos que ayan y poder de vender e de donar e de enagenar la tierra en qualesquier guisa solamientre que lo fagan en tal guisa que yo aya mi renda segund a aquello que fue en pleito»*¹⁰⁶

Como puede observarse, esta definición encaja o se adapta en general a muchos de los documentos que hemos citado con anterioridad y lo mismo puede decirse de algunos de los elementos sustanciales que analizaremos más adelante.

Respecto de las Partidas, aunque posterior en el tiempo y sin valor oficial hasta la recepción práctica propiciada en la ley 1, tít. XXVIII del Ordenamiento de Alcalá, su influjo fue tan importante que bien merece recordar el concepto que ofrece de enfiteusis:

*«Contractus enphiteoticus en latin tanto quiere dezir en romance como pleyto o postura que es fecha sobre cosa rayz que es dada a censo señalado para en toda su vida de aquel que la rescibe, o de sus herederos o segund se auiene...»*¹⁰⁷

Definición en la que se observan componentes que caracterizarán a la enfiteusis en la última etapa medieval y a lo largo de toda la Edad Moderna.

¹⁰⁵ Así lo defiende J. A. ARIAS BONET, *Lo Codi en castellano según los manuscritos 6416 y 10816 de la Biblioteca Nacional*, Madrid, Universidad Complutense de Madrid, 1984, p. 21, destacando la redacción de ambas obras en lenguas accesibles a gentes ajenas a los círculos jurídicos. Respecto a la pretensión popularizadora de Lo Codi, ésta ya fue advertida por su primer editor, H. FITTING, *Lo Codi in der lateinischen Uebersetzung des Ricardus Pisanus*, Halle, Max Niemeyer, 1906, (reed. Aalen, 1968), esp. pp. 4-5.

¹⁰⁶ Lib. IV, tít. LXXII: «Aquí diz de enfiteosin o meioramiento», J. A. ARIAS BONET, *Lo Codi*, op. cit., pp. 222-225.

¹⁰⁷ *Partidas*, 5, 8, 28, ed. glosada por Gregorio López, Salamanca, Andrea de Portonaris, 1555, (ed. facsímil), Madrid, Boletín Oficial del Estado, 1974.

Si descartamos otras cuestiones accesorias, ya señalamos que el contrato enfiteútico se caracteriza por la amplia capacidad de disfrute y disposición concedidas al enfiteuta, limitadas por el derecho de tanteo, la atribución de una cuota proporcional sobre el montante de la enajenación y la posibilidad de comiso de que goza el *dominus*. Pues bien, la documentación castellano-leonesa de los siglos XII, XIII y XIV se ha hecho eco sobre todo de las dos primeras. Hasta donde nuestra búsqueda haya podido ser minuciosa, apenas se encuentran casos de comiso y menos aún que puedan ser citados como paradigmáticos. Distinto es el supuesto del «laudemio», versión medieval de la cuota proporcional pagadera al señor eminente por la enajenación del dominio útil, que aunque escaso se puede rastrear en los textos consultados. Pero es sin duda el tanteo o derecho preferente del titular del dominio directo a adquirir el del enfiteuta, el que goza de mayor atención en la documentación.

III.4.1 Derecho preferente del titular del dominio directo: *Requisitio prius domino*

La facultad prioritaria de adquirir el dominio útil por el señor arranca de la citada ley *cum dubitabatur* de Justiniano (año 530) incorporada al Codex¹⁰⁸. Recogida más tarde por la doctrina medieval, puede verse integrada en la *Summa Trecensis*¹⁰⁹ y posiblemente a través de ella se incorporó a Lo Codi¹¹⁰.

Es también posible que Alfonso X tuviera delante la *summa* provenzal para la redacción de ciertos aspectos de las Partidas, ya que el tanteo se recoge de modo muy parecido¹¹¹. Concebido el tanteo en estos términos, destacan

¹⁰⁸ «1. Sed ne hac occasione accepta domini minime concedant emphyteutas suos accipere pretia meliorationum quae invenerint, sed eos deludant et ex hoc commodum emphyteutae deperat, disponimus attestationem domino transmitti et praedicere, quantum pretium ab alio re vera accipit. 2. Et si quidem dominus hoc dare maluerit et tantam praestare quantitatem, quantum ipsa veritate emphyteuta ab alio accipere potest, ipsum dominum omnimodo haec comparare», Codex Iustinianus, 4,66,3, op. y ed. cit.

¹⁰⁹ «Alienatio emponematis uel sui iuris ita facienda est, ut domino denuntietur, et si accipere maluerit, el danda est», *Summa Codicis des Irnerius*, IV,58, (ed. H. Fitting), Berlín, 1894. Conviene aclarar la aparente confusión; cuando a fines del siglo XIX Fitting publica la *Summa Trecensis*, atribuye su autoría a Irnerio y por ello edita la obra como «*Summa Codicis des Irnerius*». Sobre la discusión doctrinal respecto de la autoría, vid. J. A. ARIAS BONET, op. cit., pp. 14-18, donde repasa las sucesivas atribuciones e incorpora la bibliografía producida al respecto.

¹¹⁰ En lo que se refiere a la principal fuente de inspiración, esta es la opinión de J. A. ARIAS BONET, op. cit., p. 20, coincidente con A. GOURON, «L'auteur et la patrie de la Summa Trecensis», *Ius commune* 12 (1984) 1-38. La versión latina de Lo Codi señala: «... ille qui tenet rem debet ire ad dominum rei et debet el dicere quia uult uendere illam directuram quam habet in re illa, et debet el dicere precium quod uult el dare, et si dominus uult el tantumdem dare, debet el dimittere ante quam alicui homini», *Lo Codi*, IV,70, (ed. H. Fitting), y cuyo equivalente en la edición castellana sería: «... aquel que tiene la cosa debe yr al señor de la cosa e deve decir qu'el quiere vender el derecho que él y a e deve'l dezir el presçio que ome le quier dar. Et si el señor le quiere dar otro tanto como otro dévegela dexar en antes que a otro ome», *Lo Codi* IV, 72, op. cit., (ed. J. A. Arias Bonet).

¹¹¹ «Enagenar et vender puede la cosa aquel que la rescibio a censo. Pero ante que la venda, deue lo fazer saber al Señor, como la quiere vender, e quanto es lo quel dan por ella. E si el Señor le quisiese dar tanto como el otro: estonce, la debe vender ante a el que a otro», *Partidas*, 5, 8, 29, op. y ed. cit.

como principios del mismo, la prioridad, entendida como oferta necesaria de compra hacia el señor y el precio u obligación de ofrecer éste la misma cantidad a la que pudiere ser vendida, requisito indispensable para la articulación de la prelación. La documentación se refiere a ambos extremos con una amplia gama de variedades.

La *requisitio prius domino* se refleja en las escrituras castellano-leonesas en una doble versión que podemos llamar absoluta y relativa, entendiendo en el primer caso la oferta preferencial del dominio útil al titular del directo, y el reconocimiento de la facultad de enajenación indistintamente al señor o a otra persona a él subordinada, en el segundo.

Los supuestos de prioridad relativa son más abundantes. A mediados del s. XII observamos ya cómo el fuero de Castroalbón (1152) recoge la fórmula, «... uendat illud... domino suo aut alteri qui faciat forum pro eo...»¹¹²; y el de San Miguel de Valvení (1204) prescribe que quienes quieran vender su heredad, «... uendat ea uicinis suis aut conuentui...»¹¹³. En ocasiones la prioridad se da por entendida, como en el fuero de Rebollera (1157), «*Et si ibi fecerit domum, ueniat ad illum iudicem qui fuerit in Rebolera de priori de Nogar, et dicat ei ut emat domum suam...*»¹¹⁴.

La *requisitio prius domino*, en el sentido mixto o relativo antes citado, mantiene la fórmula y se amplía en número en el siglo XIII con expresiones como la del fuero de Fuentetaja (1203), «...domum uero suam uendat uicinis suis uel abbati si emere uoluerit»¹¹⁵; la descrita en el fuero que el abad de San Pedro de Montes da a Velsiello en 1241, «...se quesieren vender aquella sua metade vendan al abade de Sant Pedro ou a outro omme de parte del monesterio...»¹¹⁶; o la contenida en una escritura de Santo Toribio de Liébana de 1291, «*et que non puedan uender nin empennar nin meter so otro sennorio saluo dent al monesterio de Sancto Toribio o a omme que sea uasallo del logar et faga el fuero sobredicho.*»¹¹⁷.

En otras ocasiones, la prioridad se manifiesta con toda rotundidad como condición inexcusable para que la enajenación adquiriera plenos efectos. La aparición de esta versión absoluta de la *requisitio* es especialmente numerosa en los diplomas y escrituras del siglo XIII, como corresponde a un momento adelantado en la evolución de los modelos contractuales.

¹¹² «*Et si uoluerit recedere de ipsa uilla, uendat illud per laudationem iudicum domino suo aut alteri qui faciat forum pro eo*», J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Fueros... de León*, op. cit., p. 71.

¹¹³ «*Si quis uoluerit exire de uilla Sancti Michaelis populare in aliam, espediat se a iudice; et habeat spacium nouem diebus in leuandis rebus suis aut uendat ea uicinis suis aut conuentui*», E. GONZÁLEZ DÍEZ, *El régimen foral vallisoletano*, op. cit., p. 125.

¹¹⁴ «*Et si ibi fecerit domum, ueniat ad illum iudicem... et dicat ei ut emat domum suam, et si uoluerit emere, ducant III homines boni et quantum illis apreciauerint det illum iudicem...*», J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Palencia... Panorámica foral.*, op. cit., p. 243.

¹¹⁵ «*Si quis uero eorum mutare se uoluerit de uilla... domum uero suam uendat uicinis suis uel abbati si emere uoluerit*», E. GONZÁLEZ DÍEZ, *El régimen foral vallisoletano*, op. cit., p. 121.

¹¹⁶ A. QUINTANA PRIETO, *Tumbo viejo de San Pedro de Montes*, León, Centro de estudios e investigación San Isidoro, 1971, doc. 297, p. 401.

¹¹⁷ L. SÁNCHEZ BELDA, *Cartulario de Santo Toribio...*, op. cit., doc. 203, p. 232.

En este sentido se pueden citar algunos ejemplos en los que la firmeza de las expresiones utilizadas para referir el derecho de prelación del señor, dan idea del juego real de este principio.

En 1212 el abad de San Pedro de Montes, tras fijar los pagos anuales al cenobio de la heredad cedida a Juan Petri y su mujer, procede a señalar la amplitud de las facultades dispositivas de los tenentes, «...*si volueris vendere, nobis vendas; si noluerimus comparare tibi, vende cui volueris*»¹¹⁸; más explícitos, si cabe, son los términos en que se expresan dos cartas forales salidas del *scriptorium* de Moreruela, coincidentes ambas en señalar (y delatando con ello un mismo modelo diplomático) la prioridad del monasterio para adquirir el dominio útil de las heredades cedidas a sus vasallos. Se trata de los fueros de Ifanes (1220) y de Angueira (1257), cuyo idéntico texto es: «... *non habeat potestatem vendendi hereditatem suam nisi prius fratribus dixerit ut emat eam*»¹¹⁹.

Con diversas variantes pueden rastrearse otros ejemplos: En la carta de población de Venialbo (1220), tras fijar el pago de fumazga se señala, «*Si... domum voluerit vendere, vendat predicto episcopo*»¹²⁰. De contenido similar, el prior de San Román de Entrepeñas fija en 1259 la infurción de la heredad que cede pero condiciona su venta, «*si... lo ouiéredes de uender o enpennar... que lu aa San Roman si lu quisieren et si non, uendan o quisieren*»¹²¹. Aún más claro aparece el derecho de tanteo en el fuero de Boadilla (1256), «*E quando lo quisieren vender, faganno saber al sennor e se lo el quisier comprar, denno a el ante que a otre...*»¹²².

Junto a la oferta prioritaria *stricto sensu*, la otra noción que completa el concepto de adquisición preferencial por el señor, es la expectativa de que entregue el mismo precio que el ofrecido por un tercero, «*ab alio re vera accipit*»¹²³.

¹¹⁸ «*Si ibi nolueris morare et aliam medietatem que ibi remanet si volueris vendere, nobis vendas; si noluerimus comparare tibi, vende cui volueris, et ipsum solum remaneat integrum et liberum ad domum sancti Petri de Montibus*», A. QUINTANA PRIETO, *San Pedro de Montes*, op. cit., doc. 280, p. 383.

¹¹⁹ «*Si quis in vita sua hereditatem suam relinquerit... non habeat potestatem vendendi hereditatem suam nisi prius dixerit fratribus ut emat eam, et si fratres noluerint... tunc homo ille vendat tale homini qui forum totum faciat fratribus et sit noster vassallus*», J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Fueros de... Zamora*, op. cit., doc. 41, p. 327 y doc. 64, p. 365 respectivamente.

¹²⁰ *Ibíd.*, doc. 39, p. 325.

¹²¹ «*Et damos el nuestro prado de Monnina... et que sea uestra heredad... et si uos o uestros fijos lo ouiéredes de uender o de enpennar, cuemo uno o otro dier que lu aa San Román si lu quisieren*», J. M. RUIZ ASENCIO, I. RUIZ ALBI y M. HERRERO JIMÉNEZ, *Colección documental del monasterio de San Román de Entrepeñas (940-1608)*, León, Centro de estudios e investigación «San Isidoro», 2000, doc. 79, p. 138.

¹²² «*E quando lo quisieren vender, faganno saber al sennor, e se lo el quisier comprar, denno a el ante que a otre, tanto por tanto. E se lo el non quisier comprar, uendanno al labrador que faga los fueros al sennor*», J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Palencia... Panorámica foral.*, op. cit. p. 285.

¹²³ *Codex Iustinianus*, 4,66,3, «*Sed ne hac occasione accepta domini minime concedant emphyteutas suos accipere pretia meliorationum quae invenerint, sed eos deludant et ex hoc commodum emphyteutae depereat, disponimus attestationem domino transmitti et praedicere, quantum pretium ab alio re vera accipit*», op. y ed. cit.

La documentación, en este aspecto concreto de lo que se conoce como justiprecio, se separa tanto del texto matriz justiniano como de las obras legales y jurisprudenciales medievales; la necesidad de igualar la cantidad ofertada por un tercero para convertir la *nuda proprietas* en *plena proprietas* aparece en contadas ocasiones. Una de ellas puede rastrearse en el fuero de Santa Cristina (1226) al indicarse que, en caso de venta, se realice la propuesta en primer lugar al señor, a quien se venderá si, «... *eam voluerint comparare et dare quantum aliquis alius, prius vendat ad palatium...*»¹²⁴, y de modo más claro en el citado fuero de Boadilla (1256) donde se señala que si el señor quisiera comprar la heredad ofrecida, «... *denno a el ante que a otre, tanto por tanto*»¹²⁵.

Son más numerosas, por el contrario, las escrituras donde el precio final por la acumulación del dominio dividido carece de contraste con otro anterior y la determinación de su cuantía se establece por algún procedimiento que se fija en el propio texto, aunque tampoco faltan referencias genéricas a la necesidad de adecuación entre lo recibido y la cantidad entregada.

En este segundo caso se recogen expresiones como «... *si lo quisiere tomar que por su justo precio sea preferido...*»¹²⁶, o «... *se quisieren vender... vendan al abade de Sant Pedro... e ellos non se pongan nen en mucho alto nen en mucho baxo...*»¹²⁷

Pero el procedimiento habitual para la fijación del precio es la estimación del mismo por ciertas personas que gozan de la confianza de las partes, sin que se pueda precisar si la falta de contraste con la oferta de un tercero, es causa o efecto de dicho señalamiento. Sea como fuere, los textos, en particular los forales, designan a jueces y «hombres buenos» para encargarse de esta labor. Algunos ejemplos se corresponden con textos citados con anterioridad al completar con la fijación del justiprecio el derecho de tanteo reconocido en los mismos.

Así ocurre con el Fuero de Castrocalbón de 1152, donde la tarea de valoración corresponde a los jueces: «...*uendat illum per laudationem iudicum...*»¹²⁸.

El fuero de la Rebollera en cambio, encarga la labor a tres hombres buenos, «... *si uoluerit emere, ducant III homines boni et quantum illis apreciauerint det illum iudicem qui fuerit propter illam domum*»¹²⁹; lo mismo que sucede en la carta foral de Velsiello, citada también con anterioridad, «... *se el abbade com-*

¹²⁴ «*Quicumque voluerint hereditatem de Sancta Christina forariam vendere... primum faciant cifrofam ad palatium, et si ipsi eam voluerint comparare et dare quantum aliquis alius prius vendat eam palatio quam alicui alio*», J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Fueros de... Zamora, op. cit.*, doc. 49, p. 342.

¹²⁵ Vid. supra nota 122, J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Palencia, ... Panorámica foral., op. cit.* p. 285.

¹²⁶ Fuero de Valdecañas (1233), «...*y que en caso de querer vender o enajenar alguna cosa acudan primero a el que no a otro para si lo quisiere tomar que por su justo precio sea preferido*», J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Fueros... de León, op. cit.*, p. 219.

¹²⁷ Fuero de Velsiello (1241), «*Todavía, se quisieren vender... vendan al abade de Sant Pedro ou a outro omme de parte del monesterio, e ellos non se pongan nen en mucho alto nen en mucho baxo*», A. QUINTANA PRIETO, *Tumbo... San Pedro de Montes, op. cit.* doc. 297, p. 401.

¹²⁸ J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Fueros... de León, op. cit.*, p. 71.

¹²⁹ J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Palencia, ... Panorámica foral., op. cit.*, p. 243.

*prar quisiere compre per leamento de tres ommes bonos, dados de ambas las partes. Se todos tres non outorgaren en un precio valga e lo que mandaren elos dos»*¹³⁰.

En el monasterio de Santa María de Rioseco se da la curiosidad de que en apenas un cuarto de siglo el número de hombres buenos encargados de tasar las heredades pasa de tres a cinco. Así, el acuerdo suscrito entre el abad y los hermanos Aparicio en 1205 señala, «... *qui emat eam abbas, supra dicti loci et conventus... et tantum precci det, et quantum jussu fuit tribus binis hominibus*»¹³¹, mientras que en la carta de reconocimiento de los vecinos al abad (1230) se acuerda, «...*e que la quisiere vender al monasterio, por quanto la apreciaren cinco omes buenos, compra el monasterio*»¹³². A diferencia de escrituras anteriores, en ambos casos el justiprecio no se acompaña de *la requisitio prius domino* pues se prefiere que las heredades queden en el ámbito familiar de los tenentes.

En otro orden de cosas, poco más puede añadirse ante el silencio de las fuentes. El período de dos meses reputado como necesario antes de enajenar la heredad a un tercero, o se ignora, o se incumple; y sólo en el fuero de Nuez de 1238 hemos rastreado el plazo de quince días para que el monasterio de Moreruela, institución señorial otorgante, decida si opta por ejercitar su derecho de preferencia, «... *ye quisier vender cavada que faga... digalo al nostro frade, ye se lela quisier comprar ata cabo de XV dias, se non vendala a vasallo de... Moreruela*»¹³³. Este texto foral es también singular al fijar la caloña de diez maravedís para quien incumpla la realización del justiprecio frente a un tercero: «*Se per aventura el frade trobar despues que la vende a otro por menos, peiche a nos X morabedis*»¹³⁴.

Una última cuestión puede suscitarse respecto del derecho de preferencia y es la de saber si la *requisitio domini* se articula sólo en las enajenaciones onerosas, o también es necesaria en las gratuitas; la dificultad se plantea principalmente con la donación. El silencio de la ley *cum dubitabatur* está

¹³⁰ A. QUINTANA PRIETO, *Tumbo... San Pedro de Montes*, op. cit. doc. 297, p. 40.

¹³¹ «*Si quis aliquis de filiis vestris... vende voluerit portionem suam vendiet cui voluerit de parentibus suis, ibi manentibus. Si vero non fuerit, qui emat eam abbas, supra dicti loci et conventus, emat eam, et tantum precci det, et quantum jussu fuit, tribus binis hominibus*», J. GARCÍA Y SAINZ DE BARANDA, «El monasterio de monjes bernardos de Santa María de Rioseco y su cartulario», *Boletín de la institución Fernán González*, 160(1963) doc. 73, p. 513.

¹³² «*e otorgamos vos vuestras heredades, que seades poderosos de haberlas vendedizas, entre vos ermano a ermano e pariente a pariente e vecino a vecino... e que la quisiere vender al monasterio, por quanto la apreciaren cinco omes buenos, compra el monasterio*», *Ibíd.*, 163(1964), doc. sin núm., p. 227.

¹³³ «*Ye el omme que por mingua ou oita que aa, ou que se quiera ir de la villa ye quisier vender cavada que faga, ou vinna ou otra posteria que ponga, digalo al nostro frade, ye se lela quisier comprar ata cabo XV dias, se non vendala a vasallo del monesterio de Morerola*», J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Fueros de... Zamora*, op. cit., doc. 56, p. 353.

¹³⁴ «*...se dalguno quisier vender cavada que faga... vendala al nostro frade lealmientre por quanto otro dier; ye se el frade non quisier comprar, vendala a outro, asi quomo de susu diximos. Se per aventura el frade trobar despues que la vende a otro por menos, peiche a nos X morabedis*», *Ibíd.*

en el origen del problema y por ello, desde los inicios de la glosa, fue ésta una de las cuestiones cuya solución cayó de lleno en el campo de la jurisprudencia. Sobre el particular han dado su opinión los más importantes juristas medievales¹³⁵.

No abundan en la documentación consultada cláusulas donde se trate esta cuestión y en los dos únicos supuestos que hemos podido contrastar, la preferencia en uno y la consulta en otro, se imponen como criterios que no pueden generalizarse.

La carta foral de Valdecañas (1233) recoge a renglón seguido del tanteo, la posibilidad de dar (hemos de entender donar) algo, resolviéndose que se haga siempre en favor del cabildo: «*Que si quisieren dar algo por sus animas lo den a dicha Santa Iglesia de Astorga...*»¹³⁶. En sentido similar se expresan las tres escrituras extraídas de un mismo formulario y otorgadas en 1165 por el monasterio de S. Martín de Castañeda, en cuyo idéntico contenido se prescribe la necesaria *requisitio domini* para el caso de venta de la heredad, ampliándose para el supuesto de donación, «*Si vero ipsam partem suam vendere voluerit, nemini nisi abbati et fratribus monasterii vendere licebit. Si pro anima sua dare voluerit, non alibi nisi similiter monasterio dandi potestatem habebit*»¹³⁷

III.4.2 Derecho de obtención del porcentaje sobre el precio: Laudemio

La misma ley *cum dubitabatur* del Codex recoge el segundo de los elementos esenciales de la enfiteusis, el porcentaje sobre el precio¹³⁸. A grandes rasgos, lo prescrito en el texto justiniano se mantiene incólume tanto en Lo

¹³⁵ Para Irnerio, donar supone de algún modo enajenar y por ello tal actuación estaría comprendida en la ley *cum dubitabatur*. Lo contrario opina Azzo, quien trasladando por analogía el supuesto del fundo fiscal enajenado válidamente sin autorización del juez y teniendo en cuenta el elenco de los actos de disposición permitidos al enfiteuta no cree indispensable la petición de consentimiento. Cino de Pistoia postula la vuelta a la interpretación dada por Irnerio, viendo en la donación una forma de enajenación; advierte sin embargo, que la *requisitio* no tiene el valor de oferta preferencial sino de notificación de la donación al propietario para posibilitarle la exigencia de investidura y recibir el laudemio. Bártolo refuerza la opinión de su maestro, llamando la atención sobre las relaciones de carácter obligatorio entre propietario y enfiteuta. En esta línea se sitúan junto a Irnerio, Cino y Bártolo, Alberico Rosate, Ricardo Malombra o Saliceto; mientras que son partidarios de la donación *irrequisitio domini*, además del citado Azzo la práctica totalidad de la glosa y la canonística, donde figuran nombres como los de Odofredo, el Ostiense, o Guillermo Durante, vid. G. CENCETTI, *Il contratto di enfiteusi*, op. cit., pp. 63-65.

¹³⁶ J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Fueros... de León*, op. cit., p. 219.

¹³⁷ A. RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, «El Tumbo del monasterio de San Martín de Castañeda», *Archivos leoneses*, 39-40 (1966), doc. 54, p. 277, ibíd., doc. 56, p. 279 y 47-48 (1970), doc. 165, pp. 327-328.

¹³⁸ «*Et ne avaritia tenti domini magnam molem pecuniarum propter hoc efflagitent, quod usque ad praesens tempus perpetrari cognovimus, non amplius eis liceat pro subscriptione vel depositione nisi quinquagesimam partem pretii vel aestimationis loci, qui ad aliam personam transfertur, accipere*», *Codex Iustinianus*, 4,66,3, op. y ed. cit.

Codi¹³⁹ como en Partidas¹⁴⁰, repitiendo el porcentaje que recibirá el señor por invertir al nuevo enfiteuta en su derecho.

Entre otras cuestiones que el laudemio medieval suscita en su cotejo con las escrituras que lo contienen, se plantea la de su posible acumulación o no al derecho de preferencia; es decir, si la percepción del porcentaje sobre la venta se puede acumular al ejercicio del derecho de preferencia o si, por el contrario, es la renuncia a esta facultad lo que origina el derecho a percibir el laudemio.

Esta cuestión fue planteada en Portugal a finales de los años cincuenta, con motivo de una reseña del profesor Braga da Cruz a la entonces tesis de doctorado de Almeida Costa¹⁴¹. Pues bien, creemos que la postura mantenida por Braga da Cruz de acumulación de los derechos de preferencia y participación en el precio es perfectamente aplicable al ámbito que nos ocupa y puede citarse en su defensa un documento de similares características al portugués de 1159. Se trata del fuero de Pajares de Campos (1143) en cuyo párrafo tercero se dice: *«Et si illa corte cum casas quando uoluerit exire uenda illa usque ad XL dies et si illo (seniore) uoluerit comparare lexet inde illa quinta de illo precio. Et si ille*

¹³⁹ «Quando aquel que tiene la cosa por renda d'otro la vende a otro, o si él la enagena en otra guisa, si él la enagena assi como es dicho de suso el señor de la cosa lo devra meter en tenesçion de la cosa a aquel ome a quien es enagenada e él devrá aver la çinquentena parte quier dezir de L ss. XII ds. d'aquello porque el vendio el su derecho mas si el non vende su derecho e él la enagena por qualquier otra guissa devrá ser adestimado aquel derecho. Et segund aquello devra aver el señor la L.^a parte d'aquello que es destimado...», *Lo Codi* 4,72,9, *op. y ed. cit.*

¹⁴⁰ «Otro si dezimos, que este que tiene la cosa acenso, que la puede empeñar a tal ome como sobredicho es sin sabiduria del señor. E estonce quando la enagena, tenuto es el señor de la cosa, de resebir en ella, a aquel a quien la vende, e de otorgar gela faziendole ende carta de nuevo. E por tal otorgamiento, o renouamiento de pleyto, non le deue tomar mas de la çinquentena parte, de aquello porque fue vendida, o de la estimacion que podrie valer si la diesse», *Partidas* 5,8,29, *op. y ed. cit.*

¹⁴¹ G. BRAGA DA CRUZ, «Apreciação critica duma dissertação de doutoramento», *Boletim da Faculdade de Direito*, Universidade de Coimbra, 33 (1957) 337-352. La tesis de Almeida Costa que origina las reflexiones de Braga da Cruz llevaba por título, *Origem da enfiteuse no direito português* y tras su publicación se ha convertido en un clásico sobre la materia, al que hemos tenido ya ocasión de referirnos. Sostenía Braga que la afirmación de que el laudemio representara el precio de la renuncia del señor al derecho de preferencia, era una idea del derecho justiniano que renacerá de nuevo cuando el derecho romano acabe imponiéndose con la recepción y no antes; mantenía por tanto, en contra de Almeida, la noción de acumulación. En defensa de su criterio, reinterpretaba un documento de 1159 donde quiebra la alternativa propuesta por Almeida de que el señor participaría en el precio de venta sólo cuando no ejerciera su derecho preferente. Transcribimos sus palabras con las que estamos de acuerdo: «... o exercicio do direito de preferência nao exclui o direito do senhorio à percentagem do preço que lhe caberia se ele fosse vendido a um estranho. O caso do documento... de 1159... é bem expressivo no sentido que acabo de apontar. Nao se diz nele que o senhorio, renunciando ao direito de preferência, cobrará a 6.^a parte do preço, em coincidência com a 6.^a parte dos frutos que lhe cabiam como foro. O que aí se diz é que, exercendo o direito de preferência, lhe será perdoada ou descontada a 6.^a parte do preço: «*Quod si eam uendere uoluerimus uobis primum illam quam alteri homini uendamus et sextem partem eius precii uobis dimittamus ex integro pro anima nostra*». O verbo dimitto nao significa entregar, mas sim perdoar, descontar, e a idea que aquí transparece nao é, pois, a de entregar ao senhorio a sexta parte do preço pago por um comprador estranho, mas á de perdoar ou descontar ao senhorio a sexta parte do preço, se le ele quisier exercer o direito de preferência», «Apreciação critica...», *op. cit.*, p. 350.

*non uoluerit comparare (uenda) quomodo meliore potuerit...»*¹⁴². El sentido que se debe dar al verbo *lexare* no es otro que el acuñado para el *dimitto* del documento portugués, y por lo tanto con significado de descontar la quinta parte del precio que un tercero estaría dispuesto a pagar, contestándose de este modo afirmativamente a la cuestión inicial de si era posible una acumulación de los derechos de preferencia y de participación en el precio, a la vista del documento vallisoletano anterior a la influencia del derecho romano.

Tras la recepción, la cuestión parece clara si tomamos en consideración el texto de Partidas 5,8,29 antes reproducido, o incluso el pasaje de Lo Codi 4,72,9; en ambos casos se parte de que el señor recibe el dos por ciento por invertir en su derecho al nuevo enfiteuta, sin que exista la posibilidad de aplicárselo él mismo mediante el oportuno descuento sobre el precio de venta.

Las menciones documentales que contienen la obligación de entregar al señor un porcentaje sobre el precio de venta, son demasiado escasas para extraer de ellas consecuencias de aplicación general, como no sea su alejamiento del dos por ciento previsto en los textos de la Recepción.

Además, cuando el laudemio se recoge en forma porcentual su montante podría calificarse de confiscatorio pues las cantidades oscilan entre el quinto y el tercio del precio de venta, así en el Fuero de Abalgas (1217), «*Qui suam hereditate uendiderit, quintum precii dabit domino...*»¹⁴³; el porcentaje asciende en el caso del Fuero de Espinosa (1211), «*Et si illos vendere uoluerint illas casas... quantum de illas acceperint reddant inde quartam partem ad seniore»*¹⁴⁴; y es aún mayor para los supuestos de venta de heredades por parte de los vecinos de Algadefe, según se desprende de la sentencia que el infante D. Fernando dictó en 1271, donde falla en favor del monasterio de Eslonza sobre el mantenimiento de sus fueros, «... e el que morasse en Algadeffe que hereditat touiesse del monesterio e la uendisise, de guisa quél non fficasse y mayns, de uender aquella, era dar della el terço del preçio al monesterio...»¹⁴⁵

Este débito porcentual tan elevado choca con la esencia del laudemio y podría esconder, junto a éste, alguna otra exigencia distinta cuya naturaleza se nos escapa, aunque, a modo de conjetura, podría tratarse de alguna reminiscencia de la restricción a la libertad de movimientos del campesino dependiente, más acusada en zona leonesa de donde proceden los documentos antes citados.

Parecen más ajustadas a lo que se viene entendiendo por laudemio, las entregas de una pequeña cantidad fija estipulada en la carta vecinal correspondiente: El fuero de San Martín (1131) la sitúa en un sueldo para el vendedor y tres dineros el comprador, «*Si quis domum suam uendere uoluerit, priori persoluat I solidum. Emptor det tres denarios merino prior*»¹⁴⁶ y el de Villaturde (1278) en dos y medio, tanto comprador como vendedor: «*Et si alguno vendiere*

¹⁴² E. GONZÁLEZ DÍEZ, *El régimen foral vallisoletano*, op. cit., p. 98.

¹⁴³ J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Fueros de León...*, op. cit., p. 199.

¹⁴⁴ *Ibid.*, doc. 91, p. 271.

¹⁴⁵ J. M. RUIZ ASENCIO e I. RUIZ ALBI, *Colección documental del monasterio de Eslonza*, León, Centro de estudios e investigación «San Isidoro», 2007, doc. 258, p. 493.

¹⁴⁶ J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Palencia...* *Panorámica foral*, op. cit., p. 236.

suelo, que nos de por ventas dos sueldos e medio de la moneda nueva, al tanto el que lo comprare»¹⁴⁷.

En un último documento se detecta, por omisión, la posible existencia de laudemio; se trata del convenio entre los moradores de Toldanos y su señor, el obispo de León, concluido en 1165, «*Et si antequam illa hereditas diuidatur uendere uoluerit, non uendat neque donet extraneo de foras et leuet totum precium et nichil inde det ad palacio*», de lo que se infiere que la atribución al señor de una parte del precio de venta pudiera ser práctica conocida de la que se exceptúa a los vecinos de Toldanos¹⁴⁸.

III.4.3 Reversión de la plenitud del dominio por impago del canon: Comiso

La reversión de la plenitud del dominio al señor por impago del canon enfiteútico o comiso, tuvo en los juristas medievales a sus más depurados elaboradores.

En efecto, la norma contenida en Codex 4,66,2 no hace distingo alguno entre enfiteusis laica y eclesiástica, «*Sin autem nihil super hoc capitulo fuerit pactum, sed per totum triennium neque pecunias soluerit neque apochas domino tributorum reddiderit, volenti ei licere eum a praediis emphyteuticariis repe- lere*» y tampoco contempla la posibilidad de subsanar *a posteriori* el impago, evitando el lanzamiento. Serán los estudiosos del derecho romano-canónico quienes diferencien entre enfiteusis laica y eclesiástica y en su virtud señalen el plazo de tres y dos años respectivamente en que la falta de pago provoque el decaimiento de los derechos del enfiteuta. Junto a la fijación de la mora, en el campo canónico se articula también la posibilidad de neutralizar sus efectos, según se dispone en las Decretales de Gregorio IX¹⁴⁹.

De las obras citadas al estudiar los otros elementos que configuran la enfiteusis medieval, sólo las Partidas recogen completa la doble tradición romana y canónica.

La Summa Trecensis contempla el comiso por falta de pago del canon enfiteútico en su vertiente laica, pero nada dice de la enfiteusis eclesiástica ni de la posibilidad de subsanación transcurrido el plazo de tres años¹⁵⁰.

¹⁴⁷ *Ibíd.*, p. 290.

¹⁴⁸ J. RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, *Fueros... de León, op. cit.*, p. 101.

¹⁴⁹ «*potuit emphyteuta, ecclesia primitus requisita, eique nunciato quantum sibi ab illis offertur, si nolle se emere dixerit, vel a denunciationis tempore duorum mensium spatium sit elapsum, meliorationes et ius sibi competens aliis vendere, qui ab emptione huiusmodi minime prohibentur. Emphyteuta quoque secus praesumendo, vel cessando in solutione canonis per biennium, nisi celeri satisfactione postmodum sibi consulere studuisset, iuste potuisset expelli, non obstante, quod ei, ut canonem solveret, non exstitit nunciatum, quum in hoc casu dies statuta pro domino interpellat*», Decretales de Gregorio IX, 3,18,4, *Corpus Iuris Canonici, II. Decretalium Collectiones*, (ed. E. Friedberg), Leipzig, Tauchnitz, 1879, reed. Graz, 1959 y últ. reimp., Union (New Jersey), Lawbook Exchange, 2000.

¹⁵⁰ «*...si autem tradit et emphyteoticarius per continuum triennium pensiones non soluerit uel apocas tributorum solutorum non reddit, sine pena expelli potest*», *Summa Codicis Trecensis* 4,58, *op. y ed. cit.*

Lo Codi distingue si la enfiteusis se constituye sobre bienes eclesiásticos o laicos, fijando en cada caso dos o tres años de impago para que el derecho del enfiteuta revierta al señor; la toma en consideración de la versión eclesiástica no impide que se silencien los posibles modos de frenar *ex tempore* el comiso¹⁵¹.

En Partidas, como se dijo antes, las fuentes romano-canónicas se funden e incluso se completan al ofrecer una regulación acabada del comiso; además de las facetas laica y eclesiástica de la enfiteusis y de su repercusión en la reversión por impago, se recoge la posibilidad de purgar la caducidad, señalando para ello un plazo suplementario de diez días con lo que, a la vez, se zanjaba una laguna canónica puesta de manifiesto por los canonistas¹⁵².

Si los casos de constatación de laudemio eran escasos en la documentación consultada, los de comiso son prácticamente inexistentes. Tan sólo en una ocasión hemos podido atisbar su presencia entre la masa de escrituras particulares (contratos cerrados) y textos forales (contratos abiertos) que tienen por denominador común la prestación de infurción. Se trata de la cesión de un solar por el monasterio de Oña (1277) a Martín González donde tras fijarse una infurción mixta a pagar por San Martín, se añade: «*et, si a este plazo uos e los que de uos an a uenir non dierdes esta enfurçion sobredicha al qui touier el nuestro monesterio de Tartales o dent adelante cada que uos la el demandare, que por y perdades uos e ellos el solar sobredicho con sus pertenencias*»¹⁵³.

La falta de constatación documental de casos de reversión por insolvencia del titular del dominio útil creemos que tiene que ver con el contexto socioeconómico del que venimos hablando. El hecho de rastrear los elementos que definen la naturaleza jurídica de la futura enfiteusis no nos debe hacer perder de vista que el tenente de la tierra sigue sometido al poder jurisdiccional del señor al que sirve, del que es vasallo y que reconoce precisamente con el pago de infurción. Por lo tanto, la posibilidad de perder la heredad en caso de impago de la prestación es un valor entendido, de efecto inmediato si tal es la voluntad del señor, que no precisa de mayor publicidad documental en un mundo consuetudinario donde aún no se han filtrado las sofisticadas construcciones jurídicas por las que se regirán las relaciones de apropiación de la tierra en el futuro.

El repaso a los elementos definidores de la enfiteusis y su mayor o menor reflejo en los documentos de aplicación del derecho, nos muestra que los negocios nucleados en torno a la infurción constituyen un grupo específico de

¹⁵¹ «Si aquel que tiene la cosa infieçion quier dezir por renda estará por tres años que non pagara la renda o por dos años si la cosa es d' alguna eglefia o de otro logar honrrado, assí como ospital, él pierde aquel derecho qu' el avia en la cosa e puede' l ome toller la tenesçion que non avrá ninguna pena...», *Lo Codi* 4,72, *op. y ed. cit.*

¹⁵² «E avn dezimos, que si la cosa que es dada a censo es de eglefia, o de orden, si aquel que la touiesse, retouo la renta, o el censo por dos años, que lo non diesse, o por tres años, si fuesse de ome lego, que non fuesse de orden, que dende en adelante, los señores della, sin mandado del juez, la pueden tomar. Pero si despues destos plazos, sobre dichos, quisiessen pagar la renta por si sin pleyto ninguno, fasta diez dias, deue la rescebir el señor de la cosa; e estonce, non gela deue tomar. E si a ninguno destos plazos, non pagasse la renta, estonce, puede le tomar la cosa el señor...», *Partidas* 5,8,28, *op. y ed. cit.*, vid. el desarrollo más completo en G. CENCETTI, *Il contratto di enfiteusi...*, *op. cit.*, a quien seguimos.

¹⁵³ I. OCEJA GONZALO, *Documentación de... Oña, op. cit.*, doc. 217, p. 216.

supuestos innominados, salvo la referencia genérica a la prestación que no habilita una denominación de negocios «fucionejos» como en algún documento tardío se refleja ¹⁵⁴, que andando el tiempo compartirán con otros de naturaleza semejante un mismo *nomem iuris*, el de enfiteusis, sin que ésta responda necesariamente a la concepción que de la misma se tuvo en época justiniana. Es preciso, en este sentido, volver a aquellas palabras de Feenstra sobre la abstracción del concepto de enfiteusis que facilitaría la comprensión «*de ce qu'on appelle la réalité, l'état des choses...*» ¹⁵⁵.

III.4.4 Otros elementos: Modicidad del canon

Se podrían buscar otros indicios en la documentación al margen de los entendidos como elementos esenciales de la enfiteusis que corroborarían la pertenencia de los negocios apuntados al ámbito abstracto de la enfiteusis. Alguno de ellos ha sido tratado con anterioridad al estudiar la capacidad de disposición del tenente de la tierra, como la prohibición de enajenar la heredad a determinadas personas. Fue este un aspecto apuntado en las fuentes justinianas ¹⁵⁶, más tarde en las canónicas ¹⁵⁷, ignorado luego en Lo Codi y vuelto a resucitar en Partidas ¹⁵⁸ con la especificación, ausente en el Codex, de a quiénes debe enten-

¹⁵⁴ «Maria Ruiz, mujer de Lope García y su hijo mayor Diego y la madre, por sus otros hijos menores, hicieron escritura de donación al monasterio de Rioseco, de un solar de casas tejadas en San Esteban de Tesla, y un solar de heredades, los cuales devuelven al monasterio, porque en ellos tenía el monasterio de infurción un sueldo, y se habian quedado indebidamente con dichos solares, devolviéndolos al mismo haciendo fucionejo el dicho solar de casas, traspasandoselo al monasterio», J. GARCÍA Y SAINZ DE BARANDA, *El monasterio...de Rioseco, op. cit.*, 168 (1967), doc. de 9 de mayo de 1454, pp. 517-518.

¹⁵⁵ R. FEENSTRA, «L'emphytéose et le problème des droits réels», en *La formazione storica del diritto moderno in Europa*, t. III, Firenze, Leo S. Olschki, 1977, pp. 1295-1320. En p. 1307 afirma: «En faisant une recherche historique sur l'emphytéose, comme dans toute autre recherche d'une institution juridique, il est, jusqu'à un certain point, indispensable de se servir d'une abstraction, à savoir d'un concept d'emphytéose qui n'a peut-être jamais correspondu à une réalité, ni à celle du monde romain du temps de Justinien, ni à celle de l'époque des glossateurs, ni à celle d'un pays déterminé du monde européen d'aujourd'hui, mais pourtant d'un concept qui peut être compris par le gens de notre temps. Cette abstraction ne doit servir que pour mieux comprendre la diversité de ce qu'on appelle la réalité, l'état des choses qu'on croit connaître en étudiant des documents de la pratique».

¹⁵⁶ *Codex Iustinianus* 4,66,3, *lex cum dubitabatur*, 3. «*Sin autem duorum mensuum spatium fuerit emensum et dominus hoc facere noluerit, licentia emphyteutae detur, ubi voluerit, et sine consensu domini suas meliorationes vendere, his tamen personis, quae non solent in emphyteuticis contractibus vetari ad huiusmodi venire emptionem: necessitatem autem habere dominos, si aliis melioratio secundum praefatum modum vendita sit, accipere emphyteutam vel, ius emphyteuticum ad personas non prohibitas sed concessas et idoneas ad solvendum emphyteuticum canonem...*», *ed. cit.*

¹⁵⁷ «... tempore duorum mensium spatium sit elapsum, meliorationes et ius sibi competens aliis vendere, qui ab emptione huiusmodi minime prohibentur», Decretales de Gregorio IX 3,18,4, *op. y ed. cit.* Serán precisamente los canonistas, más que los romanistas, quienes glosen y comenten a quiénes se debe aplicar la expresión *prohibitas personas*.

¹⁵⁸ «Mas a otras personas, de que non podiesse auer tan ligeramente el censo, non la pueden vender, ni empeñar, assi como a orden o a otro ome mas poderoso que el, que estonce non valdria, e perderia por ende el derecho que auia en ella», *Partidas* 5,8,29, *op. y ed. cit.*

derse aplicada la interdicción y por lo tanto actualizando la prevención del texto romano a las necesidades del mundo medieval.

Nada se ha dicho hasta ahora sobre el canon o pensión que debe prestar el enfiteuta al señor directo; la omisión ha sido voluntaria pues el tratamiento del mismo como elemento del negocio enfiteutico no tiene sentido cuando el hilo argumental de este estudio lo constituye la infurción. Sin embargo, es éste el momento oportuno de hacer algunas consideraciones sobre el particular para completar aquellos signos que demuestran la proximidad del género negocial examinado con el *nomen iuris* general, representado por la enfiteusis.

Una de las notas de la infurción que permanece inmutable a través de los siglos es su escasa cuantía, referida a cualquier parámetro que se utilice. Esta modicidad se adapta plenamente al montante del canon que en el contrato enfiteutico paga el titular del dominio útil. De hecho, entre los juristas medievales se distingue entre enfiteusis impropia y propia, según que la pensión fuera elevada (a veces proporcional a los frutos recogidos), o módica (y por ello independiente de la cosecha obtenida)¹⁵⁹.

Esta distinción lleva a su vez a los estudiosos del Derecho Común a plantear, en el caso de la enfiteusis impropia, la creación de un nuevo concepto, el de *locatio ad longum tempus*¹⁶⁰ dado que lo elevado del censo acerca la figura a un contrato de tipo locativo. Permanece pues la enfiteusis, entendida en su sentido propio, como el auténtico *ius tertium* entre *conductio* y *alienatio*¹⁶¹ y el canon concebido por toda la doctrina medieval con carácter reconocitivo (*in recognitionem domini*), lo que encaja con la naturaleza jurídica de la propia infurción.

Ahora bien, ese reconocimiento del dominio eminente del señor, que en algunos casos se ha proyectado hasta los códigos liberales¹⁶², se encuentra en la Edad Media tras pasado de relaciones de carácter señorial, cuando no feudal, cuestión que no ha pasado inadvertida, en sentidos diferentes, tanto a Clavero¹⁶³ como a Feenstra¹⁶⁴; la enfiteusis, pues, trasplantada al mundo medieval desde la asepsia de los dogmas elaborados por glosadores y comentaristas, no

¹⁵⁹ E. BUSSI, *La formazione dei dogmi di diritto privato nel diritto comune. I. (Diritti reali e diritti di obbligazione)*, Padova, Cedam, 1937, esp. p. 137.

¹⁶⁰ La construcción del concepto de *locatio ad longum tempus* tuvo su origen en la interpretación de un texto sobre la *superficie* que trataba de la concesión de una acción real al arrendatario cuya duración se fijaba *non a modicum tempus*; con esta base, los glosadores y principalmente Rogerio crearon un concepto de *locatio* distinto de la *superficie*, pero que implicaba también el reconocimiento de un derecho real y como la exégesis del «*non a modicum tempus*» se entendió como *longum tempus*, los arrendamientos superiores a diez años, plazo en el que se articula la *praescriptio longi temporis*, se convirtieron en *locationes ad longum tempus*, vid. al respecto R. FEENSTRA, *L'emphytéose et le problème des droits réels...*, op. cit., p. 1309.

¹⁶¹ Vid. *Codex Iustinianus* 4,66,1, donde se recoge la ley del emperador Zenón de finales del siglo V, «*Imperator Zeno. Ius emphyteuticarium neque conductionis neque alienationis esse titulis addicendum, sed hoc ius tertium sit constitutum...*», op. y ed. cit.

¹⁶² Así lo afirma P. S. LEICHT, *Storia del diritto italiano*, op. cit., pp. 138-139 respecto del código civil austriaco que distingue entre locación perpetua y enfiteusis según sea la modicidad del canon que en ésta tiene carácter reconocitivo.

¹⁶³ B. CLAVERO SALVADOR, *Enfiteusis*, op. cit., p. 478.

¹⁶⁴ R. FEENSTRA, *L'emphytéose et le problème des droits réels...*, op. cit., p. 1308.

es ajena a las relaciones señoriales, antes al contrario, es una figura que se encaja como institución señorial. Si esto es así, el carácter reconocitivo del censo habrá que entenderlo en sentido amplio, no sólo como prestación a quien ostenta el dominio directo, sino también como asunción de los efectos de la autoridad que de él emana ¹⁶⁵.

El esbozo anterior nos sitúa en el camino de la semejanza entre la naturaleza de la infurción, ya señalada, y el carácter del canon enfiteutico, pudiendo mantenerse que ambos cumplen la misma finalidad; no es sino una nota más de la idea general que venimos defendiendo y que se confirma en cada nueva averiguación: la enfiteusis es el *nomen iuris* que se esconde detrás de un conjunto indeterminado de tipos negociales, en la mayoría de los casos innominados, cuya característica común se cifra en un intenso poder sobre la tierra cedida por el señor; poder que crea en el cultivador unas expectativas jurídicas aparentemente semejantes a las del propietario, constatables sobre todo en las amplias facultades de disposición sobre el bien cedido. Esta construcción de abajo hacia arriba, de lo local a lo general, permite afirmar que cuestiones como el derecho de preferencia o la participación en el precio, son anteriores a la recepción romano-canónica e independientes de ella.

En lo que nos concierne, podemos afirmar que desde los siglos XII, XIII y parte del XIV, en la Castilla del norte del Duero, aunque también en menor medida en León ¹⁶⁶, se desarrolló un tipo de negocios jurídicos nucleados en torno a la prestación de infurción que otorgaban a sus titulares amplias facultades de disposición y un sólido poder sobre la tierra. Este modelo innominado, al que hemos llamado pre-enfiteutico en alguna ocasión por su incipiente semejanza con dicha institución, constituye una de las variedades locales que conformarán la futura enfiteusis, cuando en un esfuerzo de unificación se aplique como disciplina uniforme a todos aquellos supuestos que, procediendo de los orígenes más dispares y gozando de los caracteres antes descritos, no tenían cabida en ningún otro tipo contractual. Cuando esto ocurra, el Derecho Común elevará a categoría legal lo que hasta ese momento no era sino sensibilidad jurídica ancestral.

El fondo consuetudinario que se observa en estos contratos nucleados en torno a la infurción les separa de cualquier contaminación jurídica romano-canónica. Los momentos de vigor de la prestación (siglos XII y XIII) coinciden con los de la Recepción pero todavía en su etapa pública u oficial, es decir, cuando los estudiosos venidos de Bolonia, París, etc. se sitúan, como oficiales del rey, en los puestos técnicos más influyentes, cancillería, tribunales, etc. Faltará, al menos en Castilla, un largo trecho para que las capas intermedias del cuerpo social se permeabilicen a esta influencia, sobre todo teniendo en cuenta la ausencia de una clase media mercantil, burguesa, que podría haber acogido

¹⁶⁵ Precisamente Clavero señala, «En su línea más sustantiva de carácter señorial, podría ahora llegarse a presumir jurisdicción aparejada a la misma enfiteusis...», *Enfiteusis*, *op. cit.* p. 478 y 480.

¹⁶⁶ Los límites espaciales de la infurción se sitúan en la frontera de la Castilla de las Merindades y el antiguo reino de León, con la Extremadura castellano-leonesa y tienen su explicación socioeconómica en el carácter liberatorio general de gabelas señoriales para los colonos establecidos más allá del Duero y organizados en concejos.

más favorablemente este nuevo derecho más técnico y complejo. Por esta razón los documentos castellanos que recogen la enfiteusis, ahora ya con su nombre romano, son bastantes tardíos. Entre los que hemos expurgado para nuestro trabajo, encontramos el primero, fechado en 1385, en Santillana y de su tenor se infiere que es un claro producto de la Recepción, filtrado a través de las Partidas, «E arrendovos la dicha meataad nombrada como dicho es, é dovosla perpetua para siempre jamas en renta por nombre de encenso, é por manera de incensu fiteosin, é por el caso, é derecho que mas firme puede ser, de Cielo abismo con sus entradas e con sus salidas»¹⁶⁷.

Alguna otra referencia resulta más normal por la fecha, como la carta de censo suscrita por el monasterio de La Vid en 1431 y cuya noticia, en forma de índice, conserva para el nombre del contrato la grafía original, «Carta de censo otorgada por Fr. Juan, abad de Santa María de La Vid, de acuerdo con todo su convento, en favor de Juan Martínez, vecino de Roa, ...dandole á perpetuidad, y en calidad de encenso enfiteusyn, unas casas, viñas y majuelos...»¹⁶⁸.

En cualquiera de los casos, lo que estos contratos dejan traslucir nada tiene que ver con los formulados alrededor de la infurción, ni por su época de aparición ni por su naturaleza. Pertenecen a un momento donde el esplendor de las realizaciones contractuales que otorgan al concesionario de una tierra amplias facultades de disfrute ya han pasado y donde la enfiteusis *sensu stricto* se ha instalado como figura unificadora de todas esas variantes. Por esa misma razón y en paralelo, dichos documentos se inscriben ya en otra nueva etapa que desde mediados del s. XIII se corresponde con el período de decadencia de la infurción cuya naturaleza mixta se transformará despojándose de su vertiente dominical y quedando reducida a su faz jurisdiccional.

No será ajeno a ello los cambios en la forma de explotación del señorío por parte de su titular. Si en el siglo XII la parcelación en lotes de la reserva señorial y por tanto la conversión del señor en rentista de la tierra marcaron un cambio fundamental en cuya estela apreciamos el nacimiento de la infurción con su naturaleza mixta perfectamente equilibrada, desde el siglo XIII el señor intentará una nueva transformación para obtener mayor rentabilidad de sus dominios. Para ello acudirá, entre otros métodos, a fórmulas jurídico-contractuales de ciclo corto que le permitan renovar al alza sus rentas¹⁶⁹. Ahora bien, es posible que el peso de la tradición haya calado tan profundamente que arrastre rentas antiguas, o «modos de participación del producto» añejos, en terminología de Dobb¹⁷⁰. En

¹⁶⁷ M. ESCAGEDO SALMON, *Colección diplomática... de Santillana*, op. cit., pp. 390-391.

¹⁶⁸ M. VELASCO Y SANTOS, *Índice de los documentos procedentes de los monasterios y conventos suprimidos. Sección primera. Castilla y León T. I. (Monasterios de Nuestra Señora de La Vid y San Millán de la Cogolla)*, Madrid, imprenta de Manuel Galiano, 1861, doc. 195, p. 187.

¹⁶⁹ J. A. GARCÍA DE CORTÁZAR, *La sociedad rural*, op. cit., pp. 107-108; señala el autor que durante el s. XIII la tendencia fue de «un progresivo acortamiento de los plazos de los arrendamientos, al menos en tierras de León y Castilla», sin que necesariamente tal especie contractual apareciera con dicha denominación en los documentos.

¹⁷⁰ M. DOBB, *Estudios sobre el desarrollo del capitalismo*, Buenos Aires, 1971, p. 82, donde se sostiene «que tradición y costumbre desempeñan un papel muy importante y fijan la participación del producto entre siervo y señor por largos períodos de tiempo».

este caso la opción más natural es la acumulación de la antigua renta, devaluada por el peso de la inflación pero inmutable por su mismo carácter arcaico y la nueva, distinguibles por su cuantía, pero también por su diferente naturaleza; la antigua, guardará el sabor del más rancio arraigo señorial; la nueva representará la actualidad de la relación dominical-real. Por eso en la documentación manejada son relativamente numerosos los supuestos de duplicidad de rentas desde las primeras décadas del siglo XIII siendo una de ellas, la de menor cuantía, la infurción¹⁷¹. La jurisdiccionalidad de la infurción está fuera de toda duda, cuando el negocio que se configura, en muchos casos el arrendamiento, crea el devengo principal, y cuando el objeto de la renta (la tierra) arrebata a la infurción su componente dominical; si a ello se añade la constante de que el arrendatario debe conducirse como vasallo del cenobio arrendador, la calificación jurídica que nos merece la infurción es la de un censo en reconocimiento señorial por estar bajo la férula de algún poderoso, con quien a su vez se mantiene una relación dominical registrada mediante la oportuna renta.

En estas condiciones, la infurción correrá la suerte del resto de contribuciones similares. En algunos casos desaparecerá de la documentación. En otros, su debilitamiento fiscal provocará que aparezca junto a otras rentas siendo objeto de exención como derechos antiguos. Por último, en las ocasiones en que se perpetua como exacción activa, nada hace recordar a la antigua prestación salvo el nombre y a ello contribuye poderosamente el anquilosamiento de la cuantía; ésta, que ya era módica, sigue invariable al tratarse de un pecho aforado mientras que desde el reinado de Alfonso X se dispara la inflación. Todo ello convierte a la infurción en una renta obsoleta sin peso específico en el conjunto de la fiscalidad señorial.

Si la pérdida de la naturaleza dominical se produce en el medio siglo indicado, desde el XIV el valor jurídico de la infurción se asemeja cada vez más al de un simple censo y así seguirá en los siguientes, confundida como uno de los múltiples pagos que se dicen hacer «por vasallaje».

MARIO BEDERA BRAVO
Universidad de Valladolid

¹⁷¹ En 1212, en un diploma de San Pedro de Montes, se concede una heredad con el siguiente fuero: «... *ut des nobis quintam partem de quantum laboraveris... et des nobis in offercione unos lumbos*», A. QUINTANA, *Tumbo... de San Pedro de Montes*, op. cit., doc. 280, p. 383. En un documnto lebaniego de 1233 se fijan las obligaciones por un solar: «...*annuatim fideliter quartam partem fructus omnium hereditatum...*», y además, «... *solitam enfurcionem*» y ser, respecto del monasterio, «... *obediens et deuotus* », I. SÁNCHEZ BELDA, *Cartulario de Santo Toribio*, op. cit., doc. 144, p. 170, etc.