

IX.1- CENSOS Y ALODIOS O *ALOUS*.

Antonio Monserrat Quintana

Agradezco al Dr. Masot, Presidente de la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de les Illes Balears que me invitara a tomar parte en esta mesa redonda, así como reconozco su acierto al incluir algunos aspectos históricos de las figuras que hoy vamos a tratar.

Efectivamente, con justeza SEMPERE y GUARINOS escribió que “La historia... enseña más que todas las opiniones de los juristas...”¹; y, sobre todo, se lamentaba este autor: “Quantos errores y alucinaciones ha producido en la jurisprudencia española la irreflexión, falta de crítica, y la ignorancia de nuestras antigüedades!”².

Las instituciones jurídicas que son objeto de nuestra mesa redonda de hoy, en muy variadas formas, pero conformes en lo esencial, aparecen muy temprano en la Historia.

Así, el censo *reservativo*, al que nos referiremos brevemente más adelante, aparece nada menos que en el *Génesis*, capítulo 47³. “El censo reservativo es de una data tan remota y antigua, que trae su origen de los Egipcios en tiempo de José, hijo del patriarca Jacob; era primer ministro del rey Faraon, quien despues de haber comprado todas las tierras de sus súbditos, en precio del grano que les dió para mantenerse en los siete años de esterilidad que sufrió el país, les volvió á dar las tierras, reservándose el derecho de percibir la quinta parte de sus frutos [es decir, el 20%], según

1.- Juan SEMPERE y GUARINOS: *Historia de los vínculos y mayorazgos*, Madrid, en la imprenta de Sancha, año de 1805, p. 26.

2.- *Op. cit.*, p. 84.

3.- *Gen.*, 47, 13-26.

consta del capítulo 47 del Génesis”⁴. Hay que notar que, en la cronología comúnmente admitida, la estancia de José en Egipto hay que situarla entre los años 1750-1550 a.C.

Pero no sólo aparecen los censos en el Génesis, sino que también los encontramos en el *Código de Hammurabi*, que puede datarse ca. 1760 a.C. En efecto, en este Código aparecen las Leyes 30, 31, 42, 53, 60 y 64, que afectan a nuestro estudio.

Las leyes citadas dicen lo siguiente:

“30.- Si un oficial o un especialista (militar) ha dejado abandonado su campo, su huerto y su casa, motivado por las obligaciones del feudo, y tras ello se ausentó; (si) otro después de su partida, se hizo cargo de su campo, huerto y casa y cumplió las obligaciones del feudo durante tres años; si (el anterior feudatario) regresase y reclamase su campo, huerto y casa, éstos no se le concederán. Sólo quien se hizo cargo de ellos y cumplió las obligaciones del feudo se convertirá en feudatario.

31.- Si se ausenta solamente un año... le serán devueltos y será él quien cuide por sí mismo de cumplir las obligaciones de su feudo.(...)

42.- Si un señor ha alquilado un campo para cultivarlo, pero no produce grano en el campo, se le probará que no trabajó convenientemente el campo y dará grano al dueño del campo en la misma proporción que (lo que produzcan) los (campos) contiguos.(...)

53.- Si un señor (ha sido ne)gligente para re(forzar) el (dique de) su (campo) y (si) no re(forzó su) dique y en su dique se abre una brecha, (si) con ello ha permitido que las aguas devasten las tierras de laboreo, el señor en cuyo dique se abrió la brecha compensará el grano que ha hecho perder.(...)

60.- Si un señor ha dado un campo a un hortelano para que **estableciera** un huerto, (si) el hortelano planta el huerto, cultivará el huerto durante cuatro años; al quinto año el propietario del huerto y el hortelano repartirán equitativamente, pero será el propietario del huerto quien (primero) escoja su parte y se la quede.(...)

4.- Sancho de LLAMAS y MOLINA: *Comentario crítico-jurídico-literal á las ochenta y tres leyes de Toro*, Tomo segundo, Madrid, Imprenta de Repullés, plazuela del Angel, Año 1827, p. 247, n° 46.

64.- Si un señor dio su huerto a un hortelano para que lo fecundase, el hortelano, mientras retenga el huerto, entregará al propietario del huerto los dos tercios de la producción del huerto; él tomará el tercio (restante).(…)”

Como tengo escrito en otro lugar⁵, la palabra *censo* o *census* se utilizó en Roma en un primer momento para designar el **listado de los ciudadanos que pagaban tributos con la estimación de sus respectivos patrimonios** a los citados efectos fiscales. De ahí se vino en llamar *censo* al tributo mismo, y por último, se denominó así a los *réditos* de todo género, es decir, los beneficios legales o contractuales procedentes de la inversión del dinero, singularmente los consistentes en prestaciones anuales, *canon* o *rédito anual*, o *pensión*. Por último, el nombre de esa facultad parcial pasó a designar el derecho mismo, en virtud de que las fincas sujetas a censo debían ser normalmente valoradas previamente (de *censere*, valorar), por lo que se llaman *censos* el enfitéutico, el reservativo y el consignativo. Así, nos dice MANRESA: “cuando la cosa era del censualista, su valor en el día de la entrega o transmisión representa el capital del censo; por eso ha de ser valuada o tasada, respondiendo así el concepto del derecho que nos ocupa a la etimología del nombre con que se le designa (*censere*, valorar, tasar)”⁶.

El *alou* y figuras afines se encuentran, de una manera o de otra, en casi toda Europa, y aun en muchas regiones como Turquía y otras del Oriente. Aunque se diga comúnmente que el origen de los censos, y en particular el del censo enfitéutico, sea romano, esto es verdadero hasta cierto punto, porque la misma palabra *em-phyteusis* o plantación, es como salta a la vista, griega. Los orígenes de esta institución son primero orientales, luego helenísticos y por fin romanos. En Roma los autores suelen referirse a la *conductio agri vectigalis*, arrendamiento a largo plazo o a perpetuidad del *ager* público. Lo que empezó siendo arrendamiento muy largo o perpetuo de tierras públicas pasó luego a aplicarse a las tierras privadas⁷; y su figura se independizó del arrendamiento y de la compraventa en una ley del emperador ZENÓN, en el siglo V, que dio lugar a la norma del *Codex* 4, 66, 1, seguida de las leyes 2 y 3 del mismo Título, que fueron la principal fuente de regulación de la materia y siguen siendo normas fundamentales de interpretación.

5.- *Algunas consideraciones sobre los «alous»*, en “Revista jurídica de les Illes Balears”, 01, Palma, 2003, pp. 97 y ss.

6.- MANRESA: *Comentarios al Código Civil Español*, T. XI, 6ª ed., Reus, S.A., Madrid, 1972, p. 6.

7.- Ficha 21.

En nuestro Derecho antiguo, hay que citar las Partidas, singularmente las 3,18,69; 5,8,28 y 29; 1,14,3; y la Novísima Recopilación, 10,15 (29 leyes).

La ley 69, del título 18, Partida Tercera, citada, ofrece un modelo de *carta* o *escritura* de constitución de censo:

“En que manera deue ser fecha la carta quando alguna cosa dan acenso”. En el ejemplo participan “el abad de un monasterio y fulan recibiente” ... a quien se entrega una casa. El canon anual o censo es “vna libra de cera, o vna meaja de oro”.

Nuestro Código Civil destina los artículos 1604 a 1607 a las oportunas definiciones de los censos actuales, de manera que el primero de dichos artículos dice:

Art. 1604 CC: “Se constituye el censo cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, o del dominio pleno o menos pleno que se transmite de los mismos bienes”.

Tras esta afirmación general, se pasa a definir los censos en particular:

Art. 1605 CC: “Es **enfitéutico** el censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio”.

Art. 1607 CC: “Es **reservativo** el censo cuando una persona cede a otra el pleno dominio de un inmueble, reservándose el derecho a percibir sobre el mismo inmueble una pensión anual que deba pagar el censatario”.

Estas dos figuras, censo enfitéutico y reservativo, son las dos más clásicas. Por eso hemos dejado el censo consignativo para el final:

Art. 1606 CC: “Es **consignativo** el censo cuando el censatario impone sobre un inmueble de su propiedad el gravamen del canon o pensión que se obliga a pagar al censalista por el capital que de éste recibe en dinero”.

En **Derecho comparado** existe una enorme variedad de instituciones similares a los *censos*, sobre todo a los *enfitéuticos*, que nos limitaremos a enunciar, dado que no hay tiempo para desarrollarlas:

- *Hereditary leases*
- *Beklem-regt*

- *Contratto di Livello*
- *Aforamento*
- *Quevaises*
- *Bail à domaine congéable*
- *Erbpacht*
- *Livfaeste*
- etc.

Un ejemplo especialmente significativo es el inglés. Cualquiera que conozca Londres habrá observado que, en barrios enteros, se repiten los nombres de las diferentes secciones, calles, plazas y jardines. Así, por ejemplo, en Highgate, *Milton Road*, *Milton Avenue*, *Milton Park*, etc. La razón es que los terrenos originarios siguen siendo de *Milton*, y los propietarios de las casas sobre ellos construidos no son dueños plenos, sino algo parecido al dominio útil. Lo mismo sucede en muchos lugares, incluso barrios, de Londres, que pertenecen a la Corona. De ahí que en el Reino Unido nos encontremos con expresiones tales como *freehold*, *leasehold*, etc., y sea frecuente la compraventa de una casa por 99 años.

El origen histórico y la razón de ser del censo enfiteúutico y de sus derivados, de los que el *alou* es uno, radica en la conveniencia y aún necesidad de dar utilidad a las tierras que eran estériles, no por defecto de su naturaleza, sino, simplemente, por falta de trabajarlas. En muchas ocasiones se producía, fuera por donaciones o por derecho de conquista, acumulación de tierras en manos de los patricios, luego los emperadores, los terratenientes, la nobleza, la Iglesia, y, con el paso del tiempo, se llegó a la conveniencia de utilizar estos contratos en terrenos, incluso de escasa entidad, sobre todo urbanos, de los propietarios particulares.

Las tierras quedaban improductivas, porque su dueño no podía o no quería cultivarlas, razón por la cual se entregaban a los *conductores* o arrendatarios. La conveniencia de que éstos se *establecieran* en las tierras que trabajaban llevó al censo enfiteúutico, con los derechos, para el dueño directo, de la pensión, el laudemio, la fadiga, el comiso, etc. Conviene recordar que la distinción entre dueño directo y dueño útil, consistente con la teoría del *dominio dividido*, es de la época de la recepción del Derecho Romano.

Partiendo del conocido brocardo “Los contratos son lo que son, y no lo que las partes quieren que sean”⁸, me gustaría ahora centrarme en la naturaleza del *alou* o *alodio*.

8.- SSTS 26-1-1994; 14-10-1974; 4-2-1965, etc.

En alguna otra ocasión me he referido a la manifiesta inexactitud que consiste en denominar al alodio como “censo enfitéutico mallorquín”⁹. Partiendo de la base de que *censo* es carga, mientras que *alodio* es sinónimo de *libre*, está claro que llamar *alodio* a un derivado del *censo enfitéutico* es una antinomia¹⁰.

Es conocida la distinción entre *bienes libres o alodiales* y *bienes feudales*¹¹. Por tanto, insisto en que hay que tomar con prevención la denominación de nuestro *alou* o *alodio*. Sin embargo, propongo una explicación para el uso de este término en nuestro territorio. Como se sabe, la ideología liberal que surgió en España durante el reinado de Fernando VII, se propuso acabar con los *señoríos*. Dice a este respecto ALCUBILLA:

“... cualquiera servicio general ó particular, cualquiera necesidad del Tesoro, era bastante para donar ó vender los oficios públicos. A estas mismas causas se debió también la cesión por merced ó donación real ó la venta á los particulares de inmensos territorios y de poblaciones enteras con todos sus oficios de república... Así, pues, los señores, que así se llamaban los individuos á quienes se concedieron tan inmensos privilegios, y de aquí el nombre de señoríos, no sólo nombraban las justicias, como entonces se denominaban los alcaldes y regidores, y todos los empleados, sino que con el nombre de foros, treudos y otros, exigían cierta retribución ó servicio en reconocimiento de su señorío y domino”¹².

Pues bien, decididos los liberales a terminar con este estado de cosas, se produjo la discusión en las Cortes de lo que había de ser la Ley de 3 de mayo de 1823, “aclarando la ley de 6 de agosto de 1811, en sentido muy beneficioso para los pueblos de señorío: prestaciones abolidas, etc.”¹³. Se pretendía

9.- Como hacía la STS 28 mayo 1976, Pon.: José BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, como hacía igualmente la SAT Palma de Mallorca de 7 diciembre 1974.

10.- Francisco HERNÁNDEZ MONTALBÁN: *La cuestión enfitéutica en las leyes anti-señoriales: 1811-1837*, en VVAA: *De la cuestión señorial a la cuestión social. Homenaje al profesor Enric Sebastià*, Manuel Chust ed., Valencia, 2002, p. 77.

11.- Por todos, *vide* SEMPERE y GUARINOS, *Historia de los vínculos y mayorazgos*, cit., pp. 22 y 77.

12.- ALCUBILLA: *Diccionario de la Administración Española*, T. IX, 5ª ed., Madrid, 1894, p. 426.

13.- Puede verse en el citado *Diccionario ALCUBILLA*, T. IX, p. 427. A su vez, el Decreto de las Cortes de 6 de agosto de 1811, *ibid.*, p. 426, era sobre la “incorporación de los señoríos jurisdiccionales á la Nación: Abolición de los privilegios exclusivos, privativos y prohibitivos: Nadie puede llamarse señor de vasallos, ni ejercer jurisdicción, etc.: Señoríos obtenidos por título oneroso”.

acabar, entre otras figuras, con *los*¹⁴ *enfiteusis de señorío*, dejando sin embargo incólumes *los enfiteusis alodiales*. En esas discusiones, el diputado por Cataluña Joaquín REY, defendió la existencia de una sola clase de enfiteusis, que serían por tanto, todas *alodiales* y dignas de subsistencia¹⁵. Sin embargo, la Comisión, representada por el diputado por Extremadura Sr. CALATRAVA, entendió que los enfiteusis de señorío serían los que “han otorgado los antiguos señores territoriales y solariegos en tierras de los mismos señoríos...”, mientras que “los enfiteusis alodiales” serían los *libres de sujeciones señoriales o feudo vasállicas respecto a un señor superior*”¹⁶. Queda pues, claro que con *alou* se quiso denominar originariamente el *censo enfitéutico libre o particular*, como opuesto al *censo enfitéutico feudal o de señorío*. Sobre esta misma distinción puede verse la STS 30 noviembre 1868, referida a la aplicación de la mencionada Ley de 3 de mayo de 1823¹⁷.

Queda pues despejada la primera duda –aunque luego volveremos sobre ello– : el *alou* no tiene nada de feudal, sino que es exactamente todo lo contrario.

El contenido del censo enfitéutico, simplificando mucho, se contrae al pago de un canon o pensión anual, así como de una participación que ha de pagar el dueño útil o enfiteuta al dueño directo en toda transmisión onerosa de dicho dominio útil. Participación que se denomina *laudemio* o *lluïisme*.

Pues bien, ¿cómo explicar que el censo enfitéutico en Mallorca llegara a convertirse en lo que llamamos *alou*, en el que desaparece el canon y queda solamente el pago del *laudemio* o *lluïisme*?

A esta pregunta nos responde el insigne codificador Manuel ALONSO MARTÍNEZ, al decir:

“El propietario se desprende casi gratuitamente de la finca con la esperanza de que, acrecentando su valor por las mejoras que haga el enfiteuta, percibirá un tanto por ciento en cada

14.- Nótese que en aquellos años, se utilizaba el masculino para referirse a la enfiteusis.

15.- No hay que olvidar que los censos “se introdujeron en Castilla á últimos del siglo XV, á imitación de lo que ya se practicaba en el reino de Aragon...”, incluyendo, naturalmente, a Cataluña (Sancho de LLAMAS y MOLINA: *Comentario crítico-jurídico-literario...*, cit., p. 52. Sin perder de vista que el sistema feudal tuvo su máxima expresión justamente en Cataluña. Igualmente los mayorazgos son conocidos en España a raíz del testamento, en 1276, del Rey Don Jaime I el Conquistador (*ibid.*, p. 68).

16.- Cf. Francisco HERNÁNDEZ MONTALBÁN, *op. cit.*, *passim*.

17.- Véase dicha sentencia en ALCUBILLA: *Diccionario...*, 5ª ed., T. II, p. 490.

transmisión del dominio [útil]”¹⁸. O, como decía GUTIÉRREZ, “quitadle este derecho [el de la percepción del laudemio], y el dominio directo queda reducido á un titulo de mera ostentación”¹⁹

El canon o pensión llegó a ser, en Mallorca, deleznable, de manera que la práctica lo fue arrinconando, quedando solamente la estipulación relativa al pago del *laudemio* o *lluïisme*²⁰. Y así la *enfiteusis* o *censo enfiteútico* pasó a ser nuestro *alou*.

La polémica actual respecto de la conveniencia de suprimir los censos y alodios no es nueva en absoluto. Por lo menos ha habido, en la historia jurídica de España, otras dos épocas significativas en que la discusión estuvo especialmente candente.

La primera fue con ocasión de la llamada *cuestión señorial*, a la que ya nos hemos referido, alrededor de la que fue Ley de 3 de mayo de 1823, aclaratoria del Decreto de Cortes de 6 de agosto de 1811. Ya ha quedado aclarado que se suprimieron los censos enfiteúticos *de señoría*, es decir, los *feudales*, subsistiendo los censos enfiteúticos *alodiales*, o sea los convenidos entre particulares, sin asomo de vasallaje.

La segunda gran polémica surgió alrededor del Proyecto de Código Civil de 1851. La enfiteusis, a impulsos de las revoluciones, empezando por la francesa, que habían sacudido Europa, había sido mutilada o proscrita en varios códigos, y el mismo GARCÍA GOYENA abogaba por su eliminación en el Código Civil. Se confundía, una vez más, la enfiteusis con el feudo, y a esta cuestión dedicó enérgicas protestas y razonamientos nada menos que Manuel ALONSO MARTÍNEZ, el gran codificador, en su interesantísima e ilustradora obra *El código civil en sus relaciones con las legislaciones forales*²¹. Tras demostrar que el vasallaje, que pudo dar origen a figuras similares, pero nunca idénticas, nada tenía que ver con el censo enfiteútico, se refería a tal empeño confusionista en los siguientes términos:

18.- Manuel ALONSO MARTÍNEZ: *El Código civil en sus relaciones con las legislaciones forales*, T. II, Núñez, Madrid, 1885, p. 207. Hay una reedición de 1947, con prólogo de José CASTÁN, y la cita en ésta se halla en la página 391.

19.- GUTIÉRREZ: *Códigos ó Estudios fundamentales*, cit. por ALCUBILLA, *Diccionario...*, 5ª ed., T. II, voz *Censos*, Madrid, 1892, p. 486.

20.- Vide ALONSO MARTÍNEZ, *op. cit.*, p. 389 de la ed. de 1947, en que afirma que el propietario cede su dominio útil “buscando la compensación en los derechos de tanteo, retracto y laudemio”.

21.- Vide nota 17.

“¿Qué tiene que ver la enfiteusis con el feudo? Sólo han podido confundirse ambas instituciones en ese estado febril que engendran los grandes sacudimientos políticos y sociales. Sucédeles a los pueblos, al día siguiente de una revolución digna de este nombre, lo que a los espíritus enfermizos en quienes se inicia una monomanía: que se apodera de ellos una idea fija, la cual les exalta y trastorna el sentido”.

Interesa destacar que la mejor y más encendida defensa de los censos, especialmente de los enfitéuticos, procedió —como ya había sucedido en las discusiones de la Ley de 3 de mayo de 1823, a las que nos hemos referido *supra*— de los diputados catalanes. Así, en el debate del Proyecto de 1851, el gran DURÁN y BAS ponderaba que la enfiteusis “era una de las instituciones que más interesa en su país mantener”; que producía “beneficios inmensos”; que “la transformación del jornalero en arrendatario, y de éste en enfiteuta es uno de los rasgos más característicos de la fisonomía del pueblo catalán”; y, en fin, que todo el desarrollo de la Barcelona quasi-medieval en la Barcelona moderna, con los *establecimientos* del ensanche, Gràcia, Bonanova, etc., se debía a esta figura.

“Tan poderosas razones —aduce ALONSO MARTÍNEZ en la obra citada— pesaron en el ánimo de la Comisión de tal manera que —lo que rara vez acontece en Corporaciones científicas algo numerosas— acordó por unanimidad mantener el censo en el Código general, corrigiendo en esta parte el proyecto de 1851”²².

A este respecto conviene recordar que, mucho antes que en Barcelona, el beneficioso efecto de los censos había tenido lugar en el Madrid de Carlos III. Dicho Rey, “el mejor alcalde de Madrid”, había dictado la Real provisión expedida en 20 de octubre de 1788²³, sobre *Reedificación de casas en solares y yermos de Madrid; y extension de las baxas y pequeñas*, ordenando a los dueños de “solares yermos, ó casas baxas, que ejecutaran nuevas obras”; y “si no executaren esta nueva obra dichos poseedores ó patronos dentro del término de un año, se concedan los nominados solares, ó casas baxas á censo reservativo, á quien quiera obligarse á ejecutarla” .

Con posterioridad, Carlos IV dictó la Real Cédula de 14 de mayo de 1789, (¡año de la Revolución Francesa!), extendiendo las citadas provisiones de 20

22.- ALONSO MARTÍNEZ, *El Código civil en sus relaciones con las legislaciones forales*, cit., p. 388.

23.- Véase en la *Novísima Recopilación*, ley 7, tít. 19, libro 3.

de octubre de 1788 a la *Reedificación de solares y edificios yermos en –todos– los pueblos del Reyno* ²⁴.

No ha de extrañar, pues, que, además de las ya citadas, hubiera muchas voces en favor de los censos, desde luego más que en su contra, pues de lo contrario habría tenido éxito la propuesta del proyecto de 1851 en este punto. No haremos mención de todos los textos a que me refiero por no permitirlo el tiempo, dejando solamente indicadas algunas de las fuentes²⁵.

En contra de los censos, y en particular del enfitéutico, se destacó M UCIUS SCAEVOLA, pseudónimo de Pedro de APALATEGUI y OCEJO (1866-1957), quien acuñó la conocida denominación de “la sala de las momias” referida a los censos²⁶, pero rebatido por contemporáneos suyos, tales como MANRESA, a quien nos hemos referido en varias ocasiones.

No deja de ser curioso que en la actualidad se hayan levantado opiniones muy fundadas en favor del censo enfitéutico. Tengo a la vista dos artículos, uno de José Ángel MARTÍNEZ SANCHIZ, en la Revista “Notario”, Noviembre-Diciembre 2011²⁷, titulado *Una vía de salida para los activos inmobiliarios de los bancos*, y otro, de Antonio BELTRÁN, en “Expansión”, de 9 de enero de 2012²⁸, titulado *La enfiteusis: ¿una solución a la crisis inmobiliaria?*

Como ya escribí en otra ocasión²⁹, “no crean Uds. que se ha terminado con el *alodio*, el censo enfitéutico y figuras afines. En realidad, se ha cerrado el círculo, y volvemos a donde empezó esta historia. El Ministerio Federal Alemán de Finanzas explica que el impuesto de transmisiones patrimonial-

24.- *Novísima Recopilación*, ley 4, título 23, libro 7.

25.- Sancho de LLAMAS y MOLINA: *Comentario crítico-jurídico-literario...*, cit., T. II, p. 252, n.º 80; MANRESA, *Comentarios al Código Civil Español*, T. XI, Reus, S.A., Madrid, 1972, p. 17, etc.

26.- “En nuestra excursión a través del arqueológico Código civil –nacido en pura arqueología, pues fue construido con sillares tomados de la legislación antigua, sin que la mezcla empleada en la trabazón de las piedras lograra darle aspecto de modernidad– hemos llegado a la sala de las momias. En ella, en tres vitrinas bien decoradas reposan su sueño eterno el contrato enfitéutico, el censo reservativo aledaño del anterior, y el censo consignativo; el primero es la representación amojamada de(l) derecho señorial; el segundo, una forma muerta de la cautela de nuestros antepasados; el tercero, la anatomía endurecida y seca del interés en las centurias XV a XIX”, *Código Civil*, T. XXIV, Parte Segunda, 2ª ed., Reus, Madrid, 1951, p. 215.

27.- pp. 51-53.

28.- p. 22.

29.- “Revista jurídica de les Illes Balears”, citada en nota 5, p. 103.

les inmobiliarias tiene su origen y ejemplo en el Laudemio³⁰; del mismo modo, el canon o pensión anual es el actual Impuesto de Bienes Inmobiliarios. Al principio fue el Estado quien aplicó a sus bienes inmuebles la *conductio agri vectigalis*; luego vino el censo enfiteúutico; ahora, volvemos a tener como dueño directo al Estado. *Nihil novum sub sole* !

Voy ahora a dar un ligero bosquejo sobre dos aspectos relativos al *alou*, dejando muchos otros puntos sin ni siquiera mencionar, porque no puedo acaparar toda la mesa redonda.

El primero es la *frecuencia* con que se constituían censos enfiteúuticos, en forma pura o en la derivada del *alou*. Así, por ejemplo, ALONSO MARTÍNEZ nos advierte, en 1885, que en Mallorca era “frecuente la constitución de censos enfiteúuticos”³¹.

Efectivamente, encontramos censos como los siguientes, a modo de ejemplo:

- 3 noviembre 1668, Predio “Canet”, Esporles, 110 libras anuales³².
- 13 marzo 1792, finca “S’Estremera Nova”, Buñola, 250 libras anuales de censo.
- 1811, casas en calle Joanot Colom, Palma, censo de 55 libras anuales³³.
- 16 mayo 1844 (que fue objeto de STS de 12-6-1871³⁴), sobre 141 cuarteradas, predio Rafalet y Son Miró, con dos casas, una rústica y otra urbana, pensión anual “50 libras anuales de censo”.

30.- “Als entstehungsgeschichtliches Vorbild für eine Steuer auf den Grundstücksverkehr kann in Deutschland das mittelalterliche Laudemium (Abzugsgeld, Aufzugsgeld) angesehen werden, das der Grundherr als einmalige Besitzwechselabgabe (unbeschadet des laufenden Grundzinses- vom alten und/oder vom neuen Grundbesitzer forderte”: Bundesministerium der Finanzen: Lexikon Steuern A-Z: <http://www.bundesfinanzministerium.de/Service/Lexikon-Steuern-A-Z>, Sept. 2002.

31.- ALONSO MARTÍNEZ: *El código civil en sus relaciones con las legislaciones forales*, cit., p. 381.

32.- Cf. STS 8 mayo 1925.

33.- Cf. STS 26 abril 1916.

34.- *Vide Jurisprudencia Civil Balear*, a cargo de Luz ZAFORTEZA DE CORRAL, I, pp. 285 ss.

- 16 mayo 1854, “La Viñeta d’abaix”, Buñola, media cuarterada, 40 libras al año³⁵.
- 24 febrero 1859, sobre 2 cuarteradas y media, “frente al oratorio de San Magín”, “19 libras anuales, moneda mallorquina, pagaderas 15 de agosto de cada año”.
- 1 agosto 1873, finca “Els Rossells Grossos”, en Felanitx, 80 libras año³⁶.
- 9 mayo 1878, a favor de la Congregación de Padres de san Felipe Neri, pensión anual de 150 libras mallorquinas, equivalentes a 498 pesetas 27 céntimos³⁷.

Y un largo etcétera.

Baste decir que en Palma, *Establiments* (como su propio nombre indica); Génova, La Bonanova, El Rafal, El Terreno, Es Coll d’En Rabassa, S’Arenal, en suma, casi todo el ensanche, las zonas de veraneo y recreo, etc., se crearon a base de *establi*r, es decir, de censos enfitéuticos o de *alous*.

Un último apunte respecto de las monedas antiguas mencionadas en la constitución de los referidos censos o *alous*.

Con anterioridad a la implantación de la peseta como unidad monetaria básica, que tuvo lugar por Decreto de 19 de octubre de 1868, con ocasión de la revolución conocida como *La Gloriosa* (hasta entonces era el *escudo*), las monedas mallorquinas eran básicamente la *lliura*, equivalente a *vint sous*, y el *sou* equivalía a *dotze diners*. Es curioso que esta equivalencia coincide con la que regía en el Reino Unido hasta la reciente implantación del sistema monetario decimal: *One Pound* (o sea, *libra*) *twenty Shillings*; *One Shilling twelve Pence*.

Seguramente conocen Uds. la canción infantil

Dit per a dit
Cama, cama de ropit,
cama, cama d’arengada
qu’en voleu de sa somada
set sous i mig
descarragau-la aqui (o assuquí) enmig

35.- Cf. STS 19 abril 1898.

36.- Objeto de la STS 14 marzo 1879.

37.- Cf. STS 10 noviembre 1911.

Sis sous eran *Una pesseta*, por lo que haciendo algunos cálculos aritméticos –que les ahorro–,

1 Lliura serían aproximadamente 3,33 Pts.

1 Sou, aproximadamente 16,66 céntimos de peseta (por lo que los 7 sous i mig de la canción serían 124,95 cèntims, es decir, aproximadamente 1,25 pesetas por toda la carga –*somada*– que podía soportar el animal).

1 Diner, aproximadamente 1,38 céntimos de peseta

No puedo darles cálculos seguros de la equivalencia a pesetas constantes a fecha de hoy, porque depende del año de inicio del cálculo; pero baste decir que, según el INE, la inflación entre Enero de 1961 a Enero de 2014 sería del 3.577,9 %

Y con esto, doy por concluida mi intervención a resultas del coloquio.

Muchas gracias.