

# LOS FOROS

---

## ESTUDIO

HISTORICO Y DOCTRINAL, BIBLIOGRÁFICO Y CRITICO DE LOS FOROS,

EN GALICIA Y ASTURIAS,

por

ROGELIO JOVE Y BRAVO,

del Colegio de Abogados de Oviedo



MADRID

IMPRENTA DE LA REVISTA DE LEGISLACION

á cargo de M. Ramos.

Ronda de Atocha, número 15.

1883



## INTRODUCCION

---

En 1876 publiqué un ligero estudio jurídico, titulado *Los Foros en Asturias y Galicia*, un folleto de poco más de cien páginas, y cuya edicion se agotó en seis meses, más que por el mérito del trabajo, por la oportunidad con que apareció, á raíz de aquella lucha entre los defensores del dominio directo y los partidarios de la libertad absoluta de la propiedad territorial. Las excitaciones de algunos amigos me hicieron acometer aquella empresa, y á ello me animó poderosamente el deseo de dar á conocer el *foro* fuera de estas provincias del Noroeste, en las que domina en el modo de ser de la propiedad é influyendo mucho en el estado de la agricultura y en el social de la mayor parte de la poblacion de los campos.

Que el *foro* no era bastante conocido fuera de Asturias habia tenido ocasion de comprobarlo. Recuerdo aún cierta discusion que sobre el *laudemio* tuve ocasion de sostener en Madrid con un ilustradísimo juriconsulto; recuerdo cómo pasó en las Córtes la ley de 20 de Agosto de 1873, en cuya discusion apenas si hubo la lucha que todos esperábamos, dada la importancia de los elementos que en la cuestion de redencion estaban interesados; recuerdo la facilidad con que se confundia el *foro* con otras cargas que pesan sobre la propiedad, y que, por su naturaleza y por sus efectos, tanto se diferencian de aquel contrato; recuerdo

cómo hablaba la prensa en aquellos días, cómo exponía la grave cuestión que se ventilaba en aquel trance; recuerdo, por fin, los inmediatos resultados de la ley en la práctica, cuán poco aprovechaba á la clase en cuyo beneficio se hiciera, y que no se levantó en las provincias interesadas, contra el decreto de 20 de Febrero de 1874, el clamoreo que se hubiera levantado si la ley fuese tan beneficiosa como se creyó por los autores de ella.

Todo esto, y el natural amor á la provincia en que nació, y el deseo de que la cuestión fuese mejor apreciada para que la opinión se pronunciase sobre ella con más conocimiento del asunto, fueron móviles que guiaron mi pluma al escribir el folleto de 1876.

Terminaba mi modesto trabajo con estas palabras: «Hemos encontrado muchos obstáculos consiguientes al asunto, de suyo escabroso, y mucho más cuando en la actualidad no se ha dicho, ni mucho menos, la última palabra sobre los *Foros*. Contrato que sólo vive en estas provincias y parte de la de Leon; á nadie como á los letrados de Asturias y Galicia interesa su especial estudio. El boceto está hecho; á otros toca hacer el cuadro.» Pero han transcurrido siete años sin que el cuadro se haya hecho, es decir, sin que se haya escrito un libro especialmente destinado al estudio del contrato de foro, y confiando en el favor del público y en mi buena voluntad, ya que con otras dotes no cuento, he acometido un más amplio trabajo acerca del asunto.

No es este libro uno de esos estudios en que la crítica jurídica se empeña en detenidas investigaciones y en profundizar la razón de cada uno de los incidentes y cuestiones secundarias que surgen en los diferentes estados del *foro*; tal obra sería interminable y ya no estamos en los tiempos en que se escribía un voluminoso *in folio* para tratar veinte cuestiones relativas á la renovacion del enfiteu-

sis (1). Tiene por principal objeto exponer los elementos que constituyen la naturaleza del contrato, el origen de éste, el papel que ha podido desempeñar algún día en el movimiento económico, su influencia en la organizacion de la propiedad territorial, las contiendas que ocasionan los múltiples aspectos con que se presentan las cuestiones principales y secundarias que de él nacen; exposicion ajustada á los antecedentes que del *foro* proporcionan algunas monografías no siempre ni de todos conocidas, y el estado de aquel contrato en el derecho vigente, á cuya exposicion he añadido algunas observaciones en cada uno de los puntos que, á mi entender, las reclamaban.

Es más que posible, es seguro que en la parte crítica noten los lectores la deficiencia de razonamientos, debida no sólo á mi insuficiencia, sino tambien á mi deseo de no entrar en largas disquisiciones. Y me lo ha inspirado el pensamiento de que escribo para personas doctas en materia de derecho, peritas en jurisprudencia; es para éstas suficiente una ligera indicacion cuyo desarrollo harán todos seguramente mejor que yo podria hacerlo, y aún para muchos estará de más esa indicacion. Escribo para juriscónsultos que, habituados á resolver las cuestiones que á su juicio se someten, sólo necesitan la exposicion de ellas. Y hé aquí por qué he preferido ser conciso en materia de crítica y en la resolucion de las antinomias y luchas de intereses que el *foro* presenta. Comprendo bien que este plan, á mi trabajo impuesto, sólo conseguirá hacer que determinados razonamientos aparezcan con menos claridad de la que tendrían á desarrollarlos con más detenimiento y mayor copia de razones; pero en cambio no resultará tan pesado y falto de variedad.

---

(1) Sirva de ejemplo el que tenemos á la vista y se titula: «Comentariivs analyticvs de renovatione emphytevtica;» Auctore, Francisco de Caldas Pereira.—Lisboa, 1585, folio, 244 páginas á dos columnas.

Cumple á mi propósito hacer aquí una observacion. Reconozco que algunas ideas de las expuestas en este libro, algunos de los juicios emitidos en él se separan mucho de los que, sobre las mismas cuestiones apunté en mi folleto de 1876, con lo cual se determina contradiccion evidente entre mis afirmaciones de hoy y las de ayer. Esta contradiccion se explica fácilmente; la primera impresion que deja en el ánimo el estudio de una cuestion de derecho se trasforma á medida que con más espacio y atencion se examina; y esta clase de investigaciones es muy ocasionada á producir aquellos cambios en el ánimo de quien las realiza. Si álguien ha tenido ocasion de fijarse en esto, sabrá dispensarlo á quien, si no tiene conocimiento, inteligencia y brillantez de estilo, no carece de buena voluntad al emprender una obra de este género.

Su necesidad es innegable. La cuestion de los *foros* volverá, en no lejano dia, á ser objeto de los trabajos de nuestros legisladores; los economistas han convenido en que los *foros* son un gravámen, una carga de la propiedad, y por consiguiente, un obstáculo que se opone á la libre circulacion de ella. Enfrente de estos están, de una parte los intereses amenazados con resoluciones análogas á la de 1873; de otra los que, entendiendo que el contrato es beneficioso para el labrador y para el progreso de la industria agrícola, creen lo más conveniente procurar la reforma de aquel acto jurídico, en el sentido de intentar devolverle su pristina forma y su naturaleza primitiva. La lucha entre estos elementos está latente y aparecerá en cuanto se le ofrezca ocasion propicia.

Cuando este momento llegue, que no tardará, quizá contribuya este libro á esclarecer la materia acerca de la cual se ha de decidir. No confiamos en atraer á nuestra opinion muchos adeptos, como no confiamos en que el *foro* triunfe en la lucha actual. Las cosas caen del lado á que

se inclinan y, desde los primeros años del presente siglo, la propiedad territorial en España se inclina á emanciparse de todas las trabas; y este impetuoso movimiento es de accion tal y viene con tal impulso que, no solo destruye las cargas que pesan sobre aquella propiedad, sino tambien alguna forma de ella que con las cargas tiene un parecido, siquiera no sea esencial. En la propiedad se está realizando la revolucion que invade en esta época todas las esferas, social, económica y política. Pedir que esta revolucion se detenga á discernir, es locura; estamos en un período de crisis general, período de accion exclusivamente, de gestacion que prepara un nuevo estado de cosas, producto de esta lucha entre la revolucion y la reaccion; pero ántes que este llegue, el *foro* acaso caerá y desaparecerá. Esto ni áun los defensores del *foro* lo dudamos.

Pero acontece que, cuando intereses muy poderosos se sienten lesionados por una reforma y la opinion que determinan puede hacerse oír en las esferas de donde habrá de partir la accion que la lleve á cabo, oponen este obstáculo con tal fuerza que paralizan durante un período más ó ménos largo la actividad reformadora. Si esos intereses tienen, con una razon poderosa, la del derecho, entónces este puede imponerse aprovechando el espacio de tiempo que le deja el aplazamiento. Intentar la empresa no es inútil, ántes parece por todo extremo conveniente, pues quizá la reforma venga á destruir lo que hay de malo y encuentre medio de mantener lo que es bueno y provechoso. Así muchas instituciones de derecho que parecian contrarias al espíritu que hoy informa aquella ciencia, se transforman para ajustarse á los nuevos moldes; y en esta transformacion revisten un nuevo aspecto, perdiendo lo que se disputa por defectuoso, conservando lo que puede aún ser útil para prestar servicios á la sociedad en que vive.

¿Por qué no ha de acontecer lo mismo con los *foros*?

Su trasformacion no es imposible, tenémosla por necesaria y creemos que seria utilísima en el estado actual en que la propiedad territorial se encuentra. Si se le despoja de aquellos accesorios con que le adornó el predominante señorío directo, cuando su influencia era extraordinaria en la vida económica y en la esfera jurídica; si se borran del contrato ciertas cláusulas que representan algo abusivo, algo contrario á los fueros de la libertad de contratacion; si se cortan resueltamente los caminos por los que este acto puede ir al abuso, á la explotacion del hombre por el hombre; sí, por el contrario se ensanchan los que pueden conducirle á la agrupacion, á la concentracion de los bienes forales en un solo obligado por razon del contrato; entón-ces el *foro* todavía será un acto jurídico de innegable utilidad.

A todos interesa que así termine la lucha entre el dueño del dominio directo y el utilitario. Para lograrlo, nada mejor que propagar el conocimiento del problema; la opinion acepta fácilmente las brillantes teorías que proclaman toda suerte de emancipaciones, y la consolidacion de los dominios preparada en favor de los utilitarios, parece que representa, no solo la emancipacion de la tierra, sino la del labrador, la del forero. Mas esta opinion sólo se manifiesta unánime y resuelta fuera de Astúrias y Galicia, donde no hay perfecto conocimiento de los términos del problema que en la redencion del *foro* se debate, donde no se perciben con claridad los lazos de relacion entre el dominio directo y el útil, donde no pueden apreciarse en su valor real, práctica y constantemente, las condiciones del contrato de *foro*. En las provincias interesadas, áun los que no poseemos un pié cuadrado de terreno foral ni percibimos renta ó pension alguna por tal concepto, es decir, aun los que podemos creernos ajenos á estos ó los otros intereses, no pensamos como los extraños y la opinion está



dividida entre nosotros, pero á tal punto que son más los defensores ó mantenedores del contrato foral que los partidarios de su desaparicion; y es muy posible que los extraños perdieran hoy esa unanimidad con que condenan el *foro* si le conocieran como los asturianos y gallegos.

A facilitar ese conocimiento debemos atender los que más cerca nos encontramos de la cuestion, á fin de evitar que se decida la suerte de grandes intereses por los que, siendo en un todo ajenos á ellos, han de contribuir, sin embargo, en la prensa ó en el Parlamento á la resolucion de un problema cuyos términos les son extraños.

A otro fin aspira este libro. Las contiendas sobre bienes ó derechos forales son diarias en los Tribunales de Galicia, frecuentes en los de Asturias, y no menos en el Tribunal Supremo de Justicia. Lo que se ha escrito acerca de tan importante materia anda esparcido en monografías, folletos, revistas de jurisprudencia y periódicos, por lo cual el tetrado encuentra más difícil la consulta de la doctrina corriente sobre *foros* y derechos y obligaciones que de ellos nacen, de la jurisprudencia establecida sobre cada una de esas cuestiones. Esa doctrina, esa jurisprudencia están reunidas en el libro que hoy publicamos, como así mismo cuanto la práctica de las distintas localidades ha establecido, cuanto la costumbre ha consagrado. De aquí la facilidad con que puede ser consultado en estos puntos por cuantos se dedican á las tareas de la abogacía.

Si á estos fines no responde por deficiencia de mis conocimientos ó por otra condicion cualquiera, el público decidirá. En cuanto á mí, que respeto sobre toda ponderacion el fallo de la opinion, si no consigo realizar un trabajo útil y completo, siempre me quedará la satisfaccion de haberlo intentado.

R. J. Y BRAVO.

1º de Enero de 1883.



LOS FOROS.

# LOS FOROS

--

## CAPÍTULO I.

*Del origen del Foro.*—Los orígenes del contrato.—La propiedad territorial en Roma.—Del *ager publicus* al *ager emphyteuticarius*.—La división del dominio.—Las tierras *vectigales*.—El enfitéusis.—Los derechos del enfituta.—Resumen.—El enfitéusis en España.—Situación política y económica en que apareció el contrato de *foro*—Carácter privilegiado de las tierras forales—Razón de la diferencia entre el *foro* y el enfitéusis.—Origen de la voz *foro*.—Influencia del nuevo contrato en el reino de Asturias y León.—Opiniones sobre el origen del *foro*.—Ligero examen de cada una.

No es el *foro* uno de esos actos jurídicos admitidos poco á poco por la costumbre en la esfera de las convenciones ordinarias, de un modo lento y en razón del tiempo necesario para conocer su forma de aplicación y sus ventajas; ántes bien, como consecuencia de una determinada situación económica y único medio de afrontarla, se generaliza rápidamente apenas aparece, y solamente en las regiones donde es necesario. De aquí no se deduce que el contrato con que vamos á ocuparnos se haya establecido desde luego con caracteres propios y distintivos ó independientes de todo otro contrato de los conocidos en el derecho de los siglos medios; estos fenómenos jurídicos suelen ser producto de la transformación de otros ó de la unión de distintos elementos. Unión ó transformación determinadas por la existencia de un estado social, político ó económico nuevo y que necesita para regularizarse una nueva institución de derecho. Y á esta necesidad responde siempre la inteligencia del hombre, bien armonizando diversos elementos para establecer una nueva fórmula, ó ya transformando otros para adaptarlos á la presente situación de las cosas. Para

nosotros el contrato que vamos á estudiar no es más que la trasformacion de otros; en la historia de los pueblos la propiedad territorial experimenta alteraciones profundas en la esencia y en la forma, que responden armónica y ordenadamente á las que sufre la sociedad de los hombres, en su evolucion constante hácia los fines de la vida. Los principios del derecho son eternos, pero la forma de sus instituciones es contingente porque marcha incesantemente persiguiendo la perfectibilidad.

Partiendo de estos principios, no nos será difícil investigar el origen del *foro* y las causas que determinaron su aparicion en la esfera jurídica, tanto más cuanto que en la historia del derecho español solo tenemos que examinar los dos elementos que le informan y que han venido desde muy léjos confundidos en la corriente de los siglos: el elemento romano y el germano. Pero este último no sirve á nuestro objeto; convienen los historiadores en afirmar que los visigodos, ántes de la irrupcion en el mediodia de Europa, desconocian la propiedad territorial (1), ese vínculo que une al hombre con la tierra en que nació, ó que surcada por su arado, le recompensa con frutos copiosos la fatiga del cultivo. Y si esos pueblos no conocian el derecho de propiedad sobre la tierra, si esta era para ellos comun, no será ciertamente en sus leyes donde encontremos el origen de una forma de la propiedad territorial que denota un concepto de aquella muy distinto y acabado con relacion á la época en que el foro aparece.

En cambio, la historia del derecho romano, si se nos permite este concepto, es la historia de la propiedad en los siglos que mediaron desde la fundacion de Roma hasta la caida del Bajo-Imperio; la eterna lucha entre el patriciado y la plebe marca en cada una de sus etapas un movimiento de revolucion en la propiedad de la tierra. Podriamos estudiar esa historia dividiéndola con los autores en época primitiva ó de concesion del *ager publicus*; época imperial ó de concesion del *ager desertus*;

---

(1) Azcárate.—Historia del derecho de propiedad, Tomo I.—Cárdenas: Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial de España, tomo I.—Memorias de la Real Academia de la Historia, tomo I.

y época del *enfiteusis* como contrato particular ó de naturaleza propia; pero no es nuestro objeto entrar en un exámen tan detenido. Ya en la primera de esas épocas encontramos algo semejante al *foro*, la division de los dominios, puesto que las tierras del Estado ó *ager publicus*, se daban á los caballeros en usufructo, mediante una pension ó cánon anual, pero continuando la tierra considerada como dominio del Estado, por lo cual los que las tenian no se llamaban *domini*, sino *posesores*; y si al principio esas tierras no podian enajenarse ni transmitirse de modo alguno, más tarde vino el derecho pretorio á inventar para ello una de sus fórmulas (1). Desde entónces en esas tierras el dominio estaba dividido como en el *foro*, se pagaba por ellas una pension como en el *foro* y se trasmitian como algunos siglos despues habia de suceder con el *foro*. Los pueblos dominados por Roma, las provincias romanas que reflejaban las trasformaciones de la metrópoli, tambien dividieron el *ager publicus* reservándose el dominio, pero concediendo el disfrute mediante el pago de un cánon anual, ya por períodos de cinco, diez, quince años, ó á perpetuidad, por lo cual las tierras recibian el nombre de *lustrales* ó *vectigales*, segun que se trataba de las primeras ó de las segundas respectivamente (2). Y hé aquí como apénas damos el primer paso en la historia de Roma, encontramos ya una forma de la propiedad cuyos principales caractéres son iguales á los del contrato cuyo estudio emprendemos; division del dominio en dominio de hecho y dominio de derecho, reconocimiento de éste y su participacion en los frutos por la pension ó cánon, duracion del contrato por largo plazo ó á perpetuidad.

A pesar de que el trabajo del esclavo no hacia necesaria la division de la tierra para su cultivo, á pesar de que la produccion de esta respondia á las necesidades de la poblacion, la propiedad territorial empieza á trasformarse emancipándose de las trabas que la imponia el ser patrimonio de una clase; y es que la tierra sigue en esta época la evolucion que se verifica

---

(1) Cárdenas.—Obra citada.

(2) Castro Bolaño.—El foro en su doble concepto de contrato y derecho real.

en el seno de la sociedad romana y emprende el camino que la lleva á entrar en la circulacion, al paso que la plebe entra en los cargos públicos. Pero el ciudadano romano, al reivindicar su derecho al *ager publicus*, resuelto á sacudir el yugo que le ha oprimido, no quiere ser esclavo de la tierra, ni del Estado; busca garantías contra la omnipotencia de este y va alcanzándolas poco á poco en lucha sorda, pero constante, lucha que no pasa desapercibida al que observa atentamente todos los movimientos de los pueblos en la historia, lucha que abre paso lentamente en los siglos á todas las instituciones. Por ella, en nuestro concepto, se llega desde el colonato á la enfitéusis, hasta el momento en que el *ager vectigalis* se convierte en *ager emphiteuticarius*; de aquí que ya desde Constantino desaparecen las tenencias de largo plazo y los legionarios reciben tierras en enfitéusis, que implica la emancipacion del labrador, al par que la desamortizacion de la propiedad territorial, revolucion de inmensa trascendencia en la esfera económica y que, en la política crea una nueva clase de gentes intermedia entre las privilegiadas y las desheredadas, clase cuyo desarrollo habia de producir más tarde una trasformacion de las sociedades, precursora de otras que han de sucederse en el trascurso de los siglos y en la marcha progresiva de la humanidad.

La division de los dominios tiene indudablemente su origen en el reconocimiento del dominio eminente del Estado sobre el suelo; el Estado es quien primero da las tierras á perpetuidad mediante un tributo anual, pero reservándose siempre el dominio, la propiedad, de la cual no se desprende por creer sin duda que es irre nunciabile, como condicion esencial de su modo de ser.

Y se reserva tambien determinados derechos inherentes á su cualidad de propietario, como la licencia para enagenar y el derecho de tanteo; y por ser el Estado, el derecho de *laudemio* que, en su origen, tiene bastante analogía con el impuesto que hoy conocemos con el nombre de impuesto sobre los derechos reales por la trasmision del dominio, y tenemos como fundamento de esta opinion el que el *laudemio*, en los primeros tiempos del enfitéusis es una cuota fija, el dos por ciento del

precio de la venta, ni ménos ni más y como tributo invariable, y que cuando el enfitéusis empieza á establecerse, desaparece todo otro contrato entre el Estado y los particulares. Se afirma más esta opinion, si se tiene en cuenta que ántes de llegar á la nueva forma de la propiedad territorial, ésta en una inmensa porcion no habia entrado en el comercio, pues los poseedores de las tierras llamadas *provinciales*, no podian enagenarlas y aun anteriormente las tierras del dominio *quiritarío* no eran susceptibles de ser vendidas hasta que el derecho pretorio encontró una fórmula para la venta. De aquí que nosotros creamos que el *laudemio* fué en su origen un tributo establecido por el Estado sobre las transacciones de que era objeto la propiedad por la utilidad que los ciudadanos reportaban en este nuevo comercio; y para terminar, viene á confirmar nuestra opinion el hecho de que no estaban gravadas con este tributo las transmisiones de la propiedad enfiteuticaria de padres á hijos por testamento ó á título gratuito, y por otra parte aún no habia aparecido entonces el impuesto territorial (1).

El enfitéusis es, pues, un derecho real constituido en cosa ajena; y le llamamos así aceptando la division y subdivision que del dominio han hecho los intérpretes, aunque, como dice un autor, en este contrato más hay una division de las atribuciones que constituyen el dominio, que del dominio mismo. Pero si hemos de fijar la cualidad de los derechos del enfiteuta no encontraremos fórmula mejor que la denominacion de *dominio útil*, así como la de *dominio directo* para los del señor. No se trataba de una mera servidumbre personal porque no afecta inmediatamente á la persona sino á la cosa; los que apoyan esta afirmacion combatieron á los glosadores porque daban al enfiteuta el nombre de *dominus*, en tanto que el derecho romano solo llamaba así al señor y nunca al enfiteuta; pero, si se trataba de una mera servidumbre personal, difícil es hallar la explicacion de por qué el derecho romano, en su relativa perfeccion, reconocia al enfiteuta en el *Digesto* la accion real útil contra los señores, con tal de que el enfiteuta cumpliera

---

(1) Azcárate.—Obra citada.



con las obligaciones que le correspondian; como es difícil explicar la facultad que tenia de disponer del *ager emphiteuticarius* dejando á salvo los derechos del señor, ó cómo usando las palabras de la ley de *Partida*, el enfiteuta posee la cosa con *todos sus derechos é con todas sus pertenencias é con todos sus usos que ha é debe haber de derecho é de fecho, de manera que él é los que del descendiesen fasta la tercera generacion puedan haber é tener é facer della é en ella lo que quisieren bien así como de lo suyo*. Despues de esto, no es posible sostener que el enfiteúsis sea una servidumbre personal.

Ahora bien: este contrato, este derecho real nacido en la legislacion romana como una transaccion entre el dominio absoluto de la tierra, que pretendian los patricios, y la absoluta libertad de ella, que demandaban los plebeyos, reunia tales caractéres y tan ventajosas condiciones que, sin sufrir apenas trasformacion, ha vivido en el derecho de muchas naciones, siquiera de distinta raza que las latinas. Aplicada al principio al *ager publicus*, bien pronto sirvió á la Iglesia, en los albores de su poder temporal, para hacer fructíferas las extensiones de territorio que le donaban los emperadores, como más tarde entró en el número de las convenciones ordinarias.

Por este contrato se cedia á los *conductores perpetuarii* (1) una porcion de terreno inculto, bien por tiempo determinado ó perpetuamente, con objeto de que lo cultivasen y mejorasen; pero conviniendo con anterioridad en la prestacion periódica de una cantidad determinada ó de un valor señalado, que así podia estipularse en moneda como en frutos. Esta pension era el reconocimiento del dominio real directo que se habian reservado el Estado, el Municipio, la Iglesia ó el particular; de modo que, si el enfiteuta ejercitaba todos los actos del dominio, era porque el contrato se los concedia todos, excepto el dominio mismo; y aunque esta afirmacion parezca un tanto paradójica, está apoyada por las mismas distinciones que el derecho romano establecia llamando posesiones y no propiedades á los objetos de la enfiteusis y con que ésta se

---

(1) Leyes 1 y 3, tit. LXXI, lib. XI del Código Justiniano.

constituía, despues del convenio, en la fórmula ordinaria de la *tradicion* y no con la solemne de la *mancipacion*.

Despues de la Constitucion del Emperador Zenon (1) el *enfitensis* siguió las leyes generales de los contratos, en cuanto al modo de verificarse y las circunstancias de los contratantes; sólo en el caso de que el *enfitauta* dejare de pagar la pension en el espacio de tres años (2), tenia derecho el propietario á exigir que volviesen á él todos los derechos que ántes cediera; y si el inmueble pertenecia á la Iglesia (3), bastaban dos años sin realizacion del pago para producir el mismo efecto. El enfitauta, como *cesionario* de todos los derechos del dueño, podia traspasarlos á un tercero; mas, cuando los enajenaba por el título de compra-venta, le era forzoso prevenir al dueño que, ejercitando el *tanteo*, adquiria el dominio útil por igual precio con preferencia al comprador extraño, ofreciéndolo en el término de dos meses, y este derecho desaparecia si el contrato llevado á cabo por el *cesionario* era una *permuta* ó una donacion (4). Si la venta se realizaba, el nuevo adquirente debia satisfacer al *señor* el 2 por 100 del precio del inmueble, como reconocimiento del dominio directo que en él residia, y á esto se denominaba *laudemio* (5); y finalmente el contrato se extinguia por la muerte del enfitauta sin herederos y por los modos generales de extincion que afectan á los demás contratos.

Tales son, á nuestro entender, los antecedentes que tiene el *foro* en la legislacion romana; en ellos está su filiacion, como luégo demostraremos, y esta forma que afectó la propiedad en Galicia, Asturias y Leon, no es otra cosa que una nueva trasformacion del fenómeno jurídico que venimos examinando ligeramente. Y es más: no sólo el *foro* tiene su origen en el enfitensis, sino que apareció en España por virtud de un fenómeno económico, así como aquél debió su vida á un fenómeno social.

(1) Esta Constitucion figura en la ley 1ª, tit. LXVI, lib. IV del Código.

(2) Ley 2ª del mismo titulo y libro.

(3) Párrafo 2º, cap. 3º de la Novela 7ª.

(4) Ley 3ª, ti. LXV, lib. IV del Código.

(5) *Ibidem*.

Nada hay que permita dudar de la existencia del enfiteusis en España durante la dominación romana, si bien no nos sea dado entrar aquí en investigaciones para determinar la suerte que cupo á la propiedad enfiteuticaria en la nueva división del territorio llevada á cabo por los visigodos; pero hay razones para suponer que aquella no desapareció enteramente. Aún nos aventuramos á creer que en la organización del enfiteusis tuvieron origen la propiedad *beneficiaria* y el contrato de *recomendacion*, pues la cuota del *salvamentum* que pagaban al señor los *recomendados* ó pequeños propietarios que querían gozar de las inmunidades de aquel y ampararse de ellas, dase la mano con el cánón enfiteutico; y el espíritu individualista del feudalismo explica que, en lugar de la renta fija anual, se estableciera la prestación de servicios personales que el señor tenía derecho á exigir de aquel á quien daba una tierra en *beneficio* (1).

De estos antecedentes fácilmente podemos venir al origen del *foro*, sin necesidad de detenernos por más tiempo en el estudio del estado de la propiedad territorial española bajo la dominación de los visigodos, y lo ya expuesto basta á nuestro propósito para explicar la aparición de ese contrato, que marca una transformación de la propiedad territorial.

Iniciada la reconquista de nuestra España, todas las fuerzas, toda la actividad del pequeño territorio cristiano se concentraron en un sólo punto y á un sólo objeto se encaminaron; la guerra incesante las absorbía, y la industria, el comercio y la agricultura, fuentes de la riqueza pública, estaban cegadas por el abandono. Pero nuestras fronteras avanzaban cada día sus líneas en el camino de la guerra, y grandes extensiones de territorio, erigidas en *señoríos* para remunerar altos hechos, ó entregadas graciosamente á las iglesias y monasterios creados por la piedad de los reyes, ocultaban inmensos tesoros bajo el suelo inculto y yermo. Los robustos brazos que no blandían la lanza ó la espada eran pocos; y por otra parte, se hacía necesario atraer al pequeño reino gentes que lo pobla-

---

(1) Cárdenas.—Obra citada.

sen, para lo cual era preciso ofrecer á esos nuevos pobladores ventajas grandes que les arrancasen de las tierras ocupadas por los árabes y les inspirasen amor al suelo reconquistado, que les uniese á él con vínculos poderosos; de esta manera la riqueza pública se desarrollaría y con ello ganaría la gigante empresa acometida recursos para su sostenimiento y brazos para la lucha. Así empezaron los fueros concediendo grandes privilegios á los que acudían á poblar un punto determinado; y para que no fueran ilusorias las rentas señoriales y eclesiásticas, para que el trabajo del hombre tornase á desgarrar el seno de la tierra y arrancarle el ópimo fruto, se comprendió la importancia de ofrecer al labrador un beneficio propio suyo y que no estuviese á merced del capricho señorial, ó como diríamos hoy, fué preciso establecer una alianza entre el capital y el trabajo; por eso la nobleza y el clero acudieron á la fórmula presentada por el derecho romano, al enfiteúsis.

Pero este contrato, al intervenir de nuevo con extraordinaria influencia en la propiedad territorial española, aparece con nuevos caracteres unidos á los antiguos. Las tierras de la Iglesia y de la nobleza gozaban los privilegios que aquellas dos clases tenían reconocidos, y al pasar al que había de cultivarlas con todos los derechos de propietario, excepto el dominio, quizá llevaban también los privilegios, exenciones é inmunidades que al señor ó á la Iglesia correspondían; ya no eran tierras simplemente enfiteuticarias sino privilegiadas, amparadas por el *fuero* del señor, del monasterio ó de la ciudad, tierras *forales*, dadas á *fuero*, *foros*. Tal es nuestra opinión respecto al origen de este contrato, opinión racionalmente fundada en la condición de las tierras que primero fueron objeto de él; en que el *foro* y el enfiteúsis tienen idénticos caracteres exteriores, igual razón de ser y el mismo objeto. Además, el contrato enfiteutico siguió con vida propia en el derecho español, independiente del *foro*, cuando no era necesario existiendo éste, y tal fenómeno no puede tener otro fundamento que una diferencia en los accidentes de ambos contratos, puesto que diferencia esencial no existe entre ellos. Apoyan nuestra opinión las observaciones de que el *foro* se

circunscribió al territorio que formaba el reino de Asturias y Leon que comprendia á Galicia, territorio casi en su totalidad empleado en mercedes á iglesias, monasterios y señoríos, miéntras es desconocido en las regiones reconquistadas donde empiezan los municipios autónomos á obtener privilegios que les permiten luchar con los señores; allí donde se inicia y desarrolla esa lucha no va el *foro*, pero vive el censo enfitéutico. En los códigos de la época ni aún figura el *foro*; las Partidas sólo se ocupan con el enfitéusis, y ese código inicia la evolucion del derecho hácia la unidad, es decir, inicia la gran idea de la destruccion de los privilegios. Todo esto viene á confirmar nuestra opinion, que encierra la única explicacion posible de la existencia simultánea del *foro* y el enfitéusis y de la limitacion del primero de estos contratos á una region determinada; en una palabra, el enfitéusis era un contrato comun, el *foro* era especial para las tierras privilegiadas; así el primero se extiende por la mayor parte de la Península, y el segundo no pasa de aquel medio donde la necesidad de agrupar las individualidades poderosas en torno del poder real hizo precisa la concesion graciosa de las tierras y la exencion de éstas de todo tributo y carga.

De aquí que el *foro* no sea otra cosa que una transformacion del enfitéusis, pero no cabe dudar que la constitucion de este nuevo modo de ser de la propiedad ocupó un lugar en la lista de los privilegios señoriales, porque en la época á que se refiere, tenía en su fondo un carácter emanado de la poco menos que absoluta potestad de las clases privilegiadas; por otra parte, el *foro* no imponia ninguna prestacion de servicio personal, no era un *feudo*, puesto que no prometia el vasallo á su señor *facerle servicio á su costa é á su mision*, ántes bien el señor reconocia en el labrador una personalidad independiente y colocada en situacion de contratar con él de igual á igual. De lo expuesto se deduce que no fué el dialecto gallego quien convirtió la voz *fuero* en *foro*, como tampoco ese mismo dialecto llamó *foreros* á los alcaldes y *forales* á ciertas jurisdicciones; en el dialecto asturiano subsisten las dos palabras, y no hay fundamento para suponer que la segunda fuese im-

portada de Galicia; en el castellano sucede otro tanto, como puede verse en las escrituras de foros establecidos en tierra de Leon. Sino que, así como al sustantivo *fuero* habia de acompañar la necesidad filológica el verbo *aforar*, para designar el acto de poner alguna cosa bajo la proteccion del *fuero* y los adjetivos ántes citados para calificar esa situacion privilegiada, así por la misma fuerza creadora y modificadora del lenguaje vino la palabra *foro*, para no confundir la contratacion resultante y consiguiente al privilegio con el privilegio mismo. Además de esto, no puede buscarse el origen de la palabra que designa el contrato en sólo el dialecto, pues en los primeros tiempos en que el romance sustituyó al latin en los documentos oficiales, es decir, bajo el reinado de Alfonso X, se ve que muchas cartas-pueblas usan indistintamente las voces *foro* ó *fuero*.

La aparicion del *foro* vino á satisfacer una necesidad perentoria, á resolver un problema económico, á trasformar la propiedad territorial del primer período de la reconquista, dando á esta grande impulso. La guerra era entonces refugio de todos, que acudian á sus necesidades con el fruto del botin conquistado, con lo que tomaban en los territorios dominados por los árabes, en cuyos dominios se hacían diarias correrías. Para que las gentes que venían á poblar los yermos se dedicasen al cultivo de las tierras, nada mejor que las ventajas que les ofrecía el contrato de *foro*; pronto las inmensas propiedades eclesiásticas se vieron prósperas y cultivadas con esmero; los labradores foratarios se establecieron en ellas, levantando sus chozas, constituyendo nuevas familias, inaugurando un aumento de poblacion y de riqueza altamente beneficioso para aquel pequeño estado. La agricultura llevó sus productos á todas partes; y los señores y los obispos y monasterios, percibiendo puntualmente el cánon foral, tuvieron recursos para aumentar los soldados de la reconquista; los pueblos empezaron á llenarse de habitantes que ya encontraban allí un elemento de vida; la alianza del trabajo y del capital ofrecía al primero estímulo poderoso que le alentaba, haciéndole de cada dia más productivo, pues á pesar de la condicion reversiva

que acompañaba al contrato de *foro*, este se hacía por un largo plazo, y la familia, que por sí sola no contaba brazos bastantes para cultivar el terreno aforado, llamaba á sí otras que la auxiliasen; de este modo se comprende facilmente el grado de prosperidad á que la agricultura y la pecuaria llegarían en aquella época y cuánto ganarían con esto los intereses generales del pequeño reino.

Solamente con estos ligeros trazos, se vé que el *foro* nació para satisfacer una necesidad económica y vino á salvar una crisis; fué de utilidad extraordinaria en cuanto prestó inmensos servicios á la agricultura, creando una masa de riqueza y una masa de poblacion, agrupando ésta cuando más necesaria era su agrupacion y proporcionando para ella los elementos de vida, que sin el *foro*, hubieran necesitado mucho tiempo para su desarrollo, retrasando quizá la gran obra de la reconquista.

Entre los escritores que se han ocupado con este contrato no hay armonía de opiniones respecto á sus orígenes, pero no consideramos difícil demostrar que han incurrido en manifiesta equivocacion los que más se apartan de lo que, sobre este punto, dejamos expuesto. El Sr. Castro Bolaño (1), opina que el *foro* tuvo su origen inmediato en el enfitéusis; que los monasterios, cabildos y obispos de Galicia adoptaron el enfitéusis temporal para conseguir que sus tierras fuesen cultivadas; y que las escrituras de enfitéusis recibieron el nombre de *fueros*, por su analogía con los que concedían los reyes á los pueblos, no tardando el dialecto gallego en convertir en *foro* la palabra *fuero*. Conformes en lo esencial, no lo estamos con el ilustrado jurisconsulto gallego en lo demás de sus afirmaciones. La hipótesis de que solo se trata de un cambio de nombre debido al dialecto gallego, no tiene razon de ser; en primer lugar el enfitéusis no era una novedad, ó al menos no debia serlo en el Noroeste de España despues de tanto tiempo como el derecho romano habia sido el de nuestra pátria, y el nombre con-

---

(1) Estudio jurídico sobre el Foro, en su doble concepto de contrato y derecho real. Lugo, 1873.

que el contrato se conocía en Roma se hubiera escrito en los contratos de *foro*; aunque tal le hubiera apellidado el pueblo, en los documentos aparecería el verdadero título de enfitéusis, y no sucede así, pues las más antiguas escrituras de *foro*, redactadas en latin bárbaro, no encierran la fórmula de dar á censo enfitéutico, sino de dar á *foro* las tierras. Ya hemos dicho, por otra parte, que más probable es que el *foro* haya aparecido en Asturias ántes que en Galicia, y que las palabras *foro* y *fue-ro* se usan indistintamente en aquel país y en los documentos de la época á que nos referimos, confirmando nuestra opinion de que se trata de una trasformacion del enfitéusis, pero no del enfitéusis mismo; se trata de un arrendamiento á largo plazo ó perpétuo, pero en el cual el arrendatario no solo gozaba los derechos del enfitentea, sino tambien los que afectaban á la tierra por ser de señor directo que tenia fuero.

El Sr. Trelles (1) opina tambien que el origen del *foro* está en el enfitéusis romano, pues los caracteres distintivos de uno y otro contrato presentan bastante analogía para que sea posible la duda. A esta misma version se inclinan los Informes elevados al Ministerio de Gracia y Justicia en 1875 por los Ilustres Colegios de Abogados de Coruña y Oviedo, por la Sociedad Económica de Amigos del País de Santiago y por la Academia de Legislacion y Jurisprudencia de Madrid; asi piensa tambien el Sr. Paz (2), ilustrado catedrático que se ocupó en aquella época con tan importante cuestion.

Otro conocido abogado, el Sr. Plá y Cancela, en los artículos publicados en la *Revista jurídica y administrativa de Galicia*, en 1852, sostiene que el *foro* es una institucion feudal, opinion que en absoluto carece de fundamento, pues ántes, por el contrario, parece una concesion arrancada á los señores por la necesidad de ver cultivadas y productivas sus tierras. La ley de Partida (3), define el feudo diciendo que es *bien fecho que dá el Señor á algund ome por que se torne su vasallo, è*

(1) Sobre los foros de Galicia.—Artículos publicados en *El Faro Nacional* de 1859.

(2) Los foros de Galicia, por Juan Manuel Paz.—Orense, 1872.

(3) Ley 1<sup>a</sup>. tit. XXVI, Part. 4<sup>a</sup>.



*el face omenaje de le ser leal*, y conocida es la fórmula del feudo que no se encuentra en las más antiguas escrituras de *foro*; además, como antes dijimos, en este contrato no se obligaba el foratario á prestarle servicio al señor *á su costa é á su misión*, nada de esto. El terrateniente no tenia otra obligacion que la de pagar el cánon anual y respetar los otros derechos que el contrato reservaba al dueño del directo dominio; el utilitario no tenia punto alguno de semejanza con los siervos originarios de *criacion*, ni con los colonos ó *collazos* solariegos. En los contratos mas antiguos no hay la frase ménos sospechosa que pueda denotar que por virtud del *foro* se exigiese al foratario ninguna prestacion de carácter feudal; acaso en concepto de vasallos de los Condes de Galicia ó de monasterios, como el famoso de Celanova, sufririan los labradores gallegos las mil vejaciones de sus señores, pero lo que sostenemos es que el contrato de *foro* no llevaba afecta ninguna de aquellas prestaciones y que, por tanto, sólo tiene de feudal el haberse desallorrado en el tiempo en que el feudalismo empezaba á extenderse por España. Cierto que existen *foros*, en los cuales, en vez de cánon anual, tiene el foratario la obligacion de dar al señor un vaso de agua, un tizon de fuego de su hogar ó una moneda cualquiera, pero, sobre que estas son excepciones, difícil es determinar hoy lo que significaban éstos que nosotros llamamos caprichos de los antiguos señores. No hay, pues, en la naturaleza del *foro* nada que acuse el carácter de institucion feudal.

El Sr. Besada (1) se esfuerza en buscar diferencias entre el enfitéusis y el *foro*, y afirma que son dos contratos perfectamente distintos. Cuestion es esta que trataremos más adelante, examinando la naturaleza del *foro*, bastándonos hacer constar aquí que el autor citado indica ser la costumbre origen del *foro*, hipótesis que se contesta con sólo tener en cuenta que no se trata de uno de esos actos jurídicos de forma sencilla, nacidos espontáneamente en las relaciones económicas, sino de

---

(1) Práctica legal de Foros y Compañías de Galicia, por D. Basilio Besada.—Vigo, 1849.

uno de esos contratos de complicada naturaleza en lo esencial y en lo formal, y que sólo pueden nacer en un estado de progreso del cultivo de la ciencia jurídica. Se comprende que la estipulación, la compra-venta puedan aparecer espontáneamente en una región, porque son esencialmente lo rudimentario de los actos jurídicos; pero el que necesitó el trabajo lento y constante de los jurisconsultos romanos para brotar del choque de trascendentales intereses en la sociedad romana, no es fácil sostener que la simple costumbre le haya establecido en un pueblo donde no había adquirido gran desarrollo la ciencia del derecho.

Un ilustrado profesor de la Universidad de Santiago (1) afirma resueltamente que, ántes de la Real Provision que determinó el actual estado de interinidad legal de los *foros*, éstos eran verdaderos enfitéusis, sin que deba sorprendernos el que, ántes de la publicación de las Partidas ó en casos excepcionales, aparezcan los *foros* con cierta imperfección. Cita este autor á propósito unas palabras de la obra de Molina, *De justicia et jure* (2); pero siempre quedará sin explicar lo que el Sr. Gil llama imperfección del *foro* y que es en realidad algo que le diferencia del enfitéusis, caso extraño siendo realmente dos contratos coetáneos en España, con lo cual no se comprende que el uno haya vivido con caracteres propios siquiera imperfectos y con absoluta independencia del otro, como no se explica el que no se confundan ni aun los nombres de ambos actos jurídicos.

Por último, debemos añadir que la contienda acerca de los puntos de contacto que existen entre el enfitéusis y el *foro* no es nueva ciertamente, y en ese punto estriba á no dudar la solución del conflicto provocado por los foratarios á mediados del último siglo, y á esto respondían los dueños del directo dominio, lamentando que se tratase de confundir aquellos contra-

(1) Gil.—De los censos según la legislación general de España.

(2) Contractus hic (emphyteusis) Lusitane appellatur *aforamento*... Is cui res in emphyteusim traditur, emphyteuta dicitur: aliquando etiam appellatur emphyteuticarius. Lusitane vero nuncupatur *foreiro*. Is, qui in emphyteusim tradit, qui que in eo illi jure succedit, appellari consuerit proprietarius. Lusitane dicitur, ó *Senhorio*.

tos (1) para sacar partido de la confusion; y esto constituye tambien una prueba de que el enfitéusis y el *foro* vivian en el derecho como dos contratos distintos.

---

(1) .... «Llevan tan á mal el desprenderse y desapropiarse del interés que reciben de los foros que contra su naturaleza pretenden reducirles á los términos de una rigorosa Emphiteusis.» Extracto del Memorial del Conde de Altamira, la Religion de San Benito y otros foristas, en el extracto puntual del expediente sobre renovacion de foros.—Archivo de la Audiencia de Oviedo.

## CAPITULO II.

Concepto del *foro* —Que no es una donacion.—Que el *foro* es un contrato y un derecho real.—Debe otorgarse por escritura pública.—Definicion del contrato.—Si es temporal ó perpétuo por su naturaleza.—Contiendas sobre este particular.—La ley 69, tit. XVIII, Partida 3<sup>a</sup>.—Opiniones sobre su interpretacion.—De las diferencias entre el *foro* y el enfitéusis —Que en el *foro* no existe la pena de *comiso*.—Accion hipotecaria del aforante.—Que en el *foro* existe el derecho de tanteo y retracto.—Que este retracto es el de comuneros.—Que el *foro* no es redimible.—Por cuál legislacion y jurisprudencia ha de regirse el contrato de *foro*.

Preténdese por algunos que el *foro* es una simple donacion con pacto reversivo á cierto tiempo, pero la donacion implica una renuncia al valor de la cosa por parte del donante, lo cual no sucede en este caso, pues si se entiende por donado el dominio útil del inmueble, es lo cierto que el cánón representa una parte de la utilidad y, bajo este aspecto, quedaria reducido el *foro* á un arrendamiento de largo plazo, en el cual se concedieran al arrendatario algunas facultades ajenas al carácter de aquel contrato. Por otra parte, este concepto del *foro* no abraza todos sus caracteres, condicion que ha de tener para hacer comprender las que integran este acto jurídico. Su esencia es la misma del enfitéusis, es decir, que tiene por principal objeto convertir en cultivadas y fructíferas las tierras incultas y yermas, por lo cual el foratario adquiere la obligacion de trabajar y mejorar el terreno hasta donde le sea posible, no dejando una sola porcion sin roturar, sembrar y trabajar, cediendo al suelo cuantas mejoras reciba este.

Necesariamente el cultivador que á tanto se obliga, ha de obtener en cambio beneficios proporcionados que recompensen la suma de trabajo que determina el recibir un terreno erial y devolver á su tiempo un campo fertilizado; son estos beneficios la larga duracion de la tenencia que le garantiza el

aprovechamiento de lo que con su esfuerzo produzca el inmueble; la cuantía de la pensión ó cánon anual, tanto más reducido cuanto mayor sea el trabajo que las nuevas roturaciones exijan y los frutos que las condiciones del suelo prometan; la facultad de poder disponer en favor de un tercero del derecho que tiene á gozar la posesion del suelo y sus frutos, facultad tanto más apreciable cuanto mejores sean las condiciones que haya adquirido el terreno aforado sometido al trabajo inteligente del foratario; independendencia absoluta respecto del dueño directo con el cual sólo le une la obligacion de satisfacer la pensión anual.

Entretanto, el señor del suelo percibe á su vez provechosos resultados; la tierra inculta le produce desde luego un fruto como pensión anual que ántes no le producía, y adquiere la seguridad de que percibirá esa renta puntualmente, pues de ella le responde la finca misma que algun dia tomará á él en tal estado que fácilmente le ofrezca segura renta lo que ántes era un terreno improductivo.

De aquí se deduce que el *foro* puede considerarse bajo dos aspectos; como derecho real y como contrato. El propietario se desprende de la mayor parte de los derechos dominicales; el de usar la tierra y gozar sus frutos, el de disponer de ella libremente, el de poseerla; todos estos caracteres inseparables del dominio pasan á un extraño y en tal manera, que éste ejercita esas facultades como suyas propias y sin que el verdadero dueño pueda impedirlo. Esto constituye no una division del dominio que en absoluto es indivisible, sino una division de sus condiciones que, separadas en dos sujetos distintos y componentes de un derecho real absoluto, vienen á convertirse en otros dos de la misma naturaleza que mútua y recíprocamente se limitan.

Resulta, pues, que si el propietario, en concepto de tal, mantiene incólume su derecho en la cosa, el foratario adquiere otro tambien real en la misma cosa y que solo se diferencia de aquél en que el primero es permanente y el segundo temporal, en que el primero es principal y el segundo derivado de aquél; por donde vendremos á deducir que el «*foro* es un

derecho real que se adquiere en cosa inmueble ajena, mediante el pago de una pension anual al dueño de ella » Bajo este aspecto, solo entrando en mayores detalles podríamos hallar alguna diferencia entre este derecho y el que adquiere el enfitéuta.

Como contrato, el *foro* es bilateral en cuanto las partes que en él intervienen adquieren derechos y obligaciones recíprocas de las que nacen las acciones correspondientes; es consensual porque basta el mútuo consentimiento para perfeccionarlo. En el derecho romano figuraba el enfitéusis, cuya legislacion se ha aplicado siempre al *foro*, como contrato literal, es decir, que para su perfeccionamiento era preciso interviniese escritura, *quod sine ea nolit contractum subsistere, qui ad probationem rei gesta in hoc contractu necessaria est*. Las leyes de Partida le conservaron este carácter de obligacion literal al disponer que el contrato *débese fazer por carta de escribano público ó del señor que lo da* (1), disposicion repetida en otra ley: *contractus emphyteuticus, en latin, tanto quiere dezir en romance, como pleyto ó postura que es fecha sobre cosa rayz, que es dada á censo señalado, para en toda su vida de aquel que la rescibe, e de sus erederos ó segund se aviene por cada año, é tal pleyto como este debe ser fecho con plazer de ambas las partes é por escrito; ca de otra guisa non valdrie* (2).

Pero la famosa ley del ordenamiento de Alcalá (3) dejó sin efecto las condiciones que la ley de Partida (4) habia establecido para las llamadas obligaciones literales, quedando este carácter como meramente accidental, es decir que, sin afectar á la esencia del contrato, la escritura solo era y es necesaria en cuanto el instrumento público es una formalidad prevenida por la ley, y su otorgamiento conviene á probar la existencia del contrato, como prueba principal y fehaciente. No por esto se excluye otra alguna, porque siendo posible la desaparicion de la carta foral, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha es-

(1) Ley 3ª, tit. XIV, partida 1ª.

(2) Ley 28, tit. VIII, partida 5ª.

(3) Ley 1ª, tit. I, libro 10 de la Novisima Recopilacion.

(4) Ley 9, tit. II, partida 5ª.

tablecido (1) la admision de pruebas supletorias que hagan presumir la existencia de aquel instrumento.

De todo lo expuesto se infiere que, bajo su segundo aspecto, es por lo tanto el *foro* un contrato por el cual el propietario de un terreno cede á otro todos los derechos inherentes al dominio, excepto el dominio mismo, mediante el pago de una pension anual, previamente estipulada.

Nótase desde luego, en esta definicion, que nos hemos abstenido de fijar si el foro es temporal ó no, cuestion con la cual vamos á ocuparnos detenidamente, porque afecta á la naturaleza del contrato, pero solo la trataremos en el terreno jurídico, reservándonos para otro lugar el exámen de la trascendental cuestion económica que este punto encierra. El ligero análisis de los más antiguos *foros* acusa desde luego en ellos la existencia de la condicion reversiva, es decir, la temporalidad del contrato; señala el aforante comunmente el tiempo de *tres generaciones*, de las *voces ó vidas de tres reyes ó la vida de tres reyes y veintinueve años más*, al final de cuyo término resulta natural y lógico que el contrato se considere terminado, llegando el dia de la reversion y volviendo entónces al poder del señor directo los bienes aforados. En rigor de derecho parece que no cabe discutir este punto, y sin embargo, era el principal objeto del debate sostenido en el último siglo y que terminó por entonces con la famosa Real Provision de 1763.

La ley de Partida (2) demuestra que el enfiteúsis puede ser perpétuo ó temporal, y lo mismo acontece con el *foro*, pues no pocos son los que se conocen como perpétuos; de aquí que, en nuestro concepto, la temporalidad ó la perpetuidad no sean de esencia en el *foro*, sino que esto quede al arbitrio de las partes contratantes, y, si se ha fijado el término, se rompa entónces el vínculo de derecho que une á los otorgantes cuando el plazo expire.

Mas, en nuestro entender, no se cumplieron en esta forma

---

(1) Sentencias de 22 de Setiembre de 1865 y 13 de Mayo de 1868.

(2) Ley 3, tit. XIV, partida 1ª.

los contratos forales, ántes á pesar de haber fenecido las voces continuaron las tierras en poder de los foratarios, ya sin nuevo contrato, ya por renovacion del primero.

Los terratenientes creyeron que, consentido por ambas partes el no cumplimiento de la condicion reversiva, desaparecia ésta implícitamente de la carta foral, convirtiendo en perpétuo lo que fuera temporal en su origen. Tal era el primer argumento de los forarios contra los señores del directo dominio, mas no tenia gran fuerza el razonamiento, pues el desistimiento voluntario del aforante por entónces no habia de constituir una nueva obligacion en éste y un derecho á favor del foratario, porque no podia por prescripcion establecerse una condicion distinta de la que el contrato encerraba, sobre todo variando la naturaleza de la obligacion. Bajo otro aspecto, considerada la cuestion de perpetuidad como de derecho consuetudinario, no era posible sostener que la costumbre establecida por la tolerancia fuese bastante á dejar sin valor alguno las condiciones del contrato que siempre fueron la suprema ley de éste, cuando se hallan conformes con su naturaleza y no contradicen su esencia. Y por último, existia la voluntad de las partes contratantes, el mútuo consentimiento expreso de que el contrato seria temporal y no perpétuo.

El otro argumento más importante á no dudar, giraba sobre la interpretacion de una ley de Partida (1). Los foratarios sostenian que, conforme á ella, no podian ser despojados, puesto que el dueño directo estaba obligado á renovar el contrato, ya que, hablando de la manera *cómo debe ser fecha la carta cuando alguna cosa dan á censo*, dice la ley que, al entrar en la cuarta generacion, debe ser renovada. Racionalmente es sostenible que esta disposicion no sólo es aplicable al *foro*, puesto que los censos enfitéuticos no se establecian por generaciones, sino que era aquel contrato con el enfitéusis eclesiástico el que comunmente se constituia por tres voces ó generaciones, y el único que más directamente se debia entender como aludido cuando se hablaba de renovacion de la carta ó

---

(1) Ley 60, tit. XVIII, Partida 3ª.



contrato precisamente al entrar en *la cuarta generacion*, ó lo que es lo mismo, al espirar el término señalado. En este punto creemos que los foratarios tenian fundamento bastante para solicitar se les aplicara aquella ley.

Sin embargo, queda en pié la cuestion principal que puede formularse en una pregunta: ¿La citada ley era preceptiva ó simplemente permisiva de la renovacion? Si lo primero, el *foro* es perpétuo; si lo segundo, es temporal. El Sr. Trelles, en el trabajo ya citado, dice textualmente: «La ley 69, título 8º, de la Partida 3ª, que debe ser la aludida por los foreros, permitia, es cierto, la renovacion, pero no la hacia obligatoria en ningun caso para los señores directos. Tampoco se pudo hallar en otra por los peticionarios texto legal que les sirviese para su intencion, á no ser en la mal traída opinion del juriconsulto Acursio, interpretando una ley romana sobre servidumbres, que nada tiene que hacer en materia tan inconexa.» Nos ocurre observar que esto no es bastante á combatir una opinion; era necesario que el letrado asturiano nos dijese por qué entendia que la ley sólo *permitia*, cuando no es esa la palabra empleada por el legislador. Este ha dicho que *debe* ser renovada y el comentarista Gregorio Lopez (1) se conforma con lo afirmado por Bartolo cuando expone que, terminado el enfitéusis por haberse extinguido la generacion *descendentes possum petere eis confirmari*, apuntando luégo que, aun cuando esta disposicion no era extensiva á los bienes eclesiásticos, los comprendió despues y las Iglesias estuvieron obligadas á la renovacion (2).

Por otra parte vienen al ánimo del jurista legítimas dudas que no se desvanecen fácilmente. Era indudable que, al terminar las tres generaciones, si el contrato espiraba, ambos otorgantes estaban en perfecta libertad de renovarlo, pues la facultad de constituir nuevos *foros* no se hallaba limitada por la ley, y en realidad se trataba de un nuevo *foro*; en este caso, que es evidente, la disposicion legal resultaria perfectamente

(1) Comentario á la ley citada de Partida.

(2) Expediente sobre renovacion de foros de Galicia, en el Real Consejo.—Justificantes del Reino de Galicia.

inútil, ó cuando ménos redundante. Luego la ley de Partida no quiso reiterar, ó no parece admisible que reiterase un principio admitido y reconocido ya; á algo más se contraería. Tampoco las palabras del comentarista se apartan de esta opinion; no se refieren á ambos otorgantes sino simplemente á los enfiteuticarios, es decir, á los foratarios cuyos descendientes pueden pedir que se les confirme el *foro*; nada se dice del señor del directo dominio, pero la facultad que se reconoce á los foratarios nada significa si el señor directo tiene la de negarse á la peticion, y pugna con la seriedad de la ley y del comentarista el suponer que estos empleasen tales frases si el resúmen de ellas hubiera de ser: «los foratarios pueden pedir la renovacion y el aforante puede negársela.» Difícil nos parece que haya quien acepte tal interpretacion, pero si esta no es aceptable, sólo puede acudirse á la que asienta la renovacion obligatoria en la ley de Partida y su comentario.

Uno de los autores que venimos citando (1), dice apropósito de esta cuestion: «era bastante general entre los jurisconsultos antiguos la opinion de que el dueño directo estaba obligado á renovar el enfitéusis á favor de los individuos de la familia del recipiente, cuando habia concluido el término de la concesion. En este sentido se expresa Gregorio Lopez en el comentario de una ley de Partida, y de la misma opinion es tambien Hervella, refiriéndose al *foro*, pero la verdad es que la renovacion de este último contrato, aunque muy frecuente, como lo demuestran muchas cartas forales, no fué jamás forzosa para los dueños del directo, excepto en el caso de que se hubiese condicionado expresamente.» Insistimos en creer que si la renovacion era forzosa para el enfitéusis debia serlo tambien para el *foro*, y el autor á quien aludimos parece como que la admite solo para el primero, y sin duda por error se atribuye por aquel al jurisconsulto Hervella una opinion que no es en absoluto la suya; ántes este famoso letrado parece ofrecernos una interpretacion nueva cuando dice (2): «Pero no

---

(1) Castro Bolaño.

(2) Derecho práctico y estilos de la Real Audiencia de Galicia, por el Lic. D. Bernardo Hervella.—Santiago, 1768.—Cap. X.

quando por voces fenecidas bolvieron los vienes al dueño de el directo; porque en este caso siempre les queda a los descendientes o herederos el derecho de preferencia a otros extraños en la renovacion, por el primordial, i antiguo fijo.»

Fácilmente se deduce de estas palabras la opinion de Hervella, que no sostiene la obligacion de renovar el *foro*, como pretende el Sr. Castro Bolaño, sino la de que la cuarta generacion del foratario debe ser preferida para otorgar un nuevo *foro* con los bienes que fueron objeto del primero, y esto se confirma con las siguientes palabras: «porque fenecidas las voces de el foro no puede el dueño de el directo perjudicar á los herederos de el último enphiteuta, renovándolo a solo uno de ellos (1).»

¿Será la opinion de Hervella la verdadera interpretacion de la ley 69, título XVIII de la Partida 3<sup>a</sup>? Nos permitimos dudarle porque las palabras de aquella y la interpretacion del comentarista no se avienen con esta nueva opinion, ni hay en ellas nada que autorice para afirmar que declaraban en favor del enfitauta solamente una especie de derecho de tanteo para el caso de un nuevo *foro* que sustituyese al ya extinguido (2).

En resúmen: algo inclinados nosotros á la interpretacion dada por los foratarios á la citada ley de Partida, reconocemos que la cuestion se presta á variadas discusiones, y buena prueba de ello ofrece el largo expediente seguido ante el Consejo de Castilla y en el cual figuran notables alegaciones en derecho aducidas por ambas partes, sin que el punto se haya fijado de un modo claro. Si esto hubiera sucedido, si el Consejo estimara entonces clara la demostracion del derecho de los foratarios á la renovacion, la Real Provision de Mayo de 1763 no hubiera sido interina, sino definitiva. Así, pues, en el estado actual de la cuestion legal, no sería prudente afirmar en absoluto que, en la esfera jurídica, el *foro* sea temporal ó perpétuo; pero guiados por un criterio imparcial, creemos que, por su naturaleza, el *foro* se diferencia del enfitausis en esta parte y es por lo tanto temporal; condicion que puede variar

(1) Obra citada.—Cap. 10, núm. 47.

(2) Véase Caldas.—De renovacione emphyteutica.—Lisboa, 1585.

la voluntad de los contrayentes, puesto que el otorgarlo por un tiempo ilimitado ó á perpetuidad no le bastardea y la voluntad de los contrayentes, claramente manifestada, es la suprema ley del contrato.

Tratada esta cuestion y sentada la premisa de que el *foro* y la enfiteusis son de naturaleza análoga, habremos de estudiar, siquiera ligeramente, las diferencias que los separan, para fijar mejor los caracteres de aquel. Y en tal punto habremos de seguir el camino que nos marca el autor (1) que con mayor empeño toma la demostracion de que el enfiteusis y el *foro* son dos contratos distintos.

La primera diferencia que establece, es la que acabamos de estudiar; sostiene que mientras el enfiteusis es perpétuo por naturaleza, el *foro* es por naturaleza temporal, si bien reconoce que existen enfiteusis temporales y *foros* perpétuos.

En esta cuestion propuesta por el autor aludido, se establece la afirmacion en absoluto; pero si estamos de acuerdo en lo principal, debemos hacer observar que existe gran diferencia en este punto entre el enfiteusis romano, propiamente dicho, y el eclesiástico que figura en las leyes de Partida y que aparece como temporal, del que en un principio fueron objeto las cosas de la Iglesia; éste, á nuestro entender, se apartó en esa condicion del derecho romano porque la cesion perpétua de parte de los derechos dominicales tenia algo de enajenacion, y los bienes eclesiásticos solo en ciertos casos y con determinadas solemnidades eran enajenables. Pero esta variante introducida por el carácter especial de las tierras que se daban en enfiteusis, se hizo despues extensiva á los bienes de particulares; apesar de lo cual, podemos repetir que el enfiteusis en su origen era perpétuo por su naturaleza.

En el enfiteusis existe la pena de comiso de las tierras, que se impone al enfiteuta que durante tres años no ha satisfecho el cánon (2); en virtud de ella, se considera el enfiteusis terminado y consolidados los dominios en el dueño del directo.

---

(1) Besada.—Obra citada.

(2) Dos años para los bienes de la Iglesia.—Párrafo 2º, cap. 3º, Novela 7ª.

El autor á que aludimos y otros con él (1) entienden que esta pena no es aplicable al foratario que se encontrase en caso igual, pero es lo cierto que en algunos puntos y en otro tiempo se aplicó el comiso á los bienes forales. Sin embargo, hoy se encuentra resuelta esta cuestion de tal modo que no deja lugar á discusiones. El enfiteusis tiene expresamente reconocido el comiso como uno de los medios de extinguirse el contrato; no sucede otro tanto con el *foro*, y se puede suponer que el comiso no es aplicable á los bienes de esta clase. El aforante tiene perfectamente asegurado el pago de las pensiones, pues para hacerlas efectivas le compete el ejercicio de la accion hipotecaria que le corresponde, y por lo tanto no necesita otra garantia. Cierto que hay quien opina que no compete tal accion al aforante. Castro Bolaño (2) cree que «difícilmente puede sostenerse esta opinion en el terreno científico, por más que tenga partidarios. Si el derecho real del aforante fuese el de hipoteca, debiera ésta estar comprendida entre las legales, y puede afirmarse con seguridad que no hay en nuestros códigos ninguna ley que la establezca. Cierto es que la Recopilacion declara que en los frutos de las tierras son preferidos los señores de ellas por su renta á todos los otros acreedores de cualquier calidad que sean (3); pero de esto á considerarse legalmente hipotecadas las tierras mismas, hay no pequeña distancia.»

Como ven nuestros lectores, en las anteriores líneas más que otra cosa hay un argumento no de razon pero de hecho, puesto que la principal afirmacion es la de no existir en nuestros códigos ninguna ley que establezca hipoteca legal á favor del aforante en los bienes aforados. A esto contestaremos con un argumento de autoridad: la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de Febrero de 1860, cuyo último fundamento dice: «Considerando que en el caso actual, limitado como está el procedimiento de apremio á los bienes forales, estos son los que,

---

(1) Gutierrez.—Códigos ó estudios fundamentales sobre el Derecho civil español.—Madrid.—1875.

(2) Obra citada.

(3) Ley 6ª, tít. 11, libro 10 de la Nov. Rec.

»por virtud de la hipoteca legal que sobre ellos pesa, están sujetos al pago de las pensiones que se reclaman, sin consideracion alguna á la persona que los posea.» Se desprende de aquí que el aforante puede ejercitar la accion hipotecaria para el cobro de la pension foral aun cuando los bienes de esta clase pasen á tercer poseedor, si bien opinamos que en este caso debe sujetarse á lo que prescribe el art. 127 de la ley Hipotecaria, es decir, requiriendo en forma al deudor principal, judicialmente ó por medio de notario.

Ahora bien: si existe esta accion á favor del aforante, es indudable que ella basta á asegurarle el pago del cánon foral, y el comiso ni le es necesario, ni puede darse existiendo otra accion en la misma persona y que se dirige al mismo fin. Esta es, pues, la primera diferencia que hay entre el *foro* y el enfiteusis; y si bien el art. 8º, apartado 2º de la ley Hipotecaria parece confundir ambos contratos, el art. 118 que habla del caso de comiso se contrae al enfiteusis, sin mencionar el *foro*, lo cual constituye un reconocimiento implícito de la diferencia que acabamos de fijar.

Opina el Sr. Besada que otra diferencia entre aquellos contratos es la de «que en el enfiteusis hay lo que se llama derecho de tanteo que corresponde al señorío para ser preferido á otro siempre que se enagene la finca y ofrezca él igual cantidad por ella, derecho que se declaró comun á ambos dominios por el art. 7º de la ley de 3 de Mayo de 1823, restablecida en 2º de Febrero de 1837. Tratándose de foros, añade, creo inadmisibile esa prelación.» El fundamento de esta opinion es que el *foro* se rige por la equidad y la costumbre y no procede aplicar á él las disposiciones relativas al enfiteusis; na la mas sólido ha encontrado el jurisconsulto gallego para apoyar su opinion, como no sea el afirmar más adelante que los retractos son odiosos por su naturaleza y que esto solo basta para que no se hagan extensivos al contrato foral. Con objeto de dar fuerza mayor á esta doctrina, cita el Sr. Besada varias frases de Hervella en las que efectivamente aparece la proposicion de que al enfiteuta no le compete el derecho de retracto; pero esto se refiere bien claramente solo al foratario, es decir, que este no

puede retraer por el tanto el dominio directo, mientras que lo que sostiene Besada es que en el *foro* ni para uno ni para otro existe aquel derecho.

Esta confusion nace del empeño que el autor muestra en dejar el *foro* sin mas legislacion que la establecida por la costumbre, principio inadmissible en absoluto en la ciencia jurídica. La ley de Partida (1) concedia el retracto solamente al señor del dominio directo, *é si el señor le quisiere dar tanto por ella como el otro, entonce la debe vender ante á él que á otro*; pero este derecho le amplió á los dueños de ambos dominios otra ley (2) de la Novísima Recopilacion, declarando que «no sólo al dueño directo compete el derecho de tanto dentro de dos meses de que se le requiera por el del útil, sino que tambien á éste en calidad de comunero le pertenece expresamente igual derecho, cuando el dueño venda su dominio directo, estando igualmente obligado á requerir al útil para que dentro de dos meses, use si quiere de este derecho.» Esta ley lleva como fundamento expreso el concepto de comuneros que tienen el enfiteuta y el señor respectivamente en la cosa que se trata de retraer, y esta misma razon es innegable que milita en favor de aforante y foratario; no es observacion que merezca discutirse la de quién sostiene que el retracto de comuneros tenga lugar sólo en la enfiteúsis, por ser esta perpétua y el *foro* temporal, pues la ley de Partida se refiere á los enfiteúsis eclesiásticos que eran temporales y la de la Novísima Recopilacion es correctoria de aquella y no establece distincion alguna. Por otra parte, la comunidad en el dominio existe mientras exista el contrato, y siendo aquella el fundamento del derecho de retracto, este corresponde á ambos dominios, lo mismo en el enfiteúsis que en el *foro*, y para este expresamente lo reconoce una sentencia del Tribunal Supremo (3) en pleito sobre tanto de bienes forales ejercitado por el utilitario y en el que pretendió la parte actora calificar de gentilicio el retracto de que

(1) Ley 29, tit. XVIII, Partida 3ª.

(2) Regla 11, ley XII, tit. XV, libro 10 de la Novísima Recopilaciou.

(3) Sentencia de 12 de Marzo de 1862.

se trataba. No existe, pues, en este punto diferencia alguna entre el enfitéusis y el *foro*.

La última de las diferencias, señaladas por el autor con que venimos ocupándonos, es la de que conforme á una ley (1) de la Novísima Recopilacion, el enfitéusis es redimible y el *foro* no, puesto que en aquella ley aparece exceptuado expresamente. Débil argumento es este por cuanto esas disposiciones de los conocidos autos acordados sobre redencion de censos son de ayer, y por lo tanto nada nos pueden enseñar acerca de la naturaleza esencial del *foro*; y el razonamiento no es serio. Se trata de una condicion accidental del enfitéusis, creada por una ley basada en una razon económica y que no afecta á la esencia de aquel contrato; por lo cual no puede marcar una diferencia de naturaleza entre el *foro* y el enfitéusis.

La última prueba que se señala es la de que la decantada diferencia está reconocida por las leyes recopiladas que, al legislar sobre el enfitéusis, exceptuaron y distinguieron por la excepcion el *foro*. Pero tampoco este argumento tiene importancia real, pues el estado de interinidad en que colocó la propiedad foral la Real Provision del 1763 obedecia á circunstancias del momento histórico que dejaron en suspenso el famoso expediente entre señores y foratarios, circunstancias que no habian cesado al publicarse la Novísima Recopilacion, como no han cesado hoy; y aquella compilacion legal, al establecer la excepcion, sólo tuvo por objeto mantener el *statu quo* de los *foros* y de ningun modo proclamar esas diferencias entre ambos contratos.

Resumiendo las consideraciones expuestas, resulta probado que, si bien no son estas de gran consideracion en cuanto á lo esencial de ambos contratos, existen diferencias entre el *foro* y el enfitéusis, que aparecen establecidas desde el origen de aquel. Esta circunstancia y la de tener cada uno de estos actos juridicos distinta historia, haberse desarrollado con entera independencia uno de otro y haberla mantenido en las épocas de mayor tendencia á la simplificacion de las formas

---

(1) La ley 24, tit. XV, libro 10.



de la propiedad, todo contribuye á impedir que se les confunda en absoluto, como por muchos se pretende.

Como consecuencia de las cuestiones que venimos tratando en este capítulo, ocurre otra principalísima: ¿por qué legislación debe regirse el *foro*? No la tiene especial en ninguno de nuestros códigos y la costumbre es demasiado ocasionada á prácticas abusivas para que pueda abandonarse á ella un contrato de naturaleza tan compleja y que constituye un modo de ser de la propiedad territorial en una region tan importante como la del Noroeste de España. Por otra parte, no es cierto que el *foro* desde su aparicion venga regido por la costumbre, ántes al contrario, se han tenido siempre como aplicables á él leyes conocidas.

Si el exámen de la naturaleza del contrato demuestra que es una simple transformacion del enfitéusis romano, un principio rudimentario de jurisprudencia aconseja que las leyes que regulan aquél se apliquen tambien al *foro*, en cuanto son las más conformes con su naturaleza, con sus condiciones esenciales y formales. Esto mismo han comprendido los Tribunales, esto han reconocido los jurisconsultos; la práctica de la Real Audiencia de Galicia, que nos legó un ilustrado jurista de aquel país, la de la Real Audiencia del Principado y la de la Chancillería de Valladolid, á poco que las estudiemos, nos demuestran que los litigios sobre bienes y derechos forales se han resuelto constantemente con las leyes que rigen el censo enfitéutico, excepto cuando mediaban condiciones distintas expresamente consignadas en la carta foral ó cuando la costumbre legítimamente introducida habia establecido otras variantes, semejantes á las que introduce en otros actos jurídicos que tienen en nuestros códigos legislación propia.

Los jurisconsultos que han escrito monografías relativas al *foro* han tratado las cuestiones que en él se presentan como si se ocupasen del enfitéusis, invocando las leyes de Partida y recopiladas que á este censo se refieren, y citando los tratados de derecho de enfitéusis, originales de notables comentaristas.

En materia de *foros* existe hoy un cuerpo, no completo ni

mucho ménos, de jurisprudencia establecida por las sentencias del Tribunal Supremo de Justicia, desde su instalacion hasta la fecha; la base de los fundamentos de derecho en que apoya sus fallos aquel alto cuerpo vienen siendo constantemente las leyes del censo enfitéutico ó la jurisprudencia para éste establecida, salvo en los casos en que existen cláusulas especiales en las escrituras de *foro*. No cabe, pues, dudar en cuanto á este punto, y no vacilamos en afirmar que cuando la costumbre no ha introducido modificaciones ya reconocidas como legítimas en la administración de justicia, cuando no se trate de un punto expresamente resuelto por sentencia del Supremo Tribunal ó previsto en las excepciones de las leyes recopiladas, las leyes que rigen el contrato de *foro* son las mismas que regulan el censo enfitéutico, y que en los accidentes de aquél, como por ejemplo, el tanteo y retracto, el ejercicio de la accion hipotecaria y algunos otros que mencionaremos en el curso de nuestro estudio, se ha de regir necesariamente por el derecho comun.

Dejamos, pues, tratadas ligeramente, pero con la extension conveniente á nuestro objeto, las cuestiones principales que á la naturaleza del *foro* tocan; somero análisis que basta para llevarnos al estudio que nos hemos propuesto al empezar esta obra.





### CAPÍTULO III.

Diferentes clases de *foros*.—Razon de la diferencia.—*Foros* generales y especiales.—Condiciones de cada uno.—*Foros* laicales.—*Foros* con prestaciones feudales.—Razon probable de algunas de estas prestaciones.—*Foros* de pacto y providencia.—La renovacion en los *foros* de mayorazgo.—*Foros* temporales y perpétuos.—*Foros* tácitos.—Contratos derivados.—*Subforos* y su razon de ser.—Si corresponde al subaforante la accion real.—Como nació el *subforo*.—El abuso de este contrato.—Estado precario á que redujo la propiedad foral.—*Foros frumentarios*.—*Cédulas de planturia*.—Diferencias que las separan del *rabassa-morta* catalan.

Todos los actos jurídicos, simples en su aparicion, sufren modificaciones sucesivas y revisten luego diversos aspectos, porque la variacion de las circunstancias para que fueron establecidos se multiplica de un modo indeterminado y viene á hacer espontáneas alteraciones, á las cuales no es fácil fijar un límite. De aquí que las traslaciones de dominio de la propiedad inmueble afecten multiplicados y distintos caracteres, y que un mismo contrato se presente multiforme, conservando sin embargo su naturaleza.

Apareciendo el *foro* en una época accidentada, verdadero período de gestacion política y social, y por lo tanto, jurídica, habia de experimentar la influencia del medio en que empezó á desarrollarse; el estado anormal de la propiedad del suelo, el espíritu de las instituciones feudales, el movimiento de la poblacion, el sistema de legislacion de privilegios, todo esto influyó de un modo necesario en el nuevo fenómeno jurídico y cada influencia pretendió dominarle, empero sin conseguir otra cosa que hacerlo arraigar más profundamente en lo principal, si bien desfigurándole á las veces, aunque por excepcion.

El estado de la propiedad le hizo general ó especial, eclesiástico ó laical; el feudalismo le desfiguró algunas veces sus-

tituyendo la pension ánua con un servicio ó prestacion personal, estableciendo *foros* de mayorazgo ó vinculares; el movimiento de poblacion le obligó á dividirse por medio del *subforo*; y el sistema de privilegios le exigió diezmos y primicias por pension; dando lugar todo esto á infinitas variantes imposibles de enumerar, pero algunas de las cuales merecen llamar la atencion especialmente, porque deben considerarse como tipo de otras trasformaciones ó gradaciones de *foros* análogos á los que presentaremos como ejemplo.

La division del *foro* en general y especial es de pura convencion, y tiene por objeto distinguir los grandes de los pequeños aforamientos. Entendemos por *foro* general, aquel del cual era objeto una grande extension de territorio, cuya medida solo puede calcularse conociendo algunas de esas inmensas posesiones que aún conservan algunos grandes en las provincias menos pobladas de España. Comprendia el *foro* valles llenos de malezas, bosques donde jamás habia entrado el hacha, montes cubiertos de peñascos y de brezo, todo unido en una sola concesion, en la cual lo difícil del deslinde hizo que se inventase la fórmula de aforar *á monte y á fonte*, ó aquella otra que figura en tantas escrituras, en las cuales el foratario adquiere el dominio útil del terreno que se deslinda *desde la hoja del árbol hasta la piedra del rio*, *foros* que continuaron hasta la desamortizacion eclesiástica y que, á juzgar por los apeos hechos algun tiempo despues de su constitucion, comprendian leguas cuadradas del suelo gallego ó asturiano.

Estos *foros* se constituian á veces, no á nombre de una persona, sino de un pueblo cuyos vecinos repartian en lotes los bienes forales, y la pension se pagaba completa, porque para el señor directo se consideraba indivisible el foral. Estos grandes *foros* tuvieron desde luego un grave inconveniente: la vaguedad del deslinde, las sucesivas divisiones que hizo necesarias el aumento de poblacion, las frecuentes trasmisiones del dominio útil, contribuyeron á crear un estado de confusion que dió motivo á que los señores del directo, para evitar las ocultaciones y prevenir los fraudes, introdujeran la costumbre de realizar periódicamente operaciones de deslinde y

de reparticion proporcionada del cánon foral, ó sean el *apeo* y *prorateo*, de que en su lugar nos ocuparemos, y que tan graves perjuicios habian de traer á los foratarios.

Merced á estos aforamientos se creó una masa de poblacion agriculтора importante por el número y por la actividad que desplegó en el cultivo de las tierras, poblacion que fué en progresivo aumento hasta nuestros días; rica un tiempo y floreciente, pobre cuando llegó el dia en que su excesivo desarrollo la hizo demasiado numerosa en proporcion á la produccion; pues este y no otro es el mal que aqueja principalmente á la clase labradora en las provincias del Noroeste.

Los *foros* que creemos deber llamar especiales para distinguirlos de los anteriores, no tenian las proporciones de éstos, sino que siendo objeto de ellos limitados terrenos, aparecian claramente deslindados, no obstante lo cual fué tambien necesario someterlos al *apeo* y *prorateo*, porque el tiempo ha borrado los linderos, alterado el nombre ó nombres de las fincas y repartido éstas en pequeñas suertes. En la division excesiva que ha experimentado la propiedad territorial de Asturias y Galicia, estos *foros* han venido dividiéndose de padres á hijos en proporcion al número de individuos con que la familia aumentaba en cada generacion; conocemos foral de esta clase que pagaba veinte copines de trigo de pension anual, y estas tierras, con otras en colonia, las poseen hoy catorce individuos. Las pensiones en tales *foros* varian hasta lo infinito, pues sobre ser de muy corto valor, alguna de ellas no consiste precisamente en frutos ó dinero, sino en un animal doméstico ó en una pieza de caza; forales hay cuyo cánon anual es una gallina, en otras un carnero ó un recental, en otras un capon cebado, un ave salvaje, y otros semejantes. Sin duda que estos contratos son, en realidad, una donacion, pero sobre que constituyen verdaderas excepciones, aun sostienen el carácter de renta ó pension, puesto que la cuantía ó valor de ésta no influye en su naturaleza.

La division de los *foros* en eclesiásticos y laicales no necesita explicacion, pero merecen ambos grupos observaciones sobre su origen. Se cree generalmente que las grandes exten-

siones de territorio que la desamortización encontró en poder de las órdenes monásticas, procedían de donativos hechos á los conventos por los reyes y condes ó de fundaciones piadosas; un autor (1), ha hecho notar que los monges de San Benito y San Bernardo se ocupaban en desmontar y roturar las tierras *bravas* por virtud de su instituto, y que éste es el origen en gran parte de la acumulacion de la propiedad inmueble en los monasterios de Astúrias, Leon y Galicia. La historia de estos institutos religiosos confirma esa version, pero hay que añadir que no puede atribuirse el mismo origen á los bienes de las iglesias, de las mitras, de las mesas episcopales, de las abadías de otras órdenes que las citadas. Los archivos eclesiásticos están llenos de curiosos documentos que contienen donaciones cuantiosas y dotaciones de gran valor; desde Alfonso II el *Casto* hasta D. Juan II, apenas hay un rey que no haya hecho importantes donaciones á la iglesia de San Salvador de Oviedo y otras de Astúrias, y á las de Santiago, Lugo y Orense, y muchos grandes de aquellos tiempos figuran tambien donando, á las iglesias y monasterios, tierras y rentas.

Todos estos bienes siguieron el camino de los terrenos ocupados por los benedictinos, es decir, se convirtieron en forales; pero como parte no pequeña se encontraba ya roturada, no se dió precisamente á los labradores sino á caballeros de escasa renta, á hidalgos allegados y aun adscritos al servicio de Obispos y Abades, promoviéndose de tal manera la creacion de una nobleza de segundo orden que con el tiempo adquirió gran preponderancia y no escasa influencia en los negocios públicos. Conocidas son en estas regiones antiguas familias cuyos bienes eran en su mayoría forales eclesiásticos, cuyos dominios se consolidaron en virtud de las leyes desamortizadoras.

Los *foros* laicales eran los ménos en los primeros siglos de la reconquista; solamente los grandes señores los otorgaban. Pero es sabido que, hasta los Reyes Católicos, la nobleza vino arrancando á los monarcas mercedes de extraordinaria valía y

---

(1) D. Luis Trelles.

cuantos tenían señoríos en las regiones donde era conocido el *foro*, aforaron la mayor parte de las tierras que por donacion real obtenian. Posteriormente, aún despues de la Real Provi-sion de 1763, muchos han sido los particulares que otorgaron *foros*, siquiera fuesen objeto de ellos terrenos ya productivos y cultivados y á pesar de quedar en suspenso el derecho de pedir la reversion; por lo cual conocemos de estos modernos *foros* algunos contratos en los que, teniendo en cuenta sin duda aquella circunstancia, no se expresa el tiempo de duracion del *foro*, sino que se hace simplemente y sin limitacion alguna.

Acontece esto generalmente con los actuales represen-tantes de antiguas familias que, conservando sus bienes en arrendamiento y al mismo tipo de renta que tenían cien años ántes, hacen *foros* á favor de los más antiguos y estimados co-lonos, á fin de asegurarles de este modo contra un sucesor más ambicioso que pretendiese aumentar la renta que puntual-mente vienen pagando algunas generaciones. Observaremos, por último, que en los *foros* laicales, es en los que suelen apa-recer en sustitucion de la pension servicios personales ó pres-taciones que hoy se tacharían de ridículas, si las costumbres de los pasados tiempos no las sirviesen de fundamento racion-al; téngase presente en este punto lo ya dicho en el anterior capítulo respecto al carácter feudal de algunos *foros*.

Dijimos que el feudalismo había desfigurado alguna vez el contrato cuyo estudio nos ocupa y bien lo prueban los actos de vasallaje con que en algunos casos sustituyeron la pension foral. Hay algunos *foros* en los cuales el foratario sólo está obligado á dar al señor un tizon del fuego encendido en el ho-gar ó un vaso de agua; esta prestacion, extraña á primera vista, quizá tiene una razon de ser. Fué siempre la caza diver-sion favorita de la nobleza, y los ócios de la guerra ó de la córte se distraian con aquel ejercicio; al cazador que llegaba sediento á casa de uno de sus colonos ningun servicio mayor pudiera éste prestarle que el ofrecimiento del agua que apa-gara su sed. Y si el frio le atería ó el hambre le acosaba, nada mejor pudiera hallar que fuego para calentarse, ó preparar el apetecido alimento. Para lograr que no faltasen nunca estos



servicios en sus cacerías, acaso hicieron los señores aquellos *foros*; y si esta no es la explicacion racional, otra tendrán muy análoga, pues aun cuando supongamos un estado social de singulares costumbres es necesario que haya alguna razón que motive la sustitucion de una renta con un servicio semejante, que es absurdo suponerlo establecido por un simple capricho. Indúcenos á afirmar esto el que muchas de esas prestaciones no tienen dia señalado para su realizacion, y las que hemos visto en antiguos documentos se prestaban en casa del forero y no en la del señor, todo lo cual apoya nuestra version, pues no se habla en las cartas forales de que estos servicios los recibiese un delegado ó mayordomo del señor, sino este mismo.

En algunos *foros* de esta clase, que tenemos por de origen feudal, el utiliario estaba obligado á llevar á casa del dueño directo los primeros frutos que maduran en el árbol y las primeras espigas granadas y maduras; este cánon tenia un plazo determinado, pues de otro modo seria difícil hacerlo efectivo con el rigor que establecia la condicion. Así es que, conforme al tiempo que los labradores señalan para la madurez de los primeros frutos, se recolectaban y entregaban los que en tal dia estaban maduros. Por este estilo se ajustaban otras pensiones en frutos, consistiendo unas en el diezmo, otras en el quiñon ó en el cuarto de lo recogido (1); y segun la costumbre no podian sustituirse estos frutos con igual cantidad de otros iguales, pero de distinta procedencia, pues habian de ser frutos de la tierra aforada los que se entregasen.

Los *foros* llamados de *pacto y providencia* no eran otra cosa que mayorazgos. Por virtud de pacto expreso en su constitucion, los bienes forales pasaban, á la muerte del foratario, al hijo mayor de éste con exclusion de los otros hermanos, cons-

---

(1) Pocos son los *foros* antiguos en los cuales la pension exceda del cuarto de los frutos; alguno conocemos, sin embargo, como el que consta en el archivo municipal de Oviedo, por el que se dió licencia á Alonso Rodriguez para plantar árboles en la Granda de Danille, con la cláusula de pagar á la ciudad el *tercio* de la fruta, el cual *foro* se otorgó por escritura testimoniada del escribano Tomás Pascual, en la era de 1307 (año 1269).

stituyendo así una verdadera vinculacion. A formar estos contratos especiales contribuyeron indudablemente dos causas, dos aspiraciones á las que responde esta forma de trasmision de una á otra cabeza. Por una parte, los señores tenían especial interés en conservar el *foro* indivisible para evitar las confusiones y contiendas á que daba lugar la particion del foral entre los herederos del foratario. De otro lado, éste, dominado por la tendencia de la época, deseando fundar una casa que se considerase fuerte y rica durante algunas generaciones mientras podia allegar bienes propios que la mantuviesen en igual situacion cuando llegase el momento de volver al señor la tierra aforada, ó confiado en que aquel renovaria el *foro* á su terminacion, ó haciéndolo perpétuo desde luégo; así debieron formarse estos mayorazgos.

Otras veces el foratario, sin permiso del señor directo y dejando á salvo sus derechos, vinculaba el dominio útil, como era comun práctica en Galicia (1); y los autores estudian las cuestiones jurídicas á que esto daba lugar, entendiéndose que tal mayorazgo solo se diferencia del de *pacto y providencia* en que éste se establecia en la carta foral con el mútuo consentimiento de los otorgantes, mientras el último lo institua á su arbitrio el foratario por un segundo instrumento ó escritura pública. Los bienes así vinculados seguian la condicion de los de esta clase en cuanto al dominio útil, pero si este no era perpétuo, la renovacion por fenecimiento de la *voces* era necesario, en concepto de varios autores, hacerla con expresion de que el poseedor la realizaba para que continuase de mayorazgo, pues, no insertando esta cláusula, se consideraba que al continuar el *foro* el dominio útil era ya libre. Si en la enagenacion del dominio directo se consolidaba éste con el útil en virtud del tanteo ó retracto ejercitado por el foratario, era necesaria manifestacion la de que retraia para el mayorazgo, pues de otro modo seguia vinculado el dominio útil, pero en el directo entrarían todos los herederos caso de particion, porque se considerarían independientes ambos dominios y permanecen así hasta

---

(1) Hervella.—Obra citada, cap. X, 28.

que se expresa la voluntad de consolidarlos ó hasta que, fenecido el tiempo ó voces, se verifica la consolidacion. Hervella dice á este propósito (1): «para que la adquisicion o recuperacion, que el poseedor del Mayorazgo hace, ceda al Mayorazgo, debe constar de su expresa y clara voluntad; de otro modo se presume que adquirió para sí en su nombre i no para el Mayorazgo.» Sin embargo, la Real Audiencia de Galicia resolvió varias veces en contrario, fundándose en que la renovacion no era un nuevo *foro* sino una continuacion del primero (2).

Por último, hay tambien con carácter inspirado en el sistema feudal algunos *foros*, en los cuales la pension consistia en una manifestacion de vasallaje, como la de acudir en determinado dia del año la familia del foratario á presentar al señor con toda solemnidad un maravedí de plata ó la primera cria de algun ganado en el año.

La ley de abolicion de señoríos y la de desvinculacion han concluido con todos estos *foros*.

Existia ántes la division del *foro* en temporal y perpétuo; la conveniencia del primero no era grande para el recipiente si obligaba á la reversion en plazo más ó ménos lejano. Predominó el primero, como dijimos en otro lugar, habiendo solicitado del Papa los caballeros hospitalarios del Priorato de Castilla, en 1631, que les permitiese aforar todos los bienes raíces del capítulo; fuéles concedido por Urbano VIII en virtud de una Bula fechada en 20 de Noviembre de 1641, señalando como término de los aforamientos *tres vidas de reyes*, fórmula que sustituyó á la de *tres generaciones* y fué seguida por los particulares, añadiendo una ampliacion que en general era de *veintinueve años más*. Si la renovacion no era obligatoria, segun la ley, los *foros* temporales demostraron los inconvenientes de su limitacion cuando llegó el momento de la reversion, cuando los dueños directos inauguraron la série

(1) Obra citada.

(2) La opinion de Hervella nos parece más aceptable, y recordamos á este propósito la definicion que el comentarista Caldas, ya citado, daba de la renovacion diciendo: «Renovatio est in pristinum statum reductio, instauratio, seu reformatio, etc.

de demandas en solicitud de despojo. De aquí el inmenso clamoreo que se levantó en Galicia y Astúrias cuando las Audiencias empezaron á declarar que la renovacion no obligaba, y que los despojos procedian en derecho en los *foros* temporales; y bien claramente se comprenderá la importancia de aquella crisis, cuando digamos que de trescientas cinco demandas interpuestas ante la Real Audiencia de la Coruña, en sólo nueve de ellas comprendia el despojo de dos á tres mil vecinos con sus familias, segun más por menor resulta en el expediente sobre renovacion de foros del Reino de Galicia, en el Real Consejo. En el estado actual de nuestra legislacion todos los *foros* gozan de hecho la condicion de perpetuidad por ministerio de la ley, es decir, por consecuencia del estado de interinidad establecido por la Real Provision, tantas veces citada, de 1763, y las que en pos de ella aparecieron, y con las cuales nos ocuparemos en otra parte de este libro.

Por lo tanto, hoy no tenemos para qué ocuparnos de la division del *foro* en temporal y perpétuo, y es probable permanezcan así las cosas, pues no atenderán á este punto sino á otros de mayor trascendencia las disposiciones que nuestros legisladores adopten para establecer la situacion definitiva de este contrato en el derecho español, disposiciones que ha reclamado una parte de la opinion.

Otra division nos queda que estudiar antes de pasar al exámen de algunas trasformaciones del *foro*, pero es una division puramente convencional tambien traída á la práctica por la necesidad de distinguir dos casos: el de existencia de la carta foral y el de la desaparicion de ésta. En las cuestiones á que puede dar ocasion el primero, la escritura es norma de su resolucion; pero en cuanto al segundo tenía como artículo prévio la necesidad de que su existencia se demostrase. Por lo tanto, entendemos por *foros tácitos* aquellos cuya existencia se tiene por cierta siquiera no exista la carta foral, como cuando una familia, por largo tiempo ó por distintas generaciones, habia cultivado una porcion de bienes, pagando constantemente la misma cantidad anual al dueño directo, de tal modo y en tal concepto que fueren tenidos por aforados los tales bienes, así en la opinion del terrateniente como en la del

señor del directo dominio. Eran *foros* constituidos por prescripción puesto que, no existiendo contrato alguno originario de llevanza, y habiendo, por otra parte, verificado el llevador actos análogos ó iguales á los que corresponden al foratario, venía á demostrarse buena fé por parte del poseedor y consentimiento del dueño directo, que implicaba reconocimiento de la legitimidad de tales actos. Algunos opinan que para constituir *foro* servía solo la posesion no interrumpida de cuarenta años, con tal que no existiera un contrato de arrendamiento, y fundan su opinion en el hecho de que, intentadas algunas demandas de despojo por varios dueños, ante la Real Audiencia de la Coruña en el pasado siglo, fueron denegadas por el Tribunal, estimando como tales *foros*, estos arrendamientos de largo ó indefinido término. Bien se comprende que, si el origen de esta situacion en que se encontraban los bienes era un contrato verbal de arrendamiento, competía al pueño en todo tiempo ejercitar el desahucio y no podia la Audiencia de Galicia, en rigor de derecho, alterar el carácter de la locacion en daño de alguna de las partes, sino concurriendo en la cuestion litigiosa circunstancias especiales, que serían las que dejamos apuntadas. Confirma nuestra suposicion la práctica de los tribunales que, desde últimos del pasado siglo, viene exigiendo la prueba del *foro* por la escritura de su constitucion ó prueba equivalente; y esta *prueba equivalente* es la de que haya el dueño del directo intervenido, cobrando *laudemio* en la venta de parte ó partes de los terrenos; que haya reclamado cantidades anuales en concepto de cánon ó pensión y salido á la defensa de los bienes cuando un tercero inquietase al llevador en la posesion; y por la otra parte, que haya el primer poseedor, vendido ó sub-aforado los terrenos con el consentimiento expreso del señor ó á sabiendas de éste y sin oposicion, porque todos estos actos, plenamente demostrados, forman prueba tal que solo con una plena, como la presentacion de la escritura primitiva de arrendamiento, se podria contrarestar. (1).

Hasta aquí llegan las diferentes clases y divisiones del *foro*,

---

(1) Sentencia de 14 de Mayo de 1861.

convencionales en su mayor parte, pues solo por excepcion tocan alguna vez á la esencia del contrato. En pos de ellas vienen otros aspectos y trasformaciones del *foro*, alguna de ellas importantísima por la extraordinaria influencia que ha llegado á adquirir en el estado de la propiedad foral, de la que forma hoy parte principalísima; nos referimos en primer término al *sub-foro*. Degradacion de su originario, ocupando la misma situacion en la esfera jurídica, prestando en principio importantes servicios á la contratacion de la propiedad inmueble, auxiliando poderosamente la creacion y desarrollo de la clase media en Asturias y Galicia, producido por el aumento de poblacion para cuyo sostenimiento y empleo se hizo necesaria la mayor division de la propiedad territorial, el *sub-foro* tiene todos los inconvenientes de su causante y pocas de sus ventajas. Es un contrato consensual por el cual el foratario dá á otro los bienes, aforándolos á su vez con la obligacion de que, á mas del cánon debido al señor del directo, le pague á él otro el nuevo poseedor.

El *subforo* sigue las reglas por que se rige el *foro* con ligeras variantes motivadas por la diferente naturaleza de lo que aquí es objeto de la contratacion. En efecto, el subaforante traspasa todos los derechos inherentes al dominio útil, reservándose el derecho de percibir una pension por ello; el subforatario recibe aquellos derechos con la obligacion de pagar el cánon que percibe el dueño del dominio directo y el que haya estipulado con el subaforante. Esta situacion ha dado lugar á diferentes cuestiones: se comprende la division de los dominios directo y útil, y que cada uno tenga vida propia en la esfera jurídica y en la práctica, pero si el subaforante cede todos los derechos inherentes al dominio útil, como así es, ¿cuál es el que se reserva? Aquí no cabe, ni aun convencionalmente, establecer una subdivision del dominio útil, porque este es esencialmente activo, y si todos los medios de ejercitar esa actividad pasan á un tercero, claro es que nada le queda al que primero los poseia.

Algunos han pretendido explicar esta situacion equiparándola al subarrendamiento, pero el que subarrienda trasmite el

derecho que adquirió, sin reservarse parte alguna de él, sino una accion personal que nace del contrato para exigir al subarrendatario el cumplimiento de las condiciones que á él le impusieron, mientras que el subaforante puede ejercitar una accion real. El señor directo se reserva algo real que es la propiedad, mientras que el utilitario al subaforar traspasa lo único que tiene, que es la posesion, y privado ya de ésta no es fácil comprender en qué se apoya el derecho real que la ley le reconoce y que la práctica le ha concedido constantemente. El señor directo percibe la pension como reconocimiento del dominio, de la propiedad; pero el subaforante la cobra solamente por virtud del contrato, y no teniendo él ningun derecho real, no se comprende cómo puede ejercitar una accion de esta clase, pues repetimos que no se concibe el dominio útil sin la posesion y los demás derechos, y por lo tanto aquel pasa al subforatario (1).

Por otra parte, la confusion crece si prácticamente se estudia. Supongamos que este último no paga con puntualidad la pension al sub-aforante y que, á su vez, el señor directo no la percibe tampoco; á fin de realizarla entablarán ambos la accion real sobre la misma cosa, lo cual establece desde luego una contradiccion pues pugna con el sentido jurídico la existencia de dos acciones iguales y de igual origen. Y no basta decidir la cuestion, como lo hace el Sr. Castro Bolaño (2), reconociendo la prelación en favor del crédito del señor directo, pues aún cuando al efecto se cita la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de Febrero de 1860, nada tiene esta que ver con el asunto que tratamos; en ella se declara que el dueño directo tiene preferencia para cobrar las pensiones de bienes forales, cuando concurre con otros acreedores, por la hipoteca legal que tiene en ellos, pero nada nos informa respecto á la concurrencia de las dos acciones con que nos venimos ocupando. ¿Son las dos fundadas en la hipoteca legal? ó lo que

(1) Nos parece tambien inclinado á esta opinion el Sr. Gil, en su obra *De los censos*, pues considera el subforo como un abuso y cree que más bien parece un censo reservativo, siquiera por él no se trasferan ambos dominios, ni sea perpétua la trasmision.

(2) Obra citada.

es lo mismo ¿el sub-aforante tiene esa hipoteca en los bienes cuyo dominio útil traspasa á terceros poseedores? De ningún modo; no es tampoco la reivindicatoria porque no nace del dominio ni se ejercita para tornar á su poder una cosa, sino para recuperar un derecho. Resulta, pues, que dentro de la naturaleza del *foro* no existe la accion real que se atribuye al sub-aforante, ni fuera de él es fácil encontrarla. Así que este contrato de *sub-foro*, como dice un autor, más se parecería á un censo reservativo si no fuera que lo único transmitido es el dominio útil, que no al contrato del cual es originado y por cuyas leyes se rige.

Pero la práctica, que tal anomalía nos ofrece reconociendo la accion real al sub-aforante, no ha hecho lo mismo con otros derechos que debieran corresponderle, de seguir el criterio indicado. El derecho que tiene á percibir la pension estipulada no es fundamento del de retracto, puesto que él no entrega una propiedad sino un derecho; y la jurisprudencia al establecer esto, le niega al sub-aforante la cualidad de comunero, no le reconoce como copartícipe del dominio, lo cual es precisamente lo que venimos sosteniendo al negarle la accion real; contradiccion en que los tribunales no podian ménos de incurrir y prueba evidente de no estar claramente fijadas las condiciones del contrato que estudiamos. Tampoco puede exigir el *laudemio*, propio exclusivamente del señor directo, salvo si se expresase lo contrario en la escritura de *sub-foro*, lo cual ofrecería graves inconvenientes si fueran varios los sub-aforantes, puesto que todos ellos se creerían con derecho á percibir el *laudemio*.

En cambio, el sub-foratario ejercita todos los derechos que correspondian al que sub-aforó, como si directamente hubiese recibido los bienes de manos del señor, excepto si otra cosa se estipuló en las cláusulas de la escritura de constitucion; puede tambien aforar los bienes á un tercero, y así sucesivamente, estipulando pension sobre pension, y añadiendo á esto el que se han condicionado tambien en muchos contratos sucesivos los derechos de *laudemio* hasta exceder este en una proporcion enorme del valor de los bienes, se comprende que el



*sub-foro* haya llegado á ser un mal insoportable, pesando de tal modo sobre la propiedad territorial que nada ha podido dañarla más (1).

Indudablemente el derecho de verificar este contrato se ha reconocido siempre que corresponde al foratario, pero repetimos como así mismo indudable, que nada ha perjudicado más á la propiedad en Asturias y Galicia; porque ejercitado y explotado hasta lo infinito, ha reducido el *foro* á una carga abrumadora para los últimos poseedores, contribuyendo poderosamente á la subdivision del territorio que ha trocado estas provincias ricas y fértiles, en pequeñísimos trozos de terreno los cuales, cultivados con esmero penoso, apenas pueden sostener miserablemente la familia de los colonos.

Admitido el *sub-foro*, se abusó de él; el forero encontró el medio de percibir una renta sin los trabajos del cultivo, y pensó convertirse en propietario, igualándose al señor directo, formando una nueva clase igualmente independiente del trabajo que del capital, aprovechando capital y trabajo de otros, estableciendo sobre ambos una especie de servidumbre, *jus in re aliena et ad rem alienam*, en favor suyo exclusivamente, disminuyendo para esto la poblacion productora con daño notorio del interés de la república. Tenía en su poder, bajo un dominio casi pleno, considerable masa de propiedad inmueble, territorio fértil y cultivado ya en su totalidad; la pension que satisfacía era insignificante, lo cual se comprende bien si se repara que habia sido estipulada cuando las tierras estaban incultas y no era entonces el momento á propósito para un cálculo prudencial de la produccion média de los bienes; pero le era preciso trabajar esas tierras, procurar su mejoramiento, emplear sus fuerzas en el desarrollo de aquella riqueza, atender al pago de tributos y gabelas y correr los riesgos de pérdida de cosecha y esterilidad, que afectan á la poblacion rural. Entonces el forero encontró, entre los derechos que se le reconocían, el de traspasar este dominio mismo, constituyen-

---

(1) No conocemos más disposicion dictada exclusivamente para el *sub-foro*, que la sentencia de 13 de Abril de 1861, de poca importancia por ser jurisprudencia re-  
etida.

do un contrato idéntico á aquel que le diera la posesion, y en esta forma cedió gustoso el terreno aforado. O se le ocultó ó consintió en la cesion el señor directo, porque quedaba siempre como inmediato responsable de la pensión el primer foratario y, como garantía contra este y el tercer poseedor, tenia la hipoteca legal sobre los bienes aforados; y de este modo el forero se constituyó una renta, cargando con ella la cantidad del cánón anual y haciendo así disminuir el valor de los bienes y las ventajas que el *foro* habia tenido en su origen.

Este fué indudablemente el grave mal que desde entonces afectó á la propiedad foral y que, de un contrato altamente beneficioso, consiguió hacer un gravámen extraordinario de la propiedad territorial; desde la aparicion del *sub-foro* empezó la decadencia de la poblacion rural, no ciertamente por culpa de los dueños del directo dominio, sino por la ambicion de los foratarios que ya atendieron solamente á sacar las mayores ventajas posibles al *sub-foro*, y en pos de ellos hicieron lo mismo los segundos y terceros sub-aforantes y así sucesivamente. Sirvan como prueba de nuestro aserto los siguientes datos que se presentaron en la contienda entre los dueños del directo dominio y los utilitarios (1).

El Colegio de San Salvador de Lerez tenia 20 *foros* por los que pagaban los primeros foreros 23.646 reales, y á éstos les satisfacían los sub-foreros 103.650; quedándoles por tanto una ganancia, deducidos gastos, de 73.959 reales.

El monasterio de San Julian de Samos recibia de los foreros 53.671 reales; éstos recibian de los sub-foreros 303.088.

El de San Martin de Santiago percibia por sus foros 83.299 reales y los foreros cobraban de los sub-foreros 703.159.

El de San Vicente de Monforte cobraba 13.238 reales y los sub-foreros pagaban por los mismos foros 73.516.

El de San Salvador de Lorenzana percibia 3.715 reales y los sub-foreros pagaban á los foratarios 923.116, desproporcion

---

(1) Relaciones dadas por los religiosos archiveros de la órden de San Benito, en los diferentes monasterios de Asturias y Galicia, y que figuran en el famoso expediente sobre *foros*, seguido en el Real Consejo, segun el extracto que obra en el archivo de la Audiencia de Oviedo.

escandalosa y que prueba que han sido los primeros foreros los causantes de todos los males que sufre la poblacion rural.

El famoso monasterio de Celanova percibia de los foreros principales 63.036 reales, y por los mismos bienes cobraban aquellos á los sub-foratarios la enorme cantidad de 653.359, que suponian libre de gastos una ganancia de 593.323 reales.

Sumadas estas partidas con otras análogas de *foros* de los monasterios de San Juan del Poyo y de San Estéban de Ribas del Sil, resultaba que estos ocho conventos de Benedictinos poseian *foros* que les daban una pension de 333.222 reales; que los primeros foreros de estos bienes percibian por ellos 3.043.527 reales; es decir que los *sub-foros* habian recargado esa propiedad con un aumento de pension de 2.710.305 reales.

Despues de examinar estos datos hemos formado la opinion de que el único inconveniente del *foro* ha sido el *sub-foro*; sin él, la poblacion rural del Noroeste de España, á pesar de la extraordinaria progresion en que aumentaba, hubiera sido rica y la agricultura hubiera prosperado y el contrato que estudiamos habria cumplido su mision.

Al lado de los *sub-foros* que, como se ha visto, empiezan á alejarse de su originario, aparecen los *foros frumentarios* que por su naturaleza constituyen verdaderas cargas de la propiedad territorial y á los cuales califica un autor (1) de «medio legal de burlar las leyes contra el interés del dinero, porque el que tomaba prestado gravaba una ó más fincas con una renta anual en especie en favor del prestamista.» Para constituirlos se señalaba el precio médio de una fanega de centeno, maiz ó escanda, ó una medida de vino ú otro fruto determinado y al par se convenia en gravar con este cánon una finca; el dueño de esta la vendia al prestamista, este á su vez la aforaba al dueño y de este modo quedaba ya establecido un gravámen perpétuo (2). Esto hacian los que, sin tener bienes que aforar, pretendian formando una renta, ó los que deseaban colocar un capital á interes, etc. de un modo permanente, yaun-

(1) *Los Foros de Galicia*, por Juan Manuel Paz. Orense, 1872.

(2) REVISTA DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA. TOMO XXIII.

que por algun tiempo la eficacia legal de este contrato estuvo indecisa sentenciándose unas veces en contra y otras en pró de ella, siguiendo su misma suerte las *rentas en saco* y todos los *foros* cuyo cánon se estipulaba en especie, por último se ha reconocido su validez (1). Hay indudablemente gran analogía entre estos *foros frumentarios* y los *revesajats* catalanes que se constituyen del mismo modo y afectan los mismos caracteres; pero si el *sub-foro* se separa ya mucho en su naturaleza y efectos del contrato del cual es una derivacion, los que acabamos de indicar en nada se parecen al *foro* si no es en sus consecuencias. Y es que estos actos juridicos que nacen y se desarrollan para atender á determinadas necesidades de un momento histórico, que prestan innegables servicios y son por todos aceptados, á causa de aparecer conformes con la equidad, se convierten más tarde en materia de que la ambicion ó la avaricia hacen presa con objeto de amoldarlos á sus deseos, por donde lo que antes reunía las mejores condiciones para convenir al bien general, resulta luego en daño de este y sólo en provecho de unos cuantos.

Réstanos, finalmente, dar noticia de otra especie de *foros* cuya diferencia respecto de estos consistía principalmente en la clase de tierras que eran objeto de ellos. Llamábanse *cédulas de planturía* y eran concesiones que los cabildos, comunidades y particulares hacian, por medio de *cédulas*, de alguno de los pocos terrenos vitícolas que existian en Asturias y Galicia; la pension era eventual, pues se reducía al *quiñon* ó *quinto* de la cosecha, nombre que aún conservan estas rentas en Cangas de Tineo, y revertian al dueño directo cuando el suelo se hacía improductivo (2). Aunque á primera vista se descubre analogía entre este contrato y el *rabassa-morta* catalan, no sucede lo mismo si detenidamente se le examina; en

(1) Sentencia de 26 de Setiembre de 1860.

(2) Informe que, acerca de los foros y más gravámenes que afectan á la propiedad, por orden del Gobierno, evacuó por el Ilustre Colegio de Abogados de Oviedo, el decano D. Pedro Gonzalez Valdés, en 15 de Mayo de 1874 —Publicado en la REVISTA DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA. Tomo XLVII.

En la parte central de Asturias, recordamos el *foro* perpétuo que otorgó el concejo de Oviedo en favor de Fernando de Vega, de un heredamiento en la eria de

las *cédulas de planturia* pasa al cesionario el dominio útil con las mismas condiciones que en el *foro* y sólo se diferencia de este en que el utilitario puede dimitir las fincas ó el señor reclamar la reversion cuando la tierra se ha hecho estéril; en el *rabassa morta* no se traspasa al *rabasayre* el dominio útil en el terreno sino en las primeras cepas; y el tiempo de duracion de estos contratos está limitado á los cincuenta años que es el más largo plazo que tardan aquellas en secarse. La condicion reversiva de las *cédulas de planturia* dió ocasion á dudas muy fundadas; se trataba de fijar si la tierra estéril para los efectos de la reversion, habia de considerarse tal cuando ya no prendiesen ni encontrasen jugo en ella nuevas cepas, ó si la esterilidad se entendería en absoluto, ó lo que es lo mismo, cuando el suelo aforado no diese fruto aún dedicado á otro cultivo de distinta especie. Efectivamente, cada planta toma de la tierra jugos especiales, los que necesita segun su naturaleza, organizacion y condiciones de desarrollo; así que, bien pueden agotarse en el suelo los elementos necesarios á la vid y quedar los convenientes al cultivo de los cereales, por ejemplo, en cuyo caso no es acertado calificar de estéril una tierra que aún presenta lisonjeras esperanzas para el labrador, siquiera el viticultor la encuentre ya agotada é improductiva. Ahora bien: el que la recibió del señor directo por *cédula de planturia* ¿está obligado á devolverla cuando ya no produzcan fruto las vides plantadas y que se planten, ó debe conservarla entre tanto que, con diferente cultivo, produzca frutos de otra especie? Tenemos lo primero por más arreglado á derecho; el verdadero y principal objeto del contrato era la viticultura en aquel terreno; si en este punto estaban conformes ambos otor-

Truébano con cláusula de plantarlo de viñedo y por el cánon anual del quinto que produjera. Este no se constituyó por *cédula* particular sino por escritura pública á testimonio de Nicolás Juan, notario público de Oviedo, á 12 de Marzo era de 1307 (año de 1269). La cláusula dice así:

«Esti heredamento assi determinado con todos sos derechos et pertenencias »entradas et salidas vos damos en tal manera que vos que lo lantedes ho lo fagades lantar vinnas per vuestro costo et desque foren las vinnas envinadas que nos »diedes el quinto del vino á la dorna á salvo.»

Debemos el conocimiento de este documento al ilustrado archivero de la Diputacion de Oviedo D. Ciriaco M. Vigil.

gantes, una vez convertido en imposible el cultivo de la vid, el fin del contrato no existía y por lo tanto cesaban las obligaciones adquiridas por las partes. No falta quien se atiene estrictamente á las palabras de la cédula y funda la doctrina contraria á la expuesta en que, no habiéndose fijado las condiciones en que ha de apreciarse la esterilidad, ha de entenderse esta en absoluto; opinion inadmisibile en nuestro concepto, pues en rigurosa lógica desapareciendo el objeto desaparece el contrato que solo para él se otorgó, y sostener lo contrario daría ocasion á otra absurda afirmacion: la de que siendo la pension anual el *quinto* del total fruto de las viñas, se pagase por este concepto y en su lugar el quinto del trigo ó del maíz recolectado en aquel terreno, y que el dueño directo estuviese obligado á recibirlo aunque otra cosa se hubiese estipulado, lo cual es insostenible.

Hasta aquí llega la enumeracion de los distintos *foros* ó contratos derivados que se han conocido en Asturias, Galicia y parte de Leon. Con ellos y simultáneamente se desarrollaron los censos enfitéuticos, temporales ó perpétuos, y esta circunstancia nos ha hecho dudar si el enfitéusis eclesiástico á que se refieren las leyes de Partida, en otra parte citadas, es efectivamente contrato distinto ó el mismo *foro* que cambió de nombre al penetrar en el interior de España; cuestion por todo extremo digna de estudio. Lo cierto es que todos los *foros* que se apartaban del carácter del primitivo han desaparecido en las revoluciones económicas; sólo permanecen el *foro* genuino tan parecido al enfitéusis y el *sub-foro*. Los legisladores no han creído necesario en nuestros códigos conceder vida propia á este contrato, más que por otras causas, porque se rigió constantemente por las leyes del enfitéusis; la jurisprudencia de los tribunales ha seguido igual criterio.





## CAPITULO IV.

Cómo se constituye el contrato de *foro*.—Inscripcion de la escritura en el Registro de la propiedad.—Cómo se sustituye en juicio la carta foral.—Prueba supletoria que la reemplaza.—Antigua jurisprudencia sobre este particular.—Qué cosas son objeto del *foro*.—Quiénes pueden otorgarlo.—Vicios de nulidad en la constitucion del *foro* y sus consecuencias.—Falta de potestad en el aforante.—Condicion de los bienes aforados como causa de nulidad.—La accion de eviccion.—Antigua jurisprudencia.—Nulidad por la lesion enormisima.—Efectos de la declaracion de nulidad.—Derechos y obligaciones que nacen del contrato.—Derechos del aforante.—Integridad del dominio.—Cuestiones prácticas sobre este particular.—La pension foral.—Carácter de la pension.—Opiniones respecto al concepto por el cual se da la pension.—La pension es indivisible.—Que el dueño directo no puede oponerse á la imposicion de un gravámen en el foral.

En otra parte hemos dicho que el contrato de *foro* se constituye á medio de escritura pública y en la forma solemne que estos instrumentos tienen con arreglo á la ley, y este título para que surta todos los necesarios efectos ha de inscribirse en el Registro de la propiedad conforme á lo prevenido en el apartado segundo, art. 2º de la ley hipotecaria. Y debe considerarse comprendido en tal disposicion tácitamente, como quiera que en ella figura el enfitheusis y otros cualesquiera contratos y derechos reales, á cuya categoría hemos dicho que pertenece el *foro*. Es necesaria la inscripcion para que no pueda ser rechazada la escritura en ningun caso, conforme á lo expresamente preceptado en el art. 396 de la citada ley.

Esta formalidad no era de fácil cumplimiento dadas las condiciones de la propiedad foral y las establecidas por la ley hipotecaria; pero en 8 de Noviembre de 1875 se dictó un Real decreto que tenia por principal objeto facilitar la inscripcion. En él se dispone la de los bienes forales en el Registro de la propiedad, previa identificacion de ellos y conformidad de los dueños de ambos dominios ó resolucion de las contiendas que entre ellos puedan surgir; pero bien se comprende que los 16



artículos que el decreto contiene se refieren exclusivamente á aquellos bienes cuya carta ó escritura de constitucion haya desaparecido y cuya identificacion sea difícil por las alteraciones que el tiempo hubiese introducido en las tierras; en una palabra, á los bienes forales procedentes de antiguos contratos; y este punto más es para tratado en el capítulo relativo á los apeos y prorateos que no en el que estamos escribiendo, al cual sólo afectan los citados artículos de la ley hipotecaria.

Las escrituras anteriores á la Pragmática de 5 de Febrero de 1768, por la cual se establecieron los oficios de hipoteca, pueden ser llevadas por el dueño al registro ántes de producir las en juicio, sin que las desvirtúe la tardanza de la inscripcion (1), y siguen en este acto la condicion y forma de todas aquellas en que se constituyen, venden ó traspasan derechos reales; el retracto y el tanteo no anularán ni rescindirán el contrato en perjuicio de tercero que haya verificado la inscripcion (2).

Si la constitucion por escritura es necesaria, no es tan indispensable su presentacion en juicio para verificar la existencia del contrato. De este modo lo ha estimado nuestra jurisprudencia disponiendo que otra prueba cualquiera puede, siendo suficiente, aducirse en juicio, por medio de la cual se determinen los recíprocos derechos y obligaciones de los contrayentes, sustituyendo á la carta foral (3). Es indudable que el documento puede desaparecer por cualquier accidente y, no admitiéndose en juicio otra prueba que su presentacion, se haría difícil la administracion de justicia, si no pudieran ciertos actos confirmar de una manera clara la existencia del contrato.

No es esto dejar paso á la falsedad, pues la sentencia que declara libre del pago de pensiones á una parte, en tanto que la otra prueba su derecho á percibir las, es solamente condicio-

---

(1) Sentencia de 13 de Febrero de 1871.

(2) Pueden verse á este propósito el art. 38 de la ley hipotecaria y la sentencia de 21 de Febrero de 1870.

(3) Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de Setiembre de 1865 y 13 de Mayo de 1868.

nal, hasta tanto que esta no funde su reclamacion de un modo incontestable (1). El percibo de la pension foral y el ejercicio de los derechos que corresponden al dueño directo necesitan que enfrente de ellos se aduzca una prueba plena, para que no la constituyan de la existencia del *foro*, con tal que este ejercicio haya tenido lugar durante medio siglo (2); lo cual parece venir en apoyo de los que aseguran que la prescripcion es uno de los medios de constituir el *foro*. Pero hay que tener en cuenta que este estado posesorio afecta tal importancia, porque constituye presuncion de la existencia del *foro*, y no porque en sí mismo baste á constituirlo si no existió.

La misma jurisprudencia es alternativamente aplicable á la comprobacion de los dominios útil y directo. En cuanto á los medios de prueba, toca á la sala sentenciadora el estimarlos (3), declarando en consecuencia si una finca está ó no aforada, considerando que, cuando el propietario de la misma niega que ésta sea objeto del dominio útil ó que una determinada no está comprendida en el *foro*, no es bastante prueba el que el utilitario presente los recibos de la cantidad que anualmente venia pagando por la finca; pues aún cuando en ellos se le dé el nombre de pension, le será preciso demostrar al par que era ese verdaderamente el concepto que el propietario y el reclamante le daban (4); así como tampoco hará prueba la aquiescencia del foratario á ciertos actos, como por ejemplo el prorrateo, porque no bastan por sí sólos para constituir ningun derecho, si no constan incluidos en el *foro* los bienes prorrateados (5).

Esta jurisprudencia es antigua en nuestra práctica, y así dice Hervella (6), refiriéndose al dueño directo: «Pero si probase la posesion decenal de percibir por tales i tales bienes, por título de *foro* de los mismos foreros, que niegan el domi-

---

(1) Sentencia de 8 de Junio de 1861.

(2) Sentencia de 14 de Mayo de 1861..

(3) Sentencias de 14 de Octubre de 1867 y 15 de Febrero de 1875 y otras.

(4) Sentencia de 20 de Junio de 1872.

(5) Sentencias de 5 de Octubre de 1866 y 6 de Octubre de 1874.

(6) Obra citada.

nio ó de los sujetos de quienes derivan derecho; podrá pedir en la Real Audiencia manutencion i amparo de posesion en la percepcion de pension.» El mismo autor, al continuar tratando de la cuestion del prorateo, añade: «Y si el forero pidiese se le conceda término para buscar i producir los instrumentos del *foro*, se le debe conceder el necesario. Pero si el forero jurase que ha perdido los instrumentos de *foro* sin dolo ni culpa suya, en este caso, no provándose lo contrario, no puede precisársele á su manifestacion.» Se comprende bien que entonces, como ahora, no fuese de absoluta necesidad la presentacion de la escritura de *foro*, pues siendo éstos en su mayor parte muy antiguos, y refiriéndose á época en que el testimonio de la fé pública y los instrumentos de esta clase no tenian una organizacion que respondiese á las necesidades de la contratacion; careciendo las formalidades de esta de la importancia que han venido adquiriendo hasta nuestros dias, y añadiendo á esto el tiempo trascurrido, es muy difícil unas veces, é imposible otras, encontrar la carta foral. A este caso era necesario proveer, con objeto de evitar los fraudes que pudieran cometerse al amparo de esa ausencia de título escrito; y á esto atendieron las Audiencias de Asturias y Galicia en su práctica y, más tarde, el Supremo Tribunal de Justicia al dictar las sentencias que hemos citado en su lugar; y, como ántes dijimos, la admision en juicio de la repeticion de ciertos actos como prueba del *foro*, no significa que por la prescripcion se constituya, sino que ellos hacen presumir fundadamente la existencia de aquel contrato.

Es ocioso insistir en que el *foro* debe ser hecho sobre *cosa raiz*, como dice la ley de Partida tratanto del enfitéusis, pero no creemos inútil advertir que aun cuando este contrato tiene por objeto el cultivo de las tierras, no ha de ser circunstancia precisa la de que aquellas hayan de encontrarse incultas para que puedan ser objeto del *foro*. Esta otra doctrina, aceptada respecto del enfitéusis por un ilustrado tratadista (1), y tomada de los comentarios de Avendaño, está conforme ciertamente

---

(1) Gutierrez, ya citado.

con el fin esencial del *foro* en los momentos de su aparición en la esfera económica y jurídica; pero no es ménos cierto que en la práctica no tiene carácter indispensable esa condicion del terreno aforado. Un edificio puede ser dado en enfitéusis y en *foro*, y mal se exigiria la circunstancia apuntada; el mismo Avendaño creyó susceptible de enfitéusis la pesca, con lo cual está demostrado que no es tan esencial aquella condicion, y la ley misma de Partida, á la cual hemos aludido, tampoco la ha fijado.

El comentarista y autor indicados, siempre refiriéndose al enfitéusis, insisten en esa cualidad, expresando además que el terreno no ha de ser estéril. *Non est intelligendum de sterilibus de sui natura, sed de incultis*, dice Avendaño, y ajustándose á las reglas de la equidad, sigue tal opinion el tratadista (1) porque la igualdad «no consiente que el dueño cobre pension por una cosa que no produce frutos.» A esta doctrina se opone el principio jurídico que hoy rige á las obligaciones y la naturaleza misma del enfitéusis y del *foro*. El trabajo y la inteligencia han convertido en fructíferos eriales áridos; pero aparte de esta consideracion, el que se obliga á sabiendas de aquello á que se obliga tiene libertad para ello, no llevando un vicio sustancial el convenio, y este principio de derecho no es compatible con la interpretacion aludida. Por otra parte, la pension no se paga en consideracion á los frutos sino como reconocimiento del dominio directo; basta tener en cuenta diversas y sencillas consideraciones. Si en el momento en que el censo se constituye, *tempore concessionis*, está el terreno inculto, no es posible calcular los frutos y, por lo tanto, señalar la pension en proporcion á ellos; además, si tal fuese la consideracion de la pension, una pérdida de cosecha estableceria en favor del forero ó del enfitéuta la liberacion del cánon correspondiente á aquel año, como sucede en el arrendamiento; y por fin, aceptando tal doctrina la accion para percibir pensiones atrasadas de uno que hubiese traspasado la finca aforada seria *personal* como en el arrendamiento y no *real*, se di-

---

(1) Gutierrez. Obra citada, tomo 2º.

rigiria contra el que hubiese percibido los frutos y no contra el último poseedor de la tierra.

Dedúcese de estas observaciones que las cosas que pueden ser objeto del contrato son las cosas *raíces*, sin que necesiten hoy otras condiciones que las que integran aquel concepto. A este propósito dice el Sr. Castro Bolaño: «Al principio solo se aforaban los predios rústicos incultos, porque solo ellos eran susceptibles de cultivo y mejoramiento; pero posteriormente se extendió este contrato á los cultivados, á los predios urbanos, y lo que es más, á los derechos perpétuos, que sin ser raíces en la verdadera significacion de esta voz, tienen la consideracion de tales y producen frutos, emolumentos, obviaciones y utilidades. Así es que solian aforarse los oficios enajenados de la corona, los señoríos jurisdiccionales, los juros, el derecho de percibir el diezmo y otros de naturaleza semejante.

Desde luego las fincas urbanas pueden ser aforadas porque se encuentran en condiciones de ser objeto de este contrato; en cuanto á las demás que se citan, hemos conocido algunos oficios enajenados de la corona, á cuyo propietario pagaba una renta el que poseía el oficio, pero nunca en concepto de *foro*; sin embargo, aún cuando en Asturias no hayamos observado verdaderos *foros* sobre tales derechos constituidos, nos merece entera fé el citado autor y comprendemos que en Galicia hayan existido, como quiera que en determinada época los aforamientos vinieron á constituir una verdadera fiebre en el antiguo reino, cosa que no sucedió en el principado asturiano; en este la mayor parte de la propiedad es la libre, mientras en aquel lo es la foral.

Pueden otorgar el contrato de *foro* cuantos tengan capacidad legal para contratar y se encuentren en el pleno uso de ese derecho.

El contrato de *foro* puede adolecer de vicio de nulidad en su origen, y en este caso, aun cuando por varias disposiciones (1) se negó admision y curso á las demandas sobre *foros*,

(1) Reales Provisiones y órdenes de Mayo de 1733, 17 de Octubre de 1733, 9 de Mayo de 1767, 28 de Junio de 1768 y 23 de Agosto de 1776.

Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de Octubre de 1863 y 1º de Junio de 1869.

se exceptuaron las en que se pedía la declaración de nulidad por diversas causas.

Por falta de potestad en el aforante, acudió el Marqués de Mos solicitando se declarase la nulidad de un *foro*, pero en 27 de Octubre de 1777 rechazó esta demanda la Audiencia de la Coruña, fundándose en las disposiciones anteriores á aquella fecha; apeló el demandante de aquel auto para ante la Real Chancillería de Valladolid y ésta falló en 1º de Julio de 1786, declarando no haber lugar *por entónces* á la demanda. En esta situación, el Marqués de Mos acudió al Real Consejo, que expidió con fecha 14 de Noviembre de 1789 una Real Cédula mandando á la Chancillería que oyese *ex-integro* al Marqués sobre nulidad de un *foro* constituido en 1748 y de un *subforo* de 1774, y se admitiesen igualmente todas las demandas en que se solicitara la nulidad de los contratos de esta especie, si aquellas se fundaban en vicios de constitucion.

Otro Real despacho igual se libró en 25 de Junio de 1804 á instancia de D. Antonio Raimundo Ibañez, que pretendia la nulidad de un *foro* sobre bienes de mayorazgo. Este despacho fué confirmado por dictámen que emitió el Consejo acerca de una instancia interpuesta por D. Ramon M. Miranda, D. José Cañedo y sus consortes, en la cual pedian se mandase cesar en los despojos verificados á petición de D. Antonio Ibañez; en este dictámen se sostenia la provision de 25 de Junio, y fué comunicado á la Real Audiencia de Galicia y á la Chancillería de Valladolid en 25 de Febrero de 1807 (1). Esta misma jurisprudencia viene sosteniendo el Tribunal Supremo de Justicia en cuantos fallos ha dictado en casos análogos, desde la sentencia de 4 de Enero de 1845 hasta la fecha.

Tenemos, pues, que la falta de potestad en el aforante es causa de nulidad en la constitucion del *foro*, vicio de carácter general que está comprendido en las disposiciones del derecho comun de obligaciones, y respecto del cual es inútil un exámen detenido, puesto que si el que otorga un contrato no tiene personalidad para hacerlo, ni puede obligar lo que es

---

(1) *Revista de Legislacion y Jurisprudencia*, tomo XXI.

objeto del convenio, el contrato resulta con un vicio esencial, y es nulo desde el instante de su otorgamiento sin que, en virtud de un principio jurídico rudimentario, pueda el tiempo darle eficacia ni validez.

Era otra de las causas de nulidad la condicion en que se encontraban los bienes objeto del *foro*, pues si éste habia sido constituido sobre bienes de mayorazgo ó vinculares, resultaba tambien nulo. Efectivamente; estos no podian ser enajenados en todo ni en parte, y por lo tanto, estaban fuera del comercio, de la contratacion; su dacion á *foro* se consideraba en las mismas condiciones que un a venta, una permuta ó una donacion y no tenia valor alguno. Así los herederos del vínculo podian reclamar de los foreros poseedores la devolucion de las tierras, ya que el contrato era nulo en todo tiempo, y ejercer la accion reivindicatoria. No faltó quien sostuviera un criterio opuesto al establecido por la jurisprudencia en este punto; se fundaba en que la cualidad de vinculares sólo dejaba estos bienes fuera de todo convenio que tuviese por objeto la trasmision, en una ú otra forma, del derecho de propiedad, del dominio; y como por el contrato del *foro* el dominio quedaba en poder del mayorazgo, en nada se alteraba la condicion de los bienes. Realmente era este uno de esos razonamientos que deslumbran á la primera impresion; pero bajo cualquier aspecto que se considere el *foro*, por virtud de él se trasmite un derecho real que, si bien es desmembrado de otro, le limita en lo sucesivo, afecta directamente á la tierra vinculada y, si no le quebranta, relaja el vínculo por el cual se ha manifestado la voluntad de tenerla sujeta á un solo dominio, cuando aquí resultarían dos dueños, dos señores; es decir, que existiría una verdadera enajenacion de los bienes que no son susceptibles de ella.

Otra cuestion se planteó en el litigio que dió lugar á la sentencia de 4 de Enero de 1845, cuestion formulada en estos términos: la declaracion de nulidad de un *foro* fundado con bienes vinculares ¿deja accion al forero para reclamar la devolucion del precio y el importe de los mejoramientos hechos en los bienes? En el caso á que nos referimos, el despojado no era

el forero sino un tercer poseedor, y la Audiencia de la Coruña, en sentencia de revista, condenó á este á restituir la finca demandada al extinguido vínculo á que pertenecía, «pero no debiendo perder de vista la buena fé que se presuponia en los demandados, ni los derechos que pudieron haberse creado ó destruido en el largo período de cincuenta años que iban corridos desde el otorgamiento del *foro*, declararon que la restitucion acordada fuese y se entendiese, no solo prévia indemnizacion de las mejoras hechas en la finca de la disputa, á lo que se habia constituido el demandante en su demanda, sino tambien prévio abono y reintegro de las demás cantidades que para la adquisicion de la misma finca habian desembolsado, ó sus causantes, con la circunstancia de que la regulacion que hubiese de hacerse de las mejoras fuese con deduccion del valor que tuviesen el solar y materiales de la casa al tiempo de la venta.» Pero el Tribunal Supremo no podia dejar firme el error que resultaba en esta sentencia, en un punto importante, cual era el obligar al demandante á reembolsar los gastos hechos por el demandado para adquirir la finca, pues si aquél ejercitaba la accion reivindicatoria y esta era estimada, se le reconocia por una parte el dominio pleno de la cosa y por otra se le compelia á reintegrar el precio de ella, lo cual era un absurdo. Al demandado le quedaba la accion correspondiente para reintegrarse pero no contra el demandante sino contra el que le vendiera el *foro*, quien por el contrato en que le trasmitió el dominio útil se obligaba virtualmente á la eviccion y saneamiento; y así se reconocia en la sentencia que declaró nula la de revista, porque de aceptarse ésta en aquella parte, «no habria entonces restitucion ni recobro, sino tras-paso del contrato oneroso habido entre el demandado y el tercero, y una nueva adquisicion.»

El caso explica la sentencia, pero cuando no se trate de un tercer poseedor la cuestion varia de aspecto. La accion de eviccion es personal y no es necesario estipularla en el contrato de compra-venta para que exista, pues solo desaparece cuando el comprador renuncia á ella expresamente; por lo tanto, en lo que el *foro* tiene de enajenacion de una parte del domi-



nio, la accion de eviccion pertenece al forero y sus herederos contra el aforante y los suyos, y está esto confirmado en el contrato que estudiamos, pues una de las obligaciones del señor directo es salir á la defensa del forero cuando álguien le dispute la posesion.

Dado el caso de que una persona solicite la nulidad de un *foro*, por haber sido constituido con bienes vinculares, y si el demandado es el forero ó sus herederos, el demandante estará obligado á la eviccion si es heredero del aforante, pero no si es simplemente sucesor en el vínculo, pues en el primer caso hereda todos los derechos y obligaciones, y en el segundo no pueden afectarle los actos personales de su antecesor, como quiera que la eviccion es una accion puramente personal y no puede ejercitarse contra el que no es heredero, en cuyo caso se encuentra el sucesor; y lo único que á este puede reclamarse es la indemnizacion ó pago de los mejoramientos hechos en la finca aforada y que son de abono, como quiera que se reconoce al forero el carácter de detentador de buena fé.

Sin embargo de lo expuesto, no pueden presentarse hoy esas cuestiones, en nuestro concepto, porque declarados libres los bienes de mayorazgo ó vinculares (1), han venido á ser objeto de la prescripcion establecida en la ley 31, título XXIX, Partida 3<sup>a</sup>, cuyo tiempo empezaría á contarse desde el 30 de Agosto de 1836, fecha definitiva de la desvinculacion (2), como quiera que perdieron aquella cualidad y han trascurrido con exceso los treinta años, por lo cual hoy puede ser reconvenida con la prescripcion cualquiera demanda de las indicadas.

La jurisprudencia que sobre este particular existia en lo antiguo, y que contribuye á afirmar el concepto que venimos exponiendo del *foro*, no era tan absoluta como la que dejamos indicada. En el capítulo IX de la tan citada obra del Sr. Hervella, dice: «Si los vienes de mayorazgo están enagenados por via de *foro*, se dudará si ha lugar á la mision en posesion en ellos, i su dominio útil. Y prescindiendo de las opiniones,

---

(1) Ley de 27 de Setiembre de 1820, art. 1<sup>o</sup>.— Sentencia de 7 de Mayo de 1850.

(2) Sentencia de 25 de Junio de 1859.

i disputas, con que suele questionarse esta, digo: que en la Real Audiencia de Galicia, legalmente se observa concederla, quando el *foro* fué hecho por el último poseedor de el Mayorazgo, ó otro Antecesor, sin solemnidad, ni facultad, contenga, ó no la Fundacion cláusula espresa de prohibicion de *Foro*. Porque esta diferencia solamente obra, quando el inmediato Sucesor pretende revocar el *Foro* en vida del Poseedor aforante; por que en aquel, se transfirió la posesion Civil, i natural de los Vienes aforados, si la Fundacion contiene espresa prohibicion de aforar, ó enagenar con clausula irritante, i entonces, puede avocarlos de cualquier tercero, ó enphiteuta; pero, si la Fundacion no contiene esta espresa prohibicion, no puede el Sucesor recuperar los vienes aforados hasta la muerte del Aforante. Limitase la proposicion dicha al número 23 (1), quando el *Foro* se hizo en evidente notoria utilidad de el Mayorazgo, aun conteniendo su Fundacion espresa prohibicion de enagenacion; porque la enagenacion útil, nunca se presume prohibida por el Fundador, sí que se conformó con las disposiciones de Derecho, i por este no se prohíbe la util enagenacion en las cosas generalmente prohibidas de enagenar.

»Otra limitacion es, si los vienes quedaron aforados. O si hay costumbre de aforarse por los Sucesores. I segun Reinoso se dirá, que está en costumbre de aforarse, si subsistieron aforados por espacio de quarenta años, aunque con sola una concesion. Otros defienden, que deben verificarse dos concesiones en este espacio de los quarenta años. Igualmente se dirá están en costumbre de aforarse, si precedió una sola concesion, ó *Foro* solemne con facultad Real.» De modo que entonces la evidente utilidad del contrato, la costumbre de otorgarlo con determinados bienes vinculares, ó el *foro* en bienes de mayorazgo hecho con la autorizacion real, eran tres excepciones que podian oponerse á la accion de nulidad.

Puede esta fundarse tambien en la lesion enormísima sufrida

---

(1) La primera que copiamos al principio de este párrafo, y en la cual hemos suprimido el número, como en todas las citas.

por uno ú otro de los otorgantes, y la demanda ha de interponerse dentro del plazo que la ley señala para el ejercicio de esta accion en el contrato de compra-venta. De no mediar esta última circunstancia, difícil sería la apreciacion de los fundamentos de esta especie de demandas, si pudiesen entablarse con relacion á *foros* antiguamente otorgados, porque en este caso todos se considerarían lesionados. Sabido es cuánta diferencia existe entre el valor que tenían los bienes no cultivados y el que hoy representan, y es conocida la escasa importancia del cánon que en los antiguos *foros* se estipulaba, relacionada sin embargo con el valor de la propiedad inmueble en aquel tiempo y con las condiciones esenciales del contrato; así que sería enorme la desproporcion que hoy presentaría la cantidad que recibe el dueño directo y los productos que proporcionan los aforamientos que no han salido de la familia de los primeros; y como á estos se les debe el aumento de valor adquirido, sería contra justicia colocar esta situacion en la esfera que abraza la doctrina de lesion. Pero estos casos no pueden ocurrir con los *foros* antiguos por haber prescrito la accion, y sí solamente con los que ahora se constituyen, en los cuales es fácil la apreciacion de las condiciones del contrato y la determinacion del importe de la lesion para graduar ésta.

Ahora bien: declarada la nulidad de un *foro*, la accion que corresponde es la real reivindicatoria en consecuencia de la cual se verificará la consolidacion de los dominios, quedándole al despojado la accion personal para reclamar del dueño el importe de ciertos mejoramientos (1), aplicando á este caso la doctrina general de la indemnizacion por mejoras, salvo en aquellas que se consideran como consiguientes en la posesion del *foro* y que, por esto, no son reclamables.

La escritura en que se otorga este contrato ha de estimarse con las condiciones en ella impuestas, puesto que las obligaciones deben cumplirse del modo que se hayan contratado (2); mas esto no es aplicable al caso de que las condiciones

---

(1) Sentencia de 4 de Enero de 1845.

(2) Sentencias de 15 de Octubre de 1859 y 1<sup>o</sup> de Junio de 1839 y otras.

establecidas alteren esencialmente la naturaleza del contrato ó resulte de ellas una lesión que no era apreciable en el momento en que se constituyó la obligación (1).

Los derechos y obligaciones que nacen del contrato de *foro* son muy complejas, por lo mismo que la division de las condiciones sustantivas del dominio y la independenciam relativa en que funcionan, coloca los derechos y obligaciones recíprocas de los otorgantes en una situacion excepcional en la esfera de los actos jurídicos. Así merecen el especial estudio que les han dedicado cuantos autores trataron esta materia.

Como quiera que la propiedad queda en poder del señor directo y continúa siendo suya la materia del contrato, al estudio de los efectos jurídicos que respecto á él produce el *foro*, debemos en rigurosa lógica el primer lugar. Reteniendo el dominio en su poder, tiene indudable derecho á que éste se mantenga íntegro, ó lo que es igual, á que el terreno aforado no desmerezca ni por maliciosas desmembraciones, ni por abandono del forero. Teniendo por objeto el contrato el cultivo y mejora de terrenos incultos, el señor directo puede vigilar y reclamar contra todo lo que sea contrario á este fin esencial; impedir que una parte de la tierra permanezca *brava* ó sin desmontar y roturar, exigir que á este efecto cumpla el forero como un buen cultivador cumpliría, y evitar que la negligencia ó la impericia ó el dolo conviertan en estéril el terreno que ántes no tenia tal condicion. Así el señor directo podría legalmente oponerse, en nuestro concepto, á que se extraiga de la finca la tierra vegetal ó una parte de ella, necesaria para que el suelo conserve sus cualidades productivas.

En este punto han surgido dos cuestiones, con las que nos hemos ocupado particularmente y que afectan á este derecho del señor directo. Se trataba de un terreno aforado que, al ser cortado por una vía férrea, habia quedado sin la entrada y camino que para su servicio tenía por otra finca contigua y libre; tratándose de reclamar la sustitucion de aquella servidumbre con otra igual, pretendía el forero que al aforante co-

---

(1) Sentencias de 28 de Octubre de 1862 y 9 de Abril de 1864.

mo dueño del terreno era á quien correspondía entablar la acción, mientras que el señor directo aducía que al utilitario competía como quiera que se trataba de un elemento correspondiente al ejercicio del derecho de usar la cosa. Por una parte, era imposible el uso sin la servidumbre de que se trataba y en tal estado el utilitario no podía cumplir con el objeto esencial del contrato, por una causa ajená á su voluntad; ¿á cuál de los dominios correspondía reclamar de la empresa del ferro-carril la indemnización y entablar la acción para constituir la nueva servidumbre necesaria? Opinamos entonces que, correspondiendo al señor directo el salir á la defensa del forero cuando se le mueva pleito sobre la finca, debía aplicarse esta doctrina al caso presente, como quiera que el hecho que originaba la cuestión no había sido ocasionado por el forero, y teniendo en cuenta además que el señor debe mantener á aquel en el ejercicio de sus derechos cuando el motivo por el cual le inquietan en la posesión no ha sido originado por un hecho suyo; así lo estimaron también los interesados.

La segunda cuestión, que afectaba también al dominio, tuvo su origen en un acto de la administración pública. Conforme á la ley de expropiación forzosa se publicó la nómina de propietarios de varios terrenos, cuya ocupación se declaró necesaria para el paso de una carretera del Estado; eran forales algunas de las tierras y, sin embargo, no figuraban en la nómina los dueños directos y sí solamente los utilitarios. Pero dentro del plazo señalado por la citada ley para que los interesados nombrasen perito que los representase en la tasación de los terrenos expropiados, acudieron los dueños directos suplicando se les reconociese como interesados en la expropiación y designando perito que apreciase el valor del dominio directo de la parte que iba á ser expropiada. Sostenían los foreros que, desapareciendo sólo una pequeña parte del foral, ellos no tenían derecho á exigir rebaja en la pensión, pues en el *foro* no disminuía esta por las contingencias de caso fortuito, y que, por otra parte, los dueños directos no se habían reservado más derecho que el de percibir el cánón, perteneciéndoles á los dicentes todos los demás derechos dominicales y entre ellos la

facultad de enajenar. Los dueños del directo oponían que la propiedad les pertenecía y que en cuanto la expropiación afectaba á la propiedad tenían derecho á que se les indemnizase en la proporción conveniente, pues si el forero les entregaba las fincas por redención ó las adquirían por tanteo, vendrían á su poder con menor extensión y, por lo tanto, menos valor.

Realmente no se trataba de desaparición de parte del foral por caso de fuerza mayor, puesto que permanecía el suelo y únicamente variaba de dueño, es decir, que quedaba reducido el asunto á la enajenación, siquiera forzosa, de parte de la tierra aforada. Considerada como una simple enajenación, el forero estaba obligado solamente á entregar al dueño directo el importe del laudemio, pero la propiedad del suelo no la adquiriría el Estado por el contrato con el utilitario, que solo podía enajenar el dominio útil y transmitir los derechos inherentes á él. Así, pues, lo que el Estado quería adquirir era el dominio pleno y el dueño del directo debía ser expropiado como el utilitario y, teniendo su dominio un valor propio, procedía que se le indemnizase lo mismo que al forero, si bien este podía reclamar á su vez una rebaja de la pensión, proporcionada á la parte de terreno que perdía con la expropiación.

Ciertamente que, análogas á estas, pueden ocurrir otras muchas cuestiones acerca de la extensión que tiene el dominio directo, pero sobre ser bien conocidas ya en el *foro* las condiciones de este y las limitaciones que le impone el útil, iremos tratando algunas de ellas en otra parte de este libro.

El segundo de los derechos del dueño directo es el de percibir la pensión ó cánón anual. Acerca del carácter de este varían las opiniones y existen tres, que merecen detenido análisis; la primera sostiene que la pensión no es más que una verdadera renta, es decir, una parte de los frutos que por consideración á ellos se da al señor; la segunda, defiende que sólo es una remuneración que se entrega al dueño por la cesión de los derechos dominicales; y la tercera, afirma que la pensión es un acto de reconocimiento del dominio directo.

Que la pensión no tiene el concepto de renta, es decir, que no representa la parte que le corresponde al dueño de la tierra

en los productos de ella, lo prueban bien sencillas consideraciones. La pension no se constituye en proporcion al valor de la tierra ni aumenta con el aumento de aquel, ni sigue las oscilaciones del valor del suelo ó de los frutos; no pudo constituirse en consideracion á estos porque, como indicamos en otra parte, siendo la tierra inculta objeto del contrato, no era posible calcular los productos al constituir el *foro*. Si aquel fuese el concepto de la pension, la pérdida de la cosecha en un año determinado libertaría al forero de la obligacion por aquel año, pero no es así como en el arrendamiento, sino que el aforante mantiene su derecho á pesar de aquella circunstancia. Si la finca disminuye de extension, por ejemplo, si una avenida arrastrase parte de la tierra, la pension disminuiría proporcionalmente, pero no sucede así. Por último, en tal concepto, no habria razon para que la accion para el cobro de pensiones vencidas se dirigiese contra tercer poseedor, en su caso, sino contra el que percibió los frutos. Nada de esto acontece y prueba que carece de fundamento aquella opinion.

Los que pretenden que la pension es una simple remuneracion hecha al señor directo, parten del supuesto, erróneo en nuestro concepto, de que el *foro* es una donacion con pacto reversivo; pero, como dijimos en otra parte, el concepto de donacion implica el de gratuidad, y la pension se estipula en el mismo contrato, imponiéndose la obligacion de mejorar y dejar las mejoras en favor del foral. De otro lado, pareceria natural que existiera una proporcion entre el servicio y la remuneracion, que no existe entre los derechos que se ceden al forero y la pension que éste paga; y luego, preciso es confesar que, así en su acepcion propia como en la jurídica, la palabra remuneracion pugna con la condicion de obligatoria que la pension tiene, y con el hecho de que ninguno de los casos fortuitos que constituyen excepcion de una obligacion sea aplicable á ésta, salvo el de extincion de la cosa. Ni en su constitucion, ni en su realizacion tiene el cánon foral circunstancia alguna que le dé el carácter más ó ménos determinado de donacion remuneratoria, ántes al contrario, puesto que hoy se considera una carga; un gravámen de la propiedad terri-

torial, lo cual no acontecería si se distinguiesen en la pension los rasgos característicos de la remuneracion.

Hervella dice «que es debido obsequio del reconocimiento de dominio;» Castro Bolaño opina que «el dominio que se reserva el aforante seria ilusion si no se manifestase por algun signo sensible,» y en otra parte expone que el derecho de percibir la pension es como signo y representacion del dominio. Tenemos nosotros estas opiniones por más conformes con las condiciones en que apareció el *foro* en las esferas económica y jurídica; en aquella época, las prestaciones de esta clase significaban siempre el reconocimiento del dominio, y así se vé en los primeros tiempos del *foro* que el cánon consiste muchas veces en cosas de poco valor, como las prestaciones que en otra parte hemos citado. Si á más se tiene en cuenta que los principales *foros* primitivos fueron otorgados por los monasterios de benedictinos, que sólo llevaban por objeto desmontar las tierras, y que el deseo del lucro no podia suponerse en quien otorgaba el dominio útil de veinte hanegadas de tierra, con sólo la obligacion de entregar en cada un año un carnero; si se añade la consideracion de que todas las pensiones eran en extremo reducidas y algunas sólo se concretaban á un mero acto de reconocimiento, la opinion que sustentamos es indudable que tiene mayores fundamentos que las aludidas.

Claro está que al sostenerla nos referimos al *foro* en su mayor pureza, digámoslo así, al contrato cuyo carácter y condiciones no habian sido aún alterados por la ambicion de los hombres, ó por las necesidades y oscilaciones del movimiento económico que vino más tarde á reconocer un valor real al dominio directo, aumentándole á medida que esos derechos se hicieron objeto de contratacion, alterando el carácter primitivo de la pension foral, hasta que las leyes desamortizadoras arrojaron al mercado esa enorme masa de propiedad inmueble y derechos reales á ella unidos y que vivian con ella, como ella inalterables. Desde entónces el cánon foral tiene el simple concepto de una renta cualquiera más ventajosa que otras porque su percepcion está asegurada por una accion real; y



los *foros* que en la actualidad se constituyen, ni son tan ventajosos como los primitivos para los colonos, ni tienen realmente otro objeto que instituir un arrendamiento perpétuo.

Como consecuencia del derecho de percibir la pensión, el dueño directo puede exigirla íntegra aun cuando el foral esté repartido entre varios poseedores, con tal que el dominio útil de éstos proceda de un solo contrato, puesto que el *foro* esencialmente es indivisible, aun cuando la tolerancia de los señores haya traído despues divisiones y subdivisiones. Esta forma de pago de la pensión nos ocupará también á su tiempo, porque realmente no es de este lugar, si bien debemos dejar consignado aquí aquel derecho.

Algunos autores (1) han creído que constituye también un derecho esencial del dominio directo el poder compeler á los foreros á hacer periódicamente el deslinde ó identificación de los bienes aforados, que es lo que se llama *apeo*, y la repartición proporcional de la pensión entre los llevadores ó foreros á prórata de la parte de foral poseída por cada uno, que es lo que recibe el nombre de *prórateo*. Entendemos que este derecho no es esencial porque pugna con la naturaleza del *foro* que es indivisible; la acción de *prórateo* nació en la práctica de los tribunales con mucha posterioridad al origen del contrato. Vino á responder á una necesidad creada por circunstancias accidentales, y fué el remedio á la confusión producida en la propiedad inmueble por la subdivisión excesiva de que aquella fué objeto con el trascurso del tiempo, y cuando aquella necesidad desaparezca á medida que se perfeccione la actual legislación hipotecaria, desaparecerá también el *prórateo*. En tal concepto, claro está que no puede considerarse derecho esencial el que no nace del mismo contrato en el momento de perfeccionarse éste, sino que tiene su origen en un hecho posterior, cual es la división del foral y el cambio de nombre y de linderos en las tierras que le componen. Por esto creemos que no están en lo cierto los que clasifican el ejercicio de la acción de *prórateo* entre los derechos que nacen del con-

---

(1). Besada y Gutierrez; en las obras citadas.

trato de *foro*, y es solo para nosotros una accion que compete al aforante, como al censualista, como al arrendador en ciertos casos, como á cualquiera que tiene un derecho real en cosa ajena.

Otro derecho que algunos conceden al dueño directo es el de oponerse á que sobre los bienes forales se impongan más gravámenes. Gutierrez afirma que el forero no puede gravar la finca sin consentimiento del señor, y que seria nulo el contrato en que tal hiciere; este autor ha seguido en mucha parte á Besada, quien sostiene la misma afirmacion, fundado en que «el que entrega las tierras en *foro* trata de asegurarse la percepcion anual de una renta fija; la principal garantía de que esta le será satisfecha, es el capital que queda despues de descontado el que representa la pension; si, pues, el forero pudiese disponer de él libremente, seria una quimera la seguridad del señorío, lo disminuiria tantas cuantas veces lo gravase, y en tanto cuanto importasen los nuevos gravámenes; y hasta llegaría á extinguirlo completamente, de modo que el que habia entregado las fincas forales quedase sin tener de donde sacar la pension el primer dia que dejase de satisfacerse.»

Estos razonamientos tienen poca firmeza: la ley de Partida (1) perfectamente aplicable al *foro*, autoriza al enfitéuta para *enajenar ó vender*, sin más limitacion que la de hacerlo á tal ome de quien pueda el señor aver el censo tan ligero, como de él mismo. Otra ley (2) del mismo título y Partida determina que el enfitéuta é los que del descendieren fasta la tercera generacion, puedan haber é tener la cosa sobredicha é facer della é en ella lo que quisieren, bien así como de lo suyo. Lo terminante de estas palabras excluye toda discusion y por ellas es indudable que el forero puede hacer su derecho objeto de toda clase de contratos, siquiera éstos tengan por objeto establecer gravámenes de cualquiera especie; así se ha reconocido tambien en la práctica al admitir la validez de los *subforos*, y aun la

(1) Ley 29, tit. XVIII, Part. 3ª.

(2) Ley 69.

de los terceros y cuartos subaforamientos contra los cuales nunca pensó el dueño directo ejercitar este derecho de prohibicion que le reconocen algunos autores. Lo que el forero posee es el dominio útil, independiente del directo, susceptible de ser materia de contratacion, como quiera que representa un valor propio y apreciable distintamente para el cambio; todos los gravámenes que sobre este dominio establezca, en nada afectan al directo, ni le alcanzan, pues siempre conserva íntegros sus derechos, constantemente percibe la misma pension íntegra. Si en los razonamientos que ántes apuntamos se ha querido significar que, cuantos mayores sean las rentas y pensiones que haya de pagar el último poseedor del foral, tanto mayor trabajo le costará reunir su importe, y tanto más difícil es que el dueño directo perciba la suya con puntualidad, esto no sería otra cosa que un argumento fácil de contestar notando, que sean cuales fueren las cargas con que el forero haya gravado las tierras, éstas permanecen indivisibles al efecto de responder, por medio de la accion hipotecaria, al pago de la pension, que por ella está asegurada contra todas las contingencias que no sean la desaparicion del foral. Por lo tanto, el dueño directo no tiene derecho de impedir el establecimiento de nuevos gravámenes sobre la finca, al menos con arreglo á la actual legislacion de *foros*, y al asentar esta opinion debemos confesar lealmente que es nueva en nosotros, pues en otra ocasion nos manifestamos conformes con la afirmacion de los Sres. Besada y Gutierrez; pero un estudio más detenido de la cuestion nos ha hecho ver mayor exactitud y conformidad con la ley en lo que dejamos escrito.



## CAPÍTULO V.

Derechos y obligaciones del aforante (continuacion).—Tanteo y retracto.—Opiniones sobre el ejercicio de ese derecho en el foro.—La ley 70 de Toro.—Interposicion de la demanda de retracto.—El derecho de *laudemio*.—Su origen y significacion.—Limitacion establecida en la ley romana y en las Partidas.—Inconvenientes del *laudemio*.—No tiene fundamento con arreglo á derecho —Cual sea el concepto por que se paga.—Cómo ha de fijarse la cuota de *laudemio*.—Validez de las cláusulas de *laudemio* en la legislacion actual.—Que no existe la tasa en la estipulacion del *laudemio*.—Qué sean los llamados *guantes* ó *entradas*.—Hipoteca legal del dominio directo sobre los bienes forales.—Obligaciones del dueño directo.

Autorizada por la ley de Partida ya citada, la enajenacion del dominio útil, llevó ésta consigo condiciones que la misma ley determinaba y que constituian un derecho del dueño directo. Así decia el Rey sabio al hablar de la enajenacion de la cosa enfiteuticaria: *pero ante que la venda débelo facer saber al señor como lo quiere vender, é cuánto es lo que dan por ella. E si el señor le quisier dar tanto por ella como el otro, estonce la debe vender ante á él que á otro. Mas si el señor dijese que le non querria dar tanto, ó lo callase fasta dos meses, que le non dijese si lo quiere facer ó non; dende adelante puedela vender á quien quisiere, é no le puede embargar aquel que ge la dió á censo que lo non faga* (1). Como iudicamos en otra parte de este libro, la division de los derechos dominicales establece la comunidad de dos individuos en el disfrute de ellos y, bajo este concepto, lo que la ley hace es reconocer esta comunión, y como resultado de ella la accion que á ambos y cada uno de los condueños compete para consolidar en su poder el dominio, siendo la consolidacion como preferente objeto que ambos tienen derecho á perseguir, es decir, que se trata aquí de un retracto de comuneros.

---

(1) Ley 29, tit. 8º, Partida 5ª.

La ley iniciadora de la desamortizacion (1), declaró los *foros* objeto de toda clase de contratos, denegando por consiguiente al señor directo su intervencion en ellos; mas esta libertad no podia comprender la supresion de los derechos del aforante expresos por estar consignados en la escritura de constitucion del *foro*, ó tácitos como inherentes á su carácter esencial y reconocidos por la jurisprudencia; esto hubiera sido retrotraer la ley, desnaturalizar un acto jurídico y herir los intereses que se pretendió regularizar. Si la naturaleza del contrato se hubiera olvidado, quedaba siempre la consideracion de condueños de una misma cosa que existe en el dueño directo y en el utilitario, y bajo este aspecto debia conservar siempre aquel el derecho de retracto y tanteo con arreglo al derecho comun.

La ley de desvinculaciones que establecia un derecho sobre las ruinas de otro al reconocerlo ilimitado en el forero para disponer libremente de los bienes aforados, hubiera desconocido los principios de la ciencia económica en nombre de los cuales se realizaba una revolucion en el modo de ser de la propiedad territorial. La obligacion, base de la contratacion, estaba desde aquel momento herida de muerte, porque relajado el vínculo, destruida su reciprocidad, dejaba unos intereses á merced de otros que eran su consecuencia y, en provecho de una supuesta propiedad, echaba por tierra otra de más sólidos fundamentos. Y si el fin que se perseguia era realmente la liberacion de la propiedad, uno de los más eficaces médios de conseguirla era el ejercicio del tanteo y retracto, que producirian la consolidacion de los dominios.

Así, pues, el dueño del dominio directo continuó haciendo uso de sus derechos, en el caso de la traslacion del útil por el titulo oneroso de la compra-venta. Iniciado este contrato por el forero, debe requerir al aforante por si éste desca la consolidacion *por el tanto* que el comprador ofrece (2).

Si el dueño acepta desde luego el precio y en él conviene,

---

(1) Ley de 11 de Octubre de 1820.

(2) Ley 29, tit. viii, Partida 5ª.

la consolidacion se verifica; si sucede lo contrario, el utilitario puede en seguida proceder á la venta de los bienes; mas si el señor guarda absoluta reserva, no se realizará la venta hasta dos meses despues de haberle dado cuenta de ella. Si en el mismo contrato y por el mismo precio se comprenden, á más de las fincas aforadas, otras libres, se hará la tasacion de las que haya de retraer el dueño del directo; por más que algunos sostengan (1) que, si las fincas libres y las forales se han comprendido en un solo precio ó tasacion, podria el comprador obligar al dueño directo á retraerlas todas ó ninguna, lo cual nos parece contrario al espíritu y fin de la ley, pues la razon por que se dictó subsiste aun en el caso de que se trata como asimismo el objeto que el legislador se propuso al establecer el derecho de tanteo y el fundamento de este que es el condominio. Con esa interpretacion, que indudablemente se informa en un espíritu estrecho, seria fácil eludir la ley y convertir en ilusorio muchas veces el derecho del dueño directo. La base de esa opinion está en la ley de Toro (2), cuando previene que el retrayente en el caso citado, *non pueda sacar la una y dexar las otras, sino que todas las haya de sacar ó ninguna de ellas; pero si las dichas cosas fueren juntamente vendidas por diversos precios, en tal caso puede..... sacar la que de ellas quiera.*

En las palabras anteriormente citadas, habia la ley de las cosas *que sean de patrimonio ó de abolengo*, y da el derecho mencionado al *pariente más propinquo*, pero aclara su extension citando el caso *cuando concurrieren..... el pariente más propinquo con el señor del directo dominio ó con el superficiario..... prefirase en el dicho retracto el señor del dominio directo* (3). Tambien la ley 72 de Toro nos parece aplicable al caso de que, siendo varios los dueños del directo dominio, alguno de ellos no quiera ejercer su derecho; porque entonces, siendo este indivisible, puede entablar la accion cualquiera de los

(1) Castro Bolaño; obra citada.

(2) Ley 70.

(3) Ley 73 de Toro.

Sentencia de 12 de Marzo de 1862.

condueños, contrayendo el compromiso de no separar ambos dominios durante seis años (1); y claro está que, por lo tanto, no podrá aforarla, pero sí venderla ó traspasar la propiedad por cualquier título; y tomada razon del compromiso de sostener la consolidacion durante el tiempo fijado, será nulo cualquier contrato que contra esto vaya, porque desde aquel momento queda la condicion, como si dijéramos, unida á la cosa (2).

Si no se hubiese podido ejercitar el derecho de tanteo, y pasando los bienes á tercer poseedor se pretende hacer uso del retracto por el dueño directo, procede que entable la demanda dentro de los nueve dias siguientes al del otorgamiento de la escritura; pero si esta se hizo ocultando maliciosamente aquel acto, el plazo señalado no empezará á correr hasta el dia siguiente al en que se acredite que el retrayente ha tenido conocimiento de ella, segun previene la ley de enjuiciamiento civil (3); y al presentar la demanda queda al arbitrio del dueño directo interponerla ante el Juez del domicilio del comprador ó ante el del lugar en que esté situada la finca; pues tal derecho le concede la citada ley (4). Y confirman lo que en este punto exponemos las sentencias del Tribunal Supremo de 18 de Noviembre de 1864 y 27 de Junio de 1865.

La concesion del derecho de *retracto* en favor del señor directo tiene por objeto facilitar la consolidacion del dominio y por esta condicion se da (5); y á más de las leyes y disposiciones por que este derecho se rige (6), las tiene particulares en la situacion á que nos referimos. Desde luego, la demanda es admisible, siempre que la acompañe el título en que se funda,

(1) Prescrip. 6<sup>o</sup>.

Art. 1618 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 674 de la ley de 1855.

Sentencia de 27 de Enero de 1860.

(2) Art. 688 de la ley de Enjuiciamiento civil de 1855.

Art. 1628 de la vigente.

(3) Art. 676 de la de 5 de Octubre de 1855.

Art. 1620 de la vigente.

(4) Art. 673 de la de 1855; Regla 13.

Art. 63 de la vigente.

(5) Sentencias de 20 de Abril y 16 de Diciembre de 1865.

(6) *Jurisprudencia civil de España*.—Pantoja.

aun cuando la justificación no sea completa (1); si la venta tiene alguna de las condiciones resolutorias ó suspensivas, ó lleva consigo alguno de los pactos de *adición en día ó retroventa*, á ellos ha de atenerse el retrayente que ocupa el lugar del comprador, pero sin que le perjudiquen los mismos pactos hechos posteriormente á la escritura de venta y á la presentación de la demanda (2); se considera el *retracto* del dominio directo distinto por su carácter y naturaleza del gentilicio, y no pueden aplicársele las leyes 5ª y 9ª, título XIII, libro 10 de la Novísima Recopilación, ni el art. 1621 de la ley de Enjuiciamiento civil á falta de precepto expreso, segun ha establecido la sentencia de 12 de Marzo de 1862.

La tramitación de estas demandas de retracto se hace conforme á las disposiciones contenidas en el título XIX de la ley citada de Enjuiciamiento; y creemos innecesario entrar aquí en el exámen de algunos casos que pueden ocurrir en la interposición y sustanciación de ellas, como quiera que se trata de legislación y jurisprudencia conocidas en la práctica; y por otra parte ya hemos dedicado á este punto algunas observaciones al ocuparnos con el estudio de las diferencias que existen entre el *foro* y el contrato enfiteútico.

Tócanos ahora hablar del *laudemio* ó luismo, derecho que tiene el dueño directo de percibir el 2 por 100 del precio del dominio útil, cuando éste se traspasa por compra-venta (3). Besada, en su obra sobre *Foros y Compañías de Galicia* pretende que el laudemio no tiene lugar en el *foro*, sino solamente en el enfiteúsis; que el forero, al enajenar el dominio útil, cumple con poner en conocimiento del dueño directo quién es el nuevo pagador de la renta. Y lleva á tal extremo la convicción de lo que afirma, que manifiesta no tener «memoria de un solo señorío que haya cobrado el luismo del comprador de la finca gravada,» al menos en una parte del territorio gallego. Nosotros, por el contrario, hemos visto constan-

(1) Sentencias de 27 de Enero de 1830, 1º de Julio de 1870 y 26 de Junio de 1871.

(2) Sentencia de 11 de Febrero de 1837.

(3) *Laudemium, seu quinquagesima pars proetii, quod proestatur in signum subjectionis, domino proestandum est.*—Caldas, *De renovatione emphyteutica*.



temente ejercitado el derecho de laudemio y generalmente reconocido en Asturias; respecto á que en Galicia está tambien admitido, lo prueba el que casi todos los que han escrito sobre *foros* se ocupan con aquella prestacion. Calcado el *foro* sobre el enfiteusis, hubiera prescindido de este derecho si tuviese algun otro que le sirviera de compensacion; pero, no sucediendo esto, se comprende que se haya mantenido aquel con el carácter que en su origen tenía.

En el enfiteusis, cuando á otro se trasladaba, cedía ó vendía un prédio enfiteuticario, el nuevo poseedor entregaba al dueño directo el 2 por 100 del valor de la cosa, *quincuagésimam partem practii vel estimationis loci*, como reconocimiento del derecho de propiedad que en él residía; á esto se denominaba laudemio, y Justiniano fué quien fijó el tanto á que debía ascender (1), tasa que tuvo por objeto evitar el aumento de cargas ó trabas á la traslacion del dominio.

Viene la voz laudemio del verbo latino *laudare*, aplaudir ó aprobar (2), porque se entendía como una remuneracion de la condescendencia con que el señor aprobaba la traslacion del dominio verificada por el enfiteuta. La ley de Partida (3) dice á este propósito: *E' estonce, quando la enagena, tenuto es el señor de la cosa de rescibir en ella á aquel á quien la vende é de otorgárgela, faciéndole ende carta de nuevo. E' por tal otorgamiento ó renovamiento del pleito, non le debe tomar más de la cincuentena parte de aquello porque fué vendida, ó de la estimacion que podria valer si la diese.* El legislador dá aquí una explicacion del laudemio; la traslacion del dominio útil á tercera persona implicaba una novacion del contrato, y el dueño directo estaba obligado á otorgar una nueva carta, obligacion que no es extraño tuviese alguna recompensa; y áun así, parafraseando el derecho romano, tasaba aquella y la fijaba en el 2 por 100.

Pero la libertad establecida por la ley del Ordenamiento de

(1) Ley 3, tit. I, XVI, libro VI del Código.

(2) Escriche.—*Diccionario de Legislacion.*

(3) Ley 29, tit. VIII, Partida 5ª.

Alcalá (1) abrió nuevos caminos á la ambicion y deseo de lucro, porque dejando la fijacion del laudemio á la voluntad de los otorgantes, aumentó la cantidad de aquel á merced de los dueños directos.

La necesidad de renovacion de la carta ó del contrato, á que la ley de Partida se refiere, no existia en el *foro*, ni creemos que haya existido; pues aun cuando conocemos cartas forales de antigua fecha, que se guardan en los archivos particulares de algunas familias y en los eclesiásticos, en ninguna hemos encontrado fórmula, palabra, ni indicacion alguna que permita considerarlas como renovaciones á favor de un tercero por traslacion del domino útil; y sin embargo, en el *foro* existe aquel derecho aun careciendo de tal razon.

La cantidad del laudemio se estipulaba en la carta foral, apartándose con mucha frecuencia del tipo señalado por la ley de Partida, y no siempre proporcionándolo al precio ó estimacion de la cosa vendida, como parecia natural y lógico, sino fijando desde luego hasta la quinta parte de los frutos, si bien lo más comun era la décima (2); y bien se comprende que, entrando en este camino los señores del directo, llegaron en él á tal punto que el laudemio se convirtió en pesadísima carga.

Impuesta solo en el caso de que los bienes aforados se enajenen por el título de la compra-venta, sigue la ley general del contrato; es decir, que si fué pactado en la carta-foral, nuestra jurisprudencia manda cumplirle asimismo, señalando sin embargo el 2 por 100 en caso de no existir estipulacion prévia (3); y considera que se adeuda el laudemio desde luego que el contrato de compra-venta se perfecciona (4), dejando á la Sala sentenciadora apreciar la falta de claridad de la cláusula que, en la escritura foral, se refiera á la cuota (5). Adverti-

(1) Ley 1ª, tit. I, libro X de la Nov. Rec.

(2) Caballero — *Fomento de la poblacion rural*.—Madrid, Imprenta nacional, 1864.

(3) Sentencias de 30 de Diciembre de 1832, 30 de Mayo de 1834 y 7 de Marzo de 1836.

(4) Sentencia de 30 de Noviembre de 1833.

(5) Sentencia de 6 de Octubre de 1874.

mos de paso que no hay ninguna disposicion que derogue lo establecido y mandado cumplir (1) sobre que los enfiteusis vinculados no pagasen laudemio por la primera venta, y aun cuando la desvinculacion deroga tacitamente las aludidas disposiciones, es objeto de discusion la subsistencia del privilegio, y no creemos que pueda invocarse despues de la sentencia de 7 de Marzo de 1850.

Sin duda nuestros escasos conocimientos é incompetencia, nos hacen ver como abusivo el derecho que estudiamos; comprendemos que el laudemio, como pacto asentado en alguna cláusula de la carta foral, es segun ley obligatorio, forma parte integrante del contrato, y como él debe ser cumplido; mas el laudemio como condicion tácita inherente al *foro*, pudiera muy bien someterse al análisis de la discusion.

Nos parece que el *foro* no es como el *uso* ó el *usufructo*, un acto por el cual se cedan parte de los derechos que tenemos en la cosa, sino la cosa misma, y no así como en cualquiera de las convenciones que se le asemejan, sino para que el cesionario pueda *hacer de ella lo que quisiere, bien así como de lo suyo*, segun las palabras del legislador.

¿Cuál es el concepto por que se constituye este derecho que limita los que la ley asienta? Los jurisconsultos que le defienen opinan que es una manifestacion de reconocimiento del dominio directo; pero en contra de esta afirmacion está la de que, cuando la propiedad del directo y el usufructo están separados, quien percibe el laudemio es el usufructuario. Si significa el reconocimiento del dominio por el nuevo poseedor, éste debería siempre entregarle y no el vendedor como en el fuero de Valencia se dispone contra la costumbre general (2); en Mallorca la cuarta parte del *luismo* corresponde al primer

(1) Real cédula de 25 de Setiembre de 1793 y Circular del Real Consejo de 25 de Diciembre del mismo año.

(2) Viso — *Elementos de Derecho civil*. Tomo II, lec. 7ª. — Que el dicho laudemio ó foriscapio en los casos expresados, debe ser pagado por el comprador. — Cataluña. Const. 2ª, tit. XXXI, libro IV, vol 1º de D. Pedro III en las Cortes de Cervera 1359.

En Navarra conforme con el derecho romano.

enfitentea (1); y por último, considerado así, como consecuencia de la necesidad de que el nuevo poseedor ó el vendedor reconozcan el derecho del dueño directo, entónces lo lógico es que se extienda el gravámen citado á los títulos traslativos de dominio, como la sucesion, las donaciones y demás, y no exclusivamente á la compra-venta.

La misma extension debiera dársele en todas las traslaciones á título lucrativo, por los que le consideran como fruto; pues sentado el principio de que el señor ha de tener participacion en los beneficios que la cesion de su derecho produzca al foratario, será preciso examinar todas las contrataciones de que sean objeto los bienes aforados, porque bien se comprende que á veces una permuta, por ejemplo, es más ventajosa que una venta. Como fruto es considerado en nuestra práctica cuando se ordena que el usufructuario perciba el *laudemio* en el caso de que el dominio directo y el usufructo estén separados, y asimismo acontece en la legislacion porque se rigen los *treudos*, especie de censos enfitéuticos en Aragon; y bien se vé la extraña anomalía que resulta de que el que no es dueño de una cosa reclame los frutos de ella.

Que el *laudemio* es abusivo se prueba calculando cuán pocas veces necesitan los bienes aforados ser objeto de compra-venta, para reembolsar al señor el valor total de ellos aun cuando se contraiga el gravámen al dos por ciento que Justiniano determinó; se prueba, viendo la disminucion de utilidad que al foratario produce el contrato y la depreciacion que los mismos bienes sufren, depreciacion que pesa exclusivamente sobre el forero en tanto que para el señor representa un aumento en los rendimientos de la cosa; gravámen á todas luces opuesto á la equidad, puesto que la finca adquiere valor en venta por los trabajos de cultivo y mejoras del utiliaro. Éste, ó sus causantes, han recibido un terreno inculto, yermo, acaso árido, han desgarrado las entrañas de la tierra para arrancarle sus tesoros, y de su actividad productora se aprovecha el señor y el aumento de valor en la cosa aumenta la exaccion, que

---

(1) Gutierrez.—*Códigos*. Tomo VI.

no de otra manera debe apellidarse. En el ajuste que precede á la venta, se hace preciso deducir del precio de la cosa el importe del laudemio, con lo cual, en las sucesivas traslaciones, la depreciacion resulta enorme, pero solamente para el poseedor que enajena los bienes aforados, miéntras con respecto al señor la pension continúa en el primer estado al par que el laudemio le proporciona productos pingües; y tan de relieve aparece la injusticia de esta carga, que no habrá nadie que encuentre racional el que los desperfectos de la cosa aumenten en progresion abrumadora para el dueño del útil, convirtiéndose en ventajosos resultados para el directo dominio.

Un conocido autor (1) opina que el laudemio está justificado por ser la única retribucion para el dueño directo.

Veamos: el dominio directo es un capital cuyo interés percibe el señor sin mengua alguna, y bajo este aspecto que dan á la pension foral algunos autores, no hay en realidad una razon para que el prestamista tome una parte del mismo capital en cada una de las operaciones que con el haga el tenedor. Siguiendo esta comparacion, no vemos el motivo en virtud del cual ha de exigir el dueño directo retribucion alguna al utilitario, puesto que las sucesivas traslaciones del dominio útil no son precisamente ventajas para aquél, ni el señor directo tiene otros derechos activos sobre el terreno aforado que puedan originar el laudemio más que el de propiedad, al cual responde la pension. La supresion del laudemio no envolvería, como supone aquel ilustrado profesor, la reduccion del dominio directo á un título de pura ostentacion, porque siempre el pago del cánon foral, al par que el reconocimiento del derecho, es el producto inmediato de el.

Como si no pudiese menos de confesar que el laudemio es fácil ocasion de abuso, la mayoría de los autores que lo sostienen comprenden la necesidad de limitarlo á un tanto modesto, fijándose en el dos por ciento que señaló el derecho romano, con lo cual ni el dueño del útil se satisface por lo que le quitan, ni el dueño del directo por lo poco que le dan; ade-

---

(1) Gutierrez.—Códigos, tomo II.

más, esto se opone al principio de la libertad absoluta de contratacion con que ha impregnado nuestras leyes el espíritu de la revolucion jurídica más ó ménos impulsada por la política y social de nuestros dias.

Dos cuestiones de importancia se han suscitado á este propósito, ambas de interpretacion de la ley, y que por esto mismo han encontrado defensores é impugnadores, como quiera que allí donde la ley calla, el criterio individual va siempre informado por distintos principios á dar en opuestas soluciones.

La primera consiste en determinar la base á que ha de ajustarse el laudemio; el dos por ciento, ¿ha de ser con arreglo al valor que tenia el foral cuando se aforó, ó al valor ó estimacion que tenga en la actualidad? Los que sostienen la primera solucion se fundan principalmente en que al otorgarse el *foro* se reconocia al terreno un valor fijo, y que ajustando el laudemio á ese valor quedaba fijada la cantidad que el señor directo deseaba percibir en cada traslacion del dominio útil, en tanto que el forero aceptaba la condicion por la misma cantidad; de aquí que, al aumentar el importe del laudemio por el importe del precio de la cosa, resulta el forero obligado á pagar mayor cantidad que la que le sirvió de base para aceptar el contrato, á lo cual parece que no puede ser compelido por una razon de equidad, puesto que habiendo él recibido un terreno inculto, solo á su trabajo se debe el aumento de valor que la tierra ha adquirido. Así, pues, resulta el forero gravado por lo que él mismo ha producido; lo que debiera constituir una recompensa, constituye un aumento de carga. A estas racionales observaciones, que nosotros aceptamos para combatir el laudemio, contesta la inflexibilidad de la ley de Partida (1) determinando taxativamente que el dos por ciento ha de fijarse por *aquello porque fué vendida*; y si más adelante añade: *ó de la estimacion que podria valer si la diese*, nada puede deducirse de aquí en favor de aquella opinion. Por lo tanto, aun cuando el valor en venta del foral haya aumentado

---

(1) Ley 29, tit. VIII, Part. 5ª.

mucho sobre el que tenía en la época del aforamiento, no á éste, sino al que tenga de presente ó por el que se enajene, hay que atender para el pago del laudemio.

La segunda cuestion y más principal es la de si la cláusula de laudemio en las escrituras forales es ó no válida en nuestra legislacion y en el actual estado de interinidad de los *foros* en el derecho español. Sostienen algunos en absoluto la nulidad, miéntras opinan otros que solo es nulo el laudemio en cuanto exceda del dos por ciento del precio de la cosa vendida. Los primeros se fundan en que, como una prestacion señorial, quedó abolido con todas las de esta clase, en virtud de las leyes desvinculadoras, opinion imposible de admitir puesto que aquí se trata de un pacto adicionado á un contrato, de una condicion de éste que va unida á el y que debe cumplirse como todas las demás, pero no de una prestacion señorial, pues no tienen tal carácter ni el laudemio ni ninguno de los derechos que se reserva el dueño directo, que todos son, si se nos permite la frase, de naturaleza puramente jurídica. Además, las leyes desvinculadoras no hicieron ninguna innovacion en los *foros*, y es violenta la interpretacion que se pretende dar á aquellas disposiciones aplicándolas al laudemio.

La opinion de que aun cuando mayor cantidad se haya estipulado solo puede exigirse el dos por ciento, se funda en el auto acordado de 5 de Abril de 1870, relativo á la venta de censos de las casas de Madrid, en el cual se dispone *que solo se pague por razon de licencia y otorgamiento al dueño directo, con arreglo á la ley de Partida, una cincuentena parte del precio de la cosa que se vende, la cual corresponde á un dos por ciento*. Esta disposicion no es aplicable al *foro*, por la misma razon que antes expusimos, relativa al estado excepcional creado para este contrato por las Reales Provisiones y mantenido por las leyes desamortizadoras. Segun los defensores de esta opinion, no entienden que el auto acordado haya venido á establecer una legislacion nueva, sino á confirmar una comun y racional interpretacion de las leyes anteriores. Justiniano fijó taxativamente la cantidad á que el laudemio debía ascender, *non amplius liceat pro subscriptione sua vel deposi-*

*tione..... accipere*, prohibicion terminante de superar el límite de la quincuagésima parte del precio del foral vendido; la ley de Partida está redactada en el mismo sentido prohibitivo, pues determina que el dueño directo *non le debe tomar más de la cinquentena parte* al enfiteuta, de donde concluyen los partidarios de esta opinion que es de ningun valor ni efecto y, por lo tanto, no puede obligar la cláusula de laudemio en cuanto pase de la señalada cantidad. Pero á esta hábil argumentacion solo puede contestarse con una cuestion nueva: la ley del Ordenamiento de Alcalá, ley 1<sup>a</sup>, tít. I, libro 10 de la Novísima Recopilacion, ¿derogó implícitamente la tasa del laudemio? Nosotros creemos que no puede haber duda en la afirmativa, mas los que sostienen aquella opinion creen que tratándose de una condicion inherente á un contrato, propia de su naturaleza, no podía alterarse en cuanto se alterarían las circunstancias esenciales del *foro* bastardeando éste, y que la supresion de la tasa sería contraria á la naturaleza del contrato y, por lo tanto, inadmisibile, y así lo confirma, segun ellos, el hecho de haber existido la tasa en el préstamo á interés, á pesar de aquella ley.

Como se vé, los fundamentos de la opinion citada no son ligeros, antes bien aparecen revestidos de bastante importancia, solamente rechazada por el menos estrecho espíritu con que hoy se interpreta y entiende la ley del Ordenamiento, base de la libertad de contratacion que es á su vez el principio en que descansa la doctrina general de obligaciones, con arreglo á la cual deben interpretarse las cláusulas de laudemio, por más que este derecho del dueño directo sea objeto de condenacion unánime entre los que conocen el estado actual de la propiedad territorial en Galicia y Asturias y la organizacion de la propiedad foral.

Como el derecho de percibir el laudemio es de los que se reserva el señor directo y ha prevalecido el criterio de los que le consideran como una manifestacion del dominio, la accion que aquel ha de ejercitar para percibirlo es *real* y tiene lugar cuando el comprador se niega á satisfacerlo; por su misma naturaleza se dirige contra los bienes forales, prévio requeri-



miento del poseedor de ellos para que cumpla la obligacion.

No presentaba tan odioso carácter el derecho que hoy ha caído en desuso y que ántes se reconocía al dueño directo; nos referimos á la percepcion de los *guantes*. Dábase este nombre á una cantidad que el forero entregaba al aforante al entrar en posesion de los bienes, en remuneracion ó en recompensa de haberle señalado una pensión módica; recibían tambien el nombre de *entradas*, y cuando un tercero, con mejor derecho, reivindicaba los bienes como de su propiedad, eviccion por la que se consideraba desde luego extinguido el *foro*, entónces el foratario reclamaba del aforante la devolucion de la citada cantidad, *guantes* ó *entradas* que, como ántes dijimos, han caído en desuso ó cuando menos es un derecho que no hemos visto mezclado en los litigios sobre *foros*, que tuvimos ocasion de estudiar. El hecho de que tampoco aparezca fijado su importe en las cartas forales, hace creer que este punto era objeto de un convenio particular independiente de lo principal del contrato, y que se regularía por las mayores ventajas que el dueño directo concedía al utilitario en la disminucion de la pensión foral; y tambien que se entregaría de presente y ántes del otorgamiento de la escritura, puesto que en ella no se mencionaba.

El dueño directo tiene, por fin, una hipoteca legal constituida en los bienes aforados para responder del pago de la pensión; y en otra parte de este libro hemos citado las disposiciones legales que han reconocido y fijado aquel derecho, que permite dirigir la accion siempre contra el poseedor, sea quien fuere. Y que así ha venido reconociéndose y practicándose, lo prueba la opinion de antiguos jurisconsultos. Hervella, dice: «Es constante que el dueño del directo tiene derecho para repetir la pensión de cada uno de los llevadores de los bienes de un Foral, ó de uno solamente;» y añade fijando más adelante el sentido de esta afirmacion: «El tercer poseedor de los bienes forales, de las hipotecas censuales, ó de otra contribucion, puede ser precisado á reconocer la obligacion de pagar ó contribuir con la pensión, i contra él puede repetirse como contra los herederos i derivados del recipiente del foro i constituyen-

te del censo; porque los vienes forales i las hipotecas siempre están sugetas á la pension, ó censo en cualquiera caso, i en poder de todo sugeto.»

En cuanto al ejercicio de este derecho del dueño directo, opina Besada que sería procedente distinguir dos casos: el de la mala fé del colono, y el del abandono del señor; en el primer caso entiende que procedería estrechar al poseedor al pago de las rentas vencidas, pero no así en el segundo; pues el dueño directo que abandona el ejercicio de sus derechos no merece el apoyo poderoso de la ley. Bien se comprende que este razonamiento no tiene fundamento alguno jurídico; el derecho consignado en las leyes no puede variar á merced de condiciones accidentales, el derecho vive en este caso con independencia del individuo, y por lo tanto el criterio de aplicación de la ley, que proponía aquel inteligente letrado, es sencillamente absurdo. La accion hipotecaria de que se trata se ejercita indistintamente contra el poseedor de buena ó de mala fé, porque no se dá por consideracion á éste sino como consecuencia y garantía del dominio directo.

Tales son, ligeramente expuestos, los derechos que el contrato de *foro* crea á favor del aforante, derechos nacidos de la naturaleza misma del contrato, y entre los cuales no queremos incluir el estudio de los accidentales, los cuales tienen en otra parte mayor oportunidad.

Las obligaciones del dueño directo están reducidas á poner al forero en posesion de los bienes aforados y mantenerle en ella. Las tierras dadas en *foro* han de entregarse libres de toda carga, censo ó gravámen que no se haya advertido y reconocido préviamente por el forero, y el mantenimiento en la posesion se entiende en toda su extension, es decir, quedando el dueño directo obligado á defender en juicio y contra tercero la posesion de que goza el forero, pues si alguno se la disputa ha de ser invocando el dominio de los bienes, lo cual afecta principalmente al señor directo, que por virtud de tal dominio la aforó y debe hacer efectivo el contrato; y bien se comprende que esta obligacion no se extiende al caso de que la disputa de la posesion sea originada por un acto posterior al

contrato y realizado por el forero, pues en este caso los actos de uno no pueden obligar al que en ellos no intervino, ni aun siquiera afectar sus derechos. De aquí que, si el que sostiene pleito con el dueño directo sobre la propiedad de bienes aforados resulta vencedor en el litigio, queda nulo y sin valor ni efecto el *foro* por falta de personalidad en el aforante, y éste obligado al saneamiento con el forero, devolviéndole lo que recibió, *guantes ó entradas* si las hubo, ú otra cualquiera cantidad que el forero le haya entregado por análogo concepto.

Otra cuestión que se ha suscitado, á propósito de la extensión que tiene esta obligación del señor directo, es la de si el forero que ha sido despojado por falta de personalidad del aforante, puede reclamar á éste el importe de las mejoras que hubiera hecho en el foral durante el tiempo que estuvo en posesión de él; cuestión que, á nuestro parecer, resuelve claramente la doctrina general de mejoramientos, pues el asunto no tiene nada de complejo y difícil.



## CAPÍTULO VI.

Derechos y obligaciones del forero.—Dominio útil.—Su extension.—Que puede vender, permutar ó hipotecar.—Tanteo y retracto.—Sustitucion en juicio.—Remision de los bienes.

Al empezar la enumeracion razonada de los derechos y obligaciones del que recibe la cosa objeto del contrato de *foro*, ocurre la necesidad de examinar qué clase de dominio es este que el forero adquiere, cuáles son sus límites y cuál su razon de ser.

Hemos indicado en otra parte que, ántes que acto jurídico, fué este contrato un fenómeno económico cuya sencilla fórmula puede darnos idea de la cuestion que vamos á examinar; hemos dicho que el *foro* no fué otra cosa que la alianza del trabajo y de la propiedad territorial producida por una necesidad de determinada época, necesidad que nació del extraordinario cúmulo de incidentes históricos que se produjeron en España por la invasion y los esfuerzos supremos de la reconquista. Si la ciencia económica no hubiera sido desconocida en aquella época, hubiéramos afirmado que el *foro* no era otra cosa que la aplicacion consciente de determinados principios económicos al fomento de la riqueza agrícola, lo cual tendria fácil demostracion.

El derecho que adquiere el forero creemos que no está bien definido en la denominacion de *dominio útil*, que parece implicar solamente, en su acepcion propia y literal, el *jus utendi*; en la más lata acepcion podríamos considerar que en aquella frase se combinan el *jus utendi* y el *jus fruendi*, el uso de la cosa y el aprovechamiento de sus frutos; la denominacion convencional de *dominio ménos pleno*, tampoco responde

á determinar el concepto del derecho del forero, porque sabido es que dominio ménos pleno es todo aquél que carece de alguno de los derechos que se consideran esenciales del dominio.

El forero, no sólo puede usar la finca y todas sus pertenencias, no sólo tiene el derecho de percibir todos sus frutos *quidquid in fundo nascitur, quidquid inde percipi potest*, sino que además puede enajenar ó permutar los bienes, ejercitar todas las acciones que corresponden al dominio, salvo las que se ha reservado el dominio directo con los derechos correlativos; áun tambien está capacitado para establecer gravámenes sobre las tierras aforadas (1), destruir ó modificar ó reformar las construcciones que sobre ellas se levantan, dividir las entre sus herederos, y ejercitar derechos que, como el de retracto, pertenecen al dominio. Es decir, que no sólo le competen el *jus utendi* y el *jus fruendi*, sino algunos más pertenecientes al dominio, y por eso se le considera como condueño ó comunero de los bienes, copartícipe del dominio, porque de todos los derechos dominicales le hace dejacion el señor, excepto del *dominio* mismo; y no decimos, como otros, que excepto el pago de la pension y del laudemio, porque éstos sólo son accidentes de aquél ó sus manifestaciones.

De donde resulta que el dueño directo, en este contrato, ocupa situacion análoga á la del que da un capital á préstamo con interés, con la sola diferencia de que la tierra es susceptible de conservacion, y se devuelve la misma y se mantiene íntegra en cuanto dependa del recipiente, pero trasmisible. Entiéndase que decimos situacion análoga y no igual, y véase si no aparece evidente lo que afirmamos de que el *foro* no es otra cosa que la alianza de la propiedad y el trabajo, bajo cuyo aspecto se explica y comprende con mayor claridad el carácter del dominio útil.

Dadas estas ligeras indicaciones acerca de la extension de aquel, fácil es fijar los derechos que le componen, el primero de los cuales es el de disponer de los bienes aforados. En mo-

---

(1) Párrafo 2º, ley 16, tit. 7º, libro XIII del Digesto.

mento oportuno hemos citado la ley de Partida (1) que dice: *enajenar ó vender, puede la cosa aquel que la rescibió á censo*; ley que si se refiere al enfiteúsis ha venido constantemente aplicándose al *foro*, y haremos notar que el legislador ha empleado aquí una palabra que confirma cuanto venimos sosteniendo respecto al concepto jurídico del dominio útil. Para explicar esta facultad que tiene el forero, dice Besada: «¿Por qué entónces, ó de dónde previene el derecho del colono para enajenar la finca foral á quien le acomode, sin otra cosa que hacer expresion de su gravámen? En mi concepto se puede fijar el origen de todo esto sin apelar á sutilezas. ¿El forero, tiene dominio útil? Es indudable. ¿Es suyo solamente este derecho? Tampoco puede dudarse, y si lo tiene y lo tiene él sólo, ¿por qué no habia de poder hacer esas enajenaciones del modo que mejor le acomodase? Es un principio corriente que de lo que es nuestro podemos disponer libremente, siempre que no sea en perjuicio de una tercera persona; es así que el dominio útil de los bienes forales es del forero, luego puede disponer de él segun le parezca.» Aquí el letrado gallego ha pretendido deslindar este derecho de enajenar que tiene el forero, fijando que solo puede ser objeto de la enajenacion el dominio útil que es lo que el forero posee.

Pero á esto debemos hacer notar que la ley emplea la palabra *cosa*, que equivale á bienes ó tierras enfiteuticarias, es decir, que puede enajenar ó vender los bienes, sin que el legislador haya pensado en distinguir sutilmente que lo vendible eran los derechos del enfiteuta, descuido incomprensible en los jurisprudencistas españoles que al formar las Partidas parafrasearon la legislacion romana, y que, sin embargo de copiarla servilmente en muchos puntos, no fijaron su atencion en que el Código Justiniano (2) hablaba del derecho que asistia al enfiteuta para enajenar *suas meliorationes, vel jus emphiteuticum in alium transferre*, y no los bienes ó terrenos enfiteuticarios, como dice la ley de Partida. Y esto solo tiene

---

(1) 29, Tit. VIII. Part. 5ª.

(2) Ley 3ª, tit. LXVI, lib. IV.

para nosotros la explicacion de que en el concepto de los jurisconsultos del siglo XIII el enfiteuta era un verdadero propietario; y no puede atribuirse el error á que considerasen el enfiteúsis como un censo consignativo, pues bien claramente determinados se encuentran en la ley los accidentes del enfiteúsis eclesiástico tan semejante al *foro*.

Como el que puede lo más puede lo ménos en esta materia que aquí tratamos, claro es que al forero le está permitido permutar el dominio útil, y no sólo esto, sino que el derecho real que le pertenece es susceptible de ser hipotecado porque ya hemos visto que goza una existencia independiente del dominio directo, y que el señor no tiene facultades para privarle de establecer gravámenes sobre los bienes, siempre que afecten al dominio útil únicamente. De este modo se ha conseguido que los bienes forales perdieran completamente el carácter que los asemejaba á los demás amortizados, puesto que ninguna traba se opone á que sean ambos dominios objeto de libre contratacion; y ciertamente fueron estos derechos del forero los que principalmente influyeron en que la propiedad foral alcanzase tan gran desarrollo en las provincias del Noroeste de España, y los que han contribuido no poco á sostener el *foro* con sus peculiares caracteres, á pesar de la revolucion que ha experimentado la propiedad territorial. Es verdad que algunos jurisconsultos han pretendido interpretar las leyes en sentido restrictivo, limitando la facultad de libre disposicion del forero, negando que el dominio útil fuera susceptible de hipoteca, poniendo obstáculos legales á la permuta porque solo podia ofrecer ventajas el utilitario y ninguna al señor directo; pero la práctica de los tribunales ha venido constantemente favoreciendo á los foreros en el ejercicio de estos derechos. Una prueba de la libertad con que los bienes forales entraban en la contratacion, la constituye el clamoreo que se levantó en Galicia contra la Real orden de 28 de Enero de 1862, por la cual se declaraba que los *foros* no fuesen admitidos á garantizar los servicios públicos.

Pertenece tambien al forero el derecho de obligar al señor directo á acudir al pleito que se le proponga á aquél sobre la

posesion de la finca foral. En este punto conviene determinar que el dueño directo quedará en el litigio sustituyendo al utilitario siempre que se trate de actos anteriores al *foro*, que den origen á la demanda. A esto se opone una observacion digna de ser tenida en cuenta: si se trata de una demanda en que se ejercite la accion reivindicatoria, se dirigirá ésta contra el poseedor de la cosa sea quien fuere, y entonces, áun cuando el dueño directo comparezca en los autos, no se conseguirá que se convierta á él la accion del demandante, sino que continuará contra el forero que es quien tiene la posesion, única cosa demandada por quien para hacerlo se supondrá necesariamente asistido del derecho de propiedad. En este caso es inadmisibile suponer al dueño directo sustituyendo al forero demandado en el juicio; pero tenemos por cierto que puedan litigar unidos, puesto que así representarán la posesion y la razon de ella que es la propiedad, componiendo ambos el dominio pleno. Y áun en la práctica acontecia así, correspondiendo al dominio directo el abono de los gastos y costas de la contienda judicial, por virtud de la obligacion que contrae de poner y mantener al forero en la posesion quieta y pacífica de los bienes. Como consecuencia de este derecho del forero, que venimos examinando, le compete el de obligar al dueño directo á devolver lo que hubiere recibido como *entradas*, si el demandante ha vencido en el juicio y el *foro* ha resultado sin efecto.

Ya en alguna parte de este libro hemos indicado que otro de los derechos del forero es el ejercitar la accion real contra cualquier poseedor de la cosa áun cuando éste fuera el dueño directo, y allí dejamos apuntado lo necesario para determinar la razon jurídica de esta accion y la extension que tiene.

Tambien dejamos expuesto que compete al forero el derecho de tanteo y retracto; pues si bien este solo estaba reconocido á los dueños directos en el enfiteusis por la ley 29, tít. VIII de la Partida 5<sup>a</sup>, lo habia hecho extensivo al utilitario la Novísima Recopilacion (1), legislacion que en los tribunales se ha venido aplicando constantemente al contrato de *foro*.

---

(1) Ley 12, tít. XV, libro 10.



Termina con este la ligera exposicion de los derechos que el contrato de *foro* establece en favor del forero; y aún cuando los autores añaden alguno más, como el de exigir la presentacion de la carta foral al hacer los apeos, tenémosle nosotros por tan accidental como el que compete al dueño directo para pedir los prorateos periódicos, y por eso no lo incluimos en este lugar.

La principal obligacion del forero es la de pagar puntualmente la pension ó cánon foral, y ciertamente merece especial estudio esta obligacion que por sí sola ha dado origen á la mayor parte de las contiendas judiciales sobre los contratos de *foro*, ya en su constitucion, division y realizacion, ya en la materia, forma y lugar del pago.

Efectivamente: constituido un *foro* y la pension foral correspondiente, parece cuestion sencilla cuanto se refiere al cumplimiento de esta obligacion de pagar una cantidad anual, y sin embargo es lo más complicado de los *foros*. Porque esa pension se constituyó en frutos que hoy han desaparecido de aquel terreno y aún de aquella region y no hay medio de sustituirlos; porque se han subdividido los bienes forales y han pasado por tantas manos que no hay posibilidad de identificar los bienes ni de repartir proporcionadamente la pension; porque los poseedores niegan la existencia del *foro* ó la condicion de forales de las tierras que llevan; ó por otras muy diversas causas, algunas de las cuales necesitan capítulo aparte si han de ser objeto del análisis que merecen, siquiera éste se reduzca á meras indicaciones, como todo nuestro trabajo, que de entrar en algunos detalles ó en el exámen de determinadas cuestiones, tendria que ser interminable.

El forero tiene obligacion de pagar la pension en la cantidad, forma y lugar que se haya estipulado en el contrato; esto es indudable. Pero por una parte no todos los contratos fijan claramente estos puntos, y por otra, aún cuando estén fijados, el trascurso del tiempo puede haber establecido imposibilidad en el cumplimiento de lo estipulado ó costumbre que lo modifique. Así, por ejemplo, si se fijó como pension el quinto del vino que produjera una tierra foral y por haberse agotado los jugos que mantenian la produccion vinícola, se ha

dedicado el terreno al cultivo de cereales con el consentimiento del dueño, hay una imposibilidad material de que el forero cumpla lo pactado. Si se contrató que el dueño directo recibiese la renta foral en su casa-habitacion, y cambiando de domicilio lo han fijado sus sucesores en distinta provincia, estableciendo la costumbre de cobrar la renta en casa de los foreros por medio de un administrador, esta costumbre ha constituido un derecho á favor del forero, puesto que se estableció con consentimiento mútuo de las partes contratantes. Y esto mismo puede acontecer de muy variadas maneras, que vengan á alterar las primitivas condiciones estipuladas para el pago de la pension. Todas estas circunstancias han de tenerse en cuenta al estudiar la obligacion del forero, y mucho más en las contiendas judiciales á que todo esto dá lugar, con harta frecuencia, desgraciadamente.

Partiendo de estas observaciones preliminares no extrañará el lector que tratemos aquí ciertas cuestiones que parecen detalles insignificantes, pero que tienen grande importancia por la frecuencia con que se discuten en los tribunales.

La primera que ocurre es la del punto ó lugar en que ha de hacerse el pago de la renta foral cuando nada se ha estipulado expresamente en el contrato acerca de este particular. La antigua opinion que se encuentra en Hervella es: «Quando en los instrumentos de foro no se estipuló el sitio o lugar en que deva pagarse la pension o se dude de esta obligacion, porque la costumbre no la huviese declarado, deve el cabezalero llevarla a la casa de el señor o dueño de los vienes, segun la más comun opinion, si la tiene en el Distrito de aquel partido ó Jurisdiccion, porque es devido obsequio de el reconocimientto de dominio.»

»Pero habiendo contraria costumbre deve observarse, respecto es tolerable, aun en los mas privilegiados casos de pagas de diezmos que aunque deben llevarse por los deudores á los Orreos, Paneras, Heras, o Casas de la Iglesia; si hay contraria costumbre es observable y tolerable...» Teniase, pues, por confirmada obligacion la de que el forero llevase la renta á casa del señor, y no consideramos necesario apelar á la razon

indicada por Hervella; bastaria la general costumbre establecida de que las rentas de cualquiera especie se paguen en casa del señor, ó la prescripcion, tambien general, de que esta parte del contrato se cumpla en el punto en que aquél se otorgó, cuando otra cosa no se determina expresamente. Sin embargo, para combatir esta obligacion del forero y favorecer á este, algun letrado del foro gallego encontró un razonamiento que, si á la simple vista parece de gran fuerza, luego se destruye volviéndole contra quien le sostiene. Decíase que si el forero contrajo la obligacion de pagar un cánon anual de dos fanegas de trigo, sin estipular el sitio donde aquellas debian ser entregadas, resulta lesionado en el hecho de obligarle á hacer la entrega en el domicilio del dueño directo ó de su apoderado; pues calculado el valor que puede señalarse á las horas de trabajo empleadas por el forero en conducir la renta y el que tengan los arrastres por bestias de carga ó tiro en la localidad, resultá recargada la pension en dos ó tres por ciento y, por lo tanto, se exige al forero más de lo que se obligó á dar; recargo que aumenta á medida que es mayor la distancia que média entre el domicilio del aforante y el del foratario, á medida que éste ha de entregar mayor cantidad de fruto como pension.

Pero este razonamiento tan hábilmente conducido se contesta aplicándolo al dueño directo; este tiene derecho indiscutible á que la pension se le entregue íntegra y, si hubiese de tomarse en el domicilio del colono, en tanto disminuiria la pension en cuanto aumentasen los gastos que antes indicamos. Para resolver esta cuestion en que una de las dos partes ha de resultar f.rzosamente lesionada, no es admisible la base que propone un autor afirmando que la solucion debe ser favorable al forero, porque la condicion del que debe es mejor. Este aforismo no puede constituirse en regla por la cual se decidan los conflictos surgidos entre las partes contratantes, pues estableceria un privilegio en favor de una de ellas y en notable perjuicio de la otra; privilegio de carácter tan permanente como el contrato á cuyo cumplimiento hubiera de aplicarse, y que haria víctima á una de las partes de las exigencias de la otra.

La costumbre ha resuelto mejor estos conflictos, auxiliada por el interés individual que comprende cuán conveniente es mantener la armonía entre los que están unidos por vínculos de derecho; ha dispuesto que la renta foral se pague en el dominio del dueño directo cuando otra cosa no se ha estipulado en contrario, y si con frecuencia surgen contiendas judiciales acerca de este punto, los tribunales fallan aplicando la costumbre y solo entre gentes muy dadas á incoar y mantener litigios puede merecer este detalle la importancia que le concedemos al ocuparnos con él.

Cuestion de mayor interés se propone por algunos autores prácticos en la materia de *foros* y procuraremos formularla brevemente. En los *foros* cuya pension ó cánon anual está señalado en una parte de frutos de determinada especie, ¿puede el forero destinar la tierra aforada al cultivo de otra especie distinta de aquella cuya parte de fruto debe pagar al aforante? ¿Puede el dueño directo, fundado en aquella condicion, impedir que el forero dedique las fincas forales al cultivo de una especie distinta de aquella de cuyos frutos se le debe una parte?

Si se contesta afirmativamente á la primera pregunta, es decir, si en un contrato de *foro*, en el cual el forero ha de pagar como pension la quinta parte del trigo que produzca el foral, se considera á aquel con facultad de dedicar las fincas al cultivo de otra cosa que no sea el trigo, resultaria un fraude en perjuicio del dueño directo cuyos derechos tienen por ley primera el contrato mismo y el forero cumpliria con entregarle el quínon del trigo producido por un trozo de terreno, reservándose íntegros los frutos de diversa especie que recolectara en los del foral; y esto que seria cumplimiento literal del contrato, constituiria un medio fraudulento de eludir la obligacion, lo cual no puede patrocinar tribunal alguno. Pero consignada en absoluto esta afirmacion, aparece de un modo necesario y como secuela de ella el problema que contiene la segunda pregunta de las arriba formuladas; ó lo que es lo mismo, habriamos de reconocer al dueño directo el derecho de oponerse á que el forero varíe el cultivo de determinadas especies en los

terrenos aforados. Esto pugna, por una parte con los derechos del utilitario en la cosa, que puede *haber é tener é facer della ó con ella lo que quisiere bien así como de lo suyo* segun las palabras de la ley (1), lo cual no se aviene, ántes prohíbe aquella limitacion ú otra análoga que el dueño directo pretendiese oponer al forero. Aun prescindiendo de las palabras del legislador, si admitiésemos aquel derecho resultaria injustamente perjudicado el utilitario porque, segun afirman la mayor parte de los que han escrito sobre el cultivo de las tierras, muchas de estas no deben estar destinadas constantemente á la produccion de una misma planta, que en períodos determinados es preciso reemplazarla con otra de distintas condiciones, pues de otro modo la recoleccion seria cada vez menor hasta que el suelo se esterilizase; y si esto es así, no podria responder á los esfuerzos empleados por el forero en el cultivo y aquel se veria privado de los recursos para su propia subsistencia, al par que el dueño directo de la pension foral. Pero como este tendrá siempre la accion hipotecaria para cobrar las pensiones vencidas, la única víctima de tan absurda imposicion seria el forero, que perderia en un momento el fruto del trabajo de algunas generaciones.

El Sr. Castro Bolaño solo ha previsto la primera de estas cuestiones, la de que el forero varíe el cultivo de las fincas en perjuicio del dueño directo, y entiende que este podria acudir al juez competente para obligar al utilitario á pagar una cuota fija en frutos ó en dinero que se considerase como parte média proporcional de la que en aquellos habia de corresponderle en cada un año, regulándose por peritos designados en la forma ordinaria. Entendemos que esta solucion solo es favorable al dueño directo, pero altamente perjudicial en la práctica al utilitario, porque obligado este á pagar, por ejemplo, el quinto de los frutos, en los casos de recoleccion escasa ó insignificante no aumentaba mucho el sacrificio; pero si se le fijase una cuota como cánon anual tendria que entregarlo siempre aun en los años de pérdida total de las cosechas, frecuentes por desgra-

---

(1) 69, tit. XVIII, Partida 3.ª

cia en las regiones donde vive el contrato de *foro*, en tanto que el aforante quedaba perfectamente á cubierto de tales contingencias que ántes le afectaban. Y he aquí cómo la solucion propuesta por aquel autor no armoniza los derechos recíprocos de las partes.

Nosotros empezamos por confesar que la cuestion aparece más oscura de lo que es en realidad, pero tiene su solucion en la teoría general de los contratos y obligaciones. Las condiciones que se oponen á la naturaleza misma de las cosas entran en la categoría de las imposibles y se tienen por no puestas en el contrato en cuanto aparece aquella oposicion áun cuando al principio no resultasen, como acontece con las condiciones de fácil cumplimiento cuando se estipularon, pero que se hacen imposibles por causas independientes de la voluntad del que ha de cumplirlas. En estos términos entra la cuestion que nos ocupa; la ciencia ha demostrado que es perjudicial y opuesto á las leyes que rigen la produccion agrícola el dedicar las tierras constantemente á producir el mismo fruto, que es necesario alternarlo con otro ó dar descanso al suelo fatigado; una condicion que á esto se oponga no puede tener rigurosa fuerza de obligar y en este caso se encuentra la establecida en un contrato de *foro* en la forma que venimos examinando. Así, pues, debe tenerse por no puesta. ¿Se perjudica con esto el derecho que asiste al dueño directo? Entendemos que no, en tanto que se le pague puntualmente la parte de frutos que se haya reservado, siquiera estos no sean de la misma especie consignada en la carta foral. Si al apreciar las condiciones de esta prescindimos de un criterio estrecho, veremos que si en ellas se señaló el fruto en que habia de pagarse el cánon, fué principalmente ateniéndose al que entonces, en el momento del otorgamiento, producian las tierras aforadas; pero lo principal era señalar la cantidad y lo secundario la calidad. Tal es la doctrina que consideramos procede aplicar á la solucion de las cuestiones de esta índole, salvo el caso de mala fé ó dolo probados; y por lo tanto, cumplirá el forero entregando anualmente el quinto de los frutos, sean ó no estos de la especie estipulada.

El pago de la pension no puede eludirse por ninguna causa, ni áun cuando por cualquier accidente la finca no ha producido frutos. Y fácilmente se comprende que si el arrendatario está, en caso análogo, exento de la obligacion de pagar la renta, es porque esta se ha señalado en consideracion á los frutos, mientras que en el *foro* la pension se fija como reconocimiento del dominio y en remuneracion de la cesion que el aforante ha hecho de casi todos sus derechos dominales (1). Por tanto es justa y lógica la dispensa ó liberacion que la ley concede al arrendatario víctima de un caso fortuito, pero no puede ni debe aplicarse este beneficio al forero, por la diferente naturaleza de estos actos jurídicos y las consideraciones distintas que, relacionadas con ellos, producen obligaciones y derechos diversos por su origen, por su extension y por su manera de ser. En esta regla general existe una excepcion que habrán adivinado nuestros lectores: si la pension consiste en una parte alícuota de los frutos y estos se pierden, cesa la obligacion del forero en cuanto al cánon de aquel año. Distínguense en este punto dos casos: el de que los frutos se pierdan antes de ser recolectados y guardados ó que se pierdan despues de recogidos. El dueño directo que percibe una pension foral consistente en una parte de los frutos, debe ser avisado por el forero cuando va á verificarse la recoleccion; hecho esto, aquél designa una persona que presencie la operacion y cuente las gavillas de trigo, los carros de heno, ó cualesquiera que sean los frutos de que se trate, con objeto de saber á cuánto asciende el cánon y para que el forero no pueda defraudarle porcion ninguna de él. Ahora bien: si el caso fortuito de pérdida de frutos acontece antes de realizarse la indicada operacion de recoleccion y recuento, el forero no está obligado á pagar el cánon de aquel año; si el caso fortuito ha sobrevenido despues, antes que el dueño directo haya recibido su parte, pero cuando esta ya está fijada por el recuento, como cuando un incendio abrasa las trojes ó cuando una avenida arrastra los frutos, entonces la obligacion del forero subsiste y el dueño

---

(1) Sentencia de 9 de Marzo de 1861.

directo puede exigir una parte igual de frutos á la que habria de corresponderle en aquel año, segun el recuento hecho; y la razon es que, para base de resolucion en estas cuestiones, los frutos existen desde que son retirados de la tierra y desde el momento en que existen corresponde su parte al aforante, pero no pueden afectarle los accidentes que la modifiquen y alteren, ínterin no le sea entregada. En cuanto al forero, en el momento en que ha terminado el recuento se ha fijado la cuantía de la pension y, por lo tanto, no hay accidente alguno que venga á destruir la obligacion de pagarla.

Se discute si el forero queda relevado de la pension por el hecho de abandonar y desamparar las fincas aforadas. Desde luego, cuando un tercero recibe la propiedad de parte de ellas por título oneroso ignorando la pension que las grava, puede dimitirlas; pero no está obligado el aforante á hacerse cargo de ellas, sino el forero, porque es de todo punto inadmisibile que pueda considerarse el contrato en parte anulado y en parte subsistente, por el solo capricho de uno de los contratantes; ántes bien, el poseedor ó poseedores de las demás fincas que componen la universalidad aforada, acostumbran á repartirse las dimitidas con sus pensiones correspondientes. Y pues esto es conforme á derecho, claro está que el desamparo se ha de considerar atentatorio al carácter del contrato. Por otra parte, ni aún el señor puede desposeer al forero de los derechos que le ha cedido, y ha de tenerse en cuenta que las mismas consideraciones por las cuales se suspendió la admision de demandas de despojo en 1763, como perjudiciales y abusivas, deben aplicarse con justa reciprocidad á la cuestion de que tratamos. Precisamente en la intensidad y fuerza de las obligaciones están basados esa multitud de actos jurídicos, convenios, pactos, cambios, traslaciones de dominio, cesiones de derechos, que forman la órbita en que giran las relaciones económicas; disminuir esa intensidad, alterar esa fuerza en provecho de un particular ó de una clase social, es echar por tierra los inmensos trabajos de una legislacion que, á través de las convulsiones políticas, marcha penosamente en pos de su perfectibilidad; es levantar un privilegio para combatir otro, es fal-



sear el carácter esencial de la ley. Pero á pesar de estas consideraciones, si el forero se negase terminantemente á continuar poseyendo la finca, así como en el caso de que los collevadores no quisieran repartirse las fincas dimitidas, siempre le queda á salvo su derecho al dueño directo, puesto que puede reclamar la venta judicial del inmueble por la hipoteca que en él tiene.

Tambien ha sido objeto de controversia la pregunta ya contestada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sobre si estando el dominio directo sujeto al pago de la contribucion territorial, y siendo el utilitario el que la satisface, podrá descontar el importe de los impuestos del de la renta foral. Si en el contrato se estipuló que el aforante recibiera las pensiones íntegras y *libres de todo pecho ó tributo real ó municipal*, asi ha de reclamarlas (1); en otro caso no puede imponerse al forero este recargo. Identificado en este caso el *foro* con el censo, declarado éste inmueble, la circunstancia de exigirse directamente la cuota del propietario de la finca, no varia su naturaleza, pues el censualista tiene la facultad ántes mencionada, á no haber mediado pacto legítimo en contrario (2).

Por último, y en este grupo de obligaciones del forero, daremos cuenta de una tan contraria á la equidad que repugna al más mezquino espíritu, viviendo sin embargo en el contrato de *foro* como cosa corriente y que de nadie mereciese ser tachada, y que constituye una penalidad para el forero. Aforado un grupo de bienes á una persona determinada que al principio los conservó todos en su poder, se dividen desde luego entre los hijos del primer poseedor ó éste traspassa sus derechos á tercera persona, sin convenio especial con el dueño directo, es decir, sin ajustar con éste la parte de la pension general que corresponde á cada una de las fincas disgregadas. Si alguno de estos terceros poseedores se niega á pagar el cánou anual que le corresponde, el dueño directo la exige íntegra del forero ó de sus herederos. Fúndase en que el contrato es

---

(1) Sentencias de 28 de Octubre de 1832 y 16 de Setiembre de 1851.

(2) *Jurisprudencia civil de España*. Ortiz de Zúñiga, tomo 1°.

uno solo y una sola la obligacion, y así lo ha establecido la práctica en los tribunales inferiores, práctica que ha tenido posterior y formal confirmacion, dejando al demandado expedida su accion para ejercerla á su vez contra el poseedor que se negó al pago del cánon (1). No aparece ésta tan clara como sería de desear, para que no dejase lugar á duda su aplicacion al caso con que nos ocupamos; en el que resuelve la sentencia no sólo existe un foral dividido entre varios poseedores, sino que los antecesores de éstos otorgaron tambien, á más del contrato de *foro* y con posterioridad á él, una obligacion en la que mancomunada y solidariamente comprometieron sus bienes presentes y futuros al pago del cánon. Así que, al declarar el Tribunal Supremo que la obligacion que pesa sobre los demandados es mancomunada y solidaria, y que á éstos les queda expedida la accion contra los demás comprendidos en ella, no es fácil determinar si se refiere á la contraida en el *foro* ó la otorgada posteriormente por los causantes de los demandados; porque no se deduce claramente del contexto. Nosotros creemos lo segundo, pero otros que han escrito sobre la materia, opinan que por la citada sentencia, si uno ó más de los poseedores de un foral no pagan el cánon, el dueño directo puede exigir la totalidad de uno de ellos (lo cual repetimos que nos parece contrario á la equidad), áun cuando la division de los terrenos comprendidos en un *foro* se hubiese hecho sin permiso del dueño directo, porque la obligacion en este caso se considera mancomunada.

Esta cláusula de mancomunidad y solidaridad en la obligacion no está expresada por ningun contrato de *foro* y es insostenible que se establezca por el solo hecho de dividir entre varios los bienes de un foral, cuando el dueño directo no ha puesto obstáculo alguno á la division, pues solo sería una obligacion simplemente mancomunada. De otro lado, el pago del cánon no se establece por consideracion á la persona sino á la cosa y para realizarlo en esta tiene el aforante accion que persigue la cosa sin consideracion á su poseedor y la accion per-

---

(1) Sentencia de 9 de Marzo de 1881.

sonal contra este como tal poseedor; de aquí que si el dueño directo ejercita la segunda no lo hace en el concepto porque le fué dada, pues en este caso, al que es poseedor de una parte solo en la que á esta corresponda se le pueda compeler por virtud de la accion personal nacida del contrato. No parece más procedente la accion hipotecaria; dándose esta por consideracion al derecho real del dueño directo iría rectamente dirigida contra los bienes aforados del llevador ó llevadores que no han satisfecho el cánon, pero no contra los del que pagó puntualmente su parte. A estas observaciones no se contesta satisfactoriamente con la de que se trata de un solo *foro*, de un solo contrato, porque entónces la accion para cobrar de uno las pensiones de todos se dirigiria única y exclusivamente contra el forero ó sus herederos que poseen por virtud de aquella carta foral y no contra cualquiera de los poseedores, sean herederos del forero ó hayan adquirido parte del foral por título oneroso.

Hervella, que es la fuente principal donde han de buscarse los antecedentes de la jurisprudencia de este contrato, no da tampoco una razon satisfactoria de la anómala solucion que confiere al dueño directo el derecho que combatimos. «Es constante, dice, que el dueño del directo tiene derecho para repetir la pension de cada uno de los llevadores de los bienes de un foral, ó de uno solamente, como puede tambien hacerlo el censualista contra cualquiera poseedor de los bienes hipotecados á la satisfaccion de réditos, porque la obligacion es individual.» Ya hemos dicho que esta sería una razon, si el poseedor obligado á pagar por todos fuese el forero ó uno de sus herederos, pero en modo alguno si se trata de otro cualquiera. Aun suponiendo que la razon alegada por Hervella tuviese verdadera fuerza, siempre existirían contra ella las observaciones que ántes hemos apuntado de la contradiccion que resulta entre la naturaleza de las acciones que para hacer efectivo este derecho ejercitase el actor y la aplicacion de ellas á quien no ha faltado por su parte á las condiciones del contrato. Pero aún hay más; aun concediendo que la obligacion es en su origen indivisible, si el dueño directo aprobó *tácita* ó *expresamente* la division de los bienes del foral y no impuso explícitamente la

cláusula de mancomunidad, consintió la division de la obligacion, y por lo tanto es absurdo el derecho por el cual pretende exigir á uno solo el cumplimiento de una obligacion que permitió se dividiese entre varios.

Castro Bolaño cree encontrar la razon de esto en que, al incluir en un contrato con una sola pension muchas fincas, el pensamiento de los contrayentes fué que el dueño directo percibiese aquella en una sola partida, pues si se le obligase á percibirla en tantas fracciones cuantos son los poseedores, perdería una parte de pension proporcionada al aumento de los gastos de administracion, sacrificio que no era posible exigirle porque estaría fuera de las condiciones del contrato y el forero se lo impondría arbitrariamente. Este razonamiento no es de los que convencen: un *foro* constituido para un solo forero se ha dividido despues y si ha ido á parar á poseedores extraños al forero, el dueño directo no ha perdido, ni la accion personal ni la real hipotecaria, ¿por qué no las ejercita contra el llevador ó llevadores que no pagan, si las costas han de recaer sobre ellos? Y en fin, y con esto se satisfacen las observaciones del jurisconsulto gallego, ¿por qué no empieza la cabezaleria desde que empieza la division?

En resúmen: el derecho del dueño directo para repetir contra cualquiera de los poseedores de un foral por la totalidad de la pension, carece muchas veces de fundamento y resulta una obligacion insoportable de los foreros y contraria á derecho, en cuanto no haya sido expresamente estipulada en el contrato.

Ciertamente que la division de las tierras aforadas y la consiguiente del cánon foral sería perjudicial para el dueño, y á esta consideracion ha respondido indudablemente el establecimiento de los *cabezaleros*. Recibe este nombre, el poseedor de parte de un foral encargado de cobrar de los demás la porcion de cánon que les corresponde abonar, y de entregarla al dueño directo. Hervella, partiendo de la afirmacion antes indicada de que los poseedores de un *foro* están obligados mancomunada y solidariamente, dice: «Por la misma obligacion individua puede el dueño de el directo precisar á los foreros á

que entre sí nombren cabezalero, que perciba de todos y le concurra con toda la pension; como está dispuesto en materia de alimentos, que por la individualidad de la obligacion puede el alimentado obligar á los herederos ó llevadores de los bienes sujetos á la contribucion de alimentos á que elijan uno que perciba i le concurra con ellos... Grave inconveniente se seguiria al aforante ó su heredero de estar precisado á solicitar la paga de pension de cada uno de los foreros, y poco cuidado tendrían estos de que no se ocultasen los vienes forales. Y áun para los mismos foreros es utilísima esta práctica, libertándose de concurrir tal vez con su pequeña porcion á la casa ó sitio estipulada en el foro para la paga de pension: de molestias de distintos Ministros de justicia que les desgastarian, i recargarian con salarios que no percibe el cabezalero por avisarles, ó instigarles por sí á la satisfaccion de su prorata, i otras vejaciones que de lo contrario resultarían, i cuya estirpacion está muy recomendada. »

Indica esto bastante el carácter de la cabezalería, y de las obligaciones del que la desempeñaba y que hacían y hacen el cargo poco envidiable, pues no es otra cosa que la representacion de todos los co-foristas en relacion con el dueño directo. De aquí que éste solo tenga que entenderse con el *cabezalero* para todas las reclamaciones relativas al cumplimiento del contrato, dirigiendo contra él las acciones que considere necesario ejercitar para el reconocimiento y mantenimiento de su derecho; de la otra parte el *cabezalero* se subroga en algunos de los derechos del dueño directo, con relacion á los otros poseedores del *foro* á quienes puede apremiar en legal forma al pago de la pension, á quienes puede compeler al cumplimiento de las obligaciones que como tales foreros han contraido; ejerce, en fin, funciones análogas á las de un administrador ó recaudador apoderado en forma.

La doctrina corriente en punto á designar la persona á quien entre los llevadores de un foral corresponde el cargo de *cabezalero*, era en lo antiguo la de que este oficio correspondía al mayor pagador «porque es mayor llevador ó poseedor de más porcion de bienes; y es justo que consiguiendo más como-

didad y utilidad del foro sufra este encargo.» No obstante, en la práctica no se sigue puntualmente esta regla, antes varía mucho en las distintas localidades y mientras es *cabezalero* en unas el mayor llevador, en otras desempeña el cargo aquél á quien los foreros eligen con aquiescencia del dueño directo, ó el que lleva la tierra que dió nombre al *foro*.

Lo primero que ocurre al examinar la naturaleza y condiciones de la *cabezaloría* es preguntar si se trata de un cargo obligatorio ó si la aceptación de él es potestativa; sin embargo, parece fuera de duda lo primero. Así como hemos combatido la supuesta mancomunidad y solidaridad de la obligación de los llevadores, así debemos reconocer que el dueño directo tiene derecho de imponer á aquellos la organización de la *cabezaloría* para percibir íntegra la pensión total del *foro*, y por consecuencia entendemos que aquella es obligatoria. En Galicia casi se igualó á los cargos públicos el de *cabezalero* y se fijan por Hervella las causas de exención que eran: la de ser el nombrado noble, abogado, militar, empleado de la Real Hacienda, menor de veinticinco años, mujer viuda, mayor de sesenta, ó atacado de enfermedad crónica; estando además exentos los que tenían doce hijos varones y los que lo están de tutelas y curadorías. De todas estas causas de exención claro es que solo queda la de que el mayor poseedor ó *cabezalero* nombrado sea menor de veinticinco años; pues conocidas las funciones que corresponden al cargo es indudable que no puede desempeñarlo el que no tiene personalidad para presentarse en juicio ni para obligarse, bajo cuyo aspecto no podrán ser cabezaleros aquellos que, por cualquier concepto, no estén en el pleno uso de sus derechos civiles. Besada, en su obra, sostiene por el contrario que aún el menor puede y está obligado á ser *cabezalero*, si aparece como llevador de mayor parte del *foro*, pues si bien por sí mismo no puede obligarse eficazmente ni comparecer en juicio, lo hará su curador que podrá encargar la cobranza á una persona cualquiera. Esta afirmación es consecuencia de la que hace anteriormente al decir que el cargo de *cabezaloría* es una obligación civil alternativa ó determinada según la práctica establecida. Pero en su origen

es una obligacion que afecta á todos los llevadores del foral y no á uno solo, y no es equitativo considerar la carga vinculada en una familia, siquiera sea esta la del mayor llevador, porque tal circunstancia no se tiene en cuenta por otra razon que por constituir la mayor garantía para el dueño directo. La misma diversidad en las condiciones del elegido, segun las diversas localidades, demuestra la inestabilidad de los fundamentos en que el autor citado apoya su aserto; y la nuestra tiene en su abono la circunstancia de que los autores que tratan este punto no han dado á su opinion otra base que la conveniencia de garantizar la pension al dueño directo, al par que fundan la exencion del menor de veinticinco años en los efectos de la minoridad; circunstancia que subsiste hoy y que, por lo tanto, no es posible desconocer que conserva su carácter de causaximente de la cabezalería, en tanto que han desaparecido las razones en que se apoyaban las otras exenciones expuestas por Hervella.

Queda, por último, la cuestion de si los co-foreros tienen ó no derecho para oponerse á la eleccion de *cabezalero* cuando esta recae en el mayor llevador, solo por el hecho de serlo y sin intervencion de los demás; punto que debe resolverse en sentido afirmativo cuando média justa causa. Ciertamente que el *cabezalero* es el inmediato responsable con el dueño directo, pero puede ocurrir que aquel perciba las porciones de la pension y no las entregue al aforante, en cuyo caso si este ejercita la accion hipotecaria contra el *cabezalero* y sus bienes no alcanzan á cubrir la responsabilidad, puede repetir contra los co-foristas, aún cuando estos prueben que han abonado su parte al encargado de recibirla. De modo que si á los demás llevadores del *foro* han de ocasionar perjuicio ciertos actos de el *cabezalero* parece lógico que se les conceda el derecho de rechazarlo cuando no les inspire confianza como, por ejemplo, si se trata de un pródigo, de un hombre de malas costumbres, ó mal cumplidor de sus obligaciones, circunstancia que es necesario probar para que el juez la estime, si el dueño directo no ha convenido previamente en aceptar las razones que los llevadores aleguen.

Hasta aquí los derechos y obligaciones del forero; y si hemos tratado de la cabezalería antes de hablar del prorateo, y no hemos comprendido este en las obligaciones del forero, que acabamos de analizar, consiste: primero, en que la cabezalería puede existir independiente del prorateo; segundo, porque el prorateo tiene una importancia excepcional y merece ser tratado detenidamente, al mismo tiempo que, para no incluirlo en este capítulo, nos asiste la misma razón en virtud de la cual no le comprendimos entre los derechos del dueño directo.







## CAPÍTULO VII.

Excesiva division de la propiedad aforada.—Necesidad de identificar las tierras forales.—Antigua forma del apeo y prorrateo.—A quién corresponde el abono de los gastos.—El apeo y prorrateo en la vigente ley de Enjuiciamiento civil.—El Real decreto de 8 de Noviembre de 1875.—Cuestiones que originan los apeos y prorrateos.

Constituido un *foro* con una agrupacion de fincas rústicas cualesquiera y con la pension foral correspondiente, la division de las tierras aforadas empieza bien pronto; la muerte del primer forero las divide entre sus hijos, la de estos entre los suyos y así hasta lo infinito; pues sabido es lo extraordinariamente que se propagan las familias en Asturias y Galicia, donde el término medio de los hijos de cada matrimonio suele fijarse en cinco ó seis, lo que produce un tan grande aumento de poblacion como el que ambas regiones ofrecen, hasta ocasionar el desequilibrio entre la produccion y la poblacion, que obliga á una gran parte de ésta á buscar en otros países trabajo y pan. De manera que, aun sin salir de una misma familia, los bienes de un *foro* se subdividen constantemente tomando nuevos nombres, á punto de ofrecer una gran dificultad la identificacion de las porciones del foral.

De otro lado, los foreros venden el dominio útil, traspasan su derecho en todo ó en parte á un tercero, y poco á poco va dividiéndose y subdividiéndose la propiedad en pequeñas porciones, en *subforos* de primero, segundo y tercer grado y sucesivos, hasta que desaparece el primer contrato detrás de esas multiplicadas cesiones y llega un momento en que no es fácil, ántes bien parece imposible, determinar los bienes que componían el foral, y el dueño directo está expuesto á ver desaparecer su dominio en esa confusion de derechos constituidos que llevan la division hasta lo increíble.

En pos de estos inconvenientes acude á aumentar la confusion otro quizá mayor, porque los herederos ó los subforistas asientan nuevos linderos y amojonamientos, establecen otros nombres para la designacion de las fincas, se reparten á prorata y entre sí el pago del cánon por virtud de convenios particulares; satisfacen la pension al inmediato subaforante, y al anterior, y en tal forma hasta que llegan al primer utilitario. Añádanse á esto las vicisitudes que sufre la propiedad territorial en determinadas localidades, singularmente por las expropiaciones para obras de utilidad pública, ensanche de las poblaciones, vías de comunicacion, servicio de minas y otras; y despues de todo, y con el trascurso del tiempo, no habrá muchos señores del directo dominio que reconozcan, en la denominacion y designacion de los terrenos que tienen á la vista, los mismos que aparecen en la carta constitutiva del *foro*, si es que ésta no ha desaparecido, como de ordinario acontece con los *foros* antiguos, excepto cuando éstos pertenecen á poderosa familia, cuyo archivo se mantiene ordenado por mano perita. Por último, son muchas las cartas forales que no suministran datos formales para identificar las tierras aforadas, porque designan un coto aforado *á monte y á fonte*, ó con la otra fórmula que lleva solo el nombre del lugar que se da en *foro*, *desde la hoja del árbol hasta la piedra del rio*. Supongamos que ha desaparecido el primitivo nombre del coto, lugar ó término aforado, que no queda, por tanto, más designacion que la de aquellas fórmulas, y el dueño directo tendrá por única garantía la buena fé de los foristas. Conocemos un lugar ó pueblo que constituye un *foro* de gran importancia, siendo el dominio directo propiedad de cuatro familias distintas, las cuales desde hace muchos años tienen el foral sin dividir, porque despues de muchos ensayos creen imposible fijar el deslinde general del lugar y el de la parte que corresponde á cada uno de los cuatro poseedores.

Bien se explican los grandes perjuicios que esta trasformacion constante de la propiedad foral ocasionaría, no solo al dueño directo, sino tambien á los foristas. Al primero, porque lentamente veía desaparecer las tierras que constituían el *foro*,

y se hacía tanto más difícil percibir la pension íntegra cuanto más disminuýese su garantía, que eran las tierras mismas; al segundo, porque teniendo el dueño directo en la práctica de los tribunales el derecho de repetir contra uno cualquiera de los coforistas la totalidad de la pension, quedaba á merced de aquél por este medio, tanto más gravoso cuanto mayor era la porcion de bienes que desaparecía de la masa foral.

Pero como en el momento en que se determinan conflictos de este género aparece un medio más ó ménos expedito de resolverlos, respondi6 al indicado mal el establecimiento del *apeo* y *prorateo*, actos que atendían perfectamente, en cuanto á su eficacia, á la necesidad generalmente sentida, pero que por su forma y por la frecuencia con que se repetían vinieron á constituir una carga gravosa exclusivamente á una de las partes, aunque el beneficio inmediato era para la otra; y de esta injusta distribucion de las cargas y beneficios de los *apeos* y *prorateos* ha venido el recelo con que en todas partes se recibe el anuncio de aquellas operaciones, la generosa indignacion con que las han combatido los que se interesan en la prosperidad de la agricultura y de la clase labradora, y el movimiento general iniciado hace muchos años contra el *prorateo*, y que acabará por hacerlo desaparecer, sustituyéndole con algo más ajustado á las reglas de la equidad.

El *apeo* no es otra cosa que la formacion de una relacion comprensiva de las fincas del foral, fijando la cabida y linderos de cada una, la denominacion que las distingue y el llevador que las posee.

Para realizar esta operacion, en la antigua práctica, el dueño directo formaba el *apeo* de las fincas con arreglo al contrato ó carta foral, si la conservaba, y despues procedía á rectificarlo en cuanto no fuesen necesarias para esto grandes operaciones ni trabajos de deslinde, que no se consideraba en la necesidad de realizar. Si el foral tenía cabezalero nombrado, se pedía á este la lista de cobranza que comprendía la designacion detallada, aunque no muy formal, de las fincas que poseía cada llevador, y por esta se hacía el *apeo*. No importaba llevar peritos á hacer las operaciones de deslinde, porque este

primer acto no era más que de pura fórmula, como quiera que había de presentarse á reconocimiento de los coforistas ante el tribunal, y ellos le rectificaban hasta completarlo del mejor modo posible, para lo cual se les tomaba juramento en forma. Ultimadas estas diligencias, sin que ningun incidente surgiese, se nombraban los peritos tasadores y contadores que prorataban la pension y se designaba el cabezalero. Una vez terminado el prorateo sin disentiendo de las partes, se dictaba auto aprobatorio y se entregaba testimonio al dueño directo y al forista que así lo solicitare.

Más tarde se declaró el prorateo comprendido en el artículo 1207 de la ley de Enjuiciamiento civil (1) entre los actos de jurisdiccion voluntaria, sometiéndole á las disposiciones dictadas para deslinde y amojonamientos en el tít. V, parte 2ª de aquella (2). La nueva ley de 3 de Febrero de 1881, ha dado á estos mayor importancia, concediéndoles especial atencion.

Declara que el juez competente para conocer en las demandas sobre apeos y prorateos de *foros* es el del lugar donde radique la mayor parte de las fincas (3), disposicion que ha venido á evitar la confusion ocasionada en este punto por el art. 5º de la ley antes vigente, armonizando el precepto legal con las condiciones en que se encuentran los *foros* en la actualidad; pues siendo por lo general el cabezalero el mayor llevador y la persona contra quien ha de dirigirse en primer término cualquiera demanda del dueño directo, se facilita á aquel la comparecencia, haciéndole menos gravoso el cargo que desempeña; disminucion de carga que tambien afecta á los demás llevadores, como responsables subsidiarios de los gastos y costas.

Comprendió el legislador, sin duda conocedor de las singulares cuestiones promovidas por los apeos y prorateos de

---

(1) Art. 1º del R. D. de 18 de Abril de 1857, sobre prorateo de las pensiones forales en Asturias y Galicia.

(2) Véanse las sentencias de 23 de Febrero de 1859, 19 de Abril de 1859 y 13 de Diciembre de 1870.

(3) Regla 27, art. 63 de la vigente ley de Enjuiciamiento civil.

*foros*, que no respondían satisfactoriamente á ellas las disposiciones relativas á los juicios sobre deslinde y amojonamientos, no siempre adaptables á la forma especial de la propiedad aforada, y que por lo mismo introducían alguna perturbacion en la marcha de los prorateos porque, teniendo un carácter general, no habia previsto la ley las diferencias que separaban entre sí las operaciones de apeo y prorateo y las de deslinde y amojonamientos. Si el apeo tenía en estas una reglamentacion para los actos en que de él se tratase, en cambio el prorateo no estaba comprendido en ellas ni previsto en otra alguna parte de la ley procesal; á esto atendió tambien la nueva ley que en los artículos 2071 y siguientes, hasta el 2108, ha establecido reglas de tal importancia y tan ajustadas á las necesidades de la materia de que se trata, que ha venido á prestar un inapreciable servicio á la propiedad foral del Noroeste de España, servicio que reconocemos con gusto, por más que en algun punto no podamos manifestar nuestra conformidad con el criterio que informa el trabajo del legislador. Una cuestion muy principal preocupa los ánimos en esta materia de prorateo, y ha merecido ser muy ámpliamente discutida: la de á cuál de las partes corresponde abonar los gastos del juicio, mejor dicho, si es ó no justa la obligacion de abonarlos que se impone á los foreros, teniendo en cuenta que aquellas dispensas y costas aumentan de tal manera, que algunas veces ha ascendido su importe al valor de la finca y que, aun cuando á tanto no asciendan, constituyen uno de los mayores inconvenientes del *foro* (1).

El fundamento de esta carga está en que el dueño directo ha entregado un grupo de bienes que, por actos posteriores de los foreros ha sufrido divisiones y subdivisiones que son las que obligan al apeo y prorateo, y los que á esto han dado motivo deben pagar las costas que aquellas operaciones ocasionen. Esta razon, cuya fuerza es innegable, se debilita teniendo en consideracion que el apeo y prorateo se hace en provecho de una persona y parece natural que esta pague el benefi-

---

(1) Caballero.—*Fomento de la poblacion rural*, página 43.

cio; por otra parte, al aforar las tierras ya sabia el dueño directo que el forero adquiriría la facultad de disponer de ellas, y que la division vendría como secuela de aquel derecho. A más de esto, los contratos que realiza el forero con los bienes aforados son puestos en conocimiento del dueño directo para que ejercite el tanteo y retracto, si lo estima oportuno; y cuando no, percibe por la traslacion del dominio el laudemio, aprobacion del contrato. Si, pues, este se efectúa con aquiescencia suya, no hay razon para que, á más de percibir el premio de ella, imponga una carga al forero por haber hecho lo que él aplaudió; lo comprenderíamos si el forero pudiese prescindir del dueño directo en todos los contratos de que son objeto los bienes forales, porque entonces el pago de los gastos de prorateo sería perfectamente justo.

Resulta, pues, que si el forero es el que con sus actos produce la division de las tierras forales, lo hace con aprobacion del dueño directo, quien por el hecho de percibir el laudemio obtiene beneficio de aquella division; por lo tanto, no debieran cargarse exclusivamente al primero los gastos del apeo y prorateo, que en nuestra pobre opinion deberían ser de cuenta de quien los promueve. La nueva ley de Enjuiciamiento civil (1) determina taxativamente que las costas sean abonadas por los dueños del dominio útil en proporcion de la parte que paguen de la pension foral, exceptuando el caso de que el aforante promueva el prorateo antes de haber trascurrido diez años desde el último en que la operacion se hubiese practicado, y aquellas de apelacion ú oposicion que se hagan por uno solo de los utilitarios ó por el dueño directo, en las que recaerá expresa condenacion de costas.

En otro punto ha perjudicado tambien la ley de 3 de Febrero á los utilitarios en provecho del aforante. La necesidad del apeo y prorateo en determinados casos es evidente, pero la frecuencia de esa necesidad es dudosa. Aun presuponiendo el gran movimiento que experimenta la propiedad del suelo en Galicia y Asturias, la práctica había condenado la repeti-

---

(1) Art. 2107.

cion de esos juicios con breves intervalos y tendía á alargar el plazo de los prorateos periódicos, sin duda con objeto de aliviar la carga que las costas determinaban.

Decía Hervella: «En el Reino de Valencia tiene el dueño expreso derecho para obligar al forero á que haga este reconocimiento cada diez años á costa de el mismo forero; i mas continuamente por cuenta de el Dueño .... Aunque en donde no procede este fuero de Valencia, no podrá el dueño precisar al forero al prorateo, reconocimiento, i ratificacion de la obligacion tan continuadamente, a menos que se alterase la posesion de los foreros, pasando los bienes a otros sugetos, ó llevándolos con desigualdad al tiempo en que se ejecutó el antecedente prorateo; a menos que el Dueño quiera suplir, i pagar todos los dispendios que en su práctica se causaren; porque el nuevo poseedor satisface con reconocer la obligacion foral, o censual una sola vez á su costa cada diez años.» Por esto se vé cuál era la práctica respecto al plazo de los prorateos en la primera mitad del pasado siglo, aun cuando se dice que el forero cumple con prestarse á hacerlo cada decenio, antes se establece que donde no rija el fuero de Valencia no podrá el dueño directo exigir aquel juicio *tan continuadamente*, á no ser por circunstancias que determinen la necesidad de la operacion.

La costumbre suavizó posteriormente este rigor de la práctica, tan perjudicial al labrador forista, y hasta ahora se tenía por cosa admitida que los apeos y prorateos solo podían obligar al forero cada treinta años, y no se alargó más el plazo, antes se acortó en días para evitar que alguno invocase el derecho de prescripcion, aprovechando el tiempo trascurrido desde el último prorateo. En este sentido resolvían las consultas del particular los jurisconsultos gallegos y asturianos; este criterio se había impuesto en los tribunales y arraigado en la costumbre, dándola fuerza y eficacia grandes. Los dueños del directo dominio no se quejaban de ella, porque no les irrogaba perjuicio alguno; los poseedores de los forales no abusaban de lo largo de esos períodos, y el legislador trabajaba para alargarlos más aun, ó hacer desaparecer, si era po-



sible, la necesidad de los prorateos. En este estado de cosas, por todos aceptado y al cual solo faltaba la consagracion de la ley, la de 3 de Febrero de 1881 (1), ha destruido esa beneficiosa práctica que había logrado dominar los obstáculos que le oponía el egoista recelo de algunos dueños directos despues de una lucha de dos siglos, y ha fijado en diez años el plazo en que el aforante puede exigir el prorateo.

Así, mientras la opinion de las provincias interesadas reconoce la necesidad de mejorar las condiciones del contrato de *foro*, por lo que algunas pesan sobre el forista, el legislador viene á arrancarle á éste un beneficio establecido en su favor por la costumbre legítimamente introducida. Y esto cuando la legislacion hipotecaria ha dificultado más la ocultacion de bienes forales.

Es cosa que no nos explicamos fácilmente, pues creemos que todos los esfuerzos en este sentido debieran emplearse en mejorar la condicion del forista, mucho más pudiendo hacerlo sin perjuicio del aforante.

A esto atendía indudablemente el Real decreto de 8 de Noviembre de 1875 sobre inscripcion de *foros*: á impedir la ocultacion de las tierras y hacer innecesarios los apeos y prorateos, evitando la confusion ocasionada por la subdivision del suelo; y aun cuando no es principalmente de este sitio, dedicaremos algunas líneas á aquella disposicion, siquiera para que se comprenda que por este camino y no por otro se puede llegar á suprimir el prorateo, haciendo un gran bien á los labradores de una parte considerable de España, antes que dictar leyes para empeorar su situacion, como la que hemos citado.

Previene el decreto la inscripcion de los bienes forales en el registro de la propiedad con todos los detalles necesarios para la identificacion, sobre los cuales han de convenir los condueños, pero con tales requisitos, que en el estado actual de la propiedad aforada sería necesario un trabajo constante y largo y vencer tradicionales resistencias que difícilmente se

---

(1) Párrafo 1º, art. 2106.

remueven. Una parte de estos inconvenientes se quiso evitar con el establecimiento de una medida de carácter especial: si el pagador no determina los bienes afectos al *foro*, podrá hacerlo el juez, no precisamente procurando el descubrimiento de las fincas ocultadas, sino designando otras que respondan á la obligacion, entre las que el forista posea como de su pleno dominio. Esto podría realizarse en la mayor parte de los casos; pero alguien ha creído que es imposible tal disposicion en la práctica. Efectivamente, el dueño directo tiene hipoteca en los bienes aforados, pero no en otros para asegurar aquellos; su derecho, como derecho real, va allí donde vayan los bienes, pero no puede traspasarse á otros distintos; y si el forista demandado alegase no llevar bienes del *foro*, y por otro lado presentase corrientes los títulos de propiedad de los inmuebles que posea, no comprendemos que el juez tenga medio de imponer un derecho sobre fincas que son libres.

Si el decreto pudiese llevarse íntegro á la práctica, el prorrateo sería inútil; pero nos parece imposible evitar por estos medios, en una region donde la division de la tierra es extraordinaria, lo que no se consigue impedir allí donde no existe aquel obstáculo: la ocultacion de la propiedad territorial. Este mal que la afecta en nuestra nacion, bajo cualquiera forma que esté constituida, es de carácter general, y nada tiene de extraño que los terrenos forales lo experimenten; y en cambio llama la atencion que se emplee tanto rigor en prevenir las ocultaciones de tierras forales únicamente. En el ánimo de cuantos conocen la influencia de la legislacion hipotecaria está la conviccion de que ésta es la llamada á curar aquel mal, aun cuando su eficacia no sea absoluta ínterin no venga á auxiliarla un trabajo tan completo como sería el mapa parcelario de la península. A perfeccionarla en su relacion con la propiedad foral han de convertirse los esfuerzos del legislador, y tal conciencia tenemos de que este es el verdadero camino que, aun en el presente estado de cosas, creemos perfectamente innecesario el prorrateo ni aun de treinta en treinta años.

La propiedad foral en Asturias y Galicia ha llegado á es

tar tan dividida que la mayor parte de los foreros necesitan añadir á los forales otros bienes en arrendamiento para dar cuando ménos pan de maiz á sus hijos; y como todo tiene un límite, podemos afirmar, sin temor de ser desmentidos, que esa division ya no puede aumentar porque es materialmente imposible, y antes bien se nota marcada tendencia á concentrar la propiedad. La medida usual es en Astúrias el *dia de bueyes*, y se cuentan por millares los predios que sólo miden un medio, un cuarto y hasta un sexto de dia de bueyes; de estos predios la parte mayor la constituyen bienes de *foro*; existe, pues, la imposibilidad material de aumentar la division. El progreso de la poblacion, que antes contribuía á ella, tiene hoy distinto empleo; la emigracion á Ultramar absorbe gran parte del exceso de aquella y el desarrollo de las industrias extractiva y fabril y del comercio emplea hoy millares de brazos que antes se consagraban á la agricultura y que no vuelven á ella desde las explotaciones ó los talleres, porque un obrero de cualquiera industria gana mayor jornal en el taller ó en la mina que el representado por la utilidad ó producto líquido anual del trabajo de la mayor parte de los labradores. Y hé aquí otra de las consideraciones que aseguran la no division de la propiedad territorial, á la cual auxilian tambien en no pequeña escala los capitales que vienen de América á emplearse en tierras gallegas y asturianas, y que hoy representan una gran parte de la propiedad rústica. De aquí que nosotros afirmemos la dificultad del aumento de la division territorial, apoyados en estos obstáculos invencibles que á ella se oponen, y por lo tanto, no existe la causa justificativa de la frecuencia de los apeos y prorateos, en cuanto á esa tendencia general.

En cuanto al movimiento de circulacion de la propiedad, tiene hoy un enemigo poderoso, que es la industria. El capital empleado en tierras (y recuérdese que nos concretamos á Asturias y Galicia), sólo ofrece en la actualidad una renta media de dos á tres por ciento, en tanto que el movimiento mercantil ó industrial, cada dia más próspero y floreciente en las provincias del Noroeste, produce á los capitales que se invier-

ten en las operaciones de este género un interés de ocho á diez por ciento como término medio. Y como el movimiento económico á que nos referimos data de treinta años á esta fecha y es progresivo, el capital busca el mayor interés, abandona la tierra y acude á la industria, y esto ha determinado la menor circulacion de la propiedad territorial desde hace algunos años, y por lo tanto ha impedido la mayor division, aun cuando ésta fuera posible.

Queda solamente, en apoyo del prorateo, la ocultacion; pero á esta ya se le han opuesto cuantos obstáculos era posible. Si se hace un apeo en forma de los bienes de un foral y se inscribe en el Registro de la propiedad, ha desaparecido todo pretexto para repetir periódicamente esta operacion. ¿Será necesaria la del prorateo? No, si se atiende á que cualquiera acto traslativo del dominio, realizado por uno de los foristas, tiene que llevar expresa la extension del terreno enajenado, donado ó permutado para ser inscrito y, por consiguiente, para que pueda invocarse en juicio contra el dueño directo, por parte del tercer poseedor. De este modo están prevenidas todas las ocultaciones posteriores al apeo inscrito; y por las sucesivas alteraciones que este haya experimentado y que consten en el Registro de la propiedad puede verificarse el reparto proporcional de la pension, el prorateo, sin necesidad de esos largos y costosos juicios. Esto es más sencillo y más justo que el consentir la prosecucion de esos juicios de prorateo, pesada carga impuesta á una parte en beneficio de la otra. El legislador ha hecho bien en dictar á esos juicios reglas especiales en la vigente ley de Enjuiciamiento civil, pero hubiera hecho mejor en suprimirlos, mejorando para ello la legislacion hipotecaria si no la consideraba suficiente para sustituirlos.

Terminadas estas consideraciones relativas al prorateo en el estado actual de nuestra legislacion, entraremos en la exposicion de las cuestiones principales á que el acto en cuestion da motivo desde las primeras operaciones del apeo, cuestiones múltiples y de variada forma, tan pronto de hecho como de derecho, sencillas en la apariencia y ocasion real de largos y dispendiosos litigios.

El primer caso que ocurre examinar, al tratarse del prorrateo, es el del llevador ó presunto llevador que en el acto del reconocimiento niega que alguna de sus tierras sea foral ni que esté obligado por ella á satisfacer pension alguna. Este incidente se separa del acto de jurisdiccion voluntaria y entra en la esfera de la contenciosa, desarrollándose en ella en la forma del juicio ordinario. Por consecuencia, el dueño directo demanda al presunto forista y la accion que se ejercita en este caso es la *confesoria*, que se da al que goza de una servidumbre contra el dueño del terreno ó cosa sobre la cual está establecida, aplicable tambien á la consecucion del reconocimiento de otro cualquier derecho incorporal y que se puede ejercitar contra terceros poseedores; pues aun en el caso de que hayan adquirido de buena fé el inmueble aforado, no deben continuar en su posesion si no es que convienen en el pago del cánon que le afecta y de las pensiones ya vencidas, si se adeudan, puesto que la obligacion está unida á la cosa y no puede desaparecer sin que esta desaparezca.

Correspondiendo al actor la prueba del hecho en que la demanda se funda, el dueño directo debe presentar la carta foral para acreditar su accion; pero, si esta hubiere desaparecido, le bastará probar que la finca ó fincas de que se trata han venido desde inmemorial pagando la pension; y ya hemos visto lo que la jurisprudencia del Tribunal Supremo estableció sobre este particular, cuando indicamos la forma en que podría sustituirse la carta foral, si no fuere hallada. Pero esto ha de entenderse para el fallo ó resolucion definitiva, pues para lograr una interlocutoria basta la prueba del uso de paga durante un decenio; el dueño directo, por prueba documental ó testifical, puede acreditar que el demandado ó sus causantes han venido satisfaciéndole á título de foristas y por tales bienes la parte de cánon que á ellos respondía. Pero si la peticion de la demanda se limita á esto, entonces se tratará simplemente de un juicio posesorio, en el cual el juez solo fallará respecto al mantenimiento en la posesion, sin perjuicio de lo que en su día resulte en lo relativo al dominio directo. La razon la da Hervella diciendo que «el prorrateo es Juicio posesorio, en que es sufi-

ciente probar la posesion de diez años entre presentes, i veinte entre ausentes; i provándola, puede precisar al forero al reconocimiento i señalamiento de bienes; porque hace esta prueba presuncion de título foral.» Repetimos que la sentencia que en este caso recaiga no puede considerarse definitiva.

Suele acontecer que algunos, sin negar hallarse en posesion de bienes forales, afirman no estar en uso de paga, y en esto pueden presentarse tres casos distintos en su esencia y en sus efectos. Primero, que se trate de un tercer poseedor que esté poseyendo la finca de buena fé, sin saber la cualidad de los bienes hasta el momento de hacer el prorateo; segundo, que el poseedor haya adquirido la finca de uno de los foreros, que se la vendió como libre, cargando á la parte que se reservaba la pension que á la vendita correspondía; tercero, que el llevador de la finca foral, que no está en uso de paga, la posea en la misma forma desde el tiempo necesario para constituir el derecho de prescripcion. Cada una de estas tres situaciones ofrece una complicacion al apeo y lo interrumpe hasta su resolucion.

En el primer caso, el poseedor de buena fé á quien nunca se exigió pension alguna, resiste naturalmente la imposicion de esa carga y solo puede ser compelido á ello por virtud de sentencia recaida en juicio ordinario; pero en este puede sostener su derecho de dominio pleno, si cuenta á su favor la prescripcion imemorial. Sin este y aun cuando haya adquirido el terreno como libre y en ambos dominios, aun cuando hayan trascurrido algunos años desde la adquisicion sin que se le reclamase el cánon, la finca se comprenderá en el apeo y le será designada al llevador la parte de pension que á prorata le corresponda. La razon es sencilla: el derecho real del dueño directo pesa sobre el inmueble en cualquier situacion en que se encuentre, aun cuando no ejercite sobre él los actos de dominio que le corresponden, hasta tanto que el abandono de estos constituya á favor de otro un derecho que la ley reconozca eficaz aun contra el del propietario.

En el segundo caso, el llevador adquirió de uno de los foreros ó poseedores de fincas forales una parte de estas, en concepto de libre, quedando la alícuota de pension que á esta cor-

respondía recargada sobre las fincas que el vendedor se reservó. Dejando á un lado la excepcion que la prescripcion puede introducir, resultará un dilema: ó el dueño directo aprobó la venta en aquellas condiciones y entonces no puede exigir que las fincas figuren en el apeo; ó no intervino en el contrato, y entonces la finca debe ser apeada y prorataada como las demás, prévio al oportuno litigio en que el juez lo estimará así, puesto que los actos traslativos de dominio realizados con bienes forales por un forista no pueden perjudicar en nada el dominio directo. Besada (1) dice á este propósito: «Yo entiendo que en este caso... si no hubo mala fé de parte del adquiridor, deben ser atendidos, y aprovechar al que los tenga, los años suficientes de prescripcion: el que durante ellos poseyó libre debe ser excluido del prorateo y condenado el poseedor con doble gravamen á continuar pagándolo: la razon es muy obvia; el tenedor de la porcion de tierra con toda la pension, si la compró, habrá sido con rebaja del capital que la representaba; por consiguiente no hay motivo para hacerle un beneficio como el que se le haría dispensándole el pago de parte del cánon. Si dicho llevador es heredero del que dobló la carga vendiendo libre por recibir mayor precio, tampoco debe ser eximido de contribuir con ella por completo; al contrario, como sucesor en todas las obligaciones de su antecesor, tiene la de pagar la doble pension que éste se comprometió á satisfacer.» La observacion principal que se hace en apoyo de esta solucion es que, habiéndose encargado el vendedor de pagar toda la pension foral, nada pierde el dueño directo en el caso de que lo vendido como libre haya sido objeto de la prescripcion; esto no es enteramente exacto, porque si aquél continúa percibiendo íntegra la pension, en cambio la garantía de ella disminuye con la disminucion de las fincas, pues si las recargadas, antes de serlo, constituían una hipoteca bastante á responder de la parte de cánon que sobre ellas pesaban puede perfectamente acontecer que no lo sean para garantizar mayor suma, y de todos modos, resulta mayor cantidad y menor hipoteca.

---

(1) Obra citada.

En el caso tercero de los indicados, concretado á que el llevador sin uso de paga haya tenido la posesion por el tiempo legal para prescribir, la cuestion está en el tiempo necesario para constituir la prescripcion. El dueño directo que ha perdido la carta foral, para sustituir esta en juicio tiene que probar el ejercicio de los derechos dominicales durante medio siglo; ¿será tambien necesario este plazo á los llevadores de bienes forales sin pago de pension, para constituir la prescripcion que algunos tratadistas llaman *extintiva* con relacion á los derechos del dueño directo? Parece que, si la inmemorial se considera necesaria para probar la existencia del *foro*, será precisa tambien para probar la no existencia de aquel en una finca determinada; pero á esto se nos ocurre observar que las acciones que tiene el dueño directo no sobreviven á los treinta años de abandono, y por consiguiente, trascurrido este término no le resta ninguna para ejercitarlo contra el llevador, quedando éste en la quieta y pacífica posesion de los que antes eran bienes forales. De aquí que, si para constituir prueba del dominio directo precisa la prescripcion inmemorial, para extinguirle en los bienes basta que estos hayan permanecido más de treinta años sin cumplir las cargas forales y sin que estas se les hubieran reclamado por quien podía y debía hacerlo. Inútil parece añadir que esta doctrina tiene el carácter general en la práctica desde la desamortizacion, pues contra ella existía antes la excepcion de los bienes imprescriptibles.

Las demás cuestiones que pueden surgir en la formacion de los apeos, no son tan importantes que merezcan ser tratadas; antes pueden reducirse á discordias en el deslinde, ocasionadas por no estar divididas los tierras con mojones, por haberse confundido las partes de un terreno que contuviese dentro de unos mismos linderos porciones libres y porciones forales, por consignarse mayor ó menor cabida de la que realmente tienen las tierras; incidentes todos de fácil y corriente solucion, si la mala fé no la dificultase, y que son inevitables á causa de que la variedad de nombres para la designacion de los prédios no es tan grande como la division excesiva de estos exige si no han de confundirse unas tierras con otras que tie



nen igual nombre y hasta una extension aproximada, como acontece con frecuencia.

La segunda etapa del juicio, el prorateo, es igualmente fecunda en contiendas que generalmente se resuelven en daño del forero; pues la práctica ha atendido en todas partes á favorecer al dueño directo en todos estos conflictos entre uno y otro dominio. El *prorateo* no es otra cosa que el repartimiento de la obligacion entre todos los foreros en proporcion á la parte de terreno foral que cada uno lleva; y ordenar esta proporcion es difícil tarea aun á experimentados peritos porque son muchas las circunstancias y consideraciones que han de tenerse en cuenta. En la apreciacion de estas condiciones surge ya el primer disentimiento: Besada opina que los peritos solo deben tener en cuenta la extension de las fincas y calidad de las tierras; Castro Bolaño entiende que para la tasacion deben apreciarse las mejoras y las accesiones, pero no las agregaciones.

Presentemos la cuestion gráficamente para evitar confusiones. Se trata de un foral dividido entre seis llevadores por partes iguales; los dos primeros mantienen la tierra en regular estado de cultivo; los dos segundos han hecho en ella alumbramiento de aguas para facilitar el riego, han empleado los más costosos y ricos abonos y han mejorado considerablemente las condiciones naturales del terreno; los dos terceros han hecho *esto mismo y además han construido establos para los ganados, viviendas para los jornaleros, canales de riego para el de las fincas*. Pues bien: segun Castro Bolaño, la pension ha de repartirse señalando la más pequeña parte á los primeros y partes iguales á los restantes, de donde resulta que el forero laborioso é inteligente que ha logrado hacer más floreciente el suelo y arrancarle más fruto y mejor, debe pagar mayor pension que el que, con un terreno igual, no ha hecho más que trabajarlo rutinariamente sin cuidarse de otra cosa que de arrancarle sin esfuerzo grande lo que produce. Apenas se comprende cómo tan ilustrado jurisconsulto se ofuscó en este punto, que reviste excepcional importancia. Funda su opinion en que el terreno se ha dado inculto en el acto del contrato y que,

por la naturaleza de este, el forero está obligado á mejorarlo, por lo cual entiende que las mejoras propiamente dichas pertenecen al terreno mismo y con él han de computarse para la tasacion. Mas no se trata en el prorateo de señalar el valor de los bienes para otro efecto que para conocer la carga que les corresponde; incultos los ha recibido el labrador abandonado como el laborioso y ambos tenían igual obligacion de mejorar y ambos terrenos la misma carga; el uno ha cumplido con exceso la obligacion de mejorar, el otro no, y resulta que el mejor cumplidor solo ha trabajado contra sus propios intereses dando motivo á los peritos tasadores para que, apreciando el mayor valor que ha dado á los bienes, le aumenten la pension que venía pagando en cada prorateo. Este criterio sería perjudicial tambien al dueño directo porque, desalentando á los foristas laboriosos y emprendedores, se opondría á que aumentase el valor de las tierras, aumento que haría más importante la garantía que en ellas tiene el aforante.

Por el contrario, la opinion de Besada es más conforme con la naturaleza misma del contrato y con las reglas de la equidad; en el otorgamiento del *foro* y cuando las tierras estaban incultas, la pension se fijó sin otros datos que la extension del terreno y la calidad de este. De aquí que, para hacer la tasacion, fundamento del prorateo, los peritos solo deben tener en consideracion aquellas circunstancias. De los que lleven fincas forales de igual extension y de igual calidad pagarán lo mismo el que las haya trabajado mucho y el que la hubiera cultivado poco; en partes iguales, pagará menos el que lleve tierras de segunda calidad que el llevador de las de primera; y he aquí indudablemente la regla equitativa para la distribucion.

Recordando lo que dijimos acerca de la variedad de especies y cosas en que se constituían las pensiones, comprenderán nuestros lectores las dificultades con que luchan los peritos que se ven obligados á dividir proporcionalmente entre varios poseedores la obligacion de pagar un carnero ó una gallina con las demás especies en que hayan de abonar el cánon; en cuyo caso se procede tasando la res ó el ave en el precio corriente y obligando á los foreros á entregar la parte que les corres-

ponda al cabezalero, para que éste adquiera en su día el animal y lo entregue con lo demás de la pensión. Si alguno de los poseedores se opone á esta solución del problema, alegando que solo están obligados á pagar en especie y no en metálico, entonces los peritos hacen las compensaciones que crean convenientes para que el carnero ó la gallina ó lo que sea pueda exigirse á uno solo.

Si alguno al leer estos detalles los disputa como pueriles, podríamos ofrecer á un exámen más de un litigio en el cual se ha discutido mucho y se ha derrochado un caudal de erudición y trabajo, disertando acerca de cuestiones tan insignificantes; pero no lo son para el labrador suspicaz y receloso, sobre todo en parte de Asturias y en Galicia donde hay verdadera manía de promover una contienda judicial sin otra base que una de estas que para nosotros son pueriles cuestiones.

Apenas hay operación de prorrateo que, una vez terminada por los peritos y notificada á las partes, se apruebe sin oposición; antes se formulan muchas infundadas. El que promueve la oposición ha de abonar las costas de la retasa y revisión del repartimiento y se sigue en todo la práctica que expone Hervella: «Si alguno de los foreros se considerase dagnificado en el prorrateo, luego que se le notifica, puede pedir de el por los mismos, o otros peritos á su costa, hasta que se conozca que ai agravio, que haviendolo, deve hacerse de quenta de todos los foreros la revisión como justa; i tambien á su costa podrá pedirlo de nuevo, siempre que articule desigualdad en la paga de pensión, i acreditada, se reparten las costas.» Inútil es que indiquemos los abusos á que esta práctica dá origen; nuestros lectores lo comprenderán y verán en ella un semillero de litigios que contribuyen á aumentar la miseria de los labradores de aquellas comarcas.

Aprobado el prorrateo, viene en pos de este acto el nombramiento de cabezalero, de cuyo cargo ya nos hemos ocupado en el anterior capítulo; únicamente añadiremos breves palabras de un distinguido autor, para que se forme idea de lo que es hoy aquel cargo. «Las cabezalerías, dice el escritor (1) á

---

(1) *Los foros de Galicia*, por Juan Manuel Paz.—Orense, 1872.

quien nos referimos, son miradas con horror por nuestros paisanos, y les sobra razon. Aunque por lo general resulta electo uno de los mayores porciónistas, no siempre el ser labrador acomodado le pone á cubierto de las grandes contingencias propias de su cargo. Todo marcha bien si sus coforeros pagan puntual y religiosamente; pero si las fincas forales no son bien conocidas, porque se hayan oscurecido con el trascurso del tiempo; si tampoco son conocidos todos ó parte de los llevadores; si alguno de estos ha abandonado el país, dejando inculto su terruño, ó para buscar en tierra extranjera el pan que le falta en la suya propia, ó para huir de la accion de sus acreedores; si, en fin, por multitud de causas, que no es posible enumerar ni aun preveer, varios de los colonos resultan insolventes, el desgraciado cabezalero es el que tiene que cubrir todas las cuotas fallidas, sin que de ningun modo ni bajo ningun pretexto pueda eludir el pago del cánon total, ni pretender indemnizacion de ningun género por los gastos que hubiese tenido que hacer en gestiones judiciales para obtener el pago de los coforeros remisos en el cumplimiento de sus deberes.»

Nada tenemos que añadir á esto. Despues de leer esos renglones, confesamos que el contrato de *foro* tiene graves inconvenientes, porque lo han desnaturalizado, pero son mayores porque la mala fé de los foreros los aumentan, así como contribuye á agravarlos la intransigencia del señor del directo dominio.





## CAPÍTULO VIII.

Cómo termina el contrato.—Prescripcion.—Extincion del foral.—Cuestiones sobre renovacion del contrato.—Consolidacion.—Mútuo disenso.—Redencion.—La redencion de foros en las leyes desamortizadoras.

Hemos terminado el exámen de las obligaciones y derechos que nacen del contrato de *foro*, ya como tal contrato, ya como derecho real, la parte más fatigosa de nuestro trabajo; hemos visto el *foro* en su vida activa y llegamos al punto en que aquella se extingue, en que el *foro* desaparece. Estudiados su origen y sus efectos; nos toca estudiar su fin.

El primero de los medios por los que el *foro* termina es, en el órden que nos hemos propuesto seguir, la prescripcion; prescripcion del derecho ó de la accion que corresponden á los otorgantes del contrato ó á sus sucesores y causa habientes. Fijada en otra parte la naturaleza de las acciones que competen al aforante, real la una, personal la otra, no tienen éstas condicion alguna especial que las separe de las de igual clase ni en cuanto á su fuerza ni en cuanto al tiempo de su duracion. Terminado el plazo señalado á ambas para ser ejercitadas en cuanto aquel que las posee lo estime conveniente á su derecho, pierden toda su fuerza y solo pueden entablarse hasta que la excepcion de prescripcion se les oponga. Así, pues, cuando el aforante ha dejado trascurrir el plazo señalado por la ley desde el último acto de dominio que ejerció, ni puede reclamar el pago de la pension por la accion personal que nace del contrato ni ejercitar la accion real, si el forero excepciona y prueba haber trascurrido el tiempo por el que se dan aquellas; por lo tanto su derecho ha prescrito, ha desaparecido, como quiera que no hay medio de hacerlo reconocer. Algunos han pretendido, como decimos en el anterior capítulo,

que puesto se le exigía al dueño directo la prescripción inmemorial, el ejercicio de los derechos dominicales durante cincuenta años para sustituir la carta foral, es decir, para probar la existencia del *foro*, era lógico exigir al forero otro plazo igual de no ejercicio de aquellos derechos para que él se considerase libre y en el pleno dominio de los bienes. La proposición parece equitativa al primer golpe de vista, pero hay gran diferencia entre la situación de uno y la de otro.

En el primer caso se trata de que el ejercicio continuo de un derecho establezca la presunción de su existencia; es una serie de actos realizados sin oposición, y por lo tanto prueban que aquellos contra quienes se han hecho efectivos los reconocieron tácitamente, con lo cual aquel ejercicio y este reconocimiento constituyen prueba del derecho en cuestión. En el segundo caso se trata de un derecho que se ha constituido por el no ejercicio del que lo limitaba, pues en virtud de razonamiento inverso del anterior el no uso de un derecho constituye la prueba de que aquel no existe. En la primera de estas cuestiones no cabe duda ni discusión alguna. En la segunda ocurre preguntar: si el que durante más de treinta años no ha ejercido ninguno de los derechos inherentes al dominio directo, posee sin embargo el título que acredita la existencia de aquel, ¿podrá con tal título obligar al forero al reconocimiento del dominio y al pago de la pensión corriente y atrasadas? Creemos indiscutible la respuesta negativa; en este caso está probada la existencia del derecho y destruye toda prueba indiciaria en contrario, porque el no uso no pasa de la categoría de prueba indiciaria destruida por la documental contraria, pero así como el que después de llegada la mayor edad no entró en el término legal la acción personal de la restitución *in integrum* no puede alterar los actos que realizó en la minoría aun cuando estos le perjudiquen, así el dueño directo pasados los treinta años no tiene medio alguno legal de alterar el estado posesorio constituido en favor del forero, porque ninguna acción puede ya invocar en el juicio.

A más de esto existe siempre el precepto de la ley, y ya se considere como un simple derecho real el del dueño directo, ó

ya como una hipoteca, hay además de la prescripcion de la accion la del derecho (1) por el lapso de tiempo.

Hé aquí por qué, para que la prescripcion constituya el *foro*, á falta de título, es necesario el uso de los derechos dominicales durante más de cincuenta años; hé aquí por qué bastan treinta años que trascurren sin que el dueño directo inquiete al forero en la libre posesion de las tierras, para que esta prescripcion extinga el contrato de *foro* con sus derechos y obligaciones, resultando consolidados de hecho los dominios directo y útil en el forero y llevador del foral.

Termina el *foro* tambien por la destruccion del inmueble aforado. La ley de Partida (2) dice refiriéndose al enfitéusis: «E dezimos que si la cosa que así es dada á censo, se pierde toda por ocasion, assí como por fuego, ó por terremoto, ó por otra razon semejante; tal daño como este pertenesce al señor della, é non al otro que la ouiese assí recebida, de aquel día en adelante, non sería tenuto de darle censo ninguno. Mas si la cosa non se perdiessse de todo, por aquella ocasion, é fincasse quanto la ochaua della alomenos; estonce tenuto sería de darle censo cada año por ella, assí como le auía prometido.» Esta doctrina es aplicable al *foro*; así, en caso de desaparecer los bienes aforados por las indicadas causas ó por otras análogas, el *foro* termina, siempre que no permanezca cuando ménos la octava parte. Pero es conveniente fijar lo que lógicamente se desprende de las palabras de la ley, es decir, que la porcion de terreno que quede y no llegue á constituir la parte señalada, permanecerá en poder del forero, sin que ya en ella tenga derecho alguno el dueño del directo. Entiéndese así por cuanto lo único que se determina en la ley es que el forero queda libre y quitto de la pension y que el daño pertenece y afecta al dueño directo.

Pero esta interpretacion ofrece una duda, por más que esté tan ajustada á las palabras de la ley. Si se trata de un foral extenso puede suceder muy bien que la novena parte respe-

---

(1) Ley 21, tit. 29, Partida 3ª.—Ley 27 del mismo título y Partida.

(2) 28, tit. VIII, Partida 5ª.



tada por la fuerza que destruyó las restantes sea una propiedad importante, y en este caso resulta injusticia notoria en despojar al dueño directo de su dominio en tal porcion. Así en la antigua práctica se entendía, y lo que podía exigir el forero era que se le rebajase la pension á cantidad que estuviese en proporcion con el terreno que le restaba. Esto parece deducirse de las siguientes palabras de Hervella: «Si algunos de los vienes forales perecieron sin culpa de el forero, como si se quemó la casa, si las avenidas, ó aguas destruyeron, i dejaron inutil un territorio de el todo, perecen por cuenta de el dueño, i contra él cede el daño, i en este caso, deve rebajarse en el prorrateo la parte de pension, que corresponda á la cosa perecida.» ¿Qué quiere decir esto? Expongamos las dos interpretaciones.

Segun unos, Hervella se refiere sólo á que se pierda ó desaparezca la parte de uno de los llevadores, y conceptuando mancomunada y solidaria la obligacion, opina que la parte de pension que á aquella correspondía debe rebajarse de la total que por todos los llevadores debiera pagarse; pero no toca á la literal interpretacion de la ley de Partida, pues no entra en la cuestion de si al llevador de aquella parte le corresponde desde entónces en pleno dominio la novena ó décima que el caso fortuito le dejó. Por lo cual no hay contradiccion entre aquella ley y lo que Hervella expone.

Segun otros, la ley de Partida no tiene la interpretacion indicada, pues de que los bienes perezcan en daño del dueño directo no se sigue que la parte restante pase en pleno dominio al forero, como quiera que esa no pereció, y en cuanto á ella no resulta daño. Por otra parte, en tanto exista alguna de los bienes, permanece el derecho real, el dominio que vive unido á ellos. La ley dice que desde el día en que perezcan más de las siete partes de la cosa censida, el censatario no está obligado á pagar censo alguno; pero esto debe entenderse en cuanto á lo que pereció. Aplicada en tal concepto al *foro*, el forero queda dispensado, por el hecho mismo, de pagar más de las siete octavas partes de la pension, y tanto como á las desaparecidas corresponda ha de rebajarse de la pension, es

decir, la desaparicion de una parte afecta al foral entero y del cánon íntegro se hace la rebaja.

Por el contrario, si quedó íntegra la octava parte, no por eso está en absoluto el llevador obligado á satisfacer la pension íntegra, como si la cosa lo estuviese. Véase la interpretacion en este punto: «Pero si no pereció la cosa foral de el todo, i quedó al forero la octava parte de ella libre, dice una Lei de partida, que estará obligado el forero á pagar toda la pension. Y dice, entenderse su disposicion, cuando la pension es poca, no correspondiente á los frutos; de modo, que arrendada la casa ó territorio, se diese por razon del arrendatario otro tanto quanto es la pension foral; pero no obra la Ley quando la pension es crecida, que importa más que la renta correspondiente á arrendamiento» (1).

Hé aquí, en nuestro concepto, lo que fija más claramente los términos de la cuestion. Concretando la doctrina expuesta, resulta: que si por incendio, avenida ó causa análoga desaparecen más de las siete octavas partes de un foral, debe rebajarse al llevador de él la parte proporcional de la pension; si permanece la octava parte ó más del inmueble, el llevador está obligado á pagar toda la pension, con tal que no exceda de la renta que el terreno produciría dado en arrendamiento.

Ahora bien: en ambos casos, la fuerza mayor ha venido á alterar las condiciones del contrato; pero en el primero de ellos, el forero puede alegar la desaparicion de la cosa en la acepcion legal y abandonar el foral, considerando terminado el contrato. Suponiendo que esto le sea perjudicial y convenga con el dueño directo en continuar como forero con la parte que quedó de los bienes, habrá de señalarse nuevamente la pension y darse por fenecido el primer contrato, puesto que al variar las condiciones de éste en la renovacion, será un nuevo *foro* el que resulte establecido. Por eso hemos dicho que si la cosa perece termina el *foro*.

Pretende un autor (2) que, aun cuando por la Real Provi-

---

(1) Hervella.—*Derecho práctico y estilos*, etc.—Capit. XII.

(2) Besada.—Obra citada.

sion de 1873 quedó pendiente la cuestion de extincion del *foro* por cumplimiento del plazo por que fué constituido, quien sobre *foros* escriba, conviene se ocupe en la cuestion de renovacion del contrato, como quiera se trata de una resolucion interina y que solo deja en suspenso el pronunciamiento de la definitiva. No creemos lo mismo: del estado de interinidad no saldrán los *foros* sino para una reforma que respete los derechos creados por la Provision citada y merced á ella, ó para una ley que tienda á hacerlos desaparecer. En ambos casos, discutir aquella cuestion es perfectamente inútil, pues abrigamos el convencimiento de que no vendrá el dia en que sea necesario aplicar la doctrina de la renovacion. No obstante y con distinto objeto, hemos presentado el problema en el capítulo segundo de este libro, y nos creemos dispensados de volver sobre el particular. Cierto que hoy puede ocurrir una renovacion, pero ya entrará en la esfera de otro de los medios por los cuales termina el *foro*, es decir, el mútuo consentimiento.

Algunos casos conocemos, en la época actual, de renovacion de contratos de *foro*. Ya el dueño directo que ve las dificultades con que lucha el forero para pagar el cánon anual, y prefiere reducirlo para facilitar la puntualidad del pago, ya el forero que desee unir en *foro* tierras que lleva en colonia á las forales que posee, ya el que intenta sustituir la pension que ha de pagarse en determinada especie con otra fijada en dinero ó en especie distinta: estas y otras causas análogas producen la renovacion del *foro* cuando los intereses de ambas partes logran encontrar solucion conveniente. En cualesquiera de estas circunstancias no se trata de una *prorogacion* del antiguo *foro*, sino de un contrato nuevo, porque en una ú otra de las condiciones del antiguo se introduce variacion, aumentando el número de fincas aforadas ó modificando el importe del cánon anual, y por estas alteraciones realmente existe un nuevo contrato. No puede darse otro caso, pues no hemos de suponer que se realiza un acto jurídico sin objeto, como realmente lo sería el reproducir en un convenio nuevo las cláusulas del antiguo que nada han perdido de su fuerza y vigor

Y antes de pasar á otro punto, como incidencia de éste recordaremos que se ha discutido si un *foro* constituido con posterioridad á la Real provision de 1763 y con cláusula de *á cierto tiempo*, estará comprendido en aquella ó se ajustará á la regla comun de las condiciones resolutorias, terminando cuando el plazo termine, ó lo que es lo mismo, si cabe que encontremos hoy las cuestiones que antes se suscitaban con relacion á la renevacion. La citada disposicion prevenía que no se admitiese demanda alguna de despojo de forales, cuyo plazo había terminado, ínterin no se resolviese la cuestion pendiente acerca de si los señores del directo dominio tenían ó no obligacion de renovar el contrato al espirar el plazo, y así lo confirmaron las posteriores de 17 de Octubre de 1766, 9 de Mayo de 1767, 28 de Junio de 1768, 23 de Agosto de 1775 y otras que en su lugar citaremos, estableciéndose en la de 25 de Abril de 1784 que aquellas disposiciones eran *extensivas, no sólo á los negocios futuros, sino tambien á los pendientes*. Entienden la mayoría de los juriconsultos que solo á los *foros* otorgados con anterioridad pueden regir estas prescripciones, pero de ningun modo á los que se constituyeron con posterioridad á ellas, pues los *negocios futuros* á que se refiere la resolucion del Consejo de Castilla de 1784 son los que ocurrieran en lo sucesivo por virtud de reclamaciones acerca de los contratos de *foro* anteriores al 11 de Mayo de 1763. Por otra parte, todas esas disposiciones no significan la declaracion legal de perpetuidad del *foro*, y cuantos contratos de este género se otorguen hoy con el carácter de temporales obligan á la reversion al terminar el plazo y volverán los bienes al aforante ó sus sucesores con las mejoras que el forero y los suyos hubieran realizado en los terrenos.

El contrato se rige, como suprema ley, por aquellas condiciones que los otorgantes hubiesen convenido; el forero á la condicion reversiva ha de sujetarse, puesto que la consintió. ¿Puede resucitar entonces la cuestion de renovacion, fundándose en la ley 69, tít. XVIII, Partida 3<sup>a</sup>, como aconteció en la segunda mitad del pasado siglo? No, porque no está resuelto que esa ley sea aplicable al *foro*, y éste quedará extinguido.

Mas si el dueño directo quisiere hacer nuevo *foro*, ¿tendrá el último forero el derecho de preferencia? En la antigua práctica existía este derecho, al par de la obligacion de reversion, pero nadie sostiene que esté basado en la naturaleza del *foro*, ni los autores le comprenden entre los derechos del forero, que en el actual estado de la legislacion, y fundándose en los principios generales que rigen esta clase de contratos, terminan porque termina aquél, del cual nacen, y no subsisten sin él. Por esto creemos que el *foro* puede extinguirse por el cumplimiento del plazo si en el contrato se fijó éste, pues debemos advertir que la regla general hoy es otorgar *foro* perpétuo ó con plazo indeterminado.

La consolidacion de los dominios se verifica por diversos caminos. El dueño directo ó el utilitario por título oneroso ó lucrativo pueden reunir en su cabeza ambos dominios, bien por el medio universal de la sucesion, por compra-venta directa ó por retracto, en una palabra, por los modos legales de adquirir. Cuando el tercer poseedor de un foral entero lo abandona, se realiza tambien la consolidacion en cabeza del dueño directo. Y decimos el tercer poseedor de un foral *íntegro*, porque si sólo es llevador de una parte, ésta se divide entre los demás coforeros y se proratea la pension como hemos indicado; decimos el *tercer poseedor*, porque el forero y sus sucesores pueden ser compelidos á no abandonar las fincas por virtud de la accion personal, y ésta no existe contra el tercer poseedor, cuyas obligaciones no nacen del contrato, sino del hecho de tener en su poder la hipoteca.

El mútuo disenso, ó más bien el consentimiento mútuo, termina el *foro* por la misma fuerza con que lo constituye; y nos parece inútil razonar esta afirmacion ni entrar en detalles del modo con que se manifiesta para producir la extincion de las obligaciones y derechos creados, determinando tambien la consolidacion de los dominios.

Entramos ahora á examinar el último de los medios, por los cuales se extingue el *foro*; es decir, la redencion. Pero realmente, siendo potestativo en el dueño directo el admitir ó no la redencion, este medio debe figurar como una de las ma-

nifestaciones del mútuo consentimiento. El forero que viene trabajando con afan incansable aquellas fincas, cuyo suelo ha hecho fértil y rico el trabajo de sus antecesores ó, por lo general, de sus ascendientes, experimenta el natural deseo de hacerlo completamente suyo, y cuando su buena suerte lo permite y llega á reunir los recursos que considera necesarios, acude al dueño directo solicitando que le liberte de la obligacion contraida, del pago de la pension, y propone redimirla. Si el aforante desea conservar aquel derecho en los bienes, le basta una negativa, como le basta á una de las partes de quien la otra quiere la extincion de un contrato, la liberacion de una obligacion.

Si por el contrario el dueño directo no tiene inconveniente en aceptar lo que se le propone, entonces se verifica la redencion. Esta parece una verdadera permuta que consiste en ceder el dominio directo que produce una renta, á cambio de otro valor que la produzca igual; no es enajenacion, porque no se da el precio del derecho. Claro está que, si la redencion dependedel consentimiento, no pueden fijarse reglas que determinen un tipo ó modelo de las condiciones en que la redencion se hace. Solamente diremos que, como se trata de que se conserve la renta con tal que no continúen obligados á ella los bienes sobre los cuales pesa, el valor de éstos con relacion á la renta que producen, es el que por lo comun se entrega para redimir la pension, teniendo en cuenta el de la propiedad en la provincia ó localidad donde radican los bienes forales. Si, por ejemplo, la renta que se supone á la propiedad rústica ó urbana libre fuere una comun á ambas clases, que pudiera fijarse corrientemente en 4 por 100, el tipo medio de redencion será el de ciento de capital por cada cuatro de renta ó de cánon foral, agregándole lo que se calculase necesario para compensar la pérdida del laudemio. Y hacemos estas ligeras indicaciones, porque en parecida forma ha de constar la redencion; pues si se verifica por una cantidad alzada, ya pasa á ser compra-venta, y pierde el otro carácter.

El *foro* es, por su naturaleza, irredimible; pero hubiera seguido la suerte del enfiteúsis á no mediar las disposiciones

que hemos citado, y que determinan un estado especial de las propiedades aforadas. Los autos acordados que figuran en el título 13, libro 3º de la Novísima Recopilacion, declararon redimibles las pensiones enfitéuticas de particulares, y dictaron las reglas á que la redencion habia de sujetarse, sus bases y el procedimiento para promoverla. Como la mayor parte de las condiciones por las que la ley ordenaba el censo enfitéutico, tambien ésta de la redencion hubiera sido aplicable á los *foros*, si expresamente no se los hubiera exceptuado por los autos acordados del rey D. Cárlos IV, al decir que no por ellos se considerarían redimibles los dominios solariegos, «ni finalmente los foros temporales, como los del reino de Galicia y principado de Astúrias por ahora, y mientras que el Consejo acuerde y me consulte, con vista del expediente general instruido en su razon, lo que estimase conveniente.»

Sin embargo de esto, repetimos, existe hoy la redencion no solamente como la hemos indicado, sino más ámplia, más frecuente, aunque limitada á los bienes desamortizados. Las leyes desamortizadoras que venian á combatir la regalía de amortizacion por un medio radicalísimo, para libertar la propiedad territorial de lo que se tenía por traba insoportable y dañosa á los intereses generales, como obstáculo al desarrollo de la riqueza nacional, no podían dejar subsistentes todas aquellas cargas que sobre la tierra pesaban y que así eran gravámenes de la propiedad, ya permaneciera esta en poder de las manos muertas, ya pasase á las del Estado con el solo objeto de llevarla á la circulacion. Por otra parte, la liberacion de esas cargas no había de ser tan costosa como la adquisicion de propiedades libres y por aquel medio tocaría á las clases ménos acomodadas algo del beneficio que á las demás hacía la desamortizacion ofreciéndoles tierras á un precio bajo, y que tal resultaba porque la oferta era grande y la demanda poca dada la inmensa cantidad de propiedades que se lanzó al mercado. De ahí que, en pos de las leyes para la venta de los bienes procedentes de las corporaciones religiosas, vinieron las que declaraban redimibles todas las cargas que afectan á la propiedad desamortizada.

El Real decreto de 3 de Marzo de 1836 declaró en estado de redencion todos los censos, imposiciones y cargas de cualquier especie y naturaleza, que perteneciesen á las comunidades religiosas; pero debemos manifestar que, si solo esa disposicion existiera, no sabríamos aplicarla á los *foros*, porque no son censos ni imposiciones y porque en realidad no tienen el carácter de cargas, pero se consideraron así. La Real Orden de 10 de Abril del mismo año fijó terminantemente el sentido del anterior decreto cuando en la 4<sup>a</sup> de sus aclaraciones determinaba «que los derechos enfitéuticos y forales pertenecientes á las comunidades suprimidas, así de monacales como de regulares de ambos sexos, puedan redimirse, no obstante su perpetuidad, formándose para ello el capital correspondiente con arreglo á las leyes vigentes, é invitándose á los poseedores de las fincas gravadas para que soliciten y concurren á su liberacion.» En esta misma disposicion se previno que, si el utilitario no respondía á la invitacion, se capitalizase el dominio directo y se subastase en la misma forma que todos los bienes y derechos reales de que se incautara el Estado. Las disposiciones posteriores vinieron á confirmar y generalizar este derecho de redimir, haciéndole extensivo á todos los *foros* procedentes de la desamortizacion civil.

Con arreglo á ellas continúa verificándose la consolidacion de los dominios por la redencion, terminando así los *foros* que aun posee el Estado, pues aquellos cuyo directo dominio pasó á poder de los particulares por no haber usado los foreros el derecho que se les concedía, claro es que entraron en la ley comun y que solo pueden redimirse con el consentimiento del dueño directo.

Y á propósito de este beneficio que el Estado quiso hacer á los llevadores de forales desamortizados, conviene hacer constar que fué en su mayor parte inútil; la codicia convirtió en dañoso para ellos lo que se había acordado en provecho de los labradores. Apenas publicada la Real Orden de 10 de Abril de 1836, empezó una especulacion de que los foreros codiciosos fueron víctimas; los que no contaban con recursos propios, que eran los más, para verificar la redencion, traspasaban el



derecho de redimir á un tercero, mediante una prima; el tercero era algun propietario que había entrevisto las ventajas del negocio, entregaba la prima convenida al forero, redimía la carga en su nombre, y en poco tiempo el forero se convertía en arrendatario, pues había cedido, mediante la prima, el dominio útil, que era el fundamento del derecho de redimir, y el redentor se había hecho dueño del terreno en ambos dominios á bien poca costa. Muchos conocieron su error y lo lamentaron inútilmente cuando el aumento progresivo del importe de la renta vino á recordarles el tiempo en que no tenían ese mal. De este modo se convirtió en libre una gran parte de la propiedad foral envuelta y comprendida en las leyes desamortizadoras.



## CAPÍTULO IX.

Historia de los *foros*.—Razon del método.—Una opinion sobre el carácter de los *foros* primitivos.—Carácter que predomina en cada periodo de la historia del *foro*.—Crisis por que atravesó la propiedad territorial.—Las demandas de despojo.—Expediente sobre renovacion de *foros*.—Real provision de 11 de Mayo de 1763.—Estado de interinidad del *foro* en la legislacion.

Hemos terminado la exposicion de la doctrina que rige el contrato de *foro* en nuestros códigos y en nuestra jurisprudencia, indudablemente la parte más árida del trabajo que hemos emprendido; en ella, de cada incidente, de cada punto dudoso han hecho las contiendas judiciales materia de discusion fundada la mayor parte de las veces en disintimientos de interpretacion ó en argumentos que si á ratos aparecen deslumbrantes y de difícil solucion, resultan luego argucias de letrados que sobre ellas basan un litigio y mantienen grave disputa, sin más objeto final que avivar la discordia en la funcion de derechos que debieran desarrollarse armónicamente. Estas sutilezas y distingos que dieron honra y provecho á los jurisconsultos de otros tiempos, van desapareciendo hoy, gracias al criterio más ámplio y elevado con que informan y discuten las cuestiones litigiosas los letrados de la época actual; pero aun así, nos ha obligado á tan minucioso trabajo la necesidad de tocar, siquiera someramente, todas aquellas cuestiones que indicamos y que todavía se tienen por muy principales y dignas de atencion en las provincias del Noroeste de España.

Así, pues, queda indicado lo que ha sido y es el *foro* en los tribunales, en los conflictos de derecho que de él pueden surgir en su doble concepto de contrato y derecho real. Veamos ahora lo que ha sido fuera de ese círculo estrecho, estudiémosle en más ámplia esfera para precisar, con su historia, su in-

fluencia en la vida económica de estas provincias, la mision que en ella ha desempeñado en favor del desarrollo de la riqueza agrícola ó en daño de ella, las causas que motivaron el privilegio por el cual se sustrajo este contrato á la ley comun, y finalmente las tentativas hechas en época reciente para conseguir que desapareciese esta forma de la propiedad, tan combatida por unos como traba que se opone á la libre circulacion de aquella, tan defendida por otros como medio de favorecer al labrador probo y laborioso. Así, despues de ver lo que es el *foro*, veámos lo que ha sido para luego determinar lo que será en una época más ó ménos lejana.

La mayor parte de los autores convienen en que el *foro* apareció desde los primeros años de la reconquista, establecido por la necesidad de cultivar las tierras incultas con las cuales pagaban los Reyes á la iglesia y á los nobles; á la primera, la proteccion que del cielo imploraba para la gran obra de la reconquista; á los segundos, los servicios que prestaban en aquella jigante empresa. Indudablemente la invasion árabe determinó la necesidad de una nueva organizacion en la poblacion agrícola, un nuevo sistema que sustituyese el trabajo del esclavo, del siervo de la gleba; por otra parte, el espíritu de tolerancia que caracterizó la dominacion de los invasores hizo que la poblacion no huyese delante de ellos, que permaneciera en el campo que cultivaba y donde sus nuevos señores no habían de imponerles más pesado yugo que aquel al cual les tenía sometidos la ley de razas mantenida por los visogodos.

Entonces fué necesario que el nuevo estado cristiano asentado en Astúrias pensase en atraer á esta tierra la poblacion cristiana que continuaba en la parte ocupada por los árabes, ofreciéndoles algo más ventajoso que la tolerancia del conquistador; así empezaron los fueros y cartas-pueblas á conceder exenciones y privilegios que llamasen la atencion de aquellos á quienes se deseaba atraer y que, encontrando que había algo mejor que la benevolencia de los invasores, tierras que cultivar en mejores condiciones que las conquistadas, mayor libertad de qué gozar, más positivos bienes que recoger y mayor

copia de derechos que disfrutar, empezaron á buscar todo esto á la sombra de los fueros. Empeñados muchos brazos en el manejo de las armas, quedaban pocos para la agricultura; los campos incultos, los bosques cerrados, ni aun producian aquellas primeras materias absolutamente necesarias para la vida de un pueblo; y si los que iban en la hueste encontraban abrigo y pan que arrancaban al enemigo en sus propias tierras, los que quedaban en villas y lugares no veian satisfechas sus mas perentorias necesidades. A salvar esta crisis económica, como en otra parte digimos, vino el contrato de enfiteusis, y para vivir y desarrollarse en este medio de tan opuestas condiciones á aquellas en que nació en el derecho romano, se transformó para constituir el *foro*, enfiteusis de bienes cuyos poseedores gozaban del fuero del lugar, ó villa, ó monasterio, ó señorío á quien pertenecia la tierra, por el solo hecho de poseerla en virtud de aquel contrato; que como tales llevadores no se convertian en siervos del señor directo, sino que continuaban libres de servidumbre y prestaciones feudales, si lo eran antes de realizar el contrato.

En interés de los propietarios del suelo redundaba el cultivo de este, y el *foro* sirvió perfectamente á aquellos, al par que á los de la poblacion rural, que fué creciendo de día en día bajo la proteccion del fuero y atraida por el beneficio positivo de una tenencia ó colonia por largo plazo. Las grandes donaciones hechas por los reyes á las iglesias y monasterios, las mercedes dispensadas á los próceres y á los valientes auxiliares del rey en su hueste, toda la propiedad amortizada en privilegiadas clases, se convirtió en propiedad foral, porque así era preciso para aumentar la poblacion del pequeño reino y sus elementos de vida. En cuanto la suerte de las armas los llevó léjos de la cuna de la reconquista, cuando ya contó bastantes soldados en las mesnadas para la lucha diaria, cuando ya los intereses de una gran masa de la poblacion la obligaba á prestar su concurso á la guerra, cuando ya el pequeño estado empezó á sentirse fuerte y vigoroso con su propio esfuerzo y con el apoyo de los estados de Aragon, Navarra y Cataluña que convenían á la accion comun; entónces se inauguró la de-

cadencia de la propiedad foral porque había quien cultivase la tierra sin exigir en cambio tantas ventajas, ó la tierra cultivada era suficiente en concepto de los señores á las necesidades de la poblacion. De este modo nos explicamos que el uso del contrato de *foro* se hubiese concretado á solo una region de España, precisamente la que constituia el reino de Leon en la época en que el pequeño estado cristiano dejó el título de Asturias para tomar el nombre de la ciudad que sirvió de estancia á la famosa legion romana *sétima gémina*.

Autoriza esta opinion la del Sr. Trelles (1) que divide la historia del *foro* en tres épocas: desde su aparicion hasta el siglo xvii, desde el principio de este hasta la Real Provision de 11 de Mayo de 1763, y desde esta fecha hasta nuestros días.

En su aparicion entiende el Sr. Trelles que fué una donacion con pacto reversivo á cierto tiempo, y á este punto hemos contestado que en todos los *foros* antiguos de esa primera época, se estipula una pension ánuua por lo general ó un servicio que constituye un valor; por lo tanto carecen del carácter de gratuidad esencial en la donacion. Pero dejando el insistir en este punto, es indudable que la pension señalada en estos *foros* antiguos aparece tan insignificante en proporcion aun con los frutos naturales del terreno aforado, que bien se comprende por esto cuán imperiosa debió ser la necesidad de roturar las tierras cuando obligó á sus propietarios á entregarlas por tal renta, solo con la esperanza de que volviesen cultivadas á su poder despues de tres ó cuatro generaciones. Grande influencia habrá ejercido aquel contrato aun en el movimiento de la reconquista, en la prosperidad del primer estado cristiano, atrayendo á tierras de Asturias y Galicia individuos y familias que de otro modo no vinieran á ellas, promoviendo el desarrollo de la agricultura, cambiando los productos de esta, formando un núcleo de riqueza, acaso la única de aquel reino aislado en medio de la invasion y que no tenía comunicacion con ningun otro pueblo, como no fuera la del combate y la tregua de corto espacio; en tanto que la monarquía pirenaica

---

(1) Artículos publicados en *El Faro nacional*.

comunicaba directa y fácilmente con el país conquistado por los francos floreciente con relacion á la época de que se trata.

La Academia de Jurisprudencia de Madrid decía en 1874 (1), hablando de estos primeros tiempos del *foro*: «Con la historia siempre delante de su marcha, torna la Academia la mirada á los campos y los ve transformados completamente, al señor verdaderamente señor, y al colono ennoblecido, antes que así lo quisieran las leyes, con el sello que imprime la Providencia á todas las obras del trabajo humano. Si la guerra y la conquista creaban en unos la nobleza, timbre de gloria para quien la poseía y enseñanza fructuosísima para las venideras generaciones, por otro lado nacía la aristocracia del trabajo fundamento de la moderna y base de la que hoy figura en primer término en las constituciones políticas y sociales.» Efectivamente; el *foro* creó una clase intermedia entre los grandes propietarios y los colonos, contingente con el cual la propiedad territorial contribuyó á la formacion de la clase media que ha venido á constituir el nervio de los pueblos modernos. La costumbre de renovar el *foro* al entrar en la cuarta generacion, los *foros* que se constituyeron con el carácter de perpetuidad y los de *pacto y providencia* que era la vinculacion del dominio útil, formaron una parte de poblacion compuesta de hombres y familias que se sustrajeron á los abusos del feudalismo, que auxiliaron eficazmente la formacion de la poblacion libre de las villas y ciudades, en la cual más tarde se apoyaría el poder real para librar ruda batalla contra la nobleza. Esta es la obra del *foro* en la esfera política de la historia de Asturias y Galicia.

En la económica, su influencia es más poderosa y patente. Merced á esta alianza entre los señores (la tierra) y los labradores (el trabajo), las provincias gallegas y asturianas crearon una enorme masa de riqueza. Roturados los terrenos bravos con el cuidado y la inteligencia con que atiende á esto el propietario mismo en aquel suelo resistente y quebrado pero vigo-

---

(1) Informe sobre foros, redactado por el Ilmo. Sr. D. Antonio Balbin de Unquera, publicado en la Memoria de la Academia Matritense de Jurisprudencia, del curso de 1874-75.

roso y fértil, los productos agrícolas llenaron los mercados y sirvieron para alimentar las huestes de la reconquista y la poblacion de las ciudades y aun para cambiar con los pueblos vecinos dominados por la invasion; este desarrollo de la industria agrícola trajo consigo necesariamente el aumento de las comunicaciones para el cambio; aumentó la riqueza pública por una parte con la circulacion de los productos, por otra dando á la nobleza y al clero recursos que no hubieran tenido y con los cuales contribuían á sostener aquella guerra de ocho siglos y á erigir los templos donde se mantenía viva la fé de los pueblos y á sostener aquellos monasterios donde bajo el hábito monacal se refugiaban los pocos hombres de letras que nos conservaron las españolas, y que escribieron las crónicas de tan azarosos tiempos.

Quizá, al leer esto, pensarán nuestros lectores que nos dejamos arrastrar por el afan de dar al *foro* una importancia extraordinaria, á fin de razonar mejor su defensa contra la reforma que hoy se pretende introducir en él. No es ciertamente nuestro ánimo preparar el camino de este modo; pero nadie negará que los diferentes aspectos que en un pueblo toma la propiedad territorial influyen poderosamente en la organizacion de las clases sociales. La libertad del pueblo romano, su emancipacion de la tutela del patriciado se realiza por medio de la libertad del suelo; la sociedad germánica se organiza sobre la base de la propiedad cuando los invasores se establecen en el mediodía de Europa; el primer estado cristiano de la reconquista, el reino de Astúrias, se organiza influido tambien por la propiedad territorial y la forma en que esta se presenta, es decir, el *foro* ejerce esta influencia de una manera necesaria y que produce lógicamente lo que hemos expuesto. Porque la propiedad alodial y beneficiaria de los godos no prevalece en los primeros albores de la reconquista, sino que basta examinar los apeos de los monasterios, iglesias y mitras y los archivos de las antiguas familias para ver que, en los cuatro siglos siguientes á la invasion, la mayor parte del suelo en Astúrias y Galicia era propiedad foral y, por lo tanto, la mayor parte del territorio que componía el reino de Astúrias y Leon.

El *foro* constituye realmente un paso gigantesco dado por los siervos en el camino de la emancipacion. Cuando las que habian sido familias de *criacion* bajo la dominacion goda venían al reino de Asturias, desde las tierras dominadas por los árabes, á poblar tal ó cual lugar protegidas por el fuero, eran en virtud de él declaradas libres, y así en las pocas escrituras de *foro* ó cartas forales que se conservan desde aquellos siglos en los *tumbos* de algunos monasterios se ve que el que contrata con el señor es hombre libre que trata al aforante, si no de igual á igual, al ménos como á quien nada puede hacer en contra de esta libertad. Por otra parte, se comprende que si los foreros fuesen siervos ó siquiera vasallos del señor y este los tuviera á su merced, era perfectamente inútil aquella carta formal, aquel contrato solemne. Si á los siervos les dieron libertad las necesidades de la reconquista, las del señor les dieron hacienda, los dos elementos que aquellos necesitaban para formar una clase, si no muy poderosa, cuando ménos respetable. Porque—como dice un autor (1)—«los señores llegaron á conocer tambien que con los siervos no prosperaba la agricultura de sus tierras como con las personas libres, y que no teniendo ningun interés en sus productos era necesario estimularles, y lo hicieron concediéndoles los solares é imponiéndoles, como hemos dicho, un tributo, garantizando á los hijos la sucesion del dominio útil, y otorgándoles la facultad de abandonarle cuando quisiesen.»

Lo que pudiéramos llamar organismo interno del *foro* en esta primera época debió ser muy sencillo y la funcion de los derechos y deberes correlativos se realizaria sin obstáculos ni desavenencias. Pasaron rápidamente las cuatro generaciones del llevador ó las cuatro vidas de reyes, llegó el momento de la reversion, pero entónces se renovó el contrato porque las circunstancias no habían variado mucho, continuaba la necesidad de formar y mantener los grupos de poblacion, de fomentar la agricultura, continuaba la guerra haciendo indispensable el sostenimiento de aquel estado de cosas, y el *foro*

---

(1) Muñoz y Romero.—Coleccion de Fueros municipales y cartas-puebias.—Madrid, 1847, pág. 128.



proseguía como remedio de los males por la lucha ocasionados al Estado. Pero los señores empezaron á sentirse fuertes y poderosos, á tener suficientes recursos para sostener su rango y sus hombres de armas, la lucha entre el poder real y el feudal tomó todo el alto vuelo que acusa la historia de los siglos medios y la extension de los dominios del clero y la nobleza aumentó aún más por la conquista ó por las mercedes reales, y los señores ya no necesitaron aforar las tierras, porque con ellas entraban en su feudo los cultivadores; y como consecuencia de estas circunstancias el contrato de *foro* se hizo ménos frecuente de día en día, por lo cual no se extendió más allá de los límites á que, hasta iniciarse este período, habia llegado. Hé aquí por qué no existe la propiedad foral más allá de la primera zona de la hoy provincia de Leon. No hay otra razon que pueda explicarnos de un modo más satisfactorio el fenómeno de haberse circunscrito la vida de este contrato á una region determinada, y si desde esta se propagó algo fuera de las antiguas fronteras del reino de Leon, se debe á que los resultados del *foro* eran de evidente beneficio, y en los señoríos vecinos á la propiedad foral podían apreciarse más inmediatamente sus ventajas.

Seguimos puntualmente la division que indicamos al iniciar este capítulo; segun ella á principios del siglo xvii empieza á caracterizar el *foro* la lesion. Desde este punto cesa la influencia inmediata de la lucha nacional en la propiedad, porque cesa aquella lucha, el feudalismo ha muerto á manos del poder real y la vida empieza á concentrarse en bien distintas esferas de aquellas en que hasta entonces empleaba la parte mayor de su actividad; la gente habituada á la vida de los campamentos se divide en dos porciones, una que no pudiendo prescindir de aquellos hábitos vá en busca de los combates á Flandes, á Italia ó al Nuevo Mundo, y otra que se entrega al ocio en las ciudades ó se dedica al trabajo en los talleres ó en los campos; las clases privilegiadas, ya que han perdido su poder, quieren conservar y aumentar sus riquezas. ¿Qué es en la nueva sociedad la propiedad foral? La region donde vive, experimenta los mismos cambios, iguales influencias que el resto de la nacion. Hay más brazos para la agricultura porque

la poblacion ha aumentado y ya no los ocupa la guerra; y no siendo necesario ofrecer tan grandes ventajas á los cultivadores de las tierras, se constituyen *foros*, pero con una pension ánua proporcionada al valor del terreno que hay que desmontar, y ya empieza el señorío á recoger mayores beneficios y á disminuir en razon de aquellos los que ha de percibir el forero. De otro lado, los llevadores de grandes forales ven que estos pueden pasar á otras manos con grande aumento de pension, porque hay quien aun así los prefiera á los arrendamientos, y sub-aforan á un tercero y se ván á las ciudades á vivir de los productos de la renta que á su favor constituye la diferencia entre la pension del *foro* que ellos tenían y la que señalaron al *subforo*. Y como esto se repite con demasiada frecuencia, porque el ejemplo de unos alienta á los otros, empiezan á constituirse *foros* de pension crecida, á multiplicarse los *subforos* y á iniciarse con esto la decadencia de aquel contrato que tan importantes servicios prestara á la agricultura, y á presentarse la crisis que á principios del siguiente siglo afectó á la propiedad foral.

La nobleza y el clero han perdido la influencia que les daba la gente de armas que mantenían á sueldo, han perdido esa fuerza á cambio de cuyo servicio adquirían mercedes y honores, y aspiran á mantener su influencia sustituyendo los derrocados fundamentos con otros nuevos, los vasallos con los colonos; ya no necesitan conceder á los labradores grandes ventajas como las del *foro*, les basta mantenerlos bajo su dependencia con el arrendamiento.

A esto sirve maravillosamente la condicion reversiva de aquel contrato, y por eso la invocan. Han trascurrido las generaciones por las cuales el *foro* se otorgó y los señores solicitan que se cumpla la condicion y que las tierras aforadas vuelvan á su poder en ambos dominios para arrendarlas como poseedores del dominio pleno, ó cuando menos para aumentar la pension foral puesto que el nuevo forero ya recibirá tierras cultivadas y productivas; y empezaron entonces las demandas de *despojo* en virtud de las cuales los foreros eran lanzados de las tierras que habian poseido durante algunos siglos.

Esto determinó la lucha de los señores y los dueños del dominio útil, entre los cuales se encontraban no solo los llevadores de tierras forales, sino una gran parte de la nobleza de segundo orden compuesta de gentes que recibieran terrenos en *foro* y los habían sub-aforado recargando modestamente la pensión y formando con esto la renta de que se sostenían. La nueva situación creada por esta lucha se comprende que revestiría una importancia extraordinaria, porque las cuatro quintas partes de la propiedad territorial en esta región eran forales.

Las familias que se habían acostumbrado á considerar suyos aquellos bienes, cuyo suelo estaba regado con el sudor de ocho generaciones de sus antepasados, que en su mejoramiento y prosperidad habían empleado una enorme suma de trabajo y un importante capital invertido en obras y construcciones, que á la sombra de lo que consideraban perpétua tenencia habían creado y mantenían esas variadas pequeñas industrias dependientes de la agricultura y de la pecuaria, que creían hacer todos aquellos sacrificios, realizar aquellas mejoras y luchar con las inclemencias del cielo y la dureza de la tierra en provecho propio y para legar á sus descendientes techo, bienes é independencia; que sabían no había sido alterado aquel estado de cosas durante seis siglos y lo tenían por inalterable y digno de todo respeto, cual si no hubiese otro derecho alguno sobre aquella tierra; todas aquellas familias sorprendidas por el inesperado golpe de despojo, se levantaron en agitación extraordinaria contra la pretensión de los dueños del dominio directo, cuyas demandas venían á introducir en Asturias y Galicia una perturbación que solo puede apreciarse con este dato: de trescientas cinco demandas de despojo interpuestas ante la Real Audiencia de la Coruña en 1750, en solo nueve de ellas habían de quedar despojados dos ó tres mil vecinos con sus familias (1).

---

(1) Extracto puntual del expediente sobre renovación de Foros del Reino de Galicia, lo expuesto en su razón por el Fiscal de S. M. y razón de haberse informado al Real Consejo.—M. S. del Archivo de la Audiencia de Oviedo.

Para defenderse de aquel ataque, los foreros encontraron el medio que en otro lugar indicamos, la ley LXIX, tít. XVIII, Partida 3ª: *E quando entrare en la quarta generacion de este que tenia la cosa á censo debe ser renovada esta carta*. Afirmaban entonces que, si el enfiteúsis, originario del *foro*, debía ser renovado al terminar el plazo por el cual se había otorgado, lo mismo sucedería con el *foro* que siempre acudía á las leyes del enfiteúsis como único derecho escrito que le era aplicable.

La ley de Partida, ¿era declaratoria de un derecho? Los defensores de los foristas, á favor de los cuales había muchos letrados gallegos y asturianos, opinaban que la afirmativa no era dudosa. El legislador no había empleado una palabra que presentase la renovacion como potestativa; había dicho *debe* y no *puede*. De aquí que considerasen la cuestion clara y evidente, tanto más cuanto que en relacion con las palabras de la ley estaban las del autorizado comentarista Gregorio Lopez que decía: *descendentes possunt petere eis confirmare*. Si esto no significaba un derecho de los enfiteutas, no significaba nada, pues el de peticion era de sentido comun y no se había de creer que el comentarista hubiese empleado aquellas palabras, perfectamente inútiles si se reducían á significar que los enfiteutas *podían* pedir lo que el dueño directo *podía* negar.

Además de la ley de Partida, de este modo interpretada, tenían los foristas en su favor un hecho innegable, y era la general costumbre que hasta entonces se había practicado, de acuerdo con la ley, segun la cual los dueños del directo dominio habian venido renovando las cartas forales á medida que los plazos terminaban, sin oponerse nunca á la peticion de los foristas. Esto aparecía probado á tal punto que muchos de los primeros litigios que se promovieron sobre despojos se fallaron á favor de los utiliarios, por virtud de aquella costumbre.

De otro lado, los monasterios, cabildos y particulares que presentaban las demandas de despojos, rechazaban lo alegado por los foreros con no menos copia de razones jurídicas. Ellos habian entregado grandes extensiones de terreno para que fuesen desmontadas y reducidas al cultivo, volviendo á

su poder en tal estado; en cambio de cuya mejora otorgaban una cesion temporal por largo plazo de todos sus derechos dominicales, casi sin interés alguno, puesto que la pension era reducidísima, con lo cual, el forero aprovechaba inmediatamente para sí el fruto de su trabajo. Si se hubiera tratado de un contrato perpétuo, la pension sería mayor y proporcionada al producto de las fincas; los foreros sabían ya á qué tenían derecho, sabían que la reversion era condicion principal del contrato, sabían cuales obligaciones adquirían y era injusto y acusaba una mala fé notoria el que se resistieran á cumplirlas, pues libremente se habían ligado por el contrato, resultando que solo aceptaban de él lo que les era favorable, oponiéndose á lo que estimaban adverso.

En cuanto á la cuestion legal, segun los dueños del directo dominio, no podía ser más clara en su favor. La ley de Partida no era aplicable al *foro*, que estaba constituido y se regía por el derecho consuetudinario; no era aceptable suponer preceptivas las palabras del legislador, sino permisivas, porque de otra manera seria preciso reconocer que se trataba de un contrato de carácter perpétuo, lo cual resultaba contradictorio con las condiciones que la ley designaba al enfitéusis en la de Partida. Que lo único sostenible era la interpretacion de que los descendientes del enfitéuta debian ser preferidos para la renovacion, ya se hiciese esta en las mismas condiciones establecidas en el primer contrato, ya se aumentase la cantidad de la pension anual; que, si se concedía lo que los foreros solicitaban, se conculcaban las leyes al par que se rompía el vínculo de derecho que les obligaba á devolver los bienes, cuando hubiesen fenecido las *voces* ó generaciones, durante las cuales debía tener vida el contrato, y no más allá.

Así se preparó el famoso expediente sobre renovacion de *foros* seguido ante el Consejo de Castilla, y durante cuyos primeros pasos la Audiencia de Galicia falló algunas demandas con el proveido de haber lugar al despojo por el fenecimiento. Entretanto se apelaba ante la Real Chancillería de Valladolid de algunas de estas providencias, por los despojados, invocando la citada ley de Partida, y añadiendo que, aun

cuando aquella disposicion no era extensiva á los bienes eclesiásticos, los comprendió despues, y las iglesias habian estado obligadas á la renovacion. Así lo entendió la Real Chancillería en la apelacion del pleito seguido entre el concejo y vecinos del lugar de Yero del Soto y las Médulas, por una parte, y por la otra el Marqués de Villafranca, como dueño de los terrenos aforados que aquellos poseían. Así tambien, á consecuencia de varios otros litigios, en los cuales siempre se falló la renovacion, *por ser costumbre universal y antigua en todo el reino de Galicia*, el precitado Marqués de Villafranca pidió al Rey, en 1762, facultad para declarar perpétuos todos los *foros* de que era señor directo, y le fué concedida en Real Cédula, cuya terminacion está conforme con el espíritu de la ley de Partida citada y su glosa.

Decretados, como hemos indicado, algunos despojos que se habían pedido á la Audiencia de Galicia, la mayor parte de la poblacion rural de Galicia y Astúrias se encontró amenazada de ruina, y una porcion de antiguos foreros se vieron sometidos al capricho del señor del directo dominio, convertido por la reversion en dueño absoluto, y que proponía sus bienes en arrendamiento, pero señalando la renta con relacion al estado próspero en que le devolvía los terrenos el forero despojado. Infinitas reclamaciones se alzaron contra un acto semejante que, aun cuando se hubiera reconocido como ajustado á los preceptos legales, era un atropello que hería profundamente legítimos y respetables intereses. Muchas familias gallegas emigraron al vecino reino de Portugal, y el conflicto se presentó entonces con toda la importancia que realmente tenía.

En Galicia la propiedad foral era bastante más extensa que en Astúrias, y allí la crisis revistió excepcional fuerza y fué secundada por la de Astúrias. Las numerosas familias de los foreros despojados se negaban á abandonar los lugares aforados ó los abandonaban en masa, para ir mendigando de pueblo en pueblo, antes que sujetarse á los arrendamientos que se les proponían, arriendos que los extraños á los despojados tampoco se atrevían á aceptar temerosos de los extremos á que pudieran entregarse sus antecesores en la llevanza. Los fore-

ros que aun no habían sido despojados abandonaban el cultivo y se cruzaban de brazos esperando la demanda de despojo; las *justicias* de los pueblos no sabían como poner remedio á tal situacion; los dueños del directo dominio empezaban á experimentar la falta de las pensiones, lo cual si no era caso desesperado para los grandes propietarios, para los monasterios y para los cabildos y mitras, en cambio privaba de sus rentas á los subforantes que, como indicamos en otro lugar, eran muchos y residían principalmente en los pueblos viviendo desahogadamente de los recargos que habían establecido sobre la primitiva pension, y que se pusieron resueltamente, por propio interés, al lado de los foreros, y se agitaron activamente en defensa de los derechos de estos, hasta el punto de que la Junta del reino de Galicia se viera precisada á afrontar la situacion temiendo los mayores males que á la agricultura y á la riqueza del país pudieran sobrevenir, si aquel estado de cosas se prolongaba, si la crisis no terminaba por una solucion pronta.

Prescindiendo de la cuestion de derecho, claro es que la opinion de los encargados de velar por los intereses de las provincias de Galicia y Astúrias había de atender, más que á otra cosa, á impedir el daño mayor, el que afectaba á la mayor parte de la poblacion; y como la que en tal caso aparecía más lesionada era la poblacion rural numerosísima en esta region, las corporaciones tomaron el partido de los foreros que tenía todas las señales de ser el partido de los oprimidos, puesto que resultaban arrojados de las habitaciones edificadas por sus mayores, de las tierras roturadas por sus antepasados, de los lugares donde habían nacido y muerto generaciones de los suyos. Bajo el aspecto jurídico podría ser esto perfectamente legal; bajo el punto de vista de la equidad era intolerable y ningun corazon generoso pudo entonces negar sus simpatías á aquellas masas de desgraciados labradores que, arrancados de su hogar, tenían que buscar en extranjero suelo abrigo y pan para millares de familias.

La conducta de los dueños del directo dominio, no era á propósito para adquirirse prosélitos; los dominaba el afan in-

moderado del lucro, y no reparaban en las consecuencias de su tenaz empeño. De no ser así, se comprende que propusieran la renovacion con un aumento moderado en las pensiones, á lo cual no hubieran podido oponer los foreros observacion legal alguna. Pero en vez de limitar á esto sus pretensiones, los señores se obstinaron en no pedir renovaciones y sí despojos, haciendo imposible el buscar una fórmula de avenencia, ya que se negaban á ceder en lo razonable y equitativo los que podían hacerlo sin quebranto grave de sus intereses. Quizá fué esto lo que les enagenó todas las simpatías, lo que hizo que en la contienda los señores estuviesen solos sin otra opinion en su apoyo que la de sus patronos los letrados que los defendian en las Audiencias de Coruña y Oviedo, y en la Chancillería de Valladolid; en tanto que con los foreros estaba la inmensa mayoría de los que no tenían nada que ver directamente con la propiedad foral, las corporaciones y, lo que es más, algunos dueños de dominio directo que, como el citado Marqués de Villafranca, se conmovieron al medir el abismo en que iban á arrojar á los labradores foreros, tan numerosos.

En distintas ocasiones, la Junta del reino de Galicia había intentado poner un remedio á los principios de este mal, pidiendo reiteradamente á los reyes D. Felipe IV, D. Carlos II, D. Felipe V y D. Fernando VI, un decreto que viniese á atacar la crisis.

El célebre jurisconsulto gallego, Lic. Salgado de Somoza, presentó á D. Felipe III una memoria, en la cual, con el título de *Patrocinium pro patria*, estudiaba la justicia de la renovacion de *foros*, y defendía que esta obligacion impuesta á los cabildos y monasterios, no atacaba las inmunidades eclesiásticas. En 1629 la Diputacion del reino de Galicia acordó promover la cuestion, pidiendo la renovacion de *foros*, cuyo encargo cometió á su Delegado en la córte, reiterándole más tarde, en 1639, al Lic. Sanchez Boado (1).

Por este tiempo, el diputado de Galicia D. Antonio de Oca

---

(1) Cargas perpétuas que afectan á la propiedad territorial en Galicia.—Artículos publicados por D. José M. Castro Bolaño en *El Faro Nacional*.



Sarmiento, presentó al Rey un memorial en este sentido; y no habiéndose proveido nada en el asunto, el reino representó de nuevo al rey D. Carlos II por medio del Marqués de Mós, el cual acompañó la súplica con un dictámen firmado por seis letrados, sin que esta tentativa diera mejores resultados que las anteriores. Por lo tanto, no se acudía con remedio alguno á la situación crítica de una gran masa de la población rural.

La Audiencia de Galicia no daba paz á la mano en el despacho de las demandas de despojo, y otro tanto empezaba á suceder en la de Astúrias; el número de los despojados llegó á ser tan grande, que se temió un serio conflicto entre ellos y los señores del directo. No era posible encontrar una fórmula que armonizase intereses tan exajeradamente contrarios, y la crisis continuaba cada vez más amenazadora, y á las autoridades se les hacía imposible encontrar una resolución en la esfera de sus atribuciones.

Entonces se incoó el expediente sobre renovación de *foros* ante el Real Consejo entre el reino de Galicia, y en su nombre D. José F. de Zúñiga y Losada, marqués de Bosque Florido, su diputado general, y el concejo y vecinos de la jurisdicción de San Ciprian de Monte Cubeyro, en la provincia de Lugo; con el marqués de Astorga, conde de Altamira, vecino de la corte; la religion de San Benito, y en su nombre Fr. Fulgencio Boybes, su procurador general, por el derecho y defensa de los monasterios del reino de Galicia y Principado de Asturias; y la religion de San Bernardo, y en su nombre Fr. Alonso Perez, su procurador general, en representación de los monasterios que tenía en dichos reinos de Galicia; como dueños que eran el referido conde y monasterios del dominio directo de algunos territorios en dichos reinos y Principado.

Acudió el marqués de Bosque Florido exponiendo la situación en que se encontraba el Reino á causa de los despojos, asegurando que la reversion era un yugo muy pesado, origen de todas las calamidades y trabajos que apenaban á Galicia, y pidiendo que en observancia de la ley 69, tít. XVIII, Partida 3<sup>a</sup>, cesasen los despojos y fuesen obligados los dueños del directo dominio á hacer renovación y conceder los aforamien-

tos á favor de los descendientes del primer recipiente y, á falta de ellos, al de los parientes más cercanos del último colono y poseedor.

Con Real órden comunicada por el marqués de Esquilache en 17 de Julio de 1760, y otra por el marqués de Campo de Villar en 3 de Agosto del mismo año, se mandó que se viese la cuestion en pleno Consejo con la madura reflexion correspondiente á su gravedad.

Acudió asimismo el concejo y vecinos de San Ciprian pidiendo contra los religiosos de Santo Domingo de Lugo, para qué se les obligase á la renovacion y se les prohibiese el aumento de pensiones.

El Consejo, en vista, mandó por decreto de 28 de Enero, que se remitiese copia del expediente á las Audiencias de Galicia y Oviedo para que emitiesen informes, como así hicieron respectivamente en 15 de Febrero y 5 de Mayo de 1762.

Acudió la religion de San Benito en Mayo y el conde de Altamira en Junio del citado año, invocando una Real cédula de D. Felipe V, en que se prohibió hacer *foro* alguno, exponiendo los perjuicios que el *subforo* ocasionaba, y representándole como único origen de los males que afligían á Galicia y Astúrias.

Seguía esta cuestion sus trámites en el Consejo cuando surgió un nuevo incidente. El Capitan general de Galicia en 9 de Mayo del mismo año acompañó en carta un memorial de los vecinos de San Pedro de Porta, pidiendo, como el reino, contra el monasterio de Santa María de Sobrado, órden de San Bernardo, el cual, ejercitando el despojo, había dejado en la pobreza á más de ochocientas personas, y entonces el Real Consejo, por decreto de 20 de Mayo, mandó suspender los despojos en la Audiencia de Galicia, ínterin no se resolviese el expediente.

Iguales instancias que la anterior hicieron los foreros del monasterio de San Payo de Ante Altares; los del convento de Sancti-Espíritus de la villa de Mellid; los vecinos de Peña Mayor, foreros del monasterio de Nuestra Señora; las ciudades de Orense, Mondoñedo y Tuy; los vecinos de la feligresía de San

Julian de Veá; los del lugar de San Mamés de las Grañas; los de las villas y jurisdicciones de Santa María de Coba y Sobrado de Tibris; los del lugar de Corota; y por fin el marqués de Bosque Florido repitió en 10 de Mayo de 1763, pidiendo se sostuviese la suspension de demandas y se decretase la renovacion, reponiendo á los despojados desde 1759, y que si no se remediaba pronto el daño, sería inevitable la ruina del Reino.

A esta peticion respondió la célebre Real provision de 11 de Mayo de 1763, que literalmente dice así: «Líbrese despacho para que la Real Audiencia del reino de Galicia haga suspender y que se suspendan cualesquiera pleito, demanda y acciones que estén pendientes en aquel territorio y otros cualesquiera del reino sobre *foros*, sin permitir tengan efecto despojos que se sustenten por los dueños del dominio directo, pagando los demandados y foreros el cánon y pension que actualmente y hasta ahora han satisfecho á los dichos dueños, ínterin que por S. M. y á consulta del Consejo, se resuelva lo que sea de su agrado.»

El conde de Altamira y la religion de San Benito reclamaron contra esta providencia en memorial transmitido al Consejo en 12 de Junio, alegando que, puesto que S. M. había mandado examinar el asunto en Consejo pleno, no debía ejecutoriarse la anterior provision dada por el Sr. Gobernador y ministros de la Sala primera, y recusando al ministro, Conde de Troncoso, informaron los fiscales en 31 de Julio, y despues de este informe se presentó otra instancia de los vecinos de Santa María de Carvallido, pidiendo se les repusiera en los *foros* de que habían sido despojados.

El principado de Asturias, con motivo de un pleito sobre *foros*, entre el monasterio del Val de Dios y el Marqués de Campo-Sagrado, concurrió pidiendo se le hiciese extensiva la providencia del 11 de Mayo; por razon de parentesco se excusó de formular dictámen sobre este incidente el señor fiscal D. Lope de Sierra, y lo hizo en su lugar D. Pedro Rodriguez Campomanes, opinando que no era el pleito citado causa bastante para acceder á la peticion de Asturias; que la citada pro-

videncia estaba en suspenso, pero que el Principado podía acudir en forma.

Los fundamentos del memorial presentado por el reino de Galicia, eran: un papel impreso y suscrito por el célebre jurisconsulto licenciado Francisco Salgado de Somoza, titulado «*Patrocinium pro patria* ó discurso problemático sobre la justicia de la Ley Real de la renovacion de *foros*»; memorial presentado á Felipe IV por D. Antonio de Oca Sarmiento, diputado de Galicia; otro presentado á Cárlos II por el Marqués de Mós y acompañado de un impreso firmado por seis distinguidos abogados; carta del Arzobispo de Santiago Fray D. Antonio Monroy á D. Felipe Gil Taboada, fechada en 31 de Julio de 1715; otra carta del Arzobispo de Santiago dirigida al Capitan General de Galicia en 4 de Febrero de 1762; informe remitido al Capitan General por el Colegio de Abogados de la Real Audiencia en 30 de Noviembre de 1761; y un papel anónimo, recogido por la dicha autoridad militar é informado por el citado Colegio en 28 de Febrero de 1762, concluyendo con una erudita disertacion sobre la justicia de lo que se pedía.

Acudieron en esto los vecinos del lugar de Monasterio de Hermo, en Asturias, solicitando como sus compañeros de Galicia.

La religion de San Benito y el Conde de Altamira y la religion de San Bernardo, replicaron culpando del mal ocurrido en dichas provincias á los *subforos*; presentando varias relaciones de la diferencia que había entre las pensiones forales y subforales; tachando como apócrifo el escrito del Sr. Salgado, por no estar incluido en la edicion que de sus obras hiciera el erudito D. Nicolás Antonio. La alegacion en derecho de la religion de San Bernardo era muy notable y fué particularmente escrita por el entonces Fiscal de S. M. en la Audiencia de Oviedo.

Replicó el Diputado general del Reino, acompañando varios testimonios de los efectuados despojos, á tenor de los cuales puede calcularse que habían comprendido tres mil familias en solo nueve demandas sobre *foros*, de 305 que hasta la fecha

se habían presentado; dos testimonios adujo igualmente, dictados á pedimento del Corregidor de Lugo, para probar el engaño y amaños de que algunas comunidades se valían para apoderarse de los *foros*; y otros idénticos testimonios, terminando despues con atinadas reflexiones.

Informó la Audiencia de Oviedo, la cual considerando que el contrato debía cumplirse en todos sus términos, opinó que no podía obligarse á los foristas á la renovacion, pero que al aforar de nuevo el vacante, debía ser preferido el heredero del primer forero; interpretacion de la ley de Partida que en otro lugar de este libro hemos indicado.

Al informar igualmente la Audiencia de Galicia dividióse la opinion de los ministros que entonces la componían; cuatro de ellos opinaron como la Audiencia de Oviedo, en cuanto á que la ley de Partida, doctrinas y papeles producidos por el reino, no probaban que fuese obligatoria la renovacion; convenían en que el daño procedía de los *subforos* y acasaramientos, y en su vista propusieron medidas para remediarle, apuntadas en nueve artículos distintos. Otros cuatro Ministros emitieron cada uno voto particular.

El Procurador general del Reino informó á su vez sobre el memorial, ya citado, de los vecinos de San Ciprian de Monte-Cubeyro.

Se ordenó que el expediente pasase á informe de las Audiencias citadas en 26 de Marzo de 1774, cuya orden, no habiéndose cumplido, fué reiterada en 20 de Mayo de 1775 y cumcumplimentada por los fiscales de S. M. en Oviedo y en la Coruña (1).

Hasta aquí, lo que hemos visto del expediente sobre renovacion de *foros*. Entre tanto y durante este período, el Principado de Astúrias gestionaba por su parte y en el mismo sentido que Galicia. En 31 de Marzo de 1761, en vista de una carta que la ciudad de Tuy dirigió á la Diputacion de Astúrias

---

(1) «Extracto puntual del expediente sobre Renovacion de Foros del reino de Galicia: lo expuesto en su razon por el fiscal de S. M. y razon de haberse informado al Real Consejo.»—Archivo de la Audiencia de Oviedo. Ya citado.

Ortiz de Zúñiga.—Jurisprudencia civil de España. Tom. 1.

para que se interesase en la cuestion de novacion de *foros*, esta Corporacion lo acordó así; en 19 de Junio de 1762 se escribió al señor Comisario en Córte para que visitase á los señores que entendían en el expediente, exponiéndoles las circunstancias en que el Principado se hallaba, y despues se nombró para aquel cargo á D. Domingo Argandona, en 20 de Junio de 1763, con objeto de que activase la pretension por haberla logrado ya el reino de Galicia; y aquel contestó aceptando su encargo que le fué reiterado en 14 de Agosto del mismo año.

En Junio de 1766, el Dean y Cabildo de la Catedral de Oviedo, y en su nombre D. Francisco Javier de Junco, Chantre de la misma, y D. Toribio Alonso de Faes, canónigo, acudieron á la Junta exponiendo: que los foristas de una testamentaria, que estaban encargados de ejecutar, pretendían que la Ley 7<sup>a</sup>, tít. 15, lib. 5 de la Novísima Recopilacion, reducía á censos al quitar las ventas, á las cuales sucedieron *foros* en favor de los mismos vendedores, y por este y otros extremos, informados en contrario por letrados de Oviedo y de Madrid. los foreros se resistían al pago de la pension. La Junta, en vista de este incidente, acordó promover el asunto pendiente en el Real Consejo. Así continuó el principado de Astúrias entre varios incidentes activando la cuestion de renovacion de *foros*, á causa de los imponderables perjuicios que amenazaban, si no se extendía á este territorio la concesion hecha al de Galicia (1).

La Real provision que copiamos en el expediente citado, fué seguida de otra en 17 de Octubre de 1766, mandando mantener á los vecinos de San Ciprian de Monte Cubeyro y otros en la posesion de las tierras que tenian antes de la ejecutoria de la Audiencia de la Coruña, regulando la renta anual de las partes, disponiendo que en caso de discordia se hiciese tasa de ellas con citacion de los interesados, *ejecutando lo mismo en todos los casos semejantes*. Contra unas sentencias de vista y revista de la Audiencia de la Coruña, dictadas en

---

(2) Actas de la Diputacion y Junta del Principado de Astúrias.—Archivo provincial.

pleitos de reivindicacion de bienes aforados, se dictó Real órden de 9 de Mayo de 1767, mandando se mantuviese á los suplicantes en la posesion del lugar de Carroceda y bienes de que se les había despojado; y asimismo se providenció, por resolucion de 28 de Junio de 1768 con respecto á los vecinos de la villa de Vega y de los lugares de Sesamo y Fuentoria de la provincia de Leon. Por otro pleito movido en la Audiencia de Galicia, los demandados para el despojo por estinccion del tiempo del *foro* acudieron en 3 de Octubre de 1775 al Consejo, y en 23 de Agosto del siguiente año obtuvieron Real provision por la cual se declaró que la Audiencia mencionada, con arreglo á las disposiciones anteriores y esperando la resolucion del expediente instruido, no podía decretar despojos (1).

Coartada de este modo la accion de los señores que pretendían la reversion, y haciéndoseles imposible el despojo, cesaron completamente estas demandas y aparecieron otras basadas en la peticion de nulidad, ya por ser vinculados los bienes sobre que se había constituido *foro*, ya por incapacidad supuesta en el aforante, y ya, por fin, á pretesto de lesion sufrida por éste.

En 6 de Mayo de 1778 Doña María de Pena y Piñeiro acudió al Consejo por creer exiguo el cánon que, en bienes vinculados, había aforado su padre, y el Consejo acordó en 25 de Abril de 1784, no haber lugar al despojo de los foristas, á pesar de la lesion, hasta resolver el tan citado expediente. Con el mismo criterio decidió otra cuestion de despojo en 17 de Abril de 1785, ordenando á la Audiencia de Galicia no admitir ni permitir que los Jueces admitiesen demanda alguna sobre *foros* verdaderos ó presuntos y despojos de los foristas.

Entre tanto, en la Junta del Principado de Astúrias, en 28 de Abril de 1879, se dió cuenta de haber conseguido lo mismo que Galicia; que el Real decreto sobre suspension y que no se actúe *por ahora*, había sido recibido ya en la Au-

---

(1) «Estado de interinidad legal en que se halla la propiedad rústica y urbana de Galicia, sometida al contrato de *foro*.»—*Revista de Legislacion y Jurisprudencia*.—Tomo XXI.

diencia de Oviedo, y en vista, la Junta acordó despachar circulares para que los Jueces le guardasen en sus respectivas jurisdicciones, y asimismo escribir al Comisionado en Corte para que continuase la pretension en cuanto á lo principal y en union con el Procurador general del vecino reino (1).

Con arreglo á lo mandado en las disposiciones precitadas, la Audiencia de la Coruña desestimó en 27 de Octubre de 1777 una demanda de anulacion de *foro* presentada por el marqués de Mós; apeló éste á la Chancillería de Valladolid, y ésta falló en 1º de Julio de 1786, no haber lugar á lo demandado *por entonces*. En esta situacion, el marqués acudió al Real Consejo que expidió Real cédula en 14 de Noviembre de 1789, mandando á la Chancillería que oyese *ex íntegro* al marqués de Mós sobre nulidad del *foro* del año de 1748 y *subforo* de 1744, y se admitiesen igualmente todas las demandas en que se pidiera la nulidad de *foros*, fundada en vicios de constitucion. Otro Real despacho igual se libró en 25 de Junio de 1804, á instancia de D. Antonio Raimundo Ibañez, que pretendía la nulidad de un *foro* constituido sobre bienes de mayorazgo; este despacho fué confirmado despues por dictámen que dió el Consejo sobre una instancia en la cual D. Ramon M. Miranda, D. José Cañedo y consortes, de Rivadeo, pedían se mandase cesar en los despojos verificados por D. Antonio Ibañez; en este dictámen se sostenía la provision de 25 de Junio y fué comunicado á la Real Audiencia de Galicia y á la Chancillería de Valladolid en 25 de Febrero de 1807 (2).

Quedó, por lo tanto, como resúmen de jurisprudencia sentada, declarada inadmisibile toda demanda en la cual se pretendiese por el dueño directo la devolucion de los bienes aforados, ya fuese por extincion del término consignado en la carta foral, ya por cualquier otra de las condiciones del contrato; y consideradas admisibles aquellas en que se pidiese la nulidad de un *foro* por vicios en su constitucion, tales como falta de potestad en el aforante, lesion sufrida por este ó el foratario,

---

(1) Acta de la Junta del Principado de 28 de Abril de 1789.

(2) *Revista de Legislacion y Jurisprudencia*.—Tomo XXI.



con el solo requisito de que al fallar por ejecutoria se diese cuenta al consejo para que lo elevase al conocimiento de Su Majestad segun una cláusula de la Real Cédula de 1789. Esta formalidad está suprimida ya en los fallos ejecutorios; y así tambien creemos que una vez declarados libres los bienes vinculados, no puede fundarse la demanda de nulidad en la circunstancia de que el *foro* haya sido constituido sobre bienes de esta clase. La falta de potestad en el aforante como causa de nulidad, la prohibicion expresa de aforar asentada en la escritura de fundacion del vínculo y el dolo y lesion enormísima, así mismo han sido estimadas por la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de Enero de 1865.

En resúmen, como base de la jurisprudencia sobre *foros*, podemos considerar la Real Provision de 17 de Octubre de 1766; la Real Cédula de 17 de Enero de 1805 por la que se declaró que no podían redimirse los *foros* de Astúrias y Galicia, confirmada por el decreto de las Córtes en 8 de Junio de 1813, puesto en vigor y reiterado en 6 de Setiembre de 1836, y las anteriores sentencias y provisiones.

Uno de los pleitos sobre *foros* que más han llamado nuestra atencion, es el que dió motivo á la sentencia de 30 de Octubre de 1863. D. Andrés Vigil de Quirós, Abad de la iglesia colegial de San Pedro de Teverga, aforó las erías de Morales del Casal y de la Carnera á Santiago Gonzalez y otros, que se obligaron á satisfacer 27 fanegas de escanda el dia 11 de Noviembre de cada año, con arreglo á escritura de 2 de Mayo de 1782. Despues de la desamortizacion, á peticion del marqués de Valle-hermoso y Valdecarzana, patrono de la colegiata, por Real órden de 24 de Setiembre de 1849, se declararon los bienes comprendidos en la excepcion del art. 6º de la ley expedida por el Ministerio de Hacienda el 2 de Setiembre de 1841.

El Magistral de la colegiata expuso, que los bienes de beneficios eclesiásticos no estaban aplicados por la ley á las familias; y en consideracion á esto y por otra órden de 7 de Diciembre de 1850, se mandó entregar estos bienes al Diocesano; pero habiendo acudido de nuevo el marqués, se dejó sin efecto la anterior disposicion por otra de 6 de Agosto de 1852.

Puesto el marqués en posesion judicial de los bienes el 1º de Agosto de 1854, y encontrando entre ellos el *foro* citado, presentó demanda en el Juzgado de Avilés para que se declarase caducado, porque no se habían practicado las diligencias necesarias en la constitucion del contrato, y que el *foro* era posterior á aquellos de que hablaba la Real provision de 1763. Matías Rodriguez y consortes formularon artículo prévio por falta de personalidad en el demandante, y desestimado este, contestaron la demanda alegando las disposiciones precitadas, y el art. 6 del Real decreto de 8 de Junio de 1813; acudió el marqués con el escrito de réplica y en el de dúplica le negaron los demandados la propiedad y aun el dominio directo, por no significar nada la posesion inmemorial. Recibido el pleito á prueba, se sentenció á favor de los demandados en 13 de Mayo de 1861, cuya sentencia confirmó la Sala primera de la Audiencia en 15 Enero de 1862. Habiendo interpuesto recurso de casacion, el Tribunal Supremo, considerando lo dispuesto por las Reales Cédulas de 1763 y 1768, que la posterioridad con que se había constituido el contrato objeto del litigio no impedía el que se considerase incluido en ellas; que las leyes 24, tít. 15, lib. 10 de la Novísima Recopilacion, y de 8 de Junio de 1813, reconocían el estado legal creado por las dichas Reales órdenes; que las leyes desamortizadoras, declarando el derecho de los patronos, no constituían en su favor título de propiedad para la reclamacion del dominio útil; que la posesion y entrega judicial estaban en el mismo caso; que la ejecutoria que desestimó el artículo prévio no prejuzgaba la cuestion principal; y considerando, por fin, que cuando por disposicion legislativa se halla en suspenso la duracion de un contrato y sus efectos, no puede imputarse á los interesados la falta de cumplimiento del mismo, el Tribunal falló no haber lugar al recurso de 30 de Octubre de 1863 (1).

Otra de las disposiciones que influyeron en el estado de la propiedad territorial de Astúrias y Galicia, fué la Real orden

---

(1) Coleccion legislativa.—1833.

expedida por el Ministerio de Hacienda en 28 de Enero de 1862, en la cual, considerando que en los *foros* ni el señor del directo ni el utilitario disfrutaban el pleno dominio de los bienes, que era difícil designarlos ó demarcarlos, viendo acaso en el *foro* una propiedad poco definida, poco determinada, se declararon los de Galicia inadmisibles para garantir servicios públicos. Desde luego este acto disminuyó extraordinariamente la importancia de los *foros*, no considerándolos en su verdadero valor y quitándoles la cualidad de entrar como otro capital cualquiera en el concierto de las relaciones económicas; este acto equivalió á crear para el *foro* una situación anómala, y á poner cuando menos en duda el valor de este capital.

Indudablemente la cuestion planteada en el expediente seguido ante el Real Consejo, acerca de si la reversion era ó no obligatoria, no podía girar más que sobre los dos puntos que indicamos ya. Los foreros, alegando que la ley 69, tít. 18, Partida 3<sup>a</sup>, dice: «*E quando entrare en la quarta generacion de este que tenia la cosa á censo debe ser renovada esta carta;*» preguntaban, ¿esta ley es declaratoria de un derecho? La costumbre y la práctica de los tribunales lo había considerado así, y en verdad nos parecía este el único medio de proteger cuantiosos intereses, no creados por el dominio directo, sino por el trabajo constante de los utilitarios. El segundo punto era la alegacion de los aforantes, pues estos, fundados en que de cualquier modo que el hombre quiera obligarse queda obligado, y que el *foro* era un contrato temporal, preguntaban á su vez: ¿no es lícito pedir el cumplimiento del contrato y sus condiciones, siendo la escritura la suprema ley de aquel? Unicamente podía salirse al encuentro de esta observacion, contestando que la ley de Partida manda expresamente, sin que dé lugar á dudas, la renovacion; que es un modelo de la manera en que *debe ser fecha la carta*, y por lo tanto, no es aventurado suponer que las condiciones que apunta son las generales inherentes al contrato, y que así lo considera con respecto al punto especial que tratamos la glosa de Gregorio Lopez, bastante detallada y conforme con la opinion de otros

notables glosadores y jurisconsultos (1). Mas ha de observarse que, aceptando lo obligatorio de la renovacion, no se niega por ello la facultad que el dueño directo podría sostener de modificar la cuantía de la pension foral, señalada en el primer contrato, pues de no tener esta modificación alguna la renovacion era perfectamente inútil. Hé, aquí, nuestra opinion, que juzgamos en armonía con las palabras de la famosa ley de Partida, con las del comentador y con la naturaleza del *foro*, y el espíritu que informa el derecho consuetudinario en lo que á este derecho real se refiere.

---

(1) Salgado de Somoza.—*Patrocinium pro pátria*.

*Estorvos y remedios de la riqueza de Galicia*, por el Licenciado D. Francisco Somoza y Monsoriu.—1775.





## CAPÍTULO X.

Estado de interinidad de los *foros*.—¿Proceden hoy las demandas de renovacion?—Eficacia de la Real Provision de 11 de Mayo de 1763 y siguientes.—El *foro* en el proyecto de Código civil de 1851.—Exámen de éste en la parte que se refiere al objeto de nuestro estudio.—Contradicciones que en esta materia se advierten en el proyecto.—Errores fundamentales del proyecto.

Indudablemente, si la Real Provision de 11 de Mayo de 1763 y más que la siguieron, salvaron la crisis producida en el pasado siglo por el conflicto entre los dueños de ambos dominios, no hicieron más que determinar un estado de interinidad que, á la larga, no puede sostenerse. Todas las cuestiones de derecho latentes en la de renovacion de *foros*, quedaban sin resolver y era lógico pensar que los intereses perjudicados entonces habían de intentar parcialmente el planteamiento de aquellos problemas en el terreno jurídico á la menor ocasion que para ello se presentase, ya como principal, ya como incidental en los litigios tan frecuentes en los tribunales de esta region.

Es absurdo suponer que aquellas disposiciones crearon ningun derecho á favor de los *fóro*s, ni que por ellas se hubiese convertido en perpétuo un contrato temporal por su naturaleza y por la condicion establecida al tiempo de su otorgamiento. Contra los que tal suponen, puede afirmarse que hay fundamento bastante para rebatir su opinion, sin que ellos tengan medio alguno de sostenerla. Se discutía entonces si los dueños del dominio directo estaban ó no obligados á la renovacion; por lo tanto, no se les privó del derecho de renovar y sí únicamente del de negarse en absoluto á hacerlo y lanzar á los *foreros* de las tierras que llevaban, acto este que constituía lo que se llamaba *despojo*, á diferencia de la *rever-*

*sion* que era la entrega voluntaria hecha por el forero al dueño directo de los bienes aforados, al terminar el plazo del contrato.

Así entendemos que, si los dueños del directo dominio considerasen que debían aumentar la pension de un foral y llamasen al forero á renovar el contrato con tal objeto, no habría excepcion ninguna que oponer á tal demanda. No está comprendido el caso entre las demandas, cuyo curso se suspendió, y, por lo tanto, pueden prosperar las de esta clase en beneficio del dominio directo, que tiene á su favor, no solo aquella razon indiscutible, sino tambien la Real Provision de 17 de Octubre de 1766, que hemos citado, la cual, conforme en lo que decimos y ajustada á la naturaleza del *foro*, previene tambien que para el nuevo señalamiento de pension se estimen como parte del inmueble las mejoras, como quiera que por virtud del contrato estaba el forero obligado á realizarlas en los bienes; y áun añadió, como han visto nuestros lectores, que esto era regla general para resolver todos los casos semejantes. De aquí una limitacion á esa amplitud que algunos han querido dar á la suspension de las demandas de despojo, pretendiendo que ninguna debe prosperar en cuanto altere en poco ó en mucho la situacion en que se encuentre un *foro*.

Que esta opinion no prevalece, nos lo prueba el hecho de que no conozcamos, ni se presenten en los tribunales, demandas sobre renovacion de *foros*, sin duda porque en fuerza de oirlo repetir hánse convencido los dueños del directo dominio de que en nada les es lícito modificar las condiciones estipuladas; pero, si esta preocupacion dejase de dominar á algunos y ejercitasen su accion, no creemos que contra ellos se pudiera invocar la Real Provision de 11 de Mayo de 1763, ni que su pretension dejase de prosperar en derecho.

Por otra parte, se ha discutido si la citada disposicion y las demás que hemos mencionado tenían ó no la fuerza de verdadera jurisprudencia, y ciertamente los que se la negaban verían con gusto la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de Junio de 1859, en la cual, además de lo que indicamos en el

anterior capítulo, se declaraba no constar que las Reales Provisiones y cédulas estuviesen en uso y aplicacion en el territorio de Galicia; entre tanto, á esto contesta la actitud de respeto á esas disposiciones que guardan en Galicia y Asturias los dueños del dominio, á cuyo derecho auxiliaría esta declaracion del Supremo Tribunal, si no creyeran que, á pesar de ella, se invocarían esas mismas Provisiones en el momento en que de nuevo intentasen suscitar resueltamente aquella cuestion.

Pero ¿cabe en el estado actual de nuestro derecho escrito mantener la interinidad de los *foros*, negar resolucion expresa y terminante á ese problema de gran trascendencia, y mucho más cuando por aquel estado de cosas se consideran lesionados tantos propietarios? A este punto debieran convertirse los esfuerzos de cuantos con estos problemas jurídicos se ocupan y que deben comprender la necesidad de sacudir esa cadena que se opone á la funcion de tantos derechos, al ejercicio de tantas acciones y que no permite la realizacion de obligaciones contraídas entre partes con arreglo á derecho. En vez de atender á esto, se ha creído, por la mayor parte de nuestros jurisconsultos, mejor solucion cortar el nudo que, al parecer, no se resuelven á desatar, y desde hace mucho tiempo se ha iniciado la campaña para hacer desaparecer el *foro* de la esfera de los contratos. Este propósito reviste siempre que aparecen dos caractéres especiales, perfectamente distintos: primero, un desconocimiento de la naturaleza del *foro* que acusa un estudio poco detenido ó un apasionamiento inquebrantable en favor de determinada fórmula; segundo, una tendencia invariable á sacrificar el dominio directo en provecho de los dueños del útil, lo cual indica una preocupacion de escuela.

La primera manifestacion importante de lo que acabamos de apuntar, la tenemos en el proyecto de Código civil presentado por la Comision de Códigos en 5 de Mayo de 1851, y del cual vamos á examinar la parte relativa al *foro*, con cuyo examen puede considerarse que tambien nos referimos á los comentarios que hizo el individuo de la citada Comision D. Florencio García Goyena, como exposicion de motivos ó funda-



mentos del proyecto, estableciendo con ellos interpretacion auténtica de aquél, por haber sido discutidos y aprobados por la seccion del Código civil de la citada Comision.

El art. 1563 del proyecto, empezaba con este párrafo inicial:

«En cuanto á los censos enfitéuticos, foros, subforos, derechos de superficie ó cualesquiera otros gravámenes perpétuos de igual naturaleza constituidos antes de la promulgacion del Código civil, se observarán las reglas siguientes. . . . .»

Desde este punto se encuentra ya más de un error ocasionado por desconocimiento del contrato de *foro*. Confundir en una misma solucion el censo enfitéutico y el *foro*, podría explicarse por el parecido que ambos contratos tienen en su origen; pero á medida que se alejan de él, se establecen entre ellos diferencias que se hicieron mayores despues de los autos acordados que legislaron sobre el enfitéusis y no sobre el *foro*; así en 1851 ocupaban ambos tan distinta situacion, que apenas se comprende cómo se ocurrió á los autores del proyecto someterlos á iguales reglas, que si á uno de ellos podían convenir, habrían de ser para el otro de difícil aplicacion; que si en uno resultaban acertadas en cuanto podían significar el principio de la redencion llevado á sus últimas consecuencias, en el otro eran una innovacion radical.

Pero si á más de esto se observa que están unidos en el mismo criterio con los derechos de superficie, el desconocimiento aparece más evidente. Un derecho real con los caracteres del *foro*. de tan variados aspectos y que da origen á los derechos y obligaciones que hemos estudiado en este libro, no puede caber en molde tan estrecho como el que sirve al censo de que trata la ley 8<sup>a</sup>, tít. 13, libro 10 de la Novísima Recopilacion, derecho real tambien, pero de tan reducidas proporciones, como de uso poco frecuente. Esto no pudo ocultarse á los distinguidos jurisconsultos, autores del proyecto, solamente con que hubieran examinado, ya que no la naturaleza del *foro*, sus efectos jurídicos que les hubieran puesto de manifiesto la imposibilidad de aplicar iguales reglas á tan distintas cosas.

Otro error palmario está en calificar el *foro* de gravámen y de perpétuo por ende. Si no expresamos de una manera clara lo que debe entenderse por gravámen, corremos peligro de encontrarnos siempre en confusiones parecidas á esta: el censo consignativo, por ejemplo, es un gravámen, porque en virtud de él se constituye una carga sobre una finca que era libre; pero en el *foro* hay una division de los derechos dominicales, por la cual, uno de los otorgantes entra en posesion de una gran parte de ellos, mediante el pago de una cantidad anual, sin que la propiedad deje de pertenecer al otro. La pension no puede considerarse carga, á no ser que bajo esta denominacion se comprenda toda obligacion por la cual el que recibe ciertos derechos se compromete á reconocer los que otro tiene en la misma cosa; tanto valdría llamar gravámen á la renta que paga el colono al propietario de la finca que lleva en arriendo, lo cual nadie sostiene.

Afirmar que el *foro* es perpétuo como el enfiteusis, como el derecho de superficie, es desconocer su naturaleza. ¿Participaban aquellos jurisconsultos de la preocupacion de los que entienden que el estado de interinidad y suspension de resolucion en el expediente del Consejo de Castilla determina el carácter de perpetuidad en los *foros*? Es increíble; todas las disposiciones dictadas en ese sentido en el pasado siglo, expresan taxativamente que son interinas; se refieren á una cuestion distinta de la perpetuidad; ni áun los utilitarios pretenden ésta, sino la obligacion de renovar el contrato, como que nadie podía sostener que debía considerarse perpétua la duracion de aquél, antes estaban todos conformes en que terminaba al espirar el plazo de las *voces* y la contienda partía de esta afirmacion para discutir lo que procedía despues de fenecidas aquéllas. No hay, pues, fundamento alguno para considerar perpétuo al *foro*, ni autor que tal sostenga, y áun al aplicarle las leyes que regían el enfiteusis, se entiende que son las del enfiteusis eclesiástico que era temporal, apartándose en esto del comun, que tenía el carácter de perpétuo. De aquí se deduce que las disposiciones del proyecto de Código civil se dictaron sin conocer á fondo la naturaleza del *foro*, y solo en virtud de un ligero estudio de este derecho real, lo

cual no puede extrañarnos teniendo en cuenta que, si bien los autores de aquel trabajo notable eran eminentes jurisconsultos, no habían tenido ocasion de estudiar de cerca el *foro*, como solo pueden hacerlo los que todos los dias tienen en su bufete cuestiones sobre *foros*; en una palabra, como solo era dado realizarlo á los letrados de Astúrias y Galicia que no tenían representacion en la Comision de Códigos.

Como consecuencia de este error primero, vienen otros varios consignados en las reglas del citado art. 1563. En la primera se establece el principio de que el *foro* sea redimible, como los censos enfitéuticos y el derecho de superficie, ó lo que es lo mismo, se iguala el *foro* con los censos cuando en nada se les parece, así como tampoco el enfiteusis ni el derecho de superficie. Para que no quede duda respecto á lo que indicamos, véase la regla primera que dice textualmente:

«Podrán redimirse por los terratenientes, pagando el capital de la imposicion, y si éste no fuere conocido, abonando por capital, laudemio, luisismo y cualesquiera otros derechos dominicales la cantidad que resulte, computada la pension al respecto de 33 y un tercio al millar, ó sea 3 por 100.»

Ahora bien: ni en los censos enfitéuticos, ni en los *foros*, ni siquiera en el derecho de superficie, hay capital de imposicion; pero concretando al *foro* nuestras observaciones, la disposicion trascrita está á una inmensa distancia del contrato que estudiamos. En él no hay capital impuesto como en el censo consignativo, á no ser que los autores del proyecto hayan creido que los *foros* frumentarios son el tipo del *foro*. En éste, el aforante tiene la propiedad del inmueble y entrega solo la posesion con todos los derechos inherentes á ella y reservándose el percibir una pension ó cánon ó renta, pues este último concepto es el que hoy tiene; por lo tanto, ni hay gravámen, ni hay capital impuesto.

Continúa la equivocacion separando el *laudemio* y el *luisismo*, como si fueran dos derechos diferentes cuando en el *foro* es uno solo con distintos nombres.

La tercera dice: «Los terratenientes pueden enajenar libremente el dominio útil, y en los casos en que, con arreglo á la legislacion vigente y á lo pactado, tenga lugar el laudemio ó

luismo, ó cualquiera otro gravámen de esta clase, no podrá exigírseles más que la cincuentena parte ó dos por ciento del precio de la venta (1).»

No comprendemos que el declarar redimible el *foro* pudiera tener otro objeto que procurar por este medio la consolidacion de los dominios, puesto que este es el fin que se proponen los partidarios de aquella solucion; y sin embargo, la primera parte de esta regla, sobre no ser justa ni arreglada á derecho, solo serviría para impedir ó dificultar, cuando menos la consolidacion. Efectivamente: los derechos de tanteo que corresponden al dueño del directo dominio, persiguen aquel fin, y por otra parte, son de los que menos perjudican al forero, entre los que aquél se reservó. Cuando al forero le interesa vender el dominio útil, traspasar sus derechos á un tercero, el dueño directo solo es preferido en cuanto ofrece la misma cantidad que aquél por la misma cosa; y si él la adquiere, el forero nada pierde del precio y al par se consigue que desaparezca la division de los dominios. Si se autoriza al forero para enajenar sin intervencion alguna del señor directo, resulta que no solo se vulneran los derechos de éste con la redencion, como en otro lugar demostraremos, sino que los legisladores aparecen buscando todo cuanto puede perjudicarle, negándole todos los medios para reunir en su cabeza los dominios, persiguiéndole en todo aquello que constituye su derecho, lo cual acusa un olvido completo de cuantos elementos constituyen el derecho de propiedad, olvido que se explica en quienes, como los autores del proyecto que analizamos, creen que el aforante solo impuso un capital sobre una finca ajena.

La segunda parte de la regla tercera no resulta más acertada. «En los casos en que, con arreglo á la legislacion vigente y á lo pactado, tenga lugar el laudemio ó luismo, ó cualquier otro gravámen de esta clase, no podrá exigírseles más que la cincuentena parte ó dos por ciento del precio de la venta.»

---

(1) La edicion del proyecto de Código civil que tenemos á la vista, es la publicada por la Revista de jurisprudencia y administracion titulada *El Derecho Moderno*. —Madrid: 1851.

Esta es una limitacion á la absoluta libertad de enajenar el dominio útil, y sorprende que se destruya el derecho de tanteo, poco desventajoso para el forero, y se mantenga el derecho de laudemio á todas luces vejatorio ó insostenible, porque no hay razon alguna que abone su existencia. Es verdad que este derecho de percibir el laudemio resulta ilusorio; si el utilitario puede enajenar libremente su dominio, queda dispensado de la obligacion de avisar al dueño directo del contrato que va á verificar. Este aviso tiene por objeto prevenir al dueño para que interponga el derecho de tanteo y el de laudemio; pero si desaparece aquel aviso, si el forero puede traspasar á otro el *foro* libremente, es decir, sin notificar al aforante previamente, el contrato pasará desapercibido de éste y no podrá reclamar el pago de lo que por laudemio le corresponda; y ya procurará esto el forero por todos los medios, siquiera de tal modo se liberta de pagar la cincuentena parte del precio de la venta. De aquí el caso frecuente que se daría de que el comprador abonase íntegro al vendedor el valor de la cosa y se viese luego apremiado al pago del dos por ciento por el dueño directo.

Hablar en la regla citada de «laudemio ó luismo, ó cualquiera otro gravámen de esta clase,» es continuar denunciando el desconocimiento de la materia de que se trata, pues ni el *foro*, ni el enfiteusis, ni el derecho de superficie tienen otro gravámen alguno de esta clase, ni de otra parecida en cuanto se refiere á la traslacion á un tercero del dominio útil.

Conservar el derecho de laudemio, siquiera se reduzca á la tasa que le señaló el derecho romano, es una medida que no comprendemos en qué criterio puede inspirarse. Se trata de suprimir gravámenes de la propiedad territorial, y en cuanto afecta al *foro*, se suprime lo que menor aspecto de gravámen presenta y se conserva el verdadero gravámen cuando una sencilla reflexion lo condena. El dueño directo, como propietario de la tierra, recibe del poseedor la pension ó renta, con lo cual en nada limita los derechos de éste ni su ejercicio; el utilitario puede disponer de los bienes forales, en cuanto á los derechos que le están reconocidos, como si los bienes fueran su-

yos, y, no obstante, en cuanto va á ejercitar esta facultad por título lucrativo, se interpone el dueño directo á exigir parte de una cosa que no es suya, pues se trata del valor del dominio útil que no le pertenece. Y esta carga, que tanto pesa sobre el forero y que es el mayor obstáculo, quizá hoy el único, con el cual tropieza y se entorpece la circulacion de la propiedad foral, es precisamente el único que conservan los autores del proyecto de Código civil de 1851.

La regla quinta previene que «lo dispuesto en el art. 1551 es aplicable á los censos y demás derechos de que se trata en este capítulo.» Y efectivamente: el artículo no puede tener aplicacion ninguna al *foro*, ni al censo enfitéutico, ni al derecho de superficie, porque el art. 1551 dispone lo siguiente:

«El capital del censo no es exigible sino en caso de quiebra ó insolvencia del deudor, ó cuando, habiendo dejado pasar dos años seguidos sin pagar la pension, y requerido judicialmente no paga en el término de diez dias, contados desde el requerimiento.»

Y como en ninguno de aquellos contratos y derechos reales hay tal capital, no hay tampoco medio racional de aplicarles semejante disposicion; y el aforante, como los que ocupan igual lugar en el enfiteusis y en el derecho de superficie, no pueden ni tienen otra cosa que exigir más que la pension, aparte de los derechos de tanteo y retracto y más secundarios que hemos expuesto; y caso de quiebra ó insolvencia del deudor tienen respectivamente la accion real hipotecaria unos, y el comiso otros; acciones que el proyecto de Código deja subsistentes, como quiera que nada dispone acerca de su supresion ni sustitucion por otra alguna. Hubiera fijado en ellas su atencion el legislador que, dedicando profundo estudio á estos contratos, intentase hacerlos desaparecer considerándolos como cargas de la propiedad, pues comprendería fácilmente que no era posible intentar recoger el fruto de las modificaciones introducidas en la legislacion si aquéllas no tenían mayor amplitud, si no eran bastante completas para impedir que la resistencia de los intereses contrarios á ellas encontrase ancha base precisamente en el ejercicio de las acciones deri-

vadas del contrato. Así, por ejemplo, antes que un forero se hallase en condiciones para solicitar la redencion, habría muchos que, por retraso en el pago de las pensiones, verían embargadas sus tierras y vendidas en público remate, ó enfitteutas cuyos bienes cayeran en poder del señorío directo por medio del comiso. Estos hechos vendrían natural y lógicamente, porque nadie supondrá que el dominio directo, víctima predilecta del legislador en todos los proyectos relativos al *foro* y al enfitteusis, habrá de permanecer tranquilo dejándose despojar sin protesta alguna, sin sostener de algun modo la lucha aún cuando solo trate de imitar la tendencia absorbente del dominio útil que, hasta ahora, se ha impuesto constantemente al directo en estas crisis que atraviesa la propiedad foral. El proyecto de Código conserva en sus manos las acciones que son su arma más poderosa, con la cual, si la redencion se iniciase, no se harían esperar las represalias del comiso ó de la accion hipotecaria.

La regla sexta determina que las cuestiones sobre la «cuantía del cánón ó pension se resolverán con arreglo á lo que se hubiere venido pagando en el último quinquenio.» Esta es la consecuencia de haber considerado que el *foro* es un contrato perpétuo en el cual no puede alterarse la cuantía de la pension, pero aún en este concepto resulta lo dispuesto contrario á las reglas comunes que rigen determinados derechos. En la hipótesis de que el *foro* sea un contrato á perpetuidad, si se le aplica la disposicion indicada, aparece que puede alterarse una de las condiciones principales de él; y como segundo error, se establece una especie de prescripcion con menos plazo del que á este derecho se señala, así para la del dominio como para la de las acciones. Si la cuantía de la pension está fijada, como no puede menos de estarlo, el dueño directo ha de reclamarla íntegra en todo caso, por virtud de la obligacion contraida por el forero; pues las cláusulas del contrato constituyen la ley con arreglo á la cual se ha de cumplir el mismo mientras subsista, y la exhibicion del título bastaría para apoyar la accion que el aforante establece y hacerla prosperar; y el mismo Código civil serviría para sostener esta opinion, si

ya los principios rudimentarios del derecho no la prestasen sólido fundamento. En él se establece que «todos los pactos obligan al cumplimiento de lo pactado» (1), y estando pactada la pension no es posible aumentarla ó disminuirla si el *foro* es á perpetuidad. «Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solamente al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino tambien á todas las consecuencias que, segun su naturaleza, son conformes á la buena fé, al uso ó la ley» (2); por lo tanto, no puede haber cuestion alguna acerca de la cuantía de la pension, porque habiéndose estipulado ésta, el forero queda obligado á pagarla íntegra y sin alteracion alguna, en tanto no la varíe el mútuo consentimiento.

Y puesto que no cabe creer que sea contrario á esto el sentido y alcance de la disposicion que examinamos, quizá á otro punto se haya encaminado. Se referirá á casos que pueden presentarse, á pesar del contrato. Efectivamente: es creible que la pension estipulada se haya alterado, disminuyéndola, sin que el dueño directo haya fijado en esto su atencion por cualquier accidente; es natural que al percibir la diferencia que hay entre la pension contratada y la que paga el forero, pretenda obligar á que éste continúe abonando lo estipulado. Es una verdadera cuestion sobre la cuantía del cánon, y, segun la disposicion que analizamos, debe resolverse con arreglo á la pension que se venía pagando durante el último quinquenio. El forero que durante cinco años haya venido abonando un cánon menor del que estaba obligado á pagar, ha constituido á su favor un derecho; tiene una excepcion que oponer á la reclamacion del dueño directo. ¿Qué carácter tiene esta excepcion? Difícil es la respuesta; que la excepcion significa adquisicion de un derecho que se opone á la accion, la contradice y la hace inútil y el uso por cinco años no está clasificado entre los medios de adquirir. No puede ser una prescripcion, porque sobre faltarle el tiempo señalado por la ley,

---

(1) Art. 974 del proyecto de Código civil citado.

(2) Art. 978 del proyecto de Código civil.



carece de justo título desde el momento que se exhibe el contrato foral ó se prueba que la pension pagada era mayor en las anualidades anteriores al quinquenio.

Cinco años de existencia de un hecho no pueden legítimamente anular una accion que sobrevive á ese plazo, y la disposicion que estudiamos no limita el de duracion de las acciones real y personal, y éstas se opoudrán siempre á aquélla con fuerza irresistible. Ni fué ciertamente el pensamiento de los autores del proyecto dar tal alcance á la disposicion, pues poniendo en su obra la atencion y cuidado que un Código exige, en otra parte de ella encontraríamos confirmada por algun precepto aquella interpretacion; pero no es así. Suponiendo que la tolerancia del dueño directo hubiese consentido en recibir incompleta la pension durante cinco años, esto no sería obstáculo á que la exigiese íntegra al cabo de aquel tiempo, porque los actos de simple tolerancia no pueden servir de fundamento á la prescripcion de adquirir (1), como adquiriría el forero el derecho de negar la parte de cánon superior á lo abonado en el último quinquenio y el de abonar solo este en lo sucesivo. Como medio de libertarse de parte de la obligacion, se opone al precepto que examinamos, el que la pension foral es una obligacion real, y, por lo tanto, no se liberta de ella ni en todo ni en parte, sino por la prescripcion de treinta años (2), y la accion personal no prescribe tampoco hasta los diez años entre presentes, y veinte entre ausentes, aunque subsidiariamente haya hipoteca, puesto que hasta trascurrido ese plazo no prescribe la obligacion personal (3). Al establecer estos principios el proyecto de Código civil, lo hace en absoluto, sin excepcion alguna; y así lo repetimos al aplicarlos nosotros á lo dispuesto en la regla 6<sup>a</sup> del art. 1563, respecto á *foros* y enfiteusis. De aquí se deduce que ese estado de cosas, respecto á la cuantía del cánon foral, no crea derecho alguno en favor del forero aún cuando hubiese durado cinco años, y que tampoco limita la esfera á donde alcanzan

---

(1) Art. 1950 del proyecto de Código.

(2) Art. 1966 del proyecto de Código.

(3) Art. 1967 del proyecto de Código.

las acciones que pertenecen al dominio directo como tampoco disminuyen la fuerza de la obligacion. Y esto áun en el caso de que el dueño directo no posea el título constitutivo del *foro* que puede sustituir con el ejercicio de los derechos dominicales durante más de cincuenta años. La disposicion citada nacería muerta, sin eficacia alguna, pues todo se opone á ella, lo mismo en el proyecto de Código que en los principios de derecho. Por eso, para inquirir su razon de ser, volvemos al punto de partida, es decir, á creer que ha sido dictada desconociendo la naturaleza y efectos del contrato de *foro*, respecto del cual, las cuestiones que surjan sobre la cuantía de la pension, solo procede resolverlas con arreglo á lo pactado.

Una última suposicion nos resta para explicar la regla 6<sup>a</sup>. ¿Se refiere á las variaciones que pueden sufrir las porciones del foral? Imposible: para esto, ahí están los *prorateos*, y cuando éstos desaparezcan, estarán las inscripciones en el registro de la propiedad. Así, pues, resulta que no podemos dar aplicacion alguna de la regla 6<sup>a</sup> al contrato de *foro*.

La regla 7<sup>a</sup> prescribe que «tanto los terratenientes como los perceptores de las pensiones ó gravámenes, podrán usar del retracto legal en toda la trasmision de sus respectivos derechos.» Esta disposicion pugna con la primera parte de la regla 3<sup>a</sup>, segun la cual, los terratenientes pueden enajenar libremente el dominio útil; el dueño directo percibirá el laudemio en cada enajenacion; el dueño directo ejercitará el retracto en cada traslacion del dominio útil, si así le conviene. ¿Dónde está, en qué consiste la libertad de enajenar que anteriormente se concede al forero? Proviene esta confusion de la que se nota desde las primeras frases del art. 1563. Entendieron, sin duda, los autores del proyecto que cada acto traslativo del dominio útil de un *foro* necesitaba la aprobacion del dueño directo, bien así como el enfiteusis, en el cual, al enajenar la cosa, *el enfiteuta debela vender á tal ome, de quien pueda el señor aver el censo tan ligero como de el mismo*; precepto innecesario en el *foro* por cuanto la hipoteca es suficiente garantía para el dueño directo, que con ella asegura el cobro del cánon foral.

Resulta, pues, que la única libertad adquirida por el forero se limitaría á estar exento de la obligacion de avisar al dueñ

directo cuando va á realizar la enajenacion; pero es más que dudoso este punto y antes nos inclinamos á sostener lo contrario, pues no estando previsto el caso en el proyecto de Código civil, y tratándose de la prescripcion establecida por la ley 29, tít. 13, Partida 3<sup>a</sup> que ha venido rigiendo sin interrupcion, á ella habría que acudir para que supliese el silencio del proyecto que estudiamos, y con ella podría el dueño directo obligar al forero á que continuase participándole á su tiempo los preliminares de la enajenacion que pretendiese realizar, á pesar de lo prescrito en la regla 3<sup>a</sup>.

Pero si esta obligacion subsiste, parece que tambien debe subsistir el derecho de tanteo.

El tanteo y el retracto son dos actos iguales en sus efectos; solo se diferencian en cuanto al momento en que se pueden ejercitar. El primero se realiza antes de que la cosa tanteada se enajene á tercera persona y significa un derecho de preferencia; el segundo se efectúa despues de la enajenacion y determina el derecho del retrayente á sustituir al comprador, sin que éste pueda impedirlo, en los derechos adquiridos por el contrato y mediante el precio que en él intervino. El retracto es más ámplio que el tanteo; abarca mayor esfera, y si los autores del proyecto de Código civil callan en cuanto al ejercicio del tanteo no será porque no le mantengan como hasta aquí en el *foro*, sino porque le considerarán comprendido en el retracto, puesto que con él está siempre confundido. Debe por esto afirmarse que la regla 7<sup>a</sup> autoriza ambos actos: el tanteo y el retracto.

Así, pues, la libertad de enajenar que tiene el forero es, salvo la obligacion de dar aviso al dueño directo en la forma que previene la ley 29, tít. 13, Partida 3<sup>a</sup>, salvo los derechos de tanteo y retracto que competen á aquél y salvo el derecho del mismo á percibir la cincuentena parte del precio. Véase lo que queda de aquella libertad y volverá á aparecer con toda evidencia la precipitacion con que se redactó en este punto el proyecto de Código civil, lo cual viene á confirmar todavía las dos últimas reglas que dicta: una perfectamente inútil, y la otra que huelga especialmente en esta parte.

«Regla 8<sup>a</sup>. En las herencias por testamento ó sin él, se

considerarán los derechos de los terratenientes como todos los demás derechos reales, y, por lo tanto, divisibles entre los herederos, con sujeción á las disposiciones comunes sobre herencias.»

Efectivamente: así fué siempre, y el dominio útil vino partiéndose entre los herederos del utilitario como todos los demás dominios, porque es materialmente divisible; y si ha venido siguiendo la ley comun hasta ahora, la regla citada no altera ningun estado de cosas, ni destruye una excepcion, sino solamente asienta lo que fué siempre, lo que debe ser con arreglo á la naturaleza y modo de ser del dominio útil. Hé aquí por qué juzgamos ocioso lo que se dispone en la penúltima de las reglas que analizamos.

Esta série de equivocaciones debía tener un coronamiento digno de ella, y como tal puede considerarse la última disposicion que dice: «El contrato, en cuya virtud el dueño del suelo ha cedido su uso para plantar viñas y por el tiempo que viviesen las primeras cepas, fenece de derecho á los sesenta años si no se ha estipulado lo contrario, bien se conserven las primitivas en todo ó en parte, ó bien se hayan plantado otras.»

Esto no puede referirse á las *cédulas de planturía*, especie de *foros* que se hacían de tierras que reunían las condiciones necesarias para la plantacion y cultivo de la vid; porque estos contratos dejaban al cesionario, no el uso, sino el dominio útil del terreno como en el *foro*; tampoco se otorgaban por el tiempo que durasen las primeras cepas, sino hasta que el terreno se convirtiese en improductivo. La regla trascrita solo puede ser aplicable al contrato catalan de *rabassa-morta* en el cual se traspasa al *rabasayre* el dominio de las primeras cepas de vid y no el dominio útil del terreno.

Pero ¿á qué título se mezcla en una misma disposicion legislativa el *rabassa-morta* con el enfiteusis, el *foro*, el derecho de superficie y otros gravámenes análogos? No existe tal analogía, pues el primero es más bien una servidumbre constituida temporalmente, y los segundos determinan una division de los dominios tan profunda que en nada se asemeja á la de

aquel contrato. El jurisconsulto catalan Vives y Cebriá (1), habla del *rabassa-morta* al mismo tiempo que de otra clase de *establecimientos* como el enfiteusis y los *revesajats*, pero no puede decirse por eso que los igualase en su naturaleza; él mismo define aquel contrato en esta forma: «Tambien hay una clase de establecimientos que se llama á Rabassa-morta ó á primeras cepas con el cual el dueño de la pieza de tierra la establece para plantarla de viña y para mientras existen las primeras cepas, muertas las cuales ó inútiles, fenece el contrato y vuelve la tierra al primitivo dueño ó á su sucesor.» Esta definicion deja ver la diferencia esencial que existe entre un contrato que solo concede el usufructo de las cepas primeras y no del suelo, pues al *rabasayre* le está prohibido plantar nuevas cepas, y el *foro* ó el enfiteusis, en los cuales los poseedores tienen el dominio útil más completo de la tierra foral ó enfiteuticaria y puede hacer en ella cuantas obras, renovaciones ó sustituciones quieran y crean convenientes á su interés.

Tambien otros autores (2) colocan el *rabassa-morta* entre los derechos reales que establecen la division de los dominios, pero cuidan de expresar que el dominio útil no recaer sobre el terreno, «sino únicamente sobre las primeras cepas que se planten en él;» y áun añaden que el derecho del *rabasayre* está de tal modo afecto á ellas, que solo subsiste mientras subsisten y basta que las dos terceras partes desaparezcan, aunque se hayan hecho renuevos, para que el contrato se dé por terminado. Para fijar más las especialísimas condiciones de este *establecimiento*, á fin de comprender que está fuera de su lugar en aquel en que le han colocado los autores del proyecto de Código civil, y que bajo todos aspectos se separa del *foro* y del enfiteusis, véase lo que se dijo por muy autorizada corporacion cuando se publicó la ley de 20 de Agosto de 1873, á propósito de la naturaleza de aquel contrato en Cataluña:

(1) Vives y Cebriá. —Traduccion al castellano de los usages y demás derechos de Cataluña que no están derogados ó no son notoriamente inútiles.—Tomo II, libro 4º, tit. XXX.—Barcelona: 1861.

(2) *Manual del Derecho civil vigente en Cataluña*, por D. J. A. E. y D. E. de F., abogados del ilustre Colegio de Barcelona.—Barcelona: 1842.

«No es el contrato de aparcería, porque el cultivador ha de hacer por su cuenta la plantacion; no es el de venta, es sí un arrendamiento, anómalo si se quiere, á largo plazo, en que el arrendatario ha de hacer una plantacion cuyo coste toma en cuenta al estipular las demás condiciones del contrato. Se introdujo á imitacion del censo enfitéutico, por lo que en no pocas escrituras de *rabassa* se usa impropriamente el lenguaje propio de aquél, llamándose con frecuencia enfiteutista al *rabasayre* ó cultivador á *rabassa-morta*; pero siempre se entendió y se entiende que su condicion dura lo que la vida de las primeras cepas.»

«Debe advertirse, muy especialmente, que el *estabiliente* no traspasa en rigor ningun derecho de dominio de la tierra al *rabasayre*, pues lo más que le concede es su uso para la plantacion de cepas; y por esta razon, en el art. 861 del *Manual de Derecho civil vigente en Cataluña*, se define el establecimiento á *rabassa-morta*, diciendo que «en este enfiteusis temporal, el dominio útil recae, no sobre el terreno, sino únicamente sobre las primeras cepas que se planten en él para llenar el objeto de la concesion» (1).

Se deduce de todo lo expuesto que este contrato, en cuanto á su naturaleza y efectos, apenas tiene algun punto de contacto con el *foro* y el enfiteusis; sin embargo de lo cual se ha confundido con ellos en el proyecto de Código, sujetándose á iguales condiciones que aquéllos; y este hecho es tanto más inexplicable, cuanto que en el art. 1563 se trata de fijar reglas para los gravámenes perpétuos. Ahora bien: hemos visto que el *foro* ni es gravámen, ni *perpétuo*, pero mucho menos el *rabassa-morta*, el cual, mueran ó no las primeras cepas, se considera fenecido á los cincuenta años, «conforme á la jurisprudencia establecida por la Audiencia de Barcelona y á la costumbre observada en Cataluña,» segun se reconoce en el considerando segundo de la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de Diciembre de 1863. Esta misma circunstancia era co-

---

(1) Exposicion dirigida al Gobierno en 1º de Setiembre de 1873, por el Instituto Agrícola Catalan de San Isidro.

nocida por los autores del proyecto que señalaron al contrato el plazo de sesenta años para su fenecimiento.

En lo cual aparecían varias contradicciones, siendo muy principales la de someter un derecho temporal á las mismas reglas que los que se consideraban perpétuos, error de difícil explicacion; y la de mantener y aún alargar el plazo de un contrato que se tenía por de igual naturaleza que el *foro* mientras se trataba de hacer desaparecer éste.

Sin gran esfuerzo habrán visto nuestros lectores cómo resaltan los defectos capitales de que adolecen las *disposiciones aplicables á los censos de cualquiera especie, foros y otros gravámenes análogos*, contenidas en el art. 1563 del proyecto de Código civil de 1851; defectos que solo tienen por causa el que aquéllas fueron dictadas con desconocimiento notable del contrato de *foro* en su origen, en su desarrollo histórico y en el estado que la cuestion tenía por aquella época. Y nada tiene de aventurada nuestra afirmacion, pues antes convienen á darle mayor fuerza las dos obras que vinieron á exponer el criterio que había informado el proyecto, las *Concordancias y motivos* redactados por D. Florencio García Goyena, individuo de la Comision de Códigos, cuya obra constituye la interpretacion auténtica del proyecto; y la de D. Francisco de Cárdenas, tambien individuo de la Comision, titulada: *De los vicios y defectos más notables de la legislacion civil de España y de las reformas que, para subsanarlos, se proponen en el proyecto de Código civil*.

El Sr. Cárdenas solo se ocupa del censo enfitéutico, sin hacer alusion alguna al *foro*, acaso por la razon repetidas veces indicada, es decir, por suponer que el *foro* y el enfitéusis son una misma cosa. Las razones con que allí se combate el censo enfitéutico, son, en alguna parte, aplicables al *foro* y no dejaremos de examinarlas en cuanto á este contrato puedan referirse y deban ser tenidas en consideracion.

De la obra del Sr. García Goyena, viene á punto en nuestro estudio el apéndice que titula *Breve reseña sobre los foros ó extracto de las observaciones leidas en la Comision de Códigos en la sesion de 30 de Octubre de 1843*.

Afirma el ilustrado jurisconsulto que los *foros* eran, en su origen, contratos de arrendamiento, asercion desprovista de toda clase de fundamentos. En otra parte hemos expuesto el origen del contrato y su naturaleza; hemos visto que algun autor los ha llamado prestaciones feudales, que otros los han confundido con los enfiteusis temporales eclesiásticos, hasta el punto de creer que eran el mismo contrato con nombre distinto; que solo se ha podido afirmar que de alguna manera participaba el *foro* de la naturaleza de la locacion, en cuanto el poseedor era el que cultivaba la tierra mientras la propiedad quedaba en poder del señor directo; vienen en apoyo de cuanto dijimos, los hechos innegables de que jamás el forero recibió el nombre de colono, de que tuvo completa independencia para disponer del dominio útil, de que la extension de éste fué siempre mayor que en el enfiteusis; pero nadie había pretendido, hasta el Sr. García Goyena, que el *foro* hubiera sido, ni antes ni despues, un contrato de arrendamiento, y mal se compadece esta afirmacion con la especie, más adelante apuntada en la misma obra, de que el objeto principal del *foro* era reducir á cultivo los terrenos bravos y que los llevadores podían disponer de ellos *como dueños*. Por esta muestra se conoce que el autor de los comentarios al proyecto de Código civil, cuando menos, no tenía un concepto fijo, ni un conocimiento bastante exacto de lo que era el contrato de *foro*, pues tan fácilmente lo confundía con otro que tanto se aparta de él en su origen y naturaleza; desconocimiento que confirma la contradiccion que nos hemos limitado á indicar.

El haber considerado con carácter de perpetuidad al *foro*, se explica por el mismo autor alegando que aquel punto era un hecho reconocido por la Real Provision de 11 de Mayo de 1763. Nuestros lectores conocen esa disposicion que se limita á suspender la tramitacion de las demandas de despojo, ínterin se resuelva el expediente pendiente ante el Consejo de Castilla; y nadie verá en la fórmula de aquel proveido nada que, ni implícitamente siquiera, determine una tendencia favorable á la perpetuidad del *foro*. Por otra parte, la cuestion entonces presentada al Consejo no era la de perpetuidad ó



temporalidad de los *foros*, porque ni aún los foreros pensaron que racionalmente pudiera someterse á discusion ni ser objeto de contienda, puesto que la cláusula, señalando el plazo de duracion, alejaba toda duda sería. Repetimos que solo se discutía si el dueño directo estaba ó no obligado á renovar el contrato al fenecer el tiempo por el cual se había otorgado, si esta obligacion la fijaba claramente la ley 69. tít. 18, Partida 3<sup>a</sup>, y si esta ley dictada para el enfiteusis eclesiástico tenía necesaria aplicacion al *foro*. Suponiendo que la Real Provision citada envolvese alguna declaracion en favor de los foreros, hipótesis insostenible, no podía alcanzar en modo alguno á un punto que ni aún se había puesto en tela de juicio, sino pura y simplemente al de si la renovacion era ó no obligatoria. Los términos de la cuestion no pueden ser más claros: ni la Real Provision de 1763 ni las posteriores, se relacionaban con la perpetuidad del *foro*; luego en manera alguna pueden invocarse para afirmar que aquella cualidad es un hecho; y si en esto fundaban los autores del proyecto de Código su reconocimiento prévio del carácter de perpétuos de los *foros*, carece aquél de base cierta, y al fundarlo en aquella disposicion, se desconocía la cuestion pendiente ante el Consejo de Castilla, la Real Provision de 11 de Mayo de 1763 y la situacion creada por ella y las demás que la sucedieron.

Estos dos capitales errores son los que determinaron el criterio que informó el proyecto de Código civil; así el art. 1563 es, en todas las reglas que contiene, perfectamente incompatible con la naturaleza del contrato para el cual se intentaba legislar, hasta el extremo de herirle, no solo en sus caracteres propios y peculiares, sino en aquellos que son comunes á todos los contratos, como la libertad de contratacion y el respeto á los vínculos de derecho, que forman la obligacion por el mútuo consentimiento de las partes, que son la garantía de ella. Y no disculpa esto el invocar la conveniencia de que se aplicase al *foro* el espíritu de reforma que la revolucion imprime á la antigua constitucion de la propiedad; porque los autores del proyecto de Código civil eran, ante todo, juriconsultos; no trabajaban en una época de movimiento reformista

tan agitada como la que se inauguró en 1868; y, sobre todo, porque debieron demostrar que, al intentar aquella reforma, conocían profundamente el acto jurídico sobre el cual proyectaban una legislación nueva, que habían pesado los intereses que luchan en la cuestión foral y los problemas que en ella se han planteado y aún esperan resolución.

¿Han demostrado esos necesarios conocimientos? Nuestros lectores podrán juzgarlo imparcialmente, con solo las indicaciones que encierra este capítulo.

---



## CAPÍTULO XI.

El proyecto de ley de 6 de Mayo de 1864.—Su exámen.—La redencion de *foros* del Estado.—A quién concedía el proyecto el derecho de redimir la pension.—Observaciones á la concesion de este derecho en favor de los poseedores.—Tipo de la redencion en el proyecto.—Redencion de las pensiones en frutos.—Que el proyecto no hubiera resuelto el problema.—Resúmen.

Arrojada la primera piedra contra el *foro*, lanzada á las discusiones de la opinion la de que debiera ser redimible, era consiguiente que la idea tomase de día en día creciente desarrollo; por otra parte el espíritu que informa la evolucion que en la propiedad territorial iniciaron las leyes desamortizadoras, abría más facil camino al pensamiento y la *redimibilidad* del cánon foral, solo proclamada hasta entonces por jurisconsultos extraños á Galicia y Asturias, empezó á encontrar algun partidario aún en aquellas comarcas donde la opinion le era y es abiertamente contraria.

Y entiéndase que, al hablar de la opinion, no nos referimos aquí á la que forma la suma de una parte de los pueblos, sino á la inmensa mayoría.

El primer letrado del foro de Galicia que sostuvo la necesidad ó, cuando menos, la conveniencia de que las pensiones forales se redimiesen, fué el Sr. D. Justo Pelayo Cuesta, Diputado en las Córtes de 1864 y en la actualidad, Senador del Reino. Persona de grandes conocimientos y de ilustracion notoria, de ideas liberales, de reconocida competencia en la materia que tratamos, el Sr. Pelayo Cuesta inició en el Congreso aquella debatida cuestion, presentando una proposicion de ley de la cual se dió lectura en la sesion del 6 de Mayo de 1864, y la apoyó en un corto discurso.

Explicaba el Diputado gallego los motivos de la ley que

proponía; el estado de trastorno de la propiedad territorial era tal, que bien podía asegurarse que aquella no existía en las provincias donde imperaba el contrato de *foro*; la interinidad establecida por las Reales Provisiones en los últimos años del pasado siglo, había ocasionado gravísimos males, que era necesario curar á toda costa; y la gravedad de la situación era tan grande, que de ello podría formarse idea teniendo en cuenta *que las nueve décimas partes del territorio de Galicia están cargadas con gravámenes á sufragar los cuales apenas alcanza el valor capital de las mismas tierras*; la reforma de este estado de cosas, la creía urgente y para ella se hallaba dispuesta la opinión; podía aprovecharse el momento en que, reformada la legislación hipotecaria, se veían más claras las dificultades que surgían del sistema foral; el autor de la proposición había recibido de Galicia gran número de adhesiones, prueba cierta de lo bien recibida que la ley sería. Todo esto afirmaba el señor Pelayo Cuesta en su discurso.

No sabemos si entre estas adhesiones habría alguna de los dueños del dominio directo, pero el autor de la proposición podía estar seguro de que todos los foreros se encontraban á su lado; pues por extraña sucesión de agitaciones, es lo cierto que, en la lucha entre estos dos derechos, no se ha buscado nunca la armonía, antes en cada agitación salen ganando siempre los utilitarios y perdiendo los dueños del directo dominio, y aquellos saben bien que, cuando suena el toque de alarma en el parlamento ó en la prensa, solo puede ser en provecho suyo.

A tal solución aspiraba el proyecto con que nos ocupamos, proyecto que tenemos á la vista y de cuyas tendencias juzgarán nuestros lectores, así como de las observaciones que haremos á las soluciones que en él se proponían.

«Art. 1º Las rentas y pensiones de condición inmueble y de carácter perpétuo ó temporal conocidas en las provincias de Galicia, Asturias y Leon con los nombres de *foros*, *sub-foros*, *rentas en saco*, *derechuras*..... se regirán en lo sucesivo para todos los efectos civiles por las disposiciones de esta ley.

Art. 2º Se declaran redimibles:

Primero. Todas las rentas y pensiones á que se refiere el ar-

título anterior, de que sea perceptor el Estado como propietario de los bienes nacionales.

Segundo. Las que procedentes tambien de los bienes nacionales se hallen en poder de particulares por virtud de compras hechas al Estado, directa ó indirectamente por los mismos poseedores ó sus causantes, á consecuencia de las leyes de desamortizacion civil ó eclesiástica.

Tercero. Las pensiones denominadas *rentas en sacco* ó censos frumentarios, cualquiera que pueda ser su procedencia.

Cuarto. Las que con cualquiera denominacion estén en posesion de ser percibidas y pagadas por espacio de treinta años ó más consecutivos, sin que sean conocidos el título de su imposicion ni los bienes determinados sobre que hubieren sido impuestas.

Quinto. Las que provengan de un contrato de *sub-foro*, entendiéndose que tienen este carácter, además de las escrituras en que expresamente se halle consignado, todas las de que resulte que la finca en ellas aforada pertenecía ya al dominio directo ó foral de un tercero con derecho á cobrar sobre la misma por este concepto otra renta anterior.»

El párrafo primero de este artículo huelga completamente en el proyecto de ley. La de 1º de Mayo de 1855, en su artículo 7º declaraba redimibles los censos, *foros*, treudos y prestaciones de cualquier género que hubieren de pagarse al Estado como poseedor entonces de los bienes desamortizados, si bien el derecho á redimir debía ejercitarse dentro de un plazo limitado á seis meses. A pesar de esta limitacion y de haberse negado alguna solicitud de redencion por haberse presentado fuera del plazo señalado, la ley de 27 de Febrero de 1856, dictada como aclaracion á la ya citada, decía en su art. 3º que «con la redencion de los réditos anuos capitalizados conforme previene la ley de 1º de Mayo, quedan extinguidos todos los demás derechos que tuviese la mano muerta censualista.» Y se prescribía que en aquellos enfiteusis, *foros* y *subforos* en los cuales el Estado fuere el dueño directo, podría redimir este dominio el dueño del útil; á falta ó negativa de éste, el enfiteuta, en nuda percepcion; «despues de éste,

los señores medianos, cuando los haya, en orden ascendente, sin que en lo sucesivo pueda renacer ó restablecerse bajo pena de nulidad, el grado ó grados de señores redimidos,» disposicion inspirada en un verdadero conocimiento de la cuestion de *foros* y del remedio más conveniente á salvarla.

Ciertamente que esta ley tambien limitaba á seis meses el plazo para las redenciones; pero estos términos que unos á otros se sucedían con pequeña interrupcion, se ampliaron despues por la ley de 11 de Marzo de 1859, lo cual significaba que el Estado concedía cada día mayores facilidades, puesto que de esta vez tambien se daban por presentadas en tiempo hábil todas las solicitudes de redencion de censos y *foros* que no estaban dentro de los plazos señalados en las dos leyes que anteriormente citamos, pero que se habían presentado antes del Real decreto de 14 de Octubre de 1856, por el cual se suspendió la venta de bienes nacionales.

El criterio del Gobierno continuó siendo favorable á la redencion y aún despues de trascurrido el período fijado por la ley, prosiguió la redencion de censos y más cargas, entre las cuales se clasificaban los *foros*. Vino un momento de suspension del derecho reconocido á censatarios y utiliarios, y con posterioridad á la Real órden de 21 de Mayo de 1860 negando ampliacion del plazo para las redenciones, se publicó la circular de 25 del mismo mes y año dictando reglas para realizar la venta de aquellos derechos reales. Despues de esta disposicion y no obstante lo en ella dispuesto, se redimieron los censos procedentes de los bienes que pertenecían al clero y monjas de la diócesis de Toledo.

Resulta de lo expuesto que la redencion de *foros*, cuyo perceptor era el Estado, constituía un hecho cuando el Sr. Pelayo Cuesta la establecía en su proyecto de ley, y así continuó, puesto que en 22 de Marzo de 1865 se expidió una Real órden disponiendo la venta de los bienes eclesiásticos de la diócesis de Astorga, hasta que la ley de 15 de Junio de 1866 declaró que los censos y cargas permanentes que procedían de la desamortizacion, eran redimibles hasta el acto de la subasta.

Nada nuevo contenía, por lo tanto, el párrafo primero del art. 2º del proyecto. En donde empezaba la novedad, era en el siguiente.

Los derechos reales que, por compras hechas al Estado, poseían los particulares, constituían una propiedad adquirida con justo título y de la cual no podían ser privados los poseedores sino después de vencidos en juicio y en virtud de sentencia de juez competente. La habían adquirido con todos los derechos á ella inherentes; era legítimamente suya, y para arrancársela por medio de una ley, se necesitaba un fundamento bastante poderoso para motivar aquélla; y en verdad, no lo expuso el autor del proyecto en su discurso.

En el fondo, la redención obligatoria no es más que un acto de expropiación forzosa, y la proposición del Sr. Pelayo Cuesta tenía un sabor socialista pronunciado; bajo el aspecto jurídico, no hay razón alguna que autorice á sostener la privación de los derechos de un individuo en favor de otro. Es indudable que el verdadero propietario de la tierra en el contrato de *foro* es el dueño del dominio directo; el forero no tiene tal propiedad, y ningún jurisconsulto negaría que es absurdo decidir las cuestiones que se originan entre el propietario y el poseedor, concediendo á éste el derecho de hacer suya la propiedad contra la voluntad de aquél, al par que se niega á éste el de hacer suya la propiedad sin el consentimiento del poseedor. Esencialmente el derecho del primero es más inquebrantable que el del segundo; el forero que abandona los bienes aforados no puede volver á ellos invocando la posesión que tuvo y no continuó; al dueño directo que realizase el mismo acto, solo le bastaría exhibir su título para recuperar el ejercicio de sus derechos; el derecho de posesión solo prevalece á falta del de propiedad; éste es esencialmente transmisible, pero el de posesión, cuando nace de un contrato, solo puede tener aquel carácter por virtud del contrato mismo; el derecho de propiedad contiene el de posesión, mientras éste no contiene aquél, y solo por la prescripción legal puede llegar á reemplazarlo.

Estos razonamientos, que son rudimentarios en nuestro



derecho, tienen el carácter de incontrovertibles en la esfera jurídica, pero el autor del proyecto de ley no se cuidó de ellos, atento solo á exponer hechos que, á su parecer, bastaban á justificar la subversion del derecho en este caso. Y se puede afirmar, sin temor de una refutacion bastante poderosa á destruir esta afirmacion, que la redencion obligatoria no tiene fundamento alguno de derecho, ni razonamiento basado en el concepto de la propiedad en las leyes españolas que lo autorice, ni siquiera lo disculpe.

No es de este lugar tratar tan importante cuestion bajo el punto de vista económico: más adelante examinaremos ese aspecto. Cumple solo á nuestro propósito hacer constar aquí que desde el momento en que se planteó ante el Poder legislativo la cuestion, se prescindió del derecho escrito, como de los principios generales de derecho que dan al de propiedad el carácter de condicion necesaria para que el hombre desarrolle su actividad en el tiempo y en el espacio en la consecucion de su fin.

El art. 3º dice textualmente: «Solo tendrán derecho á exigir la redencion de las rentas en los casos del artículo anterior los terratenientes ó poseedores legítimos de las fincas afectas al pago.»

En este artículo van envueltas dos cuestiones: la relativa á la preferencia que se da á los terratenientes ó foreros, y la destruccion del vínculo de derecho de la obligacion establecida en el contrato. Si la redencion obligatoria no está conforme con los más respetables y respetados axiomas jurídicos, esta preferencia en favor de una de las partes contratantes, esta exclusion del mejor derecho hace resaltar más aquella circunstancia; entre el propietario y el poseedor es ilógico preferir al segundo, que debe al primero su carácter, como sería absurdo que el hecho absorbiese el derecho y se sobrepusiera á él, que lo dependiente sea más respetable que lo principal, que quien recibió de otro un beneficio adquiriera por esto el derecho de despojar á su bienhechor.

Cierto que el forero y sus causantes han mejorado las tierras á fuerza de inteligencia y de trabajo; pero esto ¿puede

constituir una razon bastante poderosa para destruir el derecho de propiedad del señor del suelo? Se observa á esto que el dueño directo percibe el valor de su propiedad, pero se le arranca ésta á despecho de la razon que le asiste para mantener en su poder lo que es suyo, ínterin no lo ceda por un acto realizado con el libre ejercicio de su voluntad.

Aquí surge la segunda cuestion jurídica: la relativa á si cabe ó no la redencion forzosa, dentro de la teoría de las obligaciones, cuestion que se resuelve negativamente de un modo necesario.

Realizado el contrato de *foro*, se ha anudado el vínculo jurídico; las obligaciones que afectan al dueño del dominio útil son tan sagradas como las que ligan al dueño del directo. El vínculo no se rompe sino por uno de dos medios: ó por el mútuo disenso, ó por el cumplimiento de lo pactado. En el caso que estudiamos, el forero se ha obligado libremente, como el aforante; la manifestacion de su voluntad se ha realizado en las condiciones necesarias para que sea legítima la obligacion; la adquirió para sí y sus sucesores, y éstos la recibieron al par que el derecho correlativo en la propiedad foral, y en iguales circunstancias transmitieron ambos á sus sucesores. O el derecho de las obligaciones es perfectamente variable en su esencia, ó no es posible autorizar su quebrantamiento.

Aceptado el primer término del dilema, la teoría de las obligaciones queda destruida en absoluto; si en un caso determinado el vínculo puede ser desatado por ministerio de la ley, es preciso admitir excepciones al principio fundamental. Hoy es el contrato de *foro* el que se hace pedazos en beneficio de una de las partes; mañana será el contrato de arrendamiento el que se romperá en favor de los arrendatarios. La excepcion que se introduce en un principio jurídico fundamental, es la primera piedra que se arranca á la base en que descansa; la clave de esa teoría que ha organizado el concierto económico universal, es la eficacia de la obligacion, y con la redencion forzosa se quita esa clave. Si el principio de las obligaciones es un axioma jurídico, es absolutamente necesario mantenerlo á todo trance, en todos los actos jurídicos; si no

tiene ese carácter, si es contingente, se hace preciso reconocerlo así solemnemente, porque la ley debe ser igual para todos.

Nadie sostendrá seguramente que el principio á que nos referimos es esencialmente variable, luego la redencion forzosa es contraria á derecho.

Colocada la cuestion en este terreno, que es el que debe ocupar, muy especialmente para quien como letrado la examine, se comprende que los partidarios de aquella solucion, al hallarse enfrente de un problema tan importante como el de la reforma conveniente á la actual organizacion de una parte de nuestra propiedad territorial, no encontrando la fórmula para desatar el nudo prefirieran cortarlo, cuidándose solo del resultado inmediato de esta operacion; pero sin que les sea dado impedir que la lógica lleve el principio hasta sus últimas y racionales consecuencias.

Pero, repetimos que, en el derecho positivo, no hay nada favorable á la redencion forzosa impuesta al dueño directo en beneficio exclusivo del utilitario.

Dejando ya este punto, veamos si el proyecto de 1864 compensaba de algun modo á los propietarios del suelo el sacrificio que les imponía.

«Art. 4º Sin perjuicio de cualesquiera convenios que sobre el particular puedan acordarse libremente entre el perceptor y el pagador de la renta redimible, la redencion, en caso de ser forzosa, se hará en las proporciones siguientes:

»En los casos de los párrafos 1º, 4º y 5º del art. 2º, bajo el tipo de un 4 por 100.

»En el caso del párrafo 2º, por la cantidad efectiva que de las escrituras de compra al Estado resulte satisfecha por su precio, computándose esta cantidad con respecto á los pagos hechos en papel ó valores públicos, por el que estos tenian segun las cotizaciones oficiales en las épocas respectivas.

»En el caso del párrafo 3º, por la cantidad que resulte de las escrituras de imposicion, ó en su defecto, al respecto de un 3 por 100.»

Separemos de aquí lo que se relaciona con *foros* cuyo

dueño directo es el Estado; él representa una de las partes contratantes, y si admite la redencion al tipo de 100 por 4, está en su perfecto derecho y la obligacion termina por el mútuo consentimiento de las partes; nada tenemos que oponer á esta resolucion.

En lo que se refiere á la redencion del dominio directo que del poder del Estado pasó al de particulares, puede significar lo que se propone en el citado artículo, un derecho de retracto á ejercitar en cualquier tiempo y concedido á los foreros; lo cual si no nos parece en todo aceptable, no anda muy apartado de la equidad, por lo cual transigimos con ello de buen grado.

Cuanto al tipo que se señala para la redencion de las pensiones forales de particulares, no procedentes de la desamortizacion, lo juzgamos sobradamente injusto, y merece esta injusticia ser puesta en evidencia.

Propone el autor del proyecto la capitalizacion del cánón foral al 4 por 100, ó más claro, 100 de capital por cada 4 de renta; lo cual, en un caso práctico, significaria que el perceptor de una pension anual de 20 pesetas, habria de ceder el dominio directo con tal de que el forero le entregase 500 pesetas. El proyecto del Código civil era más generoso, pues capitalizando á 3 por 100, en el caso que citamos, concedia al dueño directo 633 pesetas y algunos céntimos.

Ni en la época en que se presentó el proyecto de ley que estudiamos, ni en la actualidad, produce la propiedad territorial en Galicia y Astúrias la renta de 4 por 100; antes ha oscilado entre el dos y el tres, sin pasar nunca de este último tipo, á no ser en algun caso excepcional. De donde resulta que, sin atender á otras circunstancias, el dueño directo sufriria un perjuicio de uno á uno y medio por ciento en la redencion forzosa de que se trata.

Pero esta lesion aparece enormísima en el momento en que se tomen en consideracion las condiciones del contrato de *foro*. Constituido éste sobre terrenos incultos y atendiendo á que el forero habia de desmontarlos y hacerlos productivos, las pensiones forales se estipulaban en cantidades muy reducidas;

así hay foreros que por la posesion de un terreno de dos ó tres hectáreas de extension, pagan 10 ó 12 pesetas de cánon foral, y en esta proporcion y aún menor, están fijadas las pensiones de los *foros* antiguos, que son los más. Redimirlas, adquirir el pleno dominio de estas suertes de terreno por tan pequeña cantidad como la que dá la capitalizacion propuesta, constituye una lesion enormísima á los propietarios, manifiesta injusticia que se cometería por la ley, que siempre debe de ser justa.

Cierto es que la propiedad vale más despues de cultivada por los foreros, que ellos la han hecho fructifera, que la han mejorado; pero por el contrato mismo se habían obligado á hacerlo así; para eso se les concedieron los derechos de que un arrendatario no goza, para eso se les cedieron la mayor y mejor parte de las facultades del dominio, para eso se les señaló una tan pequeña pension que desde el primer año pudiesen pagarla con lo que produjese la tierra no cultivada. Las mejoras que el terreno ha recibido por el cultivo y cuidado son propiedad del dominio directo, pues á hacerlas para aquél se obligó el forero; y por lo tanto, deben computarse en su favor, al contrario de lo que se hace en el proyecto de ley por el cual se abandonan gratuitamente al forero, sin razon alguna que lo disculpe.

Dice un escritor (1) que algunos presentan á estas afirmaciones la objecion de que las Reales Provisiones de fines del pasado siglo, al crear un estado especial de las propiedades forales, dieron á los foreros ocasion á suponerse propietarios ó, cuando menos, foristas á perpetuidad; las mejoras que las propiedades forales hubiesen experimentado desde aquella fecha deben quedar en provecho de los poseedores. Esto tiene fácil respuesta, porque ni las Reales Provisiones hicieron otra cosa que suspender las demandas de despojo, ni en ellas hay nada que tienda á destruir ninguno de los efectos del contrato; estaba pendiente de resolucion el expediente general sobre *foros*

---

(1) Reflexiones sobre el proyecto de redencion de rentas forales y pensiones de Galicia, Asturias y Leon; por D. Luis de Trelles. Artículos publicados en la revista *El Faro Nacional*, 1864.

en el cual se disputaba el derecho á la renovacion y se mandó que en las cuestiones no se aplicase resolucion por los tribunales, ni se admitiese contienda, ínterin el Consejo no fijase jurisprudencia para resolverla. Nadie puede demostrar lo contrario; y así el contrato, salvo en aquella parte, permanece íntegro con todos los derechos y obligaciones que por él adquirieron los otorgantes y sus sucesores.

Si admitiésemos el principio de la redencion forzosa, rechazaríamos el que se incluyese el laudemio entre los derechos que debieran indemnizarse, porque ya hemos dicho que le consideramos contrario á la equidad y ciertamente no combataríamos el que no se uniese su valor al del capital calculado para la redencion.

Cuando se nos demostrase que esta era arreglada á derecho, y la cuestion se concretase á discutir las bases de la indemnizacion que habría de entregarse al dueño directo, siempre afirmaríamos que no es legítimo cálculo el que parte del pensamiento de capitalizar la pension, sino que el único aceptable y equitativo con relacion á la naturaleza del contrato y á las obligaciones contraídas en él, sería el señalamiento del valor actual de los bienes forales, tal como resultase despues de rebajar el valor del dominio útil. De esta manera quizá se realizase el deseo de un ardiente partidario de la redencion forzosa (1) que decía: «Opinamos que la ley debe establecer las bases para la capitalizacion, y fijar el tipo para la redencion, ni tan alto que haga casi ilusorio el beneficio, ni tan bajo que menoscabe los legítimos intereses de los dueños del directo dominio.»

Continuemos examinando el proyecto de ley.

«Art. 5º Las rentas pagaderas en especie ó frutos, se valorarán para la capitalizacion, por el precio medio del último decenio inmediato anterior al año en que se pida la redencion. En esta valoracion no se tomarán en cuenta las cargas y obligaciones de servicio puramente personal, las cuales se declaran abolidas desde la promulgacion de esta ley.

---

(1) Los *Foros de Galicia*, por Juan Manuel Paz.—Orense, 1872.

»Art. 6º Si en el decenio á que se refiere el artículo anterior mediare más de un año en que la especie ó fruto en que deba pagarse la renta no hubiere tenido cosecha en el país por efecto de alguna calamidad pública, su valuacion se hará por el precio medio de la misma especie en el decenio anterior al primer año de dicha calamidad.

»Art. 7º La redencion será siempre total si la exigiere el perceptor de la renta, áun cuando el pago esté dividido entre dos ó más personas.»

Los dos artículos relativos á la forma de capitalizacion de las pensiones forales en especie ó frutos adolecen del mismo esencial error que hemos expuesto respecto á las pensiones en dinero; pero aquí la lesion del derecho del propietario, si en la esencia es igual á la de los anteriores casos, realmente aparece mayor en la apreciacion del valor indemnizable, si así podemos llamarlo. Por regla general en los *foros*, cuya pension se ha estipulado en especie ó en frutos, es ésta mucho más reducida en proporcion al valor de los bienes que cuando se ha fijado en dinero, excepto en los casos en que se señala una parte de los frutos producidos por la finca, como la *cuarta* ó el *quiñon*. Conocemos un *foro* establecido en algo más de cincuenta áreas de terreno, y por el cual se pagan de pension dos libras de manteca de vacas; no es difícil calcular á qué bajo precio adquiriría el forero el pleno dominio.

Lo que se preceptúa en el art. 7º lo ha dictado el respeto á la divisibilidad del *foro*; el derecho del dueño directo es uno, la obligacion de los llevadores del foral se considera solidaria, segun hemos indicado en otra parte de este libro; es consecuencia necesaria que al libertar las tierras de lo que se llama un grayámen de ellas, no deba quebrantarse la unidad del derecho y de la obligacion, como no consigue romperla legalmente el forero cuando á él solo exige el dueño directo el pago total de la pension que con otros más poseedores debe. Sin embargo, no nos hubiera llamado la atencion que el legislador prescindiese de este carácter de la pension foral, como prescindía en lo principal, pues si se trataba únicamente de procurar la consolidacion de los dominios, apesar de los derechos de

propiedad, la indivision de la redencion era un poderoso obstáculo á la consecucion de aquel fin, como quiera que la propiedad foral está muy dividida y por cada forero que se encuentre con capital ahorrado para redimir su parte, habrá muchos que no lo tengan para hacer lo mismo con las suyas. Y esto serviría á los aforantes para dilatar por tiempo indefinido la redencion y para hacer ilusoria en muchos casos esta ventaja concedida á los foratarios.

El art. 8º se refiere al procedimiento que debería emplearse para pedir y obtener la redencion, proponiendo que se ventile en un acto de jurisdiccion voluntaria como comprendida aquella instancia en el art. 1208 de la ley de Enjuiciamiento civil (1), hasta que se convierta la cuestion en contenciosa cuando se presente oposicion, es decir, cuando se dé el caso previsto en la regla 7ª del citado artículo, en cuyo caso habría de sustanciarse en la forma del correspondiente juicio.

«Art. 9º Los contratos de *foro* originario anteriores al 17 de Abril de 1785 que no estén comprendidos en los párrafos 1º y 2º del art. 2º se declaran perpetuos y equiparados en todo al censo enfitéutico ordinario.

»Art. 10. En los *foros* originarios posteriores al 17 de Abril de 1785 que no estén comprendidos en los párrafos 1º y 2º del art. 2º, se guardarán y cumplirán las condiciones estipuladas en las escrituras respectivas con las modificaciones generales siguientes:

»Primera. El laudemio no podrá pasar del 2 por 100 del precio de la venta, cualquiera que sea la proporcion que resulte de las escrituras.

»Segunda. El comiso y consiguiente consolidacion del dominio pleno en el dueño directo tendrá lugar por la omision del pago de la renta en tres años consecutivos, siempre que se acredite cumplidamente por el perceptor haber requerido ante notario al pagador con comunicacion de la pena en cada uno de los tres años de la omision.

»Tercera. El pagador de la renta podrá siempre abandonar

---

(1) Art. 1811 de la vigente.



la finca ó fincas del *foro* de que fuere poseedor, dejándolas á libre disposicion del dueño directo, sin más responsabilidad que la de satisfacer las rentas en descubierto y resarcir las desmejoras de los bienes así dejados.

»Cuarta. Al terminar el plazo del *foro*, el dueño directo tendrá derecho á demandar al desahucio para reintegrarse en el dominio pleno de los bienes aforados por los trámites establecidos en el tít. 12 de la primera parte de la ley de Enjuiciamiento civil.

»Quinta. En este caso serán siempre de previo abono al dueño útil las mejoras que por él ó por sus causantes se hubieren hecho en las fincas del *foro*, en el estado y valor que tengan al tiempo de verificarse el desahucio.

»Sexta. El dueño directo tendrá tambien el derecho recíproco de reclamar el resarcimiento de las desmejoras que hayan tenido los bienes aforados por culpa de cualquiera especie del dueño útil.»

La simple lectura de este artículo bastaría para desechar el proyecto de ley del Sr. Pelayo Cuesta; es materia esta de los *foros* que ha creado un estado excepcional que reclama pronto remedio; si en procurar éste predomina el criterio individualista, hay que preparar una ley que tenga por base los principios jurídicos en que se asienta el contrato, ley cuyos puntos principales, en nuestro humilde concepto, pueden y deben determinarse sin salir de la esfera del derecho escrito. Si, por el contrario, predominase en la solucion del problema el criterio socialista, entonces la reforma habría de ser radical en sentido conveniente á la desaparicion de la propiedad foral, como lo fué para la de la propiedad enfiteuticaria.

Pero proponer una reforma que se contrae á salvar la situacion de una parte de la propiedad territorial aforada, manteniendo al mismo tiempo para lo futuro todos los principales inconvenientes que originaron el mal que se trata de remediar, es sistema que solo conduce á aplazar la verdadera solucion del problema indefinidamente.

Eso acontece en el presente caso: el autor del proyecto no vaciló en proponer la infraccion de los principios de derecho,

en nombre de la necesidad de libertar de trabas una masa de propiedad territorial, que, sin embargo de aquéllas, no se ha sustraído jamás á la circulacion de este elemento de la riqueza pública. Con esto se satisfacen las aspiraciones de los poseedores de bienes forales por contratos anteriores á 1875; una gran parte de los foreros de Galicia obtienen considerables ventajas; se resuelve para ellos la cuestion de la renovacion, puesto que sus *foros* se declaran perpétuos y, á mayor abundamiento, los privilegiados foreros adquieren el derecho de redimir las pensiones.

Nada de esto se les concede á los que posean por razon de contratos hechos con posterioridad á la Real Provision de 17 de Abril de 1785, á pesar de que los derechos por ellos adquiridos son de la misma naturaleza, tienen el mismo origen y debieran tener iguales consecuencias.

Y no es esto solo, sino que, de aceptarse el proyecto, se mantendría algun inconveniente del *foro*, como el *laudemio*, que es perfectamente abusivo, siquiera el Sr. Pelayo Cuesta le aplique una ley de tasa contraria al espíritu del derecho español de las obligaciones; se resucita el *comiso* que la costumbre ha rechazado instintivamente, que ha sido condenado siempre y que, segun los más conocidos autores, no es aplicable al *foro*, porque en sustitucion de tal derecho tiene el aforante la hipoteca legal en los bienes aforados; se da la razon á las comunidades y grandes propietarios cuando en el famoso expediente del Consejo de Castilla sostenían que, al terminar el plazo del *foro*, no obligaba la renovacion, sino que los bienes debían revertir ó volver al dueño directo para lograr lo cual solo establece el proyecto la tramitacion del juicio de desahucio reformado por la ley de 25 de Junio de 1867, en lugar de las antiguas demandas de despojo; y, por último, solo se introduce una modificacion favorable al forero despojado ó desahuciado, y por la cual se apreciarán los mejoramientos abonables con más amplitud que en los antiguos despojos, en los cuales solo se abonaban despues del lanzamiento las mejoras llamadas en lo antiguo *perfectos*, es decir, las que eran independientes de los mejoramientos del cultivo, y aunque ajenas á éste aumentaban el valor de los bienes.

Todo esto significa, sin duda alguna, el art. 10 del proyecto, que está en abierta contradicción con los anteriores y en oposición absoluta. Y es lo peor que no hay razón alguna para tal diferencia, y que esta se extrema hasta el punto de que la redención forzosa solo aparece aplicable á los *foros* anteriores á 1785, pero no á los posteriores. De aquí se deduce que la redención no se admite como principio por el autor del proyecto, sino como medida del momento, solo aplicable á un caso concreto, con lo cual aumenta la fuerza de la razón que asiste á los que rechazan esa solución como contraria, no solo al derecho escrito de nuestra nación, si que también á los principios fundamentales de derecho; y en verdad que no vale la pena conculcar éstos un día en nombre de la pública utilidad si al día siguiente hemos de tornar á encontrar de frente el conflicto que creímos alejado.

Porque cuando hayan pasado las tres generaciones por las que se constituyeron los *foros* posteriores á 1785, los poseedores de éstos repetirán el razonamiento que produjo la contienda del pasado siglo; tendrán éstos la posesión no interrumpida durante tan largo plazo, habrán trabajado con afán en la tierra por propio interés, habrán invertido en mejorar el cultivo parte de sus ahorros, en una palabra, estarán en las mismas condiciones que los foreros de 1760, y no hay motivo para que dejen de invocar idénticas razones que aquellos. Para completar mejor la igualdad del conflicto, encontrarán que aun no se ha resuelto si la disposición de la ley 69, título XVIII, Partida 3<sup>a</sup>, es preceptiva ó potestativa para los aforantes y plantearían el problema en los mismos términos en que se presenta hoy el que pretendía resolver el autor del proyecto de ley que estudiamos. Si para entonces predominasen las ideas que hoy dominan en la resolución de la cuestión foral, sería necesario formular otro proyecto de ley igual á éste, y así en lo sucesivo. Si, por el contrario, dominase el criterio individualista, se reformaría la legislación en sentido favorable al derecho de propiedad del dueño directo, ó si el doctrinarismo imperase, se mantendría el *statu quo*, es decir, que un mismo problema sería resuelto por el Estado de un modo

opuesto, solo por presentarse en distintas épocas, lo cual nada tendría de extraño si se tratase de un conflicto puramente económico, pero daría muy pobre idea del Estado tratándose de una cuestion jurídica.

Renunciamos á continuar examinando uno por uno los artículos que forman el proyecto del Sr. Pelayo Cuesta. Reuniéndolos, basta un somero análisis para evidenciar las contradicciones esenciales que en el articulado existen.

Con él se aspira á hacer desaparecer los inconvenientes del *foro* y se empieza por declarar una parte de los *foros* perpétua y redimible, y para lo sucesivo se establecen los *foros* temporales é irredimibles, prohibiendo los perpétuos (1), resultando de aquí que la perpetuidad se considera un remedio para unos y un mal para otros, y solo establece la diferencia la época en que los contratos han sido otorgados. Al mismo tiempo se reconoce implícitamente que aquella condicion es incompatible con la naturaleza del contrato, con lo cual se confiesa que es contraria á derecho la declaracion de perpétuos hecha á favor de los *foros* anteriores á 1785.

Otro tanto podemos decir de la redencion que no se presenta como obligatoria en lo sucesivo, como tampoco la renovacion, puesto que el dueño directo consolida en sí ambos dominios al terminar el plazo por medio del desahucio.

No es ménos peregrina y contradictoria la parte que se refiere á que los nuevos *foros* se consideren como arrendamientos á largo plazo, y que no se reputen obligatorias ni eficaces todas aquellas condiciones contrarias á la índole del contrato de arrendamiento. O este precepto huelga enteramente en el proyecto, ó no podemos explicarnos la funcion que en su texto desempeña. El laudemio y el comiso, la facultad de enajenar el dominio útil, la mancomunidad de la obligacion de los foreros, el deber en que éstos están de pagar la pension sin excepcion de pérdida de cosechas, la naturaleza misma

---

(1) Art. 11 del proyecto de ley.

del *foro*, todo es opuesto al contrato de arrendamiento y todo aparece subsistente en la proyectada ley. ¿Qué queda, aparte de esto, que no esté previsto y sea contrario al arrendamiento? Nada; por esto creemos que esta disposición es inútil, y más aun, consideramos absolutamente imposible que conservando las condiciones y naturaleza del *foro* se pretenda darle el valor y efectos de otro contrato distinto, siquiera aquel tenga algo de locacion.

En lo demás del proyecto que estudiamos, son meramente accidentales las diferencias que se establecen respecto al derecho por el cual venia rigiéndose el contrato en lo relativo al prorrateo (1), á la mancomunidad de la obligacion (2) y al ejercicio del derecho de retracto (3).

El pensamiento del Sr. Pelayo Cuesta no se sometió á discusion; el proyecto no pasó de esta categoría, no porque se desconociese quizá su importancia, puesto que realmente la tenía, sino porque acaso no fuese entonces sazon para poner sobre el tapete de la discusion parlamentaria el problema de la propiedad foral.

No obstante, es imposible desconocer que la redencion forzosa iba adquiriendo cada día mayor número de prosélitos.

---

(1) Artículos 20 y 22 del Proyecto.

(2) Artículos 17 y 18.

(3) Artículos 12, 15 y 16.



## CAPITULO XII.

Reformas posteriores á la revolucion de 1868.—Razon de las reformas.—Estado de la propiedad foral.—El proyecto de ley del Sr. Paz.—Las enmiendas al proyecto.—Su discusion.—Exámen de la ley de 20 de Agosto de 1873.—Efecto que causó en la opinion.—Sus inmediatos resultados en la práctica.—El decreto del Poder ejecutivo de 20 de Febrero de 1874.—Informes sobre la cuestion de *foros*.

La revolucion de Setiembre de 1868, que trajo el espíritu de innovacion á todas las esferas del derecho, parecia natural que intentase resolver el problema planteado en la propiedad foral y que desde hacía dos siglos esperaba una solucion. La razon fundamental de esta empresa, habría de ser el que los caracteres de aquella forma de la propiedad no estaban en consonancia con el criterio que informó el trascendental movimiento político á que nos referimos, criterio que tenía por base el principio de libertad en derredor del cual empezó á girar toda la actividad revolucionaria con muy exclusiva preferencia, en tanto que la democracia se esforzaba por hacer predominante el principio de igualdad de los derechos de todos. Trascurrieron, sin embargo, aquellos primeros años sin que nadie recordase el aludido problema, al menos en las esferas del gobierno, hasta que fué proclamada la república, y convocadas las primeras Córtes republicanas; pero apenas constituidas éstas, ya apareció la cuestion y se planteó el problema.

Durante los primeros años predominaba el sentido meramente político y guiaba las reformas la escuela liberal; pero

establecida la república, dominaba la democracia y con ella habían de unirse forzosamente á las reformas políticas las de carácter social; como la cuestion de los *foros* parecía revestirlo, abrióse paso inmediatamente entre toda suerte de proyectos, y presentóse al Poder legislativo para que éste la examinase y resolviera, dando con ello una satisfaccion á la opinion pública y un remedio al mal que aquejaba á las provincias del Noroeste.

La cuestion foral debía tener un gran atractivo para los legisladores de 1873; no solo se trataba de romper las trabas de una gran masa de propiedad territorial para darle mayor libertad en la circulacion de estos valores, sino tambien de emancipar á no pequeña parte de la poblacion rural, porque en el fondo del asunto había algo así como redencion de siervos de la gleba, algo como liberacion de un gran número de esclavos, que tal aspecto daban muchos á la especial situacion de los foristas gallegos y asturianos. En este sentido, el problema atraía como atrae siempre á los corazones generosos el deseo de hacer bien; pero se presentaban de tal modo, se exponían en tal forma los términos del problema, que podía tenerse por prejuzgada y preverse la solucion. Las cosas caen siempre del lado á que se inclinan, y la verdad es que esta se ha inclinado constantemente del lado favorable á los foristas; hé aquí, por cual extraña contradiccion, unas Córtes republicanas iban á estudiar la cuestion con un criterio igual, con una prevencion análoga á la que tuvo el poder monárquico absoluto, cuando por vez primera se vió obligado á examinarla.

Pensaban muchas personas que los estudios estadísticos y económicos que desde principios del siglo se han hecho en nuestra nacion, y los especiales jurídicos sobre la propiedad territorial habían contribuido á que desapareciesen los errores y preocupaciones relativas á las condiciones del medio en que vive la propiedad foral; creían que por esto el espíritu dominante ahora sería distinto del que aconsejó la Real Provision de 1763, y á muchos sorprendió el desengaño.

Véase que la excesiva division de la tierra en Astúrias y Galicia no era achaque propio del *foro*, puesto que igual division ha venido experimentando la tierra libre dada en arrendamiento; estaba probado que la division obedecía al extraordinario aumento de poblacion rural en estas provincias, en las cuales el escaso movimiento industrial no ofrecía á los braceros otro empleo que el trabajo de los campos, ni otro recurso que la agricultura ó la emigracion. Por otra parte, á pesar de los *subforos*, un ligero estudio comparativo demostraba que la mayor parte de los foristas no pagaban pensiones superiores á las rentas que abonaban los arrendatarios, antes por el contrario, estos últimos continuaban prefiriendo los bienes de *foro*, mientras tantos escritores afirmaban lo contrario. Se observaba que la agricultura no hacía por aquí grandes progresos, pero en vez de culpar de ello á los *foros*, ya se veía que la causa de esa paralización estaba: primero, en la excesiva division; segundo, en el apego de los labradores á los rutinarios sistemas de cultivo; y tercero, en la imposibilidad de aplicar en estas tierras quebradas y montañosas los adelantos de la mecánica agrícola. Por último, se podía ver que, á pesar de todo, una nueva industria empezaba á progresar y extenderse entre la poblacion rural del Noroeste, dándole mayores recursos y creando una gran masa de riqueza; nos referimos á la pecuaria que cada día adquiere mayor desarrollo y que pronto será la principal de las industrias agrícolas en estas regiones.

¿Era posible creer que despues de todas estas observaciones se resolviese la cuestion de la propiedad foral del mismo modo que en aquella época en la cual los individuos del Consejo Real no habían podido estudiar prácticamente esas condiciones? Y, no obstante, así fué. Al par de este error que indicamos, continuaba subsistente el de juzgar el *foro* como un gravámen, y claro es que cuando se proclama la libertad de la propiedad territorial, debe ser removido todo obstáculo que á ella se oponga. Pero el *foro*, ¿es ó no un gravámen? Ya lo hemos dicho en otra parte de este libro: el *foro frumentario*



como el censo, sí; el *foro*, en sí mismo, como contrato que divide el dominio limitando recíprocamente el útil por el directo y éste por aquél, como aspecto especial de la propiedad que hace dos de una sola, dos propiedades distintas si bien ligadas entre sí por las relaciones de la obligacion; el *foro*, tal como le conocemos, tal como lo hemos expuesto, no puede ser considerado como un gravámen, y es notorio error sostener lo contrario. Cuando por medio de un pacto cualquiera establecemos en favor de otro un derecho sobre lo que en pleno dominio nos pertenece, indudablemente este derecho tendrá el carácter de carga, á cuya constitucion pudo habernos impedido el estado precario de nuestros intereses, ó una necesidad cualquiera, y no parece lícito el que, pasado el motivo que nos obligaba, nos sea imposible redimir y quitar de encima el peso que gravita sobre los productos de un inmueble determinado. En nuestra opinion, así como el pago ó satisfaccion de una obligacion hace desaparecer la hipoteca que la garantizaba, así tambien, por análogas consideraciones, deben declararse redimibles todos los gravámenes que afectan á la propiedad.

La pension ó cánon que en el *foro* se estipula, representa en la actualidad más que el reconocimiento del dominio directo, la parte de fruto de los bienes que al aforante le corresponde como señor de una parte de la propiedad. Podrá objetarse que es inconveniente la division de los dominios, podrán decantarse los daños ocasionados por el sub-aforamiento, podrán los innovadores dejarse llevar por el espíritu de reforma hasta el extremo de considerar el *foro* como rémora del desarrollo de la agricultura, como causa del mal estado de la poblacion rural en Astúrias y Galicia; pero no les será posible en ningun caso probar que el foro es un gravámen. Muchas veces se han invocado los principios económicos para atacarle y nunca los principios jurídicos; y es lo cierto, que ni aún se estudió con detenimiento el carácter esencial de cada uno de los dominios, para deducir cuál de los dos es más intenso y debe predominar sobre el otro, cuál debe ser sacrificado con preferencia. Al

hacer la reforma pudo creer la opinion pública que los reformistas no conocían bastante á fondo el asunto, puesto que fulminaban el mismo anatema sobre todos los derechos limitativos del dominio, dando á los *foros* el mismo carácter de los censos, mezclando el contrato sencillo de arrendamiento temporal á *rabassa-morta* con las *rentas en saco* é involucrando de tal modo contratos y de rechos distintos, que no hay disculpa posible á un acto semejante.

Se ha pretendido que toda convencion en la que se estipula un cánon anual á cuyo pago esté afecta una finca determinada, tiene en su misma constitucion cierto sabor feudal, ó por lo menos ataca la libertad con que la tierra debe entrar en el fenómeno económico de la produccion. Los que creen lo primero, son aquellos neófitos de las escuelas radicales que tienden ansiosamente la vista por todas partes buscando algo antiguo que derribar, para dar pruebas de su fé; y estos, ó no conocen el asunto de que se trata, ó las escuetas aspas de los molinos de viento se les antojan brazos de descomunales jigantes. En cuanto á los segundos, fácil fuera contestarles pidiéndoles que el principio de libertad absoluta del capital en los préstamos usurarios se aplicase tambien á todo acto económico, áun cuando éste gravase extraordinariamente la propiedad; pero no es preciso, pues si decantan el estado lastimoso en que se encuentran determinadas localidades, servirles debe de respuesta la enumeracion de otros males. De las dos provincias en cuya propiedad territorial influye extraordinariamente el *foro*, la que más ha padecido fué indudablemente Galicia. Ahora bien: supongamos que Astúrias la iguale y preguntamos: ¿hay aquí otra cosa que una confirmacion de la teoría de Malthus sobre el equilibrio entre la poblacion y la produccion? Examinad, pues, el desarrollo de la poblacion en las provincias á que aludimos y al par aquilatad su produccion. La que aumenta en una progresion maravillosa es la poblacion rural, y en cambio hace muchos años que la tierra está dividida hasta lo infinito y no es posible sacar más partido de ella. Las emigraciones anuales de gran parte de la juventud

gallega y asturiana á Ultramar, no bastan aún para equilibrar la balanza económica; la salida y vuelta periódicas de una parte de la poblacion que vá á ofrecer su trabajo para la recoleccion de los granos en el centro de España, no alivian esta miserable situacion de un país á quien el aumento de moneda en circulacion no puede salvar. ¿Cuál es, pues, el papel que hace el *foro* en la destruccion de esas riquezas? Ninguno.

Convenimos, como dijimos en otro lugar, en que el abuso del *subforo* ha dañado á esta clase de contratos, pero nadie es capaz de sostener que el único remedio para estirpar los vicios de una institucion sea acabar con ella. Se creyó ver en los *foros*, en los censos y en todos los derechos análogos, los restos, el último refugio de las manos muertas que se había escapado á la mirada perspicaz de los desamortizadores; se creyó ver algo parecido al feudo, algo altamente reaccionario, y se cortó en la tela gallardamente.

No aplicaremos, ciertamente, las anteriores frases al autor del proyecto de ley de 1873 (1), pero el breve discurso que pronunció al presentar su obra á las Córtes, prueba que respondía á una preocupacion de escuela y tenía todas las preveniciones que hemos indicado contra el *foro*. Había estudiado el contrato y no le desconocía, como otros muchos; pero perseguía una reforma social, y así sus razonamientos hubieran podido fundar tambien una ley contra el arrendamiento, es decir, que su pensamiento podría formularse con estas palabras: la tierra debe ser del agricultor, solo así puede emanciparse la poblacion rural. Segun el Sr. Paz Novoa, su proyecto rompería «para siempre las cadenas de una especie de servidumbre que oprime á más de 100.000 cultivadores...;» «la tierra en Galicia, en Astúrias, en Leon, es esclava, y el agricultor, cuya independendencia personal se funda siempre en la

---

(1) D. Juan Manuel Paz y Novoa, autor de un curioso folleto titulado *Los foros de Galicia*, abogado y catedrático de Economia politica, diputado por la Puebla de Tribes en las Córtes de 1873.

libertad de la tierra, no es allí, no puede ser libre... El agricultor, en aquellas regiones, vive en una perpétua dependencia, respecto de las clases que perciben rentas; allí el país está dividido, si no en dos castas, sí en dos clases distintas: una que trabaja y que no puede vivir, y otra clase que vive en la opulencia y que no trabaja, lo cual, ni se acomoda á la libertad, ni es el ideal de la justicia» (1). Por estas palabras se comprenderá que ellas eran la síntesis del proyecto, que las pronunciaba un economista y que la ley había de tener un sabor socialista marcado; pero de tal suerte cautivaba el ánimo la esperanza de hacer un gran beneficio á la agricultura, que ni aún los representantes de la escuela individualista habrían de oponer obstáculos á la solución.

El proyecto del Sr. Paz, que no firmaba ningun diputado asturiano, contenía doce artículos y cuatro disposiciones transitorias; de él haremos un exámen, no ciertamente tan detenido como merece. Por el artículo primero se declaraban redimibles todas las rentas y pensiones que afectaban á la propiedad territorial en Galicia, Astúrias y Leon «conocidas con los nombres de *foros*, *subforos*, *rentas en sacco*, *derechuras* y cualesquiera otras de la misma naturaleza.» Resultan aquí como iguales el *foro* y los *subforos*, el *foro* y las *rentas en sacco*, y á todos estos derechos se les declara de la misma naturaleza, cuando hemos demostrado que no la tienen y hemos probado que si el *suãforo* y los *foros frumentarios* son verdaderas cargas de la propiedad, no acontece lo mismo con el *foro*, del cual contrato decía el autor del proyecto que había sido benéfico en sus consecuencias inmediatas (2), afirmacion que de ningun modo pudo aplicarse nunca á los otros derechos que citamos. Esto conviene á confirmar la distincion absoluta que en este libro hemos establecido entre el *foro* y los contratos que de él se derivaron.

---

(1) Sesion de las Córtes constituyentes de 5 de Julio de 1873.—Discurso del señor Paz Novoa.

(2) Paz.—*Los foros de Galicia*.—Orense, 1872, pág. 14.

En el artículo segundo se proponía que la redencion pudiesen hacerla solamente los pagadores del cánon, es decir, los poseedores de los bienes forales, á quienes se prohibía transmitir á tercera persona la propiedad adquirida, en el término de cuatro años, bajo pena de nulidad. La segunda parte de esta disposicion limita el derecho que cada uno tiene de disponer libremente de lo que es suyo, lo cual, ni es conforme á derecho, ni se compadece bien con el criterio que informaba la ley; se trata de una limitacion temporal, pero traba al fin de la libertad de contratacion; se liberta á la tierra de una carga, pero la libertad se suspende por un plazo señalado, siguiendo en esta una rutinaria disposicion tomada de otras leyes. Si se pretendía evitar que la ley aprovechase á otros que á los labradores, impidiendo que estos redimiesen para vender luego á terceras personas, el plazo de los cuatro años no era obstáculo á aquella combinacion; esto no es necesario demostrarlo. Por otra parte, hubiera sido curioso averiguar en virtud de qué principio se impedía al utilitario disponer del derecho de redimir, y por qué se le prohibía implícitamente cederlo á un tercero. El principio de libertad, no salía muy bien librado en el artículo á que aludimos. Y finalmente, la prohibicion de enajenar lo redimido durante cuatro años resultaba perfectamente inútil, ya que el redimente podría establecer hipotecas ó censos sobre aquella propiedad, puesto que en la ley no existía cláusula alguna prohibitiva de estos contratos.

Concedíase á los dueños del directo dominio el derecho de exigir la redencion del foral entero, por la indivision del mismo, pero se limitaba esta concesion previniendo que pudiera redimir su parte el llevador de un predio, cuyo valor no bajase de 10.000 pesetas, ó de un predio rústico que tuviera una hectárea de extension. Y hé aquí como ni aun la indivisibilidad del *foro* se salvaba en este naufragio de principios jurídicos.

En cuanto al tipo de la redencion, el sacrificio impuesto á una de las partes contratantes era completo, y claro es que

Los sacrificados eran siempre los dueños directos, á costa de los cuales se hacía la emancipacion de los llamados siervos del *forò*. Ya saben nuestros lectores que las pensiones de los primeros *foros* eran reducidísimas, porque se imponían por la dacion de terrenos incultos, y que esa exígua cuantía había facilitado el establecimiento de los *subforos*; y añádase que el producto líquido máximo de la propiedad territorial es actualmente en estas provincias el 3 por 100. Pues bien: el proyecto de ley suponía doble este producto y olvidaba la desproporcion, favorable á los llevadores, que existía entre el cánon y el valor de los bienes forales, y fijaba á la redencion el tipo de 100 de capital por 6 de renta, con lo cual era una indudable lesion enormísima la que se ocasionaba á los propietarios.

En el art. 11 se abolía el laudemio y se prevenía que en ningun caso se computase con el capital redimible. La abolicion era acertadísima para los contratos que se hubiesen de otorgar en lo sucesivo, pero no en los ya otorgados. Por lo visto, nada más fácil que redimir á los desheredados: basta suprimir el derecho escrito, privar de los suyos á una gran masa de ciudadanos en beneficio de otra, y mantener constantemente el equilibrio de los elementos sociales; desgraciadamente ocurren estos absurdos siempre que los poderes públicos, es decir, siempre que el Estado desconoce su fin y se convierte en tutor de los individuos. Un gran número de estos contrae obligaciones extrictamente ajustadas á la ley, sin perjuicio de acudir mañana al Estado para pedirle rompa el vínculo legal en virtud de una autoridad que el Estado no tiene, porque el derecho es superior á él; la doctrina se ve perfectamente expresada en el artículo á que nos referimos, puesto que, si los foreros contrajeron libremente la obligacion de pagar el laudemio, ¿cuál es el derecho del Estado para romper el vínculo jurídico establecido? Además, este detalle del proyecto tenía una solucion más arreglada á derecho, que indicaremos en sazón oportuna, y con la cual se hubiera salvado la dificultad en lo principal.

La segunda parte del artículo 11 del proyecto era sostenible aun en el terreno meramente jurídico. La especial naturaleza del derecho de laudemio, cuya entrega era un acto de reconocimiento por la aquiescencia del señor directo al contrato realizado por el utilitario, el carácter especial que le daba en el enfiteusis la ley de Partida, todo contribuye á aconsejar que no se considere parte del capital redimible, porque nada hay en este derecho que le dé aquella consideracion. Si bien se estipula en las escrituras de *foro*, solo tiene lugar en determinado caso, y siempre en el concepto de remuneracion; carece de la permanencia que la pension tiene, pues mientras ésta se paga constantemente y siempre la misma, aquel varía segun el precio de la cosa vendida y no se da sino en las traslaciones de dominio por compra-venta; y tanto es así, que ni aun en la redencion podría reclamar el dueño directo el laudemio de su importe. Por lo tanto, no teniendo este derecho el carácter de capital, ¿en qué concepto habría de computarse como parte del redimible?

La primera de las cuatro disposiciones transitorias del proyecto, tambien acusaba conocimiento del asunto, con independencia del criterio político-social del autor. En ella se proponia que la obligacion del pago de pensiones nunca se considerase solidaria, en tanto que no lo estableciese taxativamente la escritura foral. Hemos combatido esa solidaridad en otra parte de este libro, y por las razones allí expuestas se comprenderá que habríamos de aceptar la disposicion mencionada y aplaudirla sin reserva. Y en el mismo caso está para nosotros la disposicion transitoria, segunda del proyecto, por la cual se prevenía que en los juicios voluntarios de prorateo y en los ordinarios sobre el propio objeto, se emplease exclusivamente el papel de oficio.

Condensaremos en pocas palabras nuestra opinion acerca del proyecto. Suprimir el *foro* y el *subforo* prohibiendo su otorgamiento en lo sucesivo, si nos parece conveniente respecto al segundo, no tanto con relacion al primero; en aquél la supresion nos parece necesaria y, lo que es más, fundada

en lo anómalo del contrato que establece verdaderas cargas sobre la propiedad con no evidente derecho para ello; en el *foro* la supresion no tiene fundamento alguno, y aun nos parece perjudicial para la poblacion rural. El autor del proyecto estaba influido por sus ideas económicas, políticas y sociales, pero conocía distintamente los inconvenientes del contrato del *foro*; y bien lo demuestran estas palabras suyas (1): «¿A qué os he de decir que un juicio de prorrateo puede reducir á cero el capital aforado, que se reparte siempre la mayor carga al labrador más laborioso, y que, como la obligacion del pago de la renta foral es solidaria entre 10, 20, 50, 100 ó 200 llevadores, resulta que el llevador de una pequeña parte está expuesto á pagar todas las pensiones y todos los atrasos, si así se le antoja al señor del dominio directo? ¿A qué os diré que el forero no es como el cultivador arrendatario, que si ve perdida la cosecha, se limita á deplorar su desgracia, mientras que aquél, no solo tiene que lamentar la pérdida de la cosecha, sino que tiene que ir á buscar prestado á los usureros, porque allí se desconocen los Bancos territoriales, para pagar la renta que no ha podido cosechar? ¿A qué os he de señalar los efectos de estas calamidades?» Pero, conociendo los males, el Sr. Paz Novoa prefería cortar el nudo en vez de tomarse tiempo para deshacerlo; hablaba en nombre de la libertad y proponía destruir lo hecho con la libertad y para la libertad del labrador; invocaba los derechos de éste para que se desconociesen los del propietario; y, por último, se encontraba siempre dominado por la preocupacion de los que ven en el *foro* uno de los recuerdos feudales y por la idea de la emancipacion, no precisamente del labrador, sino del obrero, por el medio corriente en ciertas escuelas de poner en sus manos la tierra, aun á costa de privar de ella á su legítimo dueño. Esto resulta en el fondo del proyecto de ley que examinamos.

---

(1) *Diario de Sesiones* de 5 de Julio de 1873.



La comision de Gracia y Justicia modificó la proposicion del Sr. Paz Novoa en el dictámen que presentó á las Córtes en 28 de Junio (1). Afirmando el derecho de redimir en favor de los foristas, lo declaraba intrasmisible por sí solo, quizá recordando que la redencion concedida por el Estado de los bienes desamortizados no había aprovechado á los foristas, censatarios y llevadores que cedían este derecho á cambio de una prima insignificante, porque ellos carecían de recursos para ejercitarle. La prohibicion de enajenar durante cuatro años los bienes redimidos, estaba limitada ya por una excepcion: la de que el redimente se viera obligado á la enajenacion por haber venido á peor estado de fortuna. Modificaba la importancia de las porciones de bienes forales que podían ser objeto de redencion parcial, autorizando para redimir individualmente la parte de un foral, cuya renta ó cánon no bajase de 25 pesetas en los prédios rústicos, y las fincas urbanas, cuyo valor no excediese de 2.000 pesetas. Los tipos de redencion que la comision proponía y la forma de aquélla, eran:

«1<sup>a</sup> Las cargas de renta anual de 25 pesetas ó menos, se redimirán al contado y al tipo de un 4 por 100.

»2<sup>a</sup> Aquellas, cuya renta excediere de 25 pesetas, podrán redimirse, bien al contado, al tipo de un 6 por 100, bien durante cinco años, en cinco plazos iguales á razon de 100 de capital por 4 de renta.»

Para las rentas en especie, se valuaría la medida usual de la pension por el precio medio de la misma, en la capital del término donde radicase la finca, durante el último quinquenio; y los gastos de la redencion serían siempre de cuenta del redimente. Se redimiría el laudemio por tres veces el importe de su valor, en aquellos *foros* en que tal derecho se hubiera estipulado, y se abolía para los contratos sucesivos así como el *subforo*. No se prohibía para lo porvenir el contrato de *foro*, pero se le declaraba redimible en todo tiempo. Se suprimía del

---

(1) Apéndice 3<sup>o</sup> al *Diario de Sesiones* de 28 de Julio de 1873.

proyecto aquello de que los expedientes de prorrateo se hicieran en adelante en papel de oficio, con lo cual el Estado que tan generosamente disponía de la propiedad de los dueños directos, demostraba cuánto le importaba dejar á salvo un mezquino ingreso del Tesoro público; el Estado no sacrificaba nada suyo para redimir la servidumbre de una gran masa del llamado cuarto estado.

La primera enmienda que se presentó fué la del Sr. Moreno Barcia (1) dirigida contra el laudemio y la computacion de este en la redencion, enmienda que reproducía el artículo del proyecto del Sr. Paz Novoa y que fué aceptada y pasó á sustituir el art. 12 de los presentados por la comision.

El Diputado Sr. Valdés Barrio presentó otra (2) informada en un espíritu de transaccion y que representaba una tentativa de conciliacion entre el objeto de la ley y el derecho de los señores directos. Aceptando el principio de la redencion, proponía que este derecho se reconociese no solo á los poseedores, sino tambien á los dueños del directo dominio cuando se acreditase que la finca aforada conservaba el estado que tenía al establecerse el *foro* y que se extendiese al *rabassa-morta* catalan la redencion. Proponía para ésta el mismo tipo que el proyecto de Código civil examinado en otra parte de este libro, es decir, el 33 y un tercio al millar ó sea el 3 por ciento; pedía la supresion de las redenciones á plazos propuestas por la comision y pretendía que la obligacion se considerase solidaria, no solo cuando así lo expresara la escritura de *foro*, sino tambien cuando el foral concedido á uno ó dos individuos se hubiese dividido luego entre varios sin consentimiento expreso del dueño del directo dominio. Esta enmienda mantenía el criterio favorable á los utilitarios, pues solo cuando no existiese demostrado el trabajo de éstos en los terrenos aforados, era cuando concedía la redencion al dueño directo, lo cual era conforme á lo que

---

(1) Apéndice 4° del *Diario de Sesiones* de 29 de Julio de 1873.

(2) Apéndice 2° al *Diario de Sesiones* de 6 de Agosto de 1873.

solicitaban los partidarios del proyecto quienes partían de la afirmación de que el trabajo era superior á la tierra en el conflicto entre ambos instrumentos de la producción.

Puesto el asunto á discusión, ella demostró los perjuicios con que la solución había de luchar y que la servirían de obstáculo infranqueable. Un diputado decía que se trataba de una cuestión social, que los *foros* eran cargas verdaderamente señoriales, que tenía por absolutamente indispensable la intervención del Estado para impedir lo que en esos contratos hubiera de abusivo, ejercitando para ello las atribuciones que le competen en la realización de la justicia, y que los partidarios de conceder el derecho de redimir al perceptor de la renta crearían un proletariado allí donde hoy todos eran propietarios (1). Alguno de los individuos de la comisión aducía que el dictámen era una transacción entre individualistas y socialistas, que en las fincas eriales transformadas por el labrador todo era del trabajo, todo le pertenecía á éste, sería ley justa la que quitara al dueño directo toda la propiedad y la diese al utilitario, lo cual estaría basado en los sanos principios de legislación y de derecho (2). «El principio en que se ha fundado la »comisión,—añadía el diputado aludido,—es el de favorecer »al trabajo; y como el dueño de la finca, el dueño del dominio »directo absolutamente ha puesto nada, porque si hubiera te- »nido algo en la finca no la hubiera dado para que se benefi- »ciara, y solo representa el sudor que el pobre derrama un año »y otro año sobre el surco que vá abriendo con el arado, aque- »lla finca no debe dar frutos más que para el que la ha traba- »jado y regado con el sudor de su frente.» Así discurría un representante de la nación, así se convertía en vulgar declamación socialista lo que debiera ser detenido exámen de juriscultos y economistas, y así se establecían á vuelta de estas

(1) Discurso del Sr. Alvarado.—Sesión de 8 de Agosto de 1873.

(2) Discurso del Sr. Casaldueiro, en la misma sesión.

declamaciones, peregrinas teorías sobre los contratos bilaterales y sobre la doctrina de las obligaciones, teorías que probaban un completo desconocimiento de la materia jurídica.

En tal estado la discusion, se presentó una nueva enmienda (1) ó adición, en la cual se proponía que, si el poseedor no redimía en el término de seis meses y previo requerimiento formal, el dueño directo podría revertir la finca abonando al llevador su importe deducido el capital que representase la pension al tipo fijado en la ley; y que este derecho de reversión se ejercitase en el término de dos meses, pasados los cuales renacería el derecho del llevador á redimir. Defendió esta enmienda el Sr. Pasaron (2), aunque inútilmente, pues sentado ya el principio de que el dominio directo era el que menos consideracion merecía y el que debiera sacrificarse para salvar el conflicto, el espíritu de la cámara era contrario á cuanto pudiese favorecer en algo á los propietarios de las tierras aforadas. De esta suerte y admitiendo otra enmienda que hacía extensivos á los *treudos* de Aragon (3) los beneficios de la redencion, fué aprobado el dictámen, más ó menos modificado, de la comision, y en 20 de Agosto de 1873 se convirtió en ley, aclarada despues en uno de sus artículos por la de 16 de Setiembre siguiente.

El efecto que esta ley causó en la opinion fué extraordinario, no tanto por lo que sus disposiciones perjudicaban á muchos intereses creados, sino por la marcada influencia que el socialismo había tenido en ella, por las declaraciones que en favor de la preeminencia del trabajo se habían hecho durante la discusion y porque aparecía como el primer paso de reformas ulteriores para lo que se apellidaba emancipacion del cuarto estado. Temíase que la naciente república tomara resueltamente el color socialista y, por otra parte, la promul-

---

(1) Apéndice 3º al *Diario de Sesiones* de 9 de Agosto de 1873.

(2) Discurso del Sr. Pasaron en la sesion de 11 de Agosto.

(3) Proposicion presentada en la sesion de 18 de Agosto.

gacion de la ley sorprendió á la inmensa mayoría de los interesados en sus inmediatas consecuencias, sin duda porque esperaban que no hubiese pasado de la categoría de proyecto sin que se abriese sobre el asunto una ámplia informacion en la que fuesen oidos. En el ánimo de todos estaba la conviccion de que la famosa cuestion foral necesitaba solucion y que no había de pasar desapercibido el problema á un poder legislativo de tal manera constituido como el de 1873; pero realmente la cuestion era demasiado grave para que así de plano se resolviera, con tan poco detenimiento y estudio.

En cuanto á los efectos prácticos en la poblacion de Galicia y Astúrias, fueron contrarios á los que el legislador, sin duda, esperaba. Los labradores foreros no son ricos, como no lo son tampoco los arrendatarios; tenían el derecho ya, pero carecían de medios para ejercitarlo y sentían algo parecido al suplicio de Tántalo, puesto que llegando á adquirir el tan ansiado privilegio era éste para ellos perfectamente inútil. Los más alucinados por el deseo de redimir la pension, acudieron á prestamistas que les adelantaran las cantidades necesarias y solo consiguieron sustituir la obligacion del cánon por la del pago de intereses de la cantidad tomada á préstamo con réditos cuantiosos; así resultaron, en su mayor parte, más perjudicados, pues si cuando eran foreros no ahorrabán nada, tampoco podían hacerlo cuando fueron prestatarios; su situacion se hizo más penosa, porque si el señor directo toleraba el retraso en el pago de la pension, el prestamista no hacía lo mismo con la percepcion del interés anual. Otros redimieron con capital ajeno, pero con la condicion de enajenar los bienes al que se lo proporcionaba despues de transcurridos los cuatro años de la prohibicion legal; algunos renunciaron de hecho el beneficio de la ley, ya porque comprendían la imposibilidad de utilizarlo, ya porque no se creían perjudicados con ser llevadores de bienes forales. Los que se aprovecharon de la redencion fueron muchas personas ricas y muchas medianamente acomodadas que poseían tierras forales, que á su vez habían dado en colonia, y cuyas pensiones redimieron sin que por esto mejorase la situacion del llevador que, no siendo fo-

re, nada ganaba con la ley. Que en estas reglas no faltaron excepciones, es indudable; pero seguramente no resultaron beneficiados el cinco por ciento de los labradores redimientes. Y en los *foros* que cultivaban varios llevadores y que solo uno redimía, se convirtió éste, para los demás conforeros, en un dueño directo que ciertamente hizo á aquéllos maldecir la ley.

No eran los señores del directo dominio los que mayor daño recibían, puesto que el importe de la redencion, aplicado á cualquiera otra industria que la agrícola, forzosamente les produciría más que hasta entonces sin los graves inconvenientes de apremiar á los pagadores, hacerles rebajas en la pension, sostener juicios de deslinde y prorateo, y despues de todo, verse presentados al país como sostenedores de una ominosa servidumbre; pero sus derechos conculcados por una medida punto menos que arbitraria, les obligaron á acudir al Gobierno en reclamacion contra el atropello de que se juzgaban víctimas. Es natural que los intereses lesionados por alguna disposicion legislativa se revuelvan contra ella y procuran alarmar á la opinion y ponerla de su lado, pero esta vez á los dueños directos se unían tambien los foreros mismos que veían amenazada la posesion de sus derechos por los collevadores que, más afortunados ó más ricos, habían logrado hacer la redencion, y formaban además en las filas de la protesta corporaciones é institutos respetables que la apoyaban con su autoridad é influencia en el país.

El Instituto agrícola catalan de San Isidro acudió al Gobierno (1), llamando su atencion sobre el error de haber incluido en la ley el contrato de *rabassa morta*, haciendo notar la naturaleza de éste, en el cual el *estabiliente* no traspasa al *rabassaire* ningun derecho de dominio, exponiendo la opinion de los jurisconsultos catalanes sobre el contrato, y suplicando se armonizase la ley con lo que exigía la verdadera naturaleza del *rabassa morta*. Varios perceptores y pagadores de rentas

---

(1) Exposicion dirigida al Gobierno en 1.<sup>o</sup> de Setiembre de 1873.

forales de la provincia de Lugo (1) solicitaban la suspensión de las leyes, afirmando que la discusión de ella probaba que «la mayoría de sus autores ignoraba el origen del *foro*, la influencia que ejerció en el aumento de la población de Galicia y en el cultivo de su territorio, el verdadero carácter de este contrato, las modificaciones de que fué objeto y sus ventajas é inconvenientes actuales.» Setenta y ocho vecinos de Santiago, los más de ellos pagadores de rentas forales, solicitaban también la suspensión inmediata de la ley de 20 de Agosto, y hacían notar lo absurdo del medio elegido para realizar la capitalización (2). Muchos propietarios de Pravia (3), de Oviedo (4), Avilés (5) y Gijón (6), solicitaron lo mismo que los de Santiago y Lugo, y otra notable exposición dirigieron también al Ministerio de Gracia y Justicia los señores Conde de Toreno y Vizconde de Campo-Grande, comisionados por Asturias, el señor Conde de Maceda por Galicia, y los señores Marqués de Monistrol y Barón de Eroles por Cataluña, solicitando (7) «la suspensión inmediata de los efectos de la ley de 20 de Agosto y su adicional de 16 de Setiembre, hasta que un nuevo estudio de las cuestiones que entraña permita que los poderes públicos resuelvan sobre ella, atendiendo á los recíprocos derechos de los interesados.»

El Gobierno creado en 3 de Enero de 1874 se mostró dispuesto á conceder lo solicitado, á pesar de la oposición de la prensa republicana, que por aquellos días (8) prevenía á la opinión pública en favor de las disposiciones combatidas. Con un preámbulo, en el cual se declaraba que el título originario de los señores directos tenía una legitimidad jurídica é histórica, que eran igualmente respetables los derechos del señor

(1) Exposición dirigida al Poder ejecutivo en 16 de Enero de 1874.

(2) Exposición de 16 de Enero de 1874.

(3) Exposiciones de 21 y 31 de Enero del mismo año.

(4) Exposición de 27 de Enero de id.

(5) Exposición de 1º de Febrero de id.

(6) Exposición de 4 de Febrero de id.

(7) Exposición de 23 de Enero de id.

(8) *El Orden*, diario republicano de la mañana: 1º de Febrero de 1874.

directo que los del utilitario, y que la ley reformadora de la situacion del *foro* había de estar basada en una fórmula que armonizase estos derechos, se dictó el decreto (1), declarando en suspenso las citadas leyes, y suspendiendo igualmente, en el estado en que se hallasen, todos los expedientes y juicios pendientes sobre redencion de *foros* y más derechos comprendidos en aquellas disposiciones.

En 27 de Marzo siguiente se dirigió por el Ministerio de Gracia y Justicia una circular á las corporaciones científicas jurídicas, á las audiencias, colegios de abogados y sociedades económicas de Asturias y Galicia, para que informasen cuanto estimaran pertinente sobre los hechos y materia de derecho de las leyes suspensas y propusieran las medidas que creyesen más ventajosas y de mejores resultados prácticos para el país, «así en el orden económico como en el jurídico, y en el social, en cuanto se refiere á los derechos y á los intereses públicos y particulares á que afectan las indicadas instituciones.» Esto equivalía á la apertura de una informacion pública, encaminada á esclarecer de tal modo la cuestion, que las futuras leyes no pudiesen tacharse de poco detenido estudio; y por otra parte, las partes interesadas en la solucion del problema tendrían ocasion de formular sus reclamaciones y agravios, todo lo cual contribuiría quizá á que se encontrase una solucion que armonizara todos los intereses y todas las aspiraciones.

Esta informacion demostró la diversidad y oposicion de criterios y opiniones que surge siempre que se discute ó estudia la cuestion de los *foros*. El Colegio de Abogados de la Coruña (2) opinaba en favor del mantenimiento del contrato foral perpétuo é indivisible, mientras el de Oviedo optaba por la redencion. El primero hacía notar la necesidad de no confundir el *foro* con los demás contratos que se le habían unido en la ley, porque aquél no era carga de la propiedad; que en Galicia no existía la supuesta anómala y triste situacion y servi-

(1) Preámbulo y decreto de 20 de Febrero de 1874.

(2) Informe sobre *foros*, que eleva al Excmo. Sr. Ministro de Gracia y Justicia el ilustre Colegio de Abogados de la Coruña.—Coruña, 1875.



dumbre de los foreros y no podían imputarse á los *foros* los males que afligían á las provincias gallegas; que uno de los medios más convenientes para facilitar la solucion de la cuestion foral, sería ampliar los retractos para facilitar la consolidacion, y que al mismo fin conspiraría el reconocimiento del derecho de prescribir por veinte ó treinta años los derechos del dominio directo; que la indivisibilidad más favorecía que contrariaba los intereses de la agricultura, y la division era la causa de los prorateos ya menos frecuentes que en lo antiguo. Sostenía el mismo informe que el gran valor que se daba á las rentas forales, las hacía muy codiciadas; y por el mismo precio que estos valores tenían en el mercado, podían redimirlas los foreros; pero que precisamente lo que se pretendía con la redencion era adquirir esas rentas por menor precio del que tenían en la circulacion y aun de su valor real; que no era arreglado á derecho ni siquiera á la equidad el privilegio de redimir concedido á los foreros, así como tampoco era justo el establecimiento de tipos y casos para la redencion. Y por último, entendía el Colegio de Abogados de la Coruña que lo conveniente sería corregir los defectos que habían ido apareciendo en la propiedad foral, haciendo desaparecer los *subforos* por la ampliacion de los retractos y la prohibicion de subaforamientos en lo sucesivo, ordenando la redencion de las verdaderas cargas como las rentas en saco y censos frumentarios, y resolver segun su procedencia ó como arrendamientos los contratos á medias, tercios, cuartos ó quintos. Este informe, trabajo verdaderamente notable y en el cual no aparecía dominando el espíritu de ninguna escuela, había sido firmado por los letrados D. Eduardo Hermosilla, D. Paulino Souto y Sanchez, D. Félix Alvarez Villamil y D. Aureliano Linares Rivas.

La Sociedad Económica de Amigos del País, de Santiago, tampoco entendía que el contrato de *foro* fuese el causante de los males que afligían á las provincias gallegas, sino más bien los *subforos* y la extremada division de las tierras; que el medio de mejorar las condiciones en que vive la poblacion rural sería modificar el *foro* pero mantenerlo sosteniendo rigoro-

mente la indivision prevenida en las cartas forales en cuanto racionalmente pudiera hacerse, declarando redimibles los que se contraten en lo sucesivo, prohibiendo que en ellos se estipule el laudemio, ampliando el retracto, y anulando toda nueva pension sobre las fincas rústicas. La sociedad económica opinaba que procedía decretar la redencion de los *foros* derogando el capítulo 2º, ley 24, tít. 15, libro 10 de la Novísima Recopilacion y declarándolos comprendidos en las disposiciones generales sobre redencion de censos, pero al tipo de 4 por 100 y respetando el que figurase en la escritura; y capitalizando las rentas en especie por los precios medios del decenio anterior al año de la redencion ó al de la ley, á eleccion del señor del directo dominio, computando como capital todo lo que fuera apreciable, por ejemplo, el laudemio, la contribucion que pague el forero, etc. (1).

La Academia matritense de legislacion y jurisprudencia (2) formuló, como consecuencia de un extenso y erudito dictámen redactado por D. Antonio Balbin de Unquera, cinco conclusiones en las cuales se proponía: la redencion inmediata de las pensiones y cargas comprendidas en la ley de 20 de Agosto de 1873, pero exceptuando de ella el *rabassa-morta* catalan y el *treudo* aragonés; el forero debía redimir, pero si no lo hacía en el término de dos años pasaría el derecho al dueño directo que podría redimir el dominio útil, derecho que se convertía en obligacion si trascurrieran los cuatro años sin que uno ú otro de los comuneros lo ejercitase; si el foral estuviese dividido, la redencion se haría por entero por el cabezalero ó por el mayor llevador en defecto de aquél, colocándose el redimente respecto de cada forero en las mismas condiciones que previene la cláusula anterior; para la redencion debería computarse, no solo el valor real de las tierras en relacion con las rentas, sino tambien los derechos de tanteo, laudemio, etc., en

---

(1) Informe de la Sociedad Económica de Amigos del Pais de Santiago, elevado al Excmo. Sr. Ministro de Gracia y Justicia, en virtud de orden del mismo de 27 de Marzo de 1874.—Santiago, 1875.

(2) Informe presentado á la Academia, con fecha 29 de Octubre de 1874.—Imprenta del Ministerio de Gracia y Justicia, 1875.

el dominio directo, y para la redencion de éste. Por último, las diligencias del expediente de redencion se tramitarían como acto de jurisdiccion voluntaria, ínterin el disentiimiento de las partes no lo hiciera contencioso.

No menos importante y erudito que los anteriores fué el dictámen del Colegio de Abogados de Oviedo, en el cual (1), despues de un detenido estudio de las diversas clases de *foros* y contratos derivados, se optaba por la redencion, opinando que para determinar la base de ésta, eran preferibles, á las de la ley de 20 de Agosto de 1873, las condiciones establecidas en la Real cédula de 17 de Enero de 1805; que si en lugar del tipo señalado para redimir se hubiera aumentado éste hasta el 3 por 100 que establece el art. 8º de la ley de 17 de Julio de 1836, no se hubieran promovido tantas reclamaciones en contra de lo dispuesto; y terminaba haciendo acertadísimas indicaciones acerca del procedimiento que debiera seguirse en el caso de no existir conformidad entre el señor directo y el utilitario sobre el precio de la redencion. Igualmente el Ministerio fiscal de la Audiencia de Oviedo (2) informó dando al *foro* el carácter de gravámen y pronunciando su opinion en favor de la redencion; y proponiendo que se regulase atendiendo á la utilidad real que reporta al dueño directo la percepcion de las pensiones y la forma del pago, opinaba que lo más sencillo era capitalizar las pensiones en proporcion á lo que producía la propiedad libre equivalente á la foral en cada localidad, aumentando una cantidad alzada por indemnizacion del laudemio, cantidad que pudiera ascender á la cuarta parte del valor de la finca deducido el capital de la pension; la manifestacion de la voluntad de redimir, las citaciones de los interesados, los reconocimientos parciales, la consignacion de la indemnizacion y demás operaciones necesarias para la

---

(1) Este dictámen, emitido en 15 de Mayo de 1874, fué redactado por el respetable decano del Colegio, Licenciado D. Pedro Gonzalez Valdés.—Lo publicó la *Revista de Legislacion y Jurisprudencia*.

(2) Dictámen que en 28 de Abril de 1874, emitió el fiscal de la Audiencia de Oviedo en el «Expediente sobre evacuacion de un informe pedido por el Gobierno acerca de los *foros*.»

redencion, debería tramitarse en un acto de jurisdiccion voluntaria, mientras hubiese conformidad de las partes.

En este ligero extracto de informes emitidos en virtud de la circular de 27 de Marzo de 1874, aparece como nota dominante la en nuestro concepto errónea opinion de que el *foro* es un gravámen, una carga, afirmacion que hemos combatido ya en otro lugar. Nadie afirma que el *foro* sea un contrato perjudicial á la propiedad, antes convienen todos en que prestó grandes servicios á la agricultura y que fué muy beneficioso en su origen, si bien posteriores abusos lo desnaturalizaron. Cuando se trata de los *subforos* y *foros frumentarios* hay perfecta unanimidad de pareceres en que deben declararse redimibles, y aun existe casi esta misma unanimidad en considerar insostenible el laudemio y en combatir, como poco equitativo, el tipo señalado á las redenciones por la ley de 20 de Agosto. Todos, ó la mayor parte de los informantes, han visto en aquella sombras proyectadas por el apasionamiento de escuela, lo cual, á más de disminuir el prestigio de la ley y hacerla sospechosa, había de excitar los apasionamientos de todas las escuelas opuestas á aquellas en cuyos principios se había informado la ley. Conviene á nuestro propósito poner de relieve estas observaciones para cuando examinemos definitivamente la cuestion de *foros* en las tres esferas en que realmente se ha planteado: la jurídica, la económica y la social.





## CAPÍTULO XIII.

La última tentativa.—El proyecto de ley de 1878.—Su exámen.—Sus inconvenientes.—Sus relaciones con los antecedentes.—Voto particular.—La discusion en el Senado.

Acaso la solucion de la cuestion de *foros* no sea tan acertada como al país interesado conviene, pero no puede dudarse que será pronta. La opinion pública se pronuncia en estos problemas jurídicos con dificultad y más aun cuando la prensa periódica no procura agitarla con esa poderosa influencia que tiene en las sociedades modernas; pero cuando empiezan á sentirse los primeros estremecimientos de la opinion, cuando se ven las primeras ondulaciones de ella marchar todas en igual sentido, no es necesario tener gran penetracion para comprender que esos estremecimientos irán aumentando hasta pronunciarse resueltamente y extenderse por todas partes. Puesta ya á discusion la cuestion foral, puestos en tela de juicio los derechos del directo dominio, afirmada por muchos la necesidad ineludible de la redencion, esta vendrá fatalmente.

Así, apenas se contrarestan un proyecto ó una ley por los intereses contrariados, se pasa algun tiempo pero nunca mucho sin que otro proyecto ú otra ley intenten hacer triunfar la misma solucion, que al fin se impone. Tal sucede con el asunto que estudiamos: despues del proyecto de Código civil de 1851, el proyecto de ley de 6 de Mayo de 1864, luego la ley de 20 de Agosto de 1873 y, apenas vencida esta en la lucha, el proyecto presentado al Senado en 1877 por el entonces Ministro de Gracia y Justicia Sr. Calderon Collantes. En todos ellos la redencion pugnando para abrirse paso entre los liberales,

entre los republicanos, entre los conservadores, por todos los caminos y en todas las escuelas.

La primera vez que la crisis económica hizo necesaria una reforma, se sacrificó á los dueños del dominio directo; cuando el espíritu revolucionario impuso la segunda reforma fué tambien á costa de aquel dominio; la suerte está echada en contra suya y de tal modo decidida en el ánimo de todos que, cuando se presenta un nuevo proyecto por un gobierno conservador aparece en él la misma solución. Y no es esto solo, sino que al par todos los proyectos, y el último como todos, demuestran el evidente y general propósito de que el contrato de *foro* desaparezca, quizá porque la opinión entiende que ha terminado la misión que vino á ejercer en la vida de la propiedad territorial.

Constantemente, pues, aparecen las reformas inspiradas en el sentido socialista, ya con ribetes doctrinarios, ya con reflejos democráticos. Así el proyecto de 1877 no había de sorprendernos á los que observamos la dirección de las corrientes de la opinión pública, y solo podía llamarnos la atención el que estas reformas vengan sin que ostensible y efectivamente las soliciten las provincias interesadas, por ninguno de los medios que tienen para manifestarse sus aspiraciones.

Si la prensa, las corporaciones científicas, económicas ó administrativas, ó los pueblos y particulares á quienes la cuestión afecta clamasen en artículos, peticiones ó instancias en favor de la reforma y de su urgente necesidad; si este clamor resonase en Galicia y Asturias cada vez que á la realización de sus esperanzas creyesen hallar propicia coyuntura, entonces comprenderíamos que se presentase á cada paso el problema ante el poder legislativo, por el gobierno á quien impulsara de un modo irresistible ó por los representantes en cortes de las provincias del Noroeste. Pero nada de esto acontece; ni en 1873 ni en 1877 se formularon reclamaciones en solicitud de reformas y, sin embargo, se propusieron estas y se realizaron la primera vez como si se tratase de una de esas disposiciones legislativas que no pueden aplazarse para el siguiente día, que exigidas por un general movimiento del sentimiento

público no pueden negarse sin manifiesta imprudencia de los poderes públicos.

Empero tiene este fenómeno por explicacion el hecho de que los autores de los proyectos de ley sobre *foros* eran naturales de las provincias interesadas ó concededores por otro motivo especial de su situacion, ganosos de remediar los males que experimentaba la poblacion rural y creyendo que estos no tenían otro origen que el estado de la propiedad territorial. De ahí que, sin necesidad de otros estímulos, emprendiesen la noble y árdua tarea de resolver el problema, siquiera no siempre anduviesen acertados en la solucion. Mas esto ha sido parte bastante á que de etapa en etapa apareciesen más claros los términos de la cuestion y que cada nuevo proyecto superase á los anteriores por el mayor estudio del asunto, por el conocimiento de los errores en las anteriores tentativas cometidos y de los medios que para evitarlos proponían las opiniones consultadas sobre el particular ó emitidas sin consulta, en la prensa periódica y en las publicaciones jurídicas. Así la última fórmula es siempre la más científica.

Cuando en 1876 proponíamos las bases de una futura ley de *foros* (1), recopilando para ello las opiniones de las personas más conocedoras de la cuestion, estábamos ajenos de que en breve término se presentaría un proyecto nuevo, y de que alguna de las bases por nosotros apuntadas figurarían tambien en aquella tentativa que, con auxilio de la Comision de Códigos, realizó el Sr. Calderon Collantes, reputado con justicia como distinguidísimo juriconsulto, y Ministro entonces de Gracia y Justicia. La cuestion famosa presentábase esta vez de tal modo desarrollada, y con tal método expuesta, que demostraba venir precedida de un concienzudo y detenido estudio, en el cual se habían consultado todos los antecedentes y apreciado todas las dificultades del problema.

El proyecto, reproducido por su autor en 1878 (2), estaba

---

(1) *Los foros en Asturias y Galicia*.—Folleto impreso en Oviedo en 1876.—Edicion agotada.

(2) Apéndice 5<sup>o</sup> al *Diario de Sesiones* del Senado, de 7 de Marzo de 1878.



precedido de un razonamiento justificativo, en el cual, despues de hacer una ligera historia del asunto, fijando el origen del *foro* y su naturaleza, se establecía la necesidad de regularizar y fijar la legislacion de este contrato y remediar los males que afectaban á la propiedad territorial de tal modo organizada.

Se habia previsto todo: la cuestion de duracion del contrato se resolvía adoptando la opinion de los que pretenden que la interinidad que creó la Real provision de 1763, ha preparado un estado de cosas y de derechos, mediante el cual debe tenerse por indefinido el plazo de los contratos anteriores á aquella disposicion. Reconociendo los inconvenientes determinados por el laudemio y el subforo, se abolian aquella prestacion y este contrato. Estimando el grave daño ocasionado por la extremada division de las tierras, se adoptaban las medidas convenientes á remediar la division pasada y prevenir y evitar la venidera. Y comprendiendo la conveniencia de promover la consolidacion de los dominios, se facilitaban el tanteo y retracto. Por último, se aceptaba el principio de la redimibilidad, si bien estableciéndola en mejores condiciones que todos los anteriores proyectos.

La seccion primera contiene la mayor parte de los principios que hemos expuesto en los primeros capítulos de este libro, con las reformas indicadas. El contrato de *foro* ya no será para conceder temporal ó perpétuamente el dominio útil de un inmueble, sino que se constituirá por tiempo indefinido; esto podrá fijar la situacion creada por la provision famosa á los *foros* anteriores á ella, mas para los que se constituyan en lo futuro, no está conforme con el principio de libertad de contratacion.

El contrato se hará por escritura pública, y esta aceptacion del antiguo precepto legal, combinada con el Real decreto de 8 de Noviembre de 1875 y la obligacion de insertar en la escritura el nombre, calidad, situacion, cabida, linderos y cargas de la finca, convendría á hacer inútiles los apeos y prorateos, ó cuando menos, á impedir que éstos se dificultasen y constituyesen una pesada carga; pero se mantienen tambien

los medios por la jurisprudencia establecidos de sustituir en juicio las escrituras que hayan desaparecido, de los *foros* anteriores á la ley.

Las dificultades originadas por las rentas de parte de los frutos estipuladas en algunos *foros*, solo podían desaparecer trasformando aquellas; esta trasformacion se facilita en el proyecto, prescribiendo que la instancia del dueño ó del utilitario baste para convertir la parte alícuota en determinada, tomando por base la que hubiera percibido el primero en el año comun del último decenio, con la deducción de los gastos de cobranza. Así desaparecerán un manantial perenne de litigios y las cuestiones con cuyo estudio nos hemos ocupado en otra parte de este libro.

Propónese la abolicion del laudemio para lo sucesivo, y esta disposicion liberta á la propiedad foral de uno de sus graves inconvenientes, quizá el más grave de cuantos la afectan; pero en este punto queda incompleta la reforma que, á nuestro parecer, pudiera ampliarse más, ya que la suprema ley del *salus populi* aconseja la reforma del contrato de *foro*.

Lo que no comprendemos es lo relativo á la pena de comiso (1) establecida por el autor del proyecto. Al estudiar las diferencias que existen entre el *foro* y el enfitéusis, señalamos la de no existir en el primero aquella pena, y por las razones entonces expuestas se ha demostrado que no es necesario para mantener el derecho del dueño directo, facilitando la realizacion de las pensiones no pagadas. Besada (2) cree que la pena de comiso no es aplicable á este contrato; Castro Bolaño (3), despues de estudiar la cuestion, afirma que ya no procede el comiso por haber caido en desuso, tal vez porque no guarda proporcion con la falta, como se dirá». No hay contradiccion entre lo que opinamos en este asunto, y lo que afirmábamos al decir que el *foro* tiene su legislacion en la del

---

(1) Art. 6º, seccion 1ª del proyecto aludido.

(2) *Práctica legal sobre foros y compañías de Galicia*.—Vigo, 1849, página 38.

(3) *Estudio jurídico sobre el foro, considerado en su doble concepto de contrato y derecho real*.—Lugo, 1873, página 62.

enfitheusis eclesiástico, pues nos hemos declarado partidarios de la opinion que entiende corresponde al dueño directo la accion hipotecaria para asegurar el pago del cánon y, por lo tanto, no necesita del comiso. El restablecimiento del comiso en el proyecto que examinamos, constituye un error, un gran lunar del importante trabajo del legislador. Como condicion inherente á la naturaleza del *foro*, es perfectamente inútil, y más teniendo en cuenta que el proyecto no resuelve el problema de si procede ó no la accion hipotecaria, que reconoce la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de Febrero de 1860, citada en otro lugar; como regla establecida por el derecho consuetudinario, claro es que no puede sostenerse, puesto que ha caido en desuso por el trascurso del tiempo; como reforma no nos parece acertada, y solo puede significar una compensacion otorgada á los dueños del directo dominio á cambio de lo que les perjudica la redencion, y como medio de que en ellos se consoliden alguna vez ambos dominios. Pero en este caso, procedía una formal declaracion suprimiendo la accion hipotecaria. No existen hoy, mejor dicho, no existirían en los *foros* posteriores al proyecto la mayor parte de las razones empleadas por alguno de los autores citados para combatir el comiso, pero este sería un arma peligrosa en manos de los propietarios del suelo; dos ó tres años de pérdida de cosecha bastarían para despojar al forero de su dominio, ya que aquella causa no dispensa del pago de la pension foral, porque la pena de comiso es más expeditiva que la accion hipotecaria.

Repetimos que esta resurreccion del comiso era el capital error del proyecto, aun cuando se presentase como cláusula permisiva, es decir, dejando á voluntad de las partes el establecerlo ó no en la escritura foral.

La primera observacion que había de ocurrir era la de discutir si la cláusula de comiso era solo permitida en los *foros* que con posterioridad á la ley se estableciesen, ó si devolvía tambien su fuerza, perdida por la costumbre, á las cláusulas análogas de los anteriores á aquella, que no son en pequeño número las escrituras forales que las contienen. La interpretacion más restringida optaría por el segundo término del dile-

ma, y preciso es confesar que tendría fundamento bastante en la letra del precepto que contiene el art. 6 del proyecto. Con él se arrojaba abundante semilla de litigios en las provincias interesadas, con grave perjuicio de los foreros, y esto solo era suficiente para equilibrar el daño que aquellos recibían con el favor que la redencion les otorgaba.

La segunda observacion se refiere al derecho que el mismo artículo concede á los foreros, quienes podrían reclamar al dueño directo, en caso de comiso, el importe de las mejoras hechas.

Con este principio se destruye la naturaleza esencial del *foro*, pues no determinando las mejoras abonables parece comprender todas las que en las tierras aparezcan, mientras hasta ahora solo podían los foreros reclamar los mejoramientos por agregacion, edificios construidos ó ampliados ó añadidos á éstos y otras análogas, y en los prorrateos se hacía en la valoración la misma distincion que se establece para la extension comprensiva de la hipoteca en las mejoras (1).

El contrato de *foro* implicaba la realizacion de mejoramientos en el terreno aforado, que luego quedaban como accesiones del mismo, en tanto que conforme al proyecto desaparecería esta condicion principalísima y todas las mejoras resultaban abonables al utilitario como si se tratase de un simple contrato de arrendamiento de las fincas.

Abolido el subforo para lo sucesivo en el proyecto, atendía tambien el autor de éste á facilitar la desaparicion de aquel contrato por medio del tanteo y retracto.

No solo ejercitaría este derecho el subforero respecto al dominio directo, sino tambien los subforeros entre sí con relacion á la parte que cada uno enajenase, prefiriéndose á los colindantes cuando concurriesen varios llevadores y, despues de aquellos, los demás poseedores de los terrenos del subforo, luego el primer forero y por último el dueño directo; al retracto

---

(1) Caso 2º, art. 111 de la ley Hipotecaria.

se aplicarían las mismas reglas (1). Estas disposiciones constituyen indudablemente la única fórmula que puede contribuir á la desaparicion del subforo, de manera lenta pero segura, y en este punto no podía exigirse al autor del proyecto mayor acierto. En el expediente seguido ante el Real Consejo y en un voto particular del informe dado por la Audiencia de la Coruña (2), se consideraba ya esta ampliacion del tanteo y retracto como uno de los remedios á los males producidos por el abuso y degeneracion del contrato de *foro*, mas sin llegar á proponer el remedio en la extension en que lo aplica el proyecto del Sr. Calderon Collantes, pues se limitaba á indicar que, cuando se vendieran los bienes de un subforo y el dueño directo no quisiera ejercitar el tanteo ó retracto, se concediese este derecho al subforante, y que asimismo podría reconocerse á los subforatarios cuando el dueño directo enajenase su dominio. Solo una ley especial puede dar al forero subforante este derecho de tanteo y retracto, y áun esta nos dejará siempre una duda respecto á la clasificacion que habríamos de hacer de aquel derecho en los estudios y clasificaciones jurídicas. El retracto ejercitado por el forero subforante no es gentilicio; sobre esto no cabe duda. ¿Podríamos llamarlo retracto de comuneros? Tampoco, puesto que aun reconocida por la jurisprudencia la accion real á favor del que sub-aforó para percibir la pension, jamás le ha declarado el carácter de copartícipe de los bienes, ya que no es poseedor de ellos ni siquiera usufructuario. ¿Cuál es, por lo tanto, el carácter de este retracto? ¿Queda simplemente como una creacion de la ley y esperando quien venga á clasificarlo?

De ningun modo: el derecho de retracto solo puede tener los dos fundamentos racionales que determinan su clasificacion en los tratadistas; lo que hay es que el autor del proyecto ha partido de un concepto predeterminado y ha dado al forero el carácter de copartícipe, con la misma razon que hubiera po-

---

(1) Artículos, 7, 15, 16 y 17 del proyecto.

(2) Expediente seguido en el Real Consejo.—Informe de la Audiencia de la Coruña.—Voto particular del Ministro D. Manuel Hermida y Porras.

dido hacerlo al dueño de una hipoteca, es decir, sin otra razón que la necesidad de justificar este retracto del subforante, pues en realidad no hay tal comunidad, tal coparticipación.

Así es que, en lo sucesivo, este retracto habría de clasificarse como de comuneros por ministerio de la ley, si el proyecto prevaleciese.

Reduce aquel á uno los dos meses de plazo que antes tenía el requerido para ejercitar el tanteo, y fija para el retracto el término de nueve días, á contar desde la inscripción de la escritura en el Registro de la propiedad; y desde esta misma fecha señala el término de un año á la acción de retracto cuando el requerimiento ó previo aviso no se hubiera hecho por el vendedor (1). Mas, entre las disposiciones para el tanteo y retracto propuestas, no figura el compromiso, que las leyes de Enjuiciamiento (2) vienen imponiendo al retrayente, de conservar unidos ambos dominios en los seis años siguientes á su consolidación. ¿Es que queda abolida esta disposición? Así lo entendemos y en realidad no tiene esa limitación ninguna razón bastante poderosa para que deba subsistir; pero bien merecía aquel precepto una derogación expresa, siquiera para evitar ulteriores contiendas.

Al remedio del grave mal producido por la extraordinaria división de las tierras acudía también el proyecto de 1878, con algo más que la ampliación de los retractos, pero no de tan sólido fundamento. En los *foros* que posteriormente se constituyan no se dividirán los bienes aforados, sino con el consentimiento del dueño directo y aun este no podrá autorizar la división en parcelas menores de una hectárea. Hecha la división con el consentimiento del dueño, cada porción ó grupo de bienes forales constituirá un nuevo *foro* otorgándose la escritura de cada uno é inscribiéndola en forma en el Registro. Los bienes forales relictos al fallecimiento de un forero habrán de adjudicarse íntegros á uno de los herederos, pues se decla-

---

(1) Art. 17 del proyecto.

(2) Art. 67 de la ley de Enjuiciamiento civil de 1855.—Art. 1618 de la vigente.

ran indivisibles, si no hubiese para esto conformidad entre los herederos, ó se adjudicará el foral al mejor postor en licitacion abierta entre ellos, ó se venderá el dominio útil en pública subasta para dividir el precio entre los coherederos.

El límite de una hectárea señalado á los terrenos que han de constituir el *foro* para un solo poseedor, dificultaría la circulacion del valor que representa la propiedad territorial, pero impediría la divisibilidad del terreno y la miseria y pobreza en lo futuro de la poblacion rural. La declaracion de *foro* nuevo para cada porcion de bienes que se separen del grupo primitivo del foral, á más de contribuir á aquel mismo fin, corta de raíz uno de los graves inconvenientes que el derecho consuetudinario creó: la solidaridad y mancomunidad de la obligacion.

La subdivision del dominio útil entre los herederos del forero tiende tambien á evitar la subdivision de la tierra. El principio de libertad que informa nuestro derecho no sale bien parado en todas estas reglas (1), pero la ley resuelve la cuestion igualando en este caso el dominio útil al derecho hipotecario y, como no diese á aquellos preceptos efecto retroactivo, sería más aceptable esta reforma y más arreglada á derecho que otras varias de las propuestas. Desgraciadamente la retroactividad que resulta de aplicar á las divisiones ulteriores de los antiguos forales la limitacion de la medida de una hectárea para la menor porcion de las en que se dividan marca un punto débil de la reforma; y la modificacion que esto lleva á obligaciones contraidas libremente sin tal limitacion, solo puede disculparse con la gravedad del mal que se trata de evitar.

Reconoce el proyecto el carácter de solidaridad de la obligacion para el pago del cánon foral, y claro es que solo puede referirse este reconocimiento á los *foros* anteriores á él (2), puesto que no consintiendo la division en *foros* posteriores á la ley, no puede referirse á estos el proyecto. En otra parte hemos combatido ese concepto de la pension foral, originado

---

(1) Art. 8 del proyecto.

(2) Art. 20 *ibidem*.

solamente por el error en que incurren los que entienden que el *foro* es semejante á la hipoteca ó al censo, y nos creemos dispensados de añadir nada á lo expuesto sobre el particular en otro lugar de este libro. A la inversa de lo que sucede en aquellos dos contratos, aquí no es propietario el poseedor, y esto marca una diferencia radical.

Refórmanse muy atinadamente las condiciones en que el forero puede hacer la remision de los bienes. Aplicada al *foro* la ley 28, tít. VIII, Partida 5<sup>a</sup>, el forero no podía abandonar los bienes ó devolverlos al utilitario aunque desapareciese gran porcion de ellos, en tanto que permaneciera la octava parte del foral, y continuaba con la obligacion de pagar el cánon. Conforme al proyecto que estudiamos, si la finca ó fincas aforadas se pierden en parte (1) sin culpa del forero, este podrá devolverlas al dueño directo, si prefiere esto á continuar pagando la pension.

Los artículos 22 y 23 del proyecto, no tienen para nosotros fácil explicacion. La segunda parte del primero previene que, si se deterioran los bienes forales por culpa del forero, «de tal modo que su valor no equivalga al capital del *foro* y una octava parte más,» el dueño directo podrá pedir la reversion sin abono de resarcimiento alguno al poseedor. El segundo prohíbe establecer gravámen alguno sobre el foral, y si el forero lo constituye de tal modo que impida el uso para que el terreno ha sido aforado ó disminuya el valor de este, de suerte que no equivalga al capital y una octava más, el dueño podrá obligar al utilitario á optar entre la redencion ó la reversion del foral libre de toda carga. ¿Qué capital es ese? ¿De cuáles resarcimientos se trata? Hemos repetido que en el *foro* no hay capital alguno, y la misma definicion que de este contrato dá el proyecto lo demuestra. En cuanto á los resarcimientos, ya se ha dicho que, revertiendo el foral al dueño directo, el forero tiene derecho á la indemnizacion de determinados mejoramientos; pero si se presenta el caso de que los bienes hayan sufrido deterioro, no hay mejoras resarcibles. Por lo tanto, lo

---

(1) Art. 21.



del capital solo podemos entenderlo presumiendo que, para los efectos señalados en aquellos artículos, se haría la capitalización por la renta como para la redención; pero siempre sería inexplicable lo de los resarcimientos, á no ser que se refiera á las mejoras por agregación, dejándolas en favor del dueño directo á cambio ó en compensación de los perjuicios sufridos por las fincas.

Con relacion á los apeos y prorrateos, las reformas propuestas están conformes con las opiniones que hemos manifestado al tratar de aquellos actos. Cada veintinueve años se hará el reconocimiento del dominio directo, pero los gastos solo serán de cuenta de los foreros cuando por su causa el juicio se hiciere contencioso y fuesen vencidos en él. Consérvase en los prorrateos el antiguo derecho, mejorado en pequeña parte, y se previene que la sentencia del juicio de prorrateo y la escritura se inscriban en el Registro de la propiedad.

La parte más importante del proyecto es indudablemente la redención, puesto que este es el principio aceptado para la solución del problema de la propiedad foral. El capital para redimir se fija en la forma siguiente, sin incluir el laudemio:

Foros de primer grado: constituyen el capital 35 anualidades de la renta.

Idem de segundo, 30 anualidades.

Idem de tercero, 25 anualidades.

Idem de cuarto y ulteriores, 20 anualidades.

Las ventajas que en este punto ofrece el proyecto á los perceptores de rentas forales, pudieran compensar el daño que sufren con la redención forzosa los intereses de aquella agrupación, y este ha de ser el único medio de que acepten al sacrificio que el legislador vendrá á imponerles uno ú otro día. La diferencia entre los distintos tipos propuestos hasta entonces para la redención y los establecidos en el proyecto, de ningun modo puede apreciarse mejor que con las cifras que cada una representaría, y así los exponremos.

La redención de una renta foral de 25 pesetas, costaría:

Con el tipo fijado en el proyecto de Código de 1851, es decir, al tipo de 33 y un tercio al millar, 833'33 pesetas.

Con el fijado por el Sr. Pelayo Cuesta en su proyecto de 1864, ó sea al de 100 de capital por 4 de renta, 625 pesetas.

Igual cantidad importaría por la ley de 20 de Agosto de 1873, que fijaba el tipo citado exclusivamente para las rentas forales de 25 pesetas.

Con el tipo del proyecto que estudiamos y suponiendo el *foro* de primer grado, 875 pesetas.

*Foro* de segundo, 750.

Idem de tercero, 625.

Idem de los demás, 500.

La capitalizacion de las pensiones en frutos se haría á los mismos tipos, fijando el valor de la renta por el precio medio de aquéllos, durante el último decenio. Si todos los coforeros no ejercitasen el derecho de redimir, podría hacerlo cualquiera de ellos por el total, pero los demás quedaban facultados para hacer cada uno la redencion de la parte que le correspondía, sustituyendo el principal redimente al dueño directo.

Tal era, en lo principal, el proyecto de ley de *foros* presentado al Senado por el Ministro de Gracia y Justicia, por primera vez, el 8 de Junio de 1877; pero no prevaleció en su totalidad, antes bien, la comision encargada de emitir dictámen y en la cual figuraba el ilustre jurisconsulto D. Cirilo Alvarez, introdujo en él importantes modificaciones, de cada una de las cuales haremos una ligera indicacion.

El proyecto declaraba de tiempo indefinido los *foros* anteriores á la provision de 1763, pero nada decía de los constituidos con posterioridad á ella, á los cuales dió tambien aquel carácter la comision. Comprendió ésta el error y graves inconvenientes que resultaría de aplicar la pena de comiso en el *foro* y la declaró improcedente, á menos que se estipulase taxativamente en el contrato. Para la division de los forales existentes entre los coherederos, y á fin de limitarla, señalaba como límite de cada porcion una hectárea en tierras de secano y media en las de regadío.

En el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, rebajó á seis meses el plazo de un año que el proyecto fijaba á la accion de retracto, caso de que la venta se hubiera hecho sin re-

querimiento del retrayente, y estableció para el ejercicio de aquel derecho el orden siguiente:

«1º El condueño forero de la finca, si estuviere *pro indiviso*.

»2º El coforero colindante, si la finca fuese rústica y, entre dos ó más colindantes concurrentes, el que lo sea con otra finca propia de menor extension.

»3º A falta de los anteriores, cualquiera de los coforeros.

»4º El perceptor de la renta.»

Hasta aquí, la modificacion del proyecto convenía á mejorarlo en mucho, pero la reforma que introdujo determinando que los gastos del reconocimiento del dominio directo, hecha cada veintinueve años, sean de cargo de los foreros, significa la continuacion de una carga cada vez más pesada para los labradores gallegos y asturianos. Si antes pudo esto tener un racional fundamento, ya carece de él. Antes las divisiones y subdivisiones del foral sin formalidad alguna realizadas por los foreros y que dificultaban extraordinariamente la identificacion de los bienes aforados, podían justificar la imposicion de las costas y gastos del reconocimiento del dominio á los que, por actos voluntarios, hacían necesaria aquella operacion. Hoy, con el auxilio que á la identificacion prestan la institucion de los Registros de la propiedad y el decreto de 8 de Noviembre de 1875, con las limitaciones puestas á la division por el mismo proyecto de ley, lo equitativo y lógico era que aquél, en cuyo exclusivo beneficio se realiza el acto indicado, pagase sus costas y dispensas. Con esto se conseguiría evitar que continuase pesando ese gravámen sobre los bienes forales y dando ocasion á notorios abusos. Si el dueño directo abonase los gastos del reconocimiento del derecho real que tiene en los bienes forales, el acto sería breve, sumario, poco costoso; pero como á él exclusivamente interesan y no las paga, las operaciones se amplían y prolongan y detallan á costa del pagador de la renta. Éste, á su vez, resiste cuanto le es posible una operacion que no le interesa y cuyos gastos han de pesar exclusivamente sobre él; y nace de esto una lucha y oposicion de intereses que hacen más difíciles las relaciones del dueño directo y el utilitario, cuando, por el contrario, de-

biera procurarse la armonía entre ellos. Y siquiera entendamos que los gastos del apeo debiese abonarlos aquel á quien interesan, creemos conveniente una transaccion en este punto, mediante la cual, los gastos se abonasen por mitad entre ambas partes, con lo cual se apresurarían á hacer más rápidas y menos costosas las operaciones del apeo, ó simplemente el expediente de reconocimiento del dominio directo.

Tambien reformó la comision (1) los tipos que el proyecto proponía para las redenciones, fundándose en la confusion que de aquéllos podía resultar. Los nuevamente establecidos, eran: de 100 de capital por 5 de renta, los *subforos* y censos ó *foros frumentarios*; de 100 de capital por 4 de renta, los *foros* originarios; añadiendo al importe de la redencion el 2 por 100 de laudemio ó el que figure estipulado en la escritura de constitucion, exceptuando de esta prestacion la redencion de *foros* del Estado adquiridos por particulares, porque para enajenarlos á éstos no se había capitalizado el laudemio. De donde la redencion de una pension de 100 pesetas hubiera costado:

Procedente de subforo, 2.000 pesetas.

Procedente de *foro*, 2.500,

á cuyas cantidades habría de añadirse el importe del laudemio. Al examinar esta diferencia que se establece entre las pensiones procedentes de *foro* y las de subforo, un escritor (2) opina que no hay fundamento para ella, puesto que las segundas no tienen menos valor que las primeras, estando ambas sobre buenas fincas y suficientes á responder de la obligacion.

Pero es lo cierto que, á medida que aumentan las pensiones que los bienes forales han de pagar por razon de los aforamientos sucesivos, la garantía del dueño directo para el cobro de las suyas disminuye de valor, así como decrece tambien el de las fincas en la circulacion. Para percibir las deudas vencidas de la pension, cuando á ello concurren el

(1) El dictámen á que nos referimos figura en el Apéndice primero al *Diario de Sesiones* del Senado, de 27 de Abril de 1878.

(2) D. Tomás Maria Mosquera.—Artículo que publicó en la *Revista de legislacion y jurisprudencia*, núm. X de 1878.

dueño directo y los subaforantes en grados sucesivos, es preferido aquel en el pago, pero cuanto mayor sea el número de cargas subforales que pesan sobre los bienes, menor cantidad produce la enajenacion del dominio útil.

Desgraciadamente no ha acontecido con el subforo lo que sucede con la hipoteca, por ejemplo, puesto que al establecer una segunda no lo hace el prestamista sin calcular antes si los bienes hipotecados son ó no suficientes á asegurar el pago de ambos gravámenes. Por lo tanto, la diferencia establecida en los tipos de redencion responde á la que existe entre el valor en venta de las tierras forales y de las subforales.

Y á este propósito conviene advertir una omision importante que notamos en los proyectos hasta ahora examinados: la forma detallada de redencion de los subforos. El poseedor de un subforo de cuarto grado, por ejemplo, abona cuatro pensiones, la del dueño directo y las que corresponden á los subaforantes primero, segundo y tercero; en consecuencia, ha de redimir cuatro rentas, y aquí entendemos que hubiera sido conveniente establecer distinto tipo para la redencion de cada una de estas pensiones, como quiera que la última vale bastante menos que las anteriores por razones fácilmente deducidas de la observacion apuntada en el párrafo anterior. Pero, aparte de esto, ¿puede redimir una sola ó todas? Puesto que ha recibido el foral por medio de un solo contrato, ¿ha de hacer uno solo para la redencion total ó cuatro distintos, con el consiguiente aumento de gastos por escrituras é inscripciones? La primera pregunta está implícitamente resuelta, en nuestro concepto, teniendo en cuenta que cada subforo es una carga distinta y redimible por sí con independencia de las otras; pero esta misma consideracion, aplicada á la última pregunta, dá como secuela necesaria la obligacion de otorgar cuatro distintas escrituras de redencion, una por cada percceptor de renta. Esto significa, como antes dijimos, un aumento de gastos de la redencion que dificultará fatalmente la de los subforos, cuya desaparicion más debiera procurarse, por ser precisamente las más insoportables cargas. Bajo este aspecto, hubiera sido bien recibida una adicion que autorizase á los

subforeros, de una manera expresa, á redimir en un solo acto todas las cargas del foral, por la concurrencia de todos los perceptores en una sola escritura.

Los últimos artículos del dictámen que estudiamos, determinan las condiciones en que han de constituirse los *foros* posteriores á aquel, cuando se hayan convertido en ley. En los primeros se fija definitivamente la naturaleza del *foro*, y se previene lo que ha constituido su más grave tacha, es decir, la excesiva division de la propiedad territorial.

El contrato ya no conservará más que el nombre; los *foros* que se establezcan en lo sucesivo, se regirán por las reglas del enfiteusis, que á su vez queda modificado con la supresion del laudemio, la prohibicion del subenfiteusis ó subforo, el señalamiento del tipo de redencion fijado para el *foro* en los artículos anteriores, y la prohibicion de subdividir los bienes enfiteuticarios en ningun caso, en menor porcion que una hectárea en las tierras de secano y media en las de regadío; si la division se hace con el consentimiento del dueño directo, cada parte de ella constituirá un nuevo *foro* con escritura propia é inscripcion de esta. Cuando entren á la particion de una herencia, como parte de ella, los bienes enfiteuticarios se adjudicarán á uno solo de los herederos, ó se licitarán entre todos si no hubiere avenencia, ó se subastarán partiéndose el importe de la venta del dominio útil.

En el fondo de esta reforma lo que prevalece es el censo enfiteútico purgado de sus más graves defectos. El contrato tan general en toda Europa en los siglos medios (1) vuelve á imperar despojado de sus grandes inconvenientes de otro tiempo, exepcto uno que, sin embargo, es el más grave. Nos referimos á la pena de comiso que no aparece suprimida en las modificaciones de la enfiteusis prescritas en el proyecto que estudiamos y por la que volverá á ponerse en vigor aquella famosa ley: «Si aquel que la tuviese (la finca) retuvo la renta ó el censo, por dos años, que lo non diese; ó por tres años si

---

(1) Sabido es que este contrato prestó tambien grandes servicios al desarrollo de la agricultura en Francia, Italia, Inglaterra, Alemania y los Países-Bajos.

»fuese de ome lego..... que dende en adelante los señores de ella »sin mandato del juez la puedan tomar» (1). Insistimos en que el mantenimiento de esta ley, como ya dijimos en otro lugar, es un grave error. En el comiso no se indemniza al enfiteuta del aumento de valor adquirido por la finca que ha cultivado, en tanto que el dueño directo no recibe precisamente el capital que entregó, sino otro mucho mayor, con la única obligación de abonar ciertas mejoras.

Verdad es que el señor directo no *puede tomar* los bienes con el desembarazo que la ley de Partida autoriza, porque se espera á la declaracion del juez competente, pero esto no mitiga lo odioso de la pena. Siquiera la venta judicial, que en análogo caso procede en otras legislaciones, daría al enfiteuta alguna ventaja, pues una vez pagado con el importe de ella el capital del censo y las pensiones atrasadas, le quedaría acaso algun resto del precio que el inmueble hubiere alcanzado, resto proporcional al aumento de valor adquirido por la finca con el trabajo del cultivador.

Al mismo tiempo hay que reconocer que no existe una razon seria como fundamento de la conservacion del comiso en nuestras leyes. Revestido con el carácter de pena, exige en el deudor la voluntad manifiesta de cometer la falta, es decir, que debe responder á una omision *voluntaria* del pago de la pension, y, no obstante, pesa igualmente sobre el enfiteuta que no paga porque no quiere, que sobre el que no lo hace porque no puede; castiga del mismo modo al enfiteuta que consume todos los productos de la tierra enfiteuticaria cuando esta los ha tenido extraordinarios, como al que ha visto asolados sus sembrados por la tempestad. El fisco embarga y vende una finca para cobrar de ella el impuesto que se le debe y deja al

---

(1) Ley 28, tit. VIII, Partida 5ª. Esta especie de confiscacion existía en Inglaterra en iguales condiciones; en Holanda se señalaban cinco años de falta de pago para que haya lugar al comiso; en Bélgica, la falta de pago no producía aquella pena, ni por tal medio terminaba el enfiteusis; en Alemania tampoco existía el *comiso* ó se hallaba sustituido por la venta judicial; en China en un contrato muy semejante al enfiteusis, solo procedía la confiscacion por el propietario cuando el llevador no cultivaba las tierras, medida mucho más racional que la que mantiene todavia el criterio de los legisladores en nuestra nacion.

contribuyente el excedente del valor en venta sobre la cuota por cuyo importe procedió; declara confiscados ciertos bienes muebles cuando con ellos se ha querido defraudar al Tesoro público; el primer caso es el resultado de una accion hipotecaria, el segundo es la pena de un delito. La confiscacion del inmueble censido en favor del censatario, no se apoya en ninguna de estas razones. La ley en otras ocasiones, reconociendo su propio rigor, ha venido á mitigarlo con disposiciones accidentales, estableciendo obstáculos poderosos que es preciso salvar antes de llegar al empleo de las medidas extremas. ¿Qué ha hecho en este caso para limitar el ejercicio del comiso? La jurisprudencia ha creado excepciones y recursos.

En primer lugar, la práctica había reservado al Juez competente la declaracion de si procedía ó no el comiso en cada demanda de esta pena, constituyendo por la costumbre algo así como una accion á semejanza de las pretorias. Aparte de esto, el Tribunal Supremo (1) ha declarado «que la pena de comiso establecida por la ley 28, tít. VIII, Partida 5ª para el »enfiteuta que retuvo las pensiones por más de tres años, debe »entenderse siempre que este no haya tenido justa causa para »ello, pues *si tal causa se alega*, es doctrina legal apoyada en »lo que para semejantes casos dispone la ley 3ª, tít. XXIV, »Partida 1ª, admitida por la jurisprudencia de los tribunales, »que queda al arbitrio judicial la decision de la contienda, y »si es ó no aplicable dicha pena.» Admitido está además el recurso de *purgar la mora* ó, lo que es lo mismo, enmendar la falta, realizando el pago de las tres anualidades dentro de los diez dias siguientes al en que espire el término.

Por estas observaciones, se comprenderá que la obra del proyecto en que nos ocupamos resulta incompleta por falta de un artículo que suprima la pena de comiso, cuando menos en los términos en que la suprime (2) para los *foros* anteriores á la ley, caso de que el proyecto llegue á serlo. En cuanto á si resulta ó no conveniente el refundir el *foro* en el enfiteusis, no comprendemos qué ventaja resultaría de tal medida.

Desde luego, presentóse una oposicion á este pensamiento

---

(1) Sentencia de 29 de Abril de 1868.

(2) En el art. 2º del proyecto.



fundamental del dictámen de la comision del Senado, oposicion formulada en el voto particular del senador Sr. Pelayo Cuesta (1), autor del primer proyecto de ley de *foros* que se presentó á las Córtes.

El letrado gallego entendía que esto de reformar el contrato enfiteútico al refundir en el mismo el de *foro*, era traer mayor confusion al estado de la propiedad territorial y al de la legislacion. En realidad, resultarían tres contratos en lugar de dos: el censo enfiteútico anterior á la ley y que habría de regirse, como hasta ahora, con el comiso, el laudemio, etc.; el *foro*, tambien anterior á la ley que se regiría por la propia legislacion que le venía sirviendo, es decir, el derecho consuetudinario y las leyes del enfiteusis en cuanto le eran aplicables; y el nuevo enfiteusis creado por ministerio de la ley para lo sucesivo, sin laudemio ni subenfiteusis.

El voto particular del Sr. Pelayo Cuesta se diferenciaba del dictámen de la comision principalmente en los tipos para la redencion, en alguna de las reglas por las cuales ordenaba aquélla, en el procedimiento para el prorateo, y en que el autor del voto entendía que el *foro* debía regirse en lo sucesivo por el derecho comun del enfiteusis. El ilustrado senador no pudo defender las modificaciones que proponía por impedírsele la falta de salud, y sin más discusion que la correccion de algunas erratas, se votó el proyecto tal como quedó redactado por la comision, en sesion de 16 de Mayo de 1878. Pero el Congreso no lo ha discutido aún á la fecha en que escribimos.

¿Llegará á convertirse en ley? Así lo creemos, pero seguramente ha de sufrir algunas modificaciones en la Cámara popular y abrigamos la esperanza de que allí y en la comision mixta despues, se corrijan los defectos que hemos indicado. Pero esa ley vendrá á confirmar lo que hace algunos años anunciábamos: que el contrato de *foro* desaparecerá de nuestra legislacion, tal vez para siempre, puesto que el estado actual de la propiedad territorial en el Noroeste de España antes determinará la necesidad de actos jurídicos que vengán á poner trabas á la excesiva division del territorio.

---

1 *Diario de Sesiones* del Senado de 27 de Abril de 1868.—Apéndice 2°.

## CAPÍTULO XIV.

La influencia del *foro* en la actual situacion de Astúrias y Galicia.—La emigracion.—El desarrollo de la poblacion.—La renta foral.—El impuesto.—Las soluciones propuestas.—Breve exámen de cada una.—Cuál hubiera sido la más conveniente.—Resultado práctico probable de la redencion.

Que la situacion de la poblacion rural en Galicia y Astúrias necesita muchos elementos que concurran á mejorarla, es indudable; pero de esto á culpar al contrato de *foro* de los males que afligen á los labradores, hay una inmensa distancia. ¿Es cierto que el estado de la propiedad territorial, por ejemplo, sea la causa principal de las emigraciones que realiza una gran parte de la poblacion del Noroeste de España?

Cuestion es esta que preocupa á los economistas y afecta en gran parte á estas provincias de Astúrias y Galicia. La emigracion nos lleva periódicamente centenares de jóvenes robustos y fuertes, cuya actividad tantos servicios pudiera prestar á nuestro país, cuyo esfuerzo acaso desarrollaría en grande escala, una gran parte de la riqueza nacional y los elementos de prosperidad con que tan pródigamente dotó la naturaleza el fértil suelo de Astúrias y Galicia. Y en tal proporcion aumenta el mal, que recientemente los gobiernos han juzgado necesario adoptar medidas para combatirlo, medidas que, dicho sea de paso, resultan y resultarán siempre perfectamente inútiles. La prensa de todos los matices dedica sendas columnas á este problema que algunos llaman pavoroso, y entre tanto la emigracion continúa, como si no le hicieran efecto alguno las disposiciones de la administracion ni las quejas de la prensa.

Por nuestra parte, y separándonos del general criterio, vemos las emigraciones como la cosa más natural. El espec-

táculo de esas corrientes de poblacion que, desertando del patrio hogar, van á través de los mares á buscar, como los pueblos nómadas, otro suelo donde plantar sus tiendas, nos entristece pero no nos asombra. La emigracion es un fenómeno constante en la historia; la poblacion de la vieja Europa no es otra cosa que el resultado de la emigracion de los pueblos orientales; la jóven América está poblada por la emigracion del antiguo continente, como si la humanidad obedeciese á una ley providencial que la empujara dando vueltas en derredor de la tierra, como la tierra en torno del sol. Con ese movimiento constante de la humanidad, las emigraciones han llevado la civilizacion; y en Europa se han trasformado y desenvuelto con nueva vida las civilizaciones orientales, como en América se trasforman con prodigioso mejoramiento las civilizaciones del antiguo continente, como quizá algun dia en Africa adquirirá nueva vida y nuevo aliento la civilizacion americana.

El hombre busca instintivamente los elementos que mejor han de servir al desenvolvimiento de su sér; y si no los encuentra en el suelo donde nació, los persigue lejos de él. La emigracion no es ocasionada por el estado de la propiedad territorial en estas provincias.

Rica es la Francia que envía todos los años su contingentes de emigrantes al Norte de Africa, y al Canadá y á toda la América; rica es Inglaterra, de cuyos puertos salen cada mes convoyes de emigrantes en direccion á Calcutta, á New-York ó á Sidney; Holanda los lleva tambien á la India y al Africa; Bélgica y Alemania, á la América del Norte; Italia, á las Repúblicas centro y sud-americanas; Portugal, al Brasil y á China; Rusia, al Norte del Asia.

Se trata, pues, de un fenómeno general que obedece á leyes naturales; antes que se agote la tierra que le sostiene, el hombre busca otra más jóven, más llena de vida y de jugos de vida. Y cuando, pasados algunos siglos, esa nueva tierra aparezca fatigada de haber sostenido tantas emigraciones, el hombre tomará el bordon de peregrino y cruzará los mares y buscará otro suelo lozano y vigoroso. Cuando así haya recor-

rido todos los continentes, quizá el primero que abandonó lo encuentre rejuvenecido por el descanso, ó las tierras que desde el principio del mundo se fabrican lentamente en el fondo del Océano, levantarán sobre las ondas su inmensa extension cubierta de verdura.

Esto es, esto ha sido y esto será la emigracion. Así, en nuestro concepto, es utópica la pretension de contenerla. Solo podría conseguirse aminorarla, convertir el torrente en arroyo, acaso encauzarlo; pero un dique á la emigracion siempre será un absurdo ó un desvarío.

¿Puede ser el estado de la propiedad territorial lo que promueve la emigracion en Asturias y Galicia? Aparte de las reflexiones expuestas, que preparan una respuesta negativa, veamos lo que ocurre en una de estas regiones: en la provincia de Asturias. Aun cuando la propiedad foral estuviese aquí en la misma proporcion que en Galicia, no hay una razon local para explicar el movimiento que todos los años lleva una parte de la juventud asturiana á las Antillas y al continente americano. Las obras públicas no encuentran brazos bastantes, las industrias tambien carecen de ellos, y sin embargo, la industria, las obras públicas y la tierra, ansiosa de producir, no consiguen detener esa corriente que lleva á Ultramar un gran caudal de actividad é inteligencia.

Hay ciertamente muchos terrenos que darían grandes rendimientos al que los desmontase y labrase, pero son propiedad del Estado ó de los particulares, y nadie quiere regar con sudor el suelo para que otro aproveche el fruto; el contrato de arrendamiento no ofrece lisonjeras ventajas al labrador, que se somete á él por absoluta necesidad; el fisco grava más cada día con onerosos impuestos la propiedad inmueble; las contribuciones indirectas crecen de presupuesto en presupuesto; el arrendador aumenta la renta en proporcion de los sacrificios que el fisco le impone, y el arrendatario es esclavo de la tierra y vive en la miseria.

La agricultura en estas regiones no compensa la mínima parte del trabajo que reclama al agricultor, y el que vive con ella penosamente envía sus hijos á América, que es la liber-

tad, porque la tierra es más fértil y produce más con menos esfuerzo, y allí no serán siervos miserables ó mendigos laboriosos.

Aquí la propiedad del suelo está dividida hasta lo infinito, allí las suertes son inmensas; aquí el arrendamiento, allí la concesion; aquí la tierra fatigada, allí el suelo exhuberante, rico, vigoroso; aquí la presion progresiva del fisco, allí el impuesto moderado y proporcional; aquí la tutela del propietario, allí la independencia relativa del colono. Ante este espectáculo, lo asombroso es que la emigracion no aumente; lo extraño es que no siga con exclusion de otro el camino del nuevo continente.

Quien conozca el estado en que se encuentra hoy en estas provincias del Noroeste esa gran parte del proletariado, los labradores; quien observe que ese estado empeora cada día, porque cada día aumenta la carga que agobia á la tierra y cada vez son más escasos los jugos de ella; quien, conociendo la situacion de la agricultura, vea que no hay producto de ella que ofrezca ventajas positivas; quien reconociendo que estos labradores son laboriosos, sóbrios é incansables, los vea alimentarse de pan de maiz y algunas legumbres cocidas; quien todo esto observe, si clama contra los que emigran es por costumbre. Para esos desgraciados labradores emigrar es vivir, siquiera los veamos marchar con tristeza, porque con ellos se va la vida de nuestra agricultura, la sangre de estas provincias, el aliento de nuestra actividad en la lucha por la vida regional.

Aquellos que los condenan porque huyen de la miseria y de la esclavitud del arado, dénles tierra fértil que cultivar y arrendamientos ventajosos; dénles más estimacion y menos desden; alívienlos del peso de los impuestos y rebajen el precio del arrendamiento; entonces la emigracion disminuirá, porque nadie va á buscar lejos lo que puede hallar en su hogar, y los vínculos de la patria solamente los rompen la necesidad ó la ambicion.

¿Pero qué parte le toca al *foro* en estos males? ¿Qué tiene que ver con ellos esta forma de la propiedad territorial? Supo-

niendo por un momento que el citado contrato y los enfiteusis láico y eclesiástico no hubiesen existido, esta crisis solo se hubiera retrasado, sin dejar por eso de presentarse. Sin aquellos contratos no acudirían tantas familias á poblar estas regiones en los cuatro ó cinco primeros siglos de la reconquista, y la poblacion no tendría hoy tan gran desarrollo; pero como las condiciones de los pueblos que han ocupado estas provincias y las especiales del medio en que viven serían las mismas, el aumento de la poblacion resultaría siempre igual; solamente en lugar de aparecer su desequilibrio con la produccion en el presente siglo, aparecería en el próximo, y en cambio no habrían existido los grandes beneficios que aquellos contratos produjeron en una época determinada, beneficios que reconocen aun los mayores enemigos del *foro*.

Queremos decir que uno de los orígenes de los males que afectan á Astúrias y Galicia es, como en otras partes de este libro hemos consignado, el desarrollo extraordinario de la poblacion, y ellas demuestran el error en que incurren los que aún sostienen que allí donde está la poblacion está la fuerza. La tierra es limitada; la que en estas provincias está entregada al cultivo, con ser grande, no produce lo necesario á satisfacer las necesidades de la poblacion. En cambio, ésta crece á pesar de los obstáculos preventivos y represivos que Malthus señalaba (1), y uno de los cuales puede ser la emigracion; y por su tendencia natural á sobreponerse á la produccion, lo ha logrado desde hace muchos años. La consecuencia inmediata del desarrollo de la poblacion en progresion geométrica, ha sido la division del terreno y el empleo del pequeño cultivo.

Esta situacion parece que podría salvarse entregando al cultivo grandes extensiones de terreno que aún conservan el Estado y los pueblos; pero esos terrenos se hallan dedicados á pastos y contribuyen á sostener la ganadería, única riqueza agrícola que Galicia y Astúrias poseen; apartar esa masa de propiedad territorial del objeto á que hoy está destinada, sería

---

(1) Ensayo sobre el principio de poblacion.

de graves consecuencias. No habiendo de emplearse este medio, solo queda otro: favorecer la emigracion, pero encauzándola y dirigiéndola, si posible fuera, á otras regiones de España donde la poblacion ha sido siempre escasa.

Pero ¿quién ve en todo esto la razon de la campaña desde hace tantos años emprendida contra el *foro*, como si el suprimirlo fuera tanto como salvar á estas provincias de la miseria? ¿Ha contribuido siquiera á la division? Acaso por la facilidad con que el forero podía disponer de sus bienes, pero tambien han contribuido al mismo fin otros contratos. Por otra parte, aun cuando los *foros* desaparezcan, la division del suelo prevalecerá, porque permanece la causa determinante de ella.

Ni la emigracion, ni la division extremada de la propiedad territorial, han de remediarse con la supresion del contrato que en este libro estudiamos; por lo tanto, no es el remedio de aquellos males el que aconseja esta medida.

Muchos quieren que el fundamento de ella sea la necesidad de libertar la propiedad de las trabas que la encadenan. Entendemos por trabas de la propiedad territorial aquellos obstáculos que la inmovilizan, que la impiden desarrollarse en la extension conveniente á la vida económica, ó circular en las mismas condiciones que otros valores de igual especie. Pues bien; la propiedad foral no está inmovilizada, circula como la libre y de ello pueden dar claro testimonio los asientos de los Registros de la propiedad en las cinco provincias del Noroeste. En el concierto de la produccion regional, el elemento de la produccion agrícola entra en una proporcion extraordinaria que no ha de aumentar, aunque toda la tierra foral se declare libre y propia del llevador.

Lo que hay de cierto, lo que constituye la clave de la cuestion, es que la pobreza y miseria de la poblacion rural en Galicia y Astúrias, ocasionadas por su excesivo desarrollo, están mantenidas por lo gravoso de la renta y del impuesto. Pero el aumento de la renta no lo ha producido precisamente el *foro*, sino que ha seguido una ley económica de las que rigen el rédito de la tierra. Cuanto más crece la poblacion más necesi-

rios son los productos de la tierra y más solicitados, y más crece la renta para el propietario; el aumento de las pensiones por los *subforos*, lo ha experimentado la renta en los arrendamientos, siguiendo el aumento de precio de los productos. La demanda ha sido mayor que la oferta constantemente, y este desequilibrio ha ido en creciente progresion hasta dividir el instrumento-tierra en porciones infinitamente pequeñas.

Así, lo que hoy se busca es un medio de paliar estos males, puesto que el aumento de la poblacion no es posible impedirlo. Mas para disminuir la renta, el Estado ha de herir forzosamente muy respetables intereses á riesgo de que el remedio sea ilusorio ó, á lo más, de que resulte momentáneo, mientras nadie ha pensado en la disminucion del impuesto, medida de más fácil realizacion. Hace aun pocos dias y estudiando el estado del país gallego, decía un escritor (1) que una de las causas de su malestar, y la primera, y á la cual daba más importancia, era «la contribucion de cultivo, ó grande plaga, muy excesiva, dados los productos que obtienen, é injusta aquí y en el resto de la patria, puesto que se paga, bien subida, la territorial correspondiente. Este tributo aniquila y hunde las casas de los labradores, mata sus pobres ahorros de frutos, les hace vender su terreno, su cerdo, sus gallinas y casi todo el maiz que guarda el hórreo y los llena de deudas, que les conducen á la miseria. Un entendido publicista gallego, el Sr. Martinez Fernandez, ha demostrado que despues de pagar contribuciones y gastos puramente precisos, le quedan á una familia gallega, compuesta de siete individuos y que labra sesenta y seis ferrados de terreno, ó sean trescientas treinta áreas, 1.791 reales para comer, beber y vestir en todo el año, esto es, 17 céntimos y medio por persona diarios.» Algo semejante acontece en Astúrias y todo conviene á demostrar lo que venimos sosteniendo; que estos males son independientes del contrato de *foro*. Pero ya que no se atienda á la reforma del impuesto, no se ha encontrado otro medio de disminuir la renta que preparando la trasformacion de la propiedad

---

(1) Becerro de Bengoa.—*De Palencia á la Coruña*.



foral ó proponiendo la desaparicion de esta forma de aquella. La conveniencia de trasformarla fué reconocida desde las primeras manifestaciones del conflicto entre propietarios y foreros, y entonces empieza la série de reformas propuestas.

El Consejo Real pidió informe sobre la cuestion á las Audiencias de la Coruña y Oviedo por decreto de 28 de Enero de 1762, y entonces empezaron á proponerse las modificaciones del contrato de *fora*, ó mejor dicho, los medios de resolver el famoso problema. En estas manifestaciones de la opinion se distinguen claramente dos tendencias diversas que no aparecen á un tiempo y que, por lo tanto, determinan dos épocas. Primera, hasta el planteamiento definitivo del régimen constitucional; segunda, desde 1845 hasta el presente. En la primera época se presenta la cuestion de *foros* con todos los caracteres de una cuestion de orden público, pero nadie piensa resolverla de otro modo que destruyendo los inconvenientes que la costumbre ha creado en aquel contrato, los abusos, las degeneraciones; nadie propone otra cosa, y discuten la reforma los jurisconsultos y los representantes de los pueblos. En la segunda época, por el contrario, ha desaparecido el temor de una colision entre los propietarios y los utilitarios, pero la cuestion se presenta como meramente del orden económico al principio para tomar despues el aspecto de una cuestion social; ya no se propone la desaparicion de lo que el contrato tenga de perjudicial y dañoso, sino la relajacion del vínculo de derecho, la ruptura de la obligacion en favor de una de las partes y en perjuicio de la otra, y de aquí se pasa fácilmente á intentar la desaparicion del contrato; los que ahora discuten son al par de los jurisconsultos los economistas y los políticos.

Veamos cómo y en qué orden hace la opinion estas evoluciones, y podremos deducir el espíritu que las determina y conduce.

En 1762 la Audiencia de Oviedo emitía su dictámen de una manera terminante, manifestando (1) que en el contrato de

---

(1) Extracto del informe de la Audiencia de Oviedo, hecho para dar cuenta al Consejo Real en el expediente citado.

*foro* «es libre á las partes poner las condiciones que quieran, y que siendo por tiempo limitado y con pacto de que acabado vuelvan los bienes al señor directo, no puede el Juez dejar de mandarlo sin violar los principios de derecho, no obstante que hoy se alegue á favor de la renovacion la ley 69, tít. XVIII, Partida 3<sup>a</sup>, porque el asunto principal en ésta fué proponer el modo ó fórmula con que debe entenderse la escritura en caso de hacerse la renovacion, pero sin precisar á ella.»

Y por estas razones, que largamente expone en su informe, entiende que en justicia no procede exigir á los propietarios la renovacion, pero que el primer forista ha de ser preferido para aquella y por el tanto en concurrencia con un extraño, segun práctica que no debe alterarse.

En la Audiencia de Galicia no hubo unanimidad de opiniones, antes bien se dividieron las de los Ministros que componían aquel Tribunal, hasta el punto de figurar en el dictámen varios votos particulares. En el informe, suscrito por cuatro de los Ministros, despues de manifestar su opinion contraria á la interpretacion que se daba á la ley de Partida y de manifestar que el malestar general no era ocasionado sino por el abuso del *subforo*, proponían (1):

1º Que los dueños directos no pudieran retener el dominio útil al terminar el plazo del contrato, sino por una causa justa, y con tal que el heredero ó parientes del primer forero dentro del cuarto grado no pidan la renovacion dentro del término de un año.

2º Que el aumento de la pension en la renovacion se haga por mútuo convenio, y de no existir éste, por prudencial arbitrio en decision judicial.

3º Que la renovacion sea por igual tiempo que el antiguo contrato y se pague el laudemio que se concertare.

4º Que el foral se mantenga indiviso, y si se parte entre los herederos ó partícipes, sea solo en cuanto á la utilidad, y el

---

(1) Extracto del informe de la Audiencia de Galicia en el expediente citado.— Firman este dictámen los Ministros D. Francisco Antonio Sanchez Salvador, Don Alonso Pascual de Montemayor, D. Bartolomé Valledor y D. Fernando Felipe de Castro.

prorrateo se haga cada veintitres años ó á la muerte del cabezalero.

5° Que no gocen del beneficio de la renovacion los que enajenaron ó negaron las condiciones del contrato ó vendieron renta en fruto sobre los bienes ó alguna parte de ellos sin consentimiento del dueño, ó no fueron puntuales en el pago de la pension.

6° Que no se vincule el dominio útil sin consentimiento del propietario del directo.

7° Que en el otorgamiento de *subforos* se observe lo preceptuado sobre señalamiento prudencial de la renta y todo lo demás prevenido.

8° Que el aumento que se hiciere en la pension para el dueño directo se reparta por mitad entre el forero y subforero.

9° Que los contratos otorgados ya se observen en el modo que están escritos.

Del exámen de estas proposiciones resulta la confirmacion de cuanto venimos diciendo; los males que preferentemente se trata de remediar, los inconvenientes graves del contrato son la division de los terrenos *forales* y las cargas establecidas por los *subforos*. A ello atiende el dictámen con justificada preferencia, y esto mismo observará el lector en todas las soluciones propuestas.

El primer voto particular del dictámen (1) propone se declare obligatoria la renovacion á los hijos, nietos ó parientes del primer forero hasta el cuarto grado, quienes tendrán un plazo de año y dia para solicitarla, pasado el cual pueda el dueño directo aforar los bienes libremente; que por la pension no se pueda llevar más del 3 por 100 del principal importe de la cosa aforada y que solo hasta igual cantidad se pueda recargar en los *subforos*, de modo que el último subforero solo tenga que pagar no más del 6 por 100; que no se pague laudemio; y algunas otras prescripciones de menor importancia para nuestro objeto.

---

(1) Del Ministro D. Pedro Andrés Burriel.—M. S. citado.

Otro voto particular (1) proponía que la renovacion se hiciese por ciento veinte años sin que por ella se percibiesen *guantes* ni otras gratificaciones y perdiesen el *foro* en cualquier tiempo los que no pagasen la pension durante diez años. En otro (2) se limita á 4 por 100 del valor de los bienes el importe de la pension y á otra igual cantidad, lo más que podría exigirse en los *subforos*, y en la renovacion no podría aumentar el dueño directo más de la trigésima ó cuadragésima parte de la renta. Y por último, ninguna innovacion notable introducía en los puntos expuestos ni fuera de ellos el último de los votos particulares propuestos (3).

A través de la confusion que nace de tan diversas opiniones, se distingue sin gran esfuerzo una fórmula, una solucion del problema; basta para ello unir y ordenar los defectos que los distintos informantes reconocen en el contrato de *foro* y los remedios que para cada uno aconsejan. No se olvide que estudiamos la cuestion cuando aun no se ha presentado la redencion forzosa, cuando aun no se ha puesto en tela de juicio el derecho de los señores del dominio directo á retenerlo; y, por otra parte, es indiscutible que los representantes de los foreros y los tribunales de Galicia y Astúrias conocían bien el asunto que se discutía. Así creemos que con arreglo al criterio dominante, pudo establecerse la solucion sobre las siguientes bases:

Renovacion obligatoria al fenecer el plazo.

Reconocimiento del derecho del dominio directo á fijar la nueva pension en la renovacion, señalándola el arbitrio prudencial del Juez, si no hubiere conformidad entre las partes.

Prohibicion del laudemio en las renovaciones.

Prohibicion de otorgar *subforos* ó, por lo menos, de que la carga señalada para éstos pueda en ningun caso exceder del doble de la pension fijada en el *foro* originario.

Prohibicion de dividir los bienes aforados, excepto en cuanto á la utilidad.

(1) Del Ministro D. Manuel Hermida y Porras.—M. S. citado.

(2) Del Ministro D. Pedro de la Puente.—Idem.

(3) Del Ministro D. Juan Luis Gimenez de Savoya.—Idem.

Ampliacion de los derechos de tanteo y retracto en favor del primer subaforante, á falta del dueño directo y de los subforatarios en la renta del dominio directo.

Nadie pedía más, por aquel entonces, y esto prueba que las indicadas reformas hubieran bastado á conjurar la crisis, y seguramente, nadie hubiera pensado exigir otra cosa todavía cuando en 1815 se intentó suscitar de nuevo la cuestion (1), á pesar de que los ánimos se habían aquietado con la provision de 1763. Fué indudable error no haber acometido entonces la reforma, pero el respeto á los intereses comprometidos en ella, constituyó acaso el único obstáculo que á ello se opuso. De realizarse en aquella época, el daño siempre hubiera sido menor que el producido al dominio directo por las soluciones propuestas en nuestro siglo. A fines del pasado, la influencia predominante era, sin duda, la de los primeros foreros enriquecidos por los contratos de *foros* eclesiásticos; algunas familias conocemos que gozan aun hoy de respetable posicion social y, sin embargo, sus fundadores solo eran foreros y no propietarios, pues esta cualidad vinieron á tenerla sus descendientes por haber redimido las cuantiosas pensiones que pagaban al Cabildo de Oviedo cuando el Estado concedió la re-

---

(1) Hemos oido asegurar alguna vez que á principios del siglo actual se habia intentado de nuevo resolver el famoso expediente sobre *foros*, y buscando algo que viniese á esclarecer este punto puramente histórico, hemos encontrado el siguiente documento:

«Con motivo de diferentes representaciones hechas á S. M. por el Reyno de Galicia, y ese Principado de Astúrias y varios pueblos del mismo Reyno y Principado, se formaren autos en el Consejo sobre que se mandase observar y cumplir la Ley Real de la renovacion en los *foros* para evitar los graves perjuicios que experimentaban en las exacciones que hacian los dueños de dichos *foros*. Las religiones de San Benito y San Bernardo y el Conde de Altamira, hicieron oposicion á dichas solicitudes, en cuya vista, de lo expuesto por los Diputados generales de dicho Reyno y ese Principado, y de lo que sobre todo dijeron los Señores Fiscales por Decreto de 28 de Diciembre de 1800, se sirvió el Consejo mandar se pasasen dichos autos por su órden á los Diputados de ese Principado y Reino de Galicia, para que en su vista expusiesen respectivamente lo que estimasen oportuno: En cuyo estado quedó el expediente, y ahora con motivo de las representaciones hechas por D. Juan Perez Yañez que dijo ser apoderado de 24 Jurisdicciones de ese Reyno y que se sirvió remitir S. M. al Consejo para los fines que hubiere lugar, acordó en 13 de Marzo último se llevase á efecto lo mandado en Decreto de 28 de Diciembre de 1800, y que sin perjuicio se hiciese saber por retardado el estado de dichos autos á las partes del Conde de Altamira y Procuradores generales de las órdenes de San Benito y San Bernardo. Esta providencia se notificó al Señor Conde de Al-

dencion de los bienes desamortizados. Estos poseedores de *foros* originarios, que luego habían subaforado con pingües rentas, eran los que se agitaban principalmente en esta primera época de crisis de la propiedad foral, y ninguno seguramente pensó en otra cosa más que en evitar los despojos; la redencion jamás la hubieran ellos solicitado, pues no dándose este medio de terminar los contratos más que en favor de los poseedores de las tierras, ellos hubieran perdido y el beneficio resultaría únicamente para los subforeros.

¿No sería esta la causa de que nadie pensase entonces en la redencion? A confirmar esta sospecha y la influencia que la aludida clase tuvo en la solución del conflicto, viene el hecho por demás significativo de que á pesar de los informes emitidos en el expediente, las reformas propuestas no se aceptaron. La supresion del laudemio, la indivision de los bienes forales, la ampliacion del retracto en favor de los subforatarios, nada de esto prosperó; y por más que todos convenian en señalar de comun acuerdo los males del contrato, no prevaleció ninguno de los remedios propuestos. La lectura de los documentos que forman el famoso expediente ante el Consejo

tamira, al Procurador de la órden de San Benito y al del Consejo, que lo es de la Religion de San Bernardo. Y mediante no existir en el día, en esta corte, Diputados por ese Principado y Reyno de Galicia, acordó el Consejo se hiciera saber la misma providencia á los Procuradores de él que representaban su derecho, para que en su virtud cumpliesen lo mandado en la referida providencia de 28 de Diciembre de 1800, pero no resultando haber Procurador alguno de los Reales Consejos que represente á dichos Diputados, no ha podido verificarse su cumplimiento; y con inteligencia de todo, ha resuelto este Supremo Tribunal, entre otras cosas, que para hacer el estado de los referidos autos, se comunique órden, como lo ejecutó, al Capitan general del Reyno de Galicia á fin de que se sirva disponer se notifique al Diputado general de aquel Reyno, y no habiéndole, á las Diputaciones de las ciudades de él, lo mandado por el Consejo en sus providencias de 28 de Diciembre de 1800 y 13 de Marzo del presente año, y que lo mismo ejecute V. S. para con el Procurador general de ese Principado, y no habiéndole, disponga se haga saber á la Diputacion de él.

«Lo que participo á V. S. de acuerdo de este Supremo Tribunal para su inteligencia, y que disponga su cumplimiento en lo que le corresponde, en inteligencia de que al mismo fin lo comunico al Capitan General del Reyno de Galicia; y de su recibo se servirá darme aviso. Dios guarde á V. S. muchos años. Madrid 3 de Junio de 1815.—D. Bartolomé Muñoz.—Sr. Regente de la Real Audiencia de Asturias.»

Es, por lo tanto, indudable que no se confiaba mucho en la permanencia de la provision de 1763 y que Galicia no descuidaba gestionar la resolución definitiva del famoso expediente, aun en la fecha del anterior documento.

Real conviene á persuadirnos de que antes de 1750 todos los bienes forales habían sido subaforados, y los foreros vivían desahogadamente en las poblaciones con las rentas de los subforos. Todas estas indicaciones fortalecen nuestra opinion de que el movimiento del pasado siglo fué dirigido por los foreros, y esto explica por qué no se adoptó ninguna reforma de las que en realidad hubieran resuelto el problema, que solo quedó aplazado.

Estas observaciones preparan la explicacion del diverso carácter que ha tenido el movimiento en nuestros dias. La transformacion del contrato queda relegada al segundo término del cuadro, porque en el primero figura constantemente la redencion. Es que ahora los estudios sociales, políticos y económicos han ensanchado su esfera de observacion; los economistas y los sociólogos ven á la clase media no solo emancipada de la tutela de las clases superiores, sino dominando en la vida social y en la del Estado. Queda otra clase en cuyo mejoramiento trabajar, al desenvolvimiento de cuyas energías es necesario atender preparando tambien su emancipacion, para que en lugar de ser dependiente de las otras éntre con ellas por su propia vitalidad y esfuerzo en el concierto general.

Hoy, en la cuestion de *foros*, aparece interesada principalmente esa clase, representada por los subforeros, y la apoyan fuerzas muy considerables procedentes de los partidos liberales socialistas. Los foreros de *foros* originarios, convertidos ahora en dueños del dominio directo por haber redimido los *foros* eclesiásticos desamortizados, luchan en vano contra aquella influencia; tan sagrado como el derecho que ellos invocan hoy era el que lesionó la Real Provision (1) de 1763; el poder del Estado que entonces se empleó en su favor, no sería justo que

---

(1) A propósito de la verdadera fecha de esta disposicion, y puesto que acaso sea esta la última vez que la citemos ya en el texto, nos hemos abstenido de variar la de 11 de Mayo, porque la copia que vimos del original tenia la que apuntamos, y esa misma le señalan los autores que al parecer vieron aquel. Apesar de esto, hemos de declarar lealmente, en favor de los que otra fecha le asignan, que en el tantas veces citado extracto del célebre expediente que existe en el Archivo

hoy le recusasen y, en buena ley, no serán capaces de negarle autoridad y competencia para realizar un acto que favorezca á los que ahora reclaman su apoyo é intervencion. Es tambien racional lo que ahora acontece en cuanto á la solucion dominante: si en 1700 la renovacion parecia el máximum de la reforma, era porque de tal manera se salvaban los intereses de los foreros por completo, y si actualmente no se aceptan otras reformas que la redencion, es porque solamente esta satisface á los interesados en el problema.

Así se explican las reformas propuestas desde 1851, el cambio verificado en las reclamaciones; pero no tiene tan fácil explicacion, á nuestro parecer, el que en nuestro tiempo nadie intentase una solucion intermedia, y que hasta los representantes de los partidos conservadores hayan admitido y aun propuesto y defendido la extrema. Esta singularidad sube de punto cuando se fija la atencion en que los autores del proyecto de Código de la citada fecha y de los proyectos de ley de 1864 y 1878, eran juriconsultos que, seguramente, en el bufete y en el *foro* no han sostenido jamás, respecto, de los contratos bilaterales ni de las obligaciones en general, el criterio que informaba sus proposiciones en las Cámaras y en la comision de Códigos.

Sin embargo, en aquellas fué donde la buena voluntad de los juriconsultos pudo encontrar la fórmula que dejando á salvo las razones de equidad, la libertad de la propiedad territorial, la emancipacion de la poblacion rural, hubiera mantenido el contrato de *foro* devolviéndole su pristina importancia é influencia, en nuestro concepto favorable á la prosperidad de la agricultura hoy como ayer y mañana como hoy, siquiera no se pueda aventurar mucho acerca de las formas que la propiedad afectará en lo porvenir.

---

de la Audiencia de Oviedo, hemos leído lo siguiente: «Y por decreto á continuacion del antecedente pedimento del Diputado general del Reino dado por el Consejo en Sala primera en el citado día 10 de Mayo de 763, se mandó librar y de hecho se libró despacho para que la Audiencia de Galicia hiciese suspender y que se suspendiesen cualesquiera pleitos, demandas y acciones que estuvieran pendientes en aquel Tribunal, y otros cualesquiera del Reino sobre *foros* »



Expondremos con la posible brevedad las bases de una reforma que hubiera realizado aquellos fines, tomándolas de los proyectos que hemos analizado.

*Declarar perpétuos los foros anteriores á la provision de 1763.*—Esta declaracion no lesionaría en la actualidad derecho alguno, y solo vendría á reconocer y dar fuerza legal á un hecho que jamás la tuvo. En cuanto á los *foros* otorgados desde aquella fecha, lo han sido por tiempo indefinido ó con cláusula de perpetuidad. Quedaría el contrato equiparado al enfiteusis romano, y los poseedores de las tierras forales al abrigo de todo temor para lo sucesivo.

*Prohibir el contrato de subforo.*—Este derecho del forero para subaforar ha sido siempre abusivo, en cuanto no tiene fundamento alguno jurídico; y si lo ha introducido la costumbre, esta es y ha sido contraria á derecho, y jamás debió prevalecer ante los tribunales, ante el criterio de los jurisconsultos. Como dijimos al tratar de los derechos y obligaciones que del contrato nacen, el forero no podía establecer carga ni gravámen alguno sobre la propiedad foral; solamente se le reconocía el derecho de disponer libremente del dominio útil, enajenándole ó gravándole en la forma que le conviniera. Pero al otorgar el *subforo* cedía aquel dominio, y al reservarse el derecho de percibir un recargo sobre la pension, no gravaba el dominio que había cedido porque nadie establece una carga sobre lo que no tiene ó lo que va á dejar de ser suyo: lo que realmente se constituía era un censo reservativo, y como esto significaba un gravámen sobre la tierra, cosa que le estaba prohibida al forero por la naturaleza del *foro* y porque nadie puede gravar la propiedad ajena, claro es que los subforos tienen un vicio de nulidad en su origen. Y no es sostenible la opinion que en este punto sustentaba el Sr. Castro Bolaño (1) cuando, para explicar la naturaleza del *subforo* y el origen de la accion real reconocida al subaforante, entendía que este se reservaba el dominio útil, con lo cual el *subforo* era un gravámen de aquel y no del directo; porque además de las obser-

---

(1) Obra citada.

vaciones que apuntamos en otro lugar (1), ocurre otra que constantemente quedará sin respuesta; suponiendo que en el primer *subforo*, el subaforante se reserva el dominio útil, ¿qué se reservan el segundo subaforante y el tercero y el cuarto de los poseedores que subforan, puesto que aquel derecho resulta indivisible é íntegro en poder del primer forero? Pues bien: ya que contra un rudimentario principio de los juriconsultos romanos, lo que era nulo en su origen prevaleció por el lapso de tiempo, ninguna consideracion aconseja que permanezca todavía á despecho de la razon jurídica.

*Declarar redimibles todos los subforos.*—Demostrado que éstos son un gravámen de la propiedad territorial, al contrario de lo que acontece con el *foro*, al cual no es posible fijarle aquel carácter; dada la trasformacion que en la propiedad se ha generalizado con la desamortizacion y que va poco á poco libertándola de las trabas que impedían su circulacion y de las cargas que empobrecían á la poblacion rural; al decretar á favor de los poseedores de bienes subforados el derecho de redimir los recargos de los subforos de distintos grados hasta quedar como únicos utilitarios y no más que con la primera pension foral, solo se aplicaría un principio admitido y corriente. Y para completar en este punto la medida, puesto que vamos tomando estas proposiciones de los proyectos presentados al Poder legislativo, creemos que pudieran aceptarse para la redencion los tipos siguientes: treinta anualidades para los primeros *subforos*, veinticinco para los segundos y veinte para los terceros; bajando así de cinco en cinco las anualidades en la capitalizacion, á medida que aumenten las pensiones subforales (2). Inútil nos parece añadir que lo propuesto para los *subforos* es perfectamente aplicable á los *foros frumentarios*, derechos y demás verdaderas cargas de la propiedad.

*Suprimir el laudemio.*—No necesitamos exponer el fundamento de esta proposicion, harto repetido en el trascurso de este libro, pero aun nos aventuramos á indicar que si esta su-

(1) Pág. 44 de este libro.

(2) Véase el proyecto del Sr. Calderon Collantes:

presion solo podría relacionarse con los *foros* de otorgamiento, posterior á la ley que lo decretase, por la no retroactividad de ella, quizá en los anteriores desde los primeros tiempos del contrato aconsejaría la justicia una reforma. El laudemio es un derecho peculiar del dominio directo, á pesar de lo cual lo perciben los foreros de los subforeros; podría este abuso desaparecer, declarando que ninguno de los últimos estaría obligado á pagar el laudemio si esta obligacion no constase expresa en la escritura del *subforo*. La segunda reforma sería la limitacion del laudemio ó la cincuentena parte del valor del foral vendido en los *foros* antiguos, aceptando para esto la opinion de los que afirman que la ley única, tít. XVI del Ordenamiento de Alcalá, no derogó la tasa del laudemio fijada por la ley 29, tít. VII, Partida 5<sup>a</sup>, y que por lo mismo es nula esta prestacion en cuanto exceda del 2 por 100 del precio del inmueble vendido. En último caso, esto solo sería aplicar á los *foros* y *subforos* el auto acordado de 5 de Abril de 1770, lo cual hubiera sucedido seguramente á no mediar el estado de interinidad en que estaba la cuestion foral al publicarse aquel auto.

*Ampliar el derecho de tanteo y retracto en favor de los subforatarios.*—Como medio de llegar más facilmente á la consolidacion de los dominios y mejorar la situacion de los terratenientes, podrían adoptarse algunas de las disposiciones á este objeto encaminadas en los proyectos que hemos estudiado, y principalmente aquellas más ventajosas é informadas por más amplio espíritu.

*Declarar indivisibles los bienes forales.*—Para ello se preveniría que en caso de division consentida por el dueño directo, cada porcion del foral constituyese un *foro* nuevo que se consignaría en escritura pública y se inscribiría en el Registro de la propiedad, y adoptar lo que á este propósito indicaba el proyecto presentado al Senado por el señor Ministro de Gracia y Justicia en 1878. Además de impedir la excesiva division de las tierras, estas disposiciones prepararían la desaparicion del apeo y prorateo de pensiones forales.

*Reformar el art. 2106 de la ley vigente de Enjuiciamiento civil.*—El ampliar á veintinueve años el plazo de diez que aquel

previene haya de mediar entre cada apeo y prorateo y la reforma progresiva de la legislacion hipotecaria y de los Registros, sería de todo punto necesario si el *foro* había de permanecer en condiciones de prestar los servicios que aun puede esperar de este contrato la poblacion rural de Asturias y Galicia. Con estas bases quizá se hubiera conseguido el fin que se persigue: el mejoramiento de las condiciones en que viven los labradores de aquellas provincias, el alivio de los males que á éstas affigen. Por otra parte, el contrato de *foro* aun auxiliaría poderosamente el desenvolvimiento de la agricultura en las provincias del Noroeste en cuanto se corrijan los graves inconvenientes que la costumbre le ha creado; el labrador forero vive en independencia grande con relacion al propietario, y libre de las exigencias de éste, que convierte al arrendatario en servidor suyo; el *foro* mantiene la armonía entre el señor de la tierra y el obrero, y reparte equitativamente los frutos del suelo entre ellos, dando á cada dominio vida propia é independiente, y como en otra ocasion dijimos, teniendo en cuenta que la division de aquél no es obstáculo grande ni pequeño al desarrollo de la riqueza, y que el valor de cada uno de los dos dominios no sufre depreciacion en el mercado por esa separacion, sino que tienen valor propio y pueden entrar sin inconveniente en el fenómeno económico del cambio, convendría sostener en nuestro derecho la organizacion de la propiedad foral. Si se decreta la redencion de las pensiones, si se declara el *foro* confundido con el enfiteusis y éste redimible tambien, enfiteusis y *foro* desaparecerán; ningun propietario otorgará tales contratos, en los cuales todas las ventajas estarían de parte del foratario ó enfiteuticario, *quia nominor leo*, y sin otra más poderosa razon, mientras el aforante solo conservaría su dominio, en tanto que al forero conviniera, y quedaría á merced de la voluntad de éste. La redimibilidad es la muerte del contrato; ¿es ésta conveniente, en tanto que aquél pueda prestar algun servicio á la poblacion agrícola?

Borrados de hecho el *foro* y el enfiteusis de la lista de los actos jurídicos, solo un contrato queda á la propiedad inmueble: el arrendamiento, que sustituirá á aquellos en esta region.

La condicion del arrendatario no es envidiable; sometido á la voluntad del propietario que tanto apoyo encuentra en la facilidad con que la ley motiva el desahucio, ni aun puede confiar en la permanencia del tipo de la renta que en Galicia y Astúrias se elevaría con la gran demanda que el exceso de poblacion mantiene. Los hechos demuestran diariamente que todos los esfuerzos empleados por el labrador en el mejoramiento de las tierras y aumento de la produccion solo conducen á que el propietario aumente el precio del arrendamiento, resultando en su exclusivo provecho la mayor laboriosidad del colono; y solo permanecen hoy en moderados tipos los arrendamientos hechos por los grandes propietarios ó los descendientes de antiguas y nobles familias. Una nota más en este cuadro: quégase la prensa política de que jamás se manifieste libremente la voluntad del país en los comicios, y se comenta el hecho de que, en cada eleccion, las gentes del campo acudan á las urnas en numerosos grupos á votar en favor de personas que les son desconocidas y que nunca visitaron el país; esto es producto del arrendamiento, por el cual el labrador tiene su trabajo, su sustento y el de su familia á merced del propietario que dispone hasta de la voluntad de los terratenientes, convertidos en humildes servidores. Esta será la emancipacion política de la poblacion rural, emancipacion que se haría real y verdadera si los arrendamientos se convirtiesen en *foros* perpétuos, puesto que en estos la voluntad del dueño directo no puede imponerse al utilitario por lo mismo que no tiene medios de modificar en su daño ninguna de las condiciones del contrato.

El arrendamiento sucederá al *foro* y el labrador forero perderá su independenciam; será un cultivador pero no un propietario; porque es una ilusion pensar que la redencion convertirá á la poblacion forera en una poblacion de propietarios. Para redimir es necesario el capital de la redencion y los labradores gallegos y asturianos son pobres; precisamente su miseria es la causa de las reformas, y el remedio de su indigencia el deseo que impulsa á los reformistas. Demasiado saben los labradores que con dinero pueden convertirse en propieta-

rios, pues muchos de estos cederían el dominio directo si los foreros les abonasen el precio corriente que estos valores tienen en el mercado; pero el caso es que, viviendo en la mayor pobreza, mal pueden disponer del importe de la redencion, y no la harán en definitiva.

Es necesario que el poder legislativo y la opinion pública, que los mismos reformistas á quienes guía un generoso impulso no se deslumbren con la esperanza de salvar una crisis y emancipar una gran masa de poblacion al par que una gran masa de propiedad; á fin de lograr esto y estudiar con ánimo sereno el importante problema en que nos ocupamos, sería de seguro éxito abrir una informacion para averiguar cuántos labradores foreros ó enfiteuticarios de bienes elesiásticos y laicales son propietarios de las tierras despues de la desamortizacion y por virtud de las disposiciones que establecieron á su favor el derecho de redimir las cargas y prestaciones que pesaban sobre aquellos inmuebles. Y decimos que sería de seguro éxito, porque si en Galicia ha ocurrido lo que en Astúrias, la informacion demostraría que los labradores redimientes y hoy propietarios de las tierras no llegan seguramente al 5 por 100 de aquellos á quienes se reconoció el derecho y que lo ejercitaron, mientras los noventa y cinco restantes de cada centenar son hoy arrendatarios de los mismos bienes que redimieron, ya por haber cedido el derecho de redimir, ya por haber vendido las fincas, despues de redimida la pension, para pagar el dinero que con tal objeto tomaran á préstamo.

Y á este propósito recordaremos que la prensa periódica de Galicia, dedicada muy principalmente á la defensa y fomento de los intereses morales y materiales del país, clama diariamente contra la usura que corroe á la industria agrícola, campo en el cual viven y prosperan con preferencia los préstamos usurarios, precipitando la ruina de los labradores, cuya miseria explota despiadadamente. En vano se ha pretendido la creacion de Bancos agrícolas que liberten á la poblacion rural de la avaricia de los prestamistas; pero aun cuando se hubiera logrado crear esos establecimientos de crédito, quizá aconteciera con ellos lo que con el Banco agrícola de Asturias, que

tiene invertidas en préstamos sumas considerables que no logra realizar, porque á ello se opone la pobreza de los prestatarios. Pues bien; en esta situacion si se lanza al mercado esa considerable masa de valores que la redencion prepararía para la circulacion, ¿á qué manos iría á parar? A los prestamistas seguramente, á quienes acudirían los labradores en solicitud del capital necesario para redimir. Al paso de los nobles esfuerzos del legislador y de sus generosos propósitos, saldría siempre la lógica irresistible de los hechos, que mostrarían al labrador más pobre que ayer y al prestamista convertido en propietario de la tierra.

¿Se conseguiría acaso remediar otros males, ya que no se emancipase al labrador? Si como principales continuamos señalando la emigracion y la division del suelo, ambos prevalecerían á pesar de la redencion. La emigracion solo podrá disminuirla el desarrollo de la industria fabril por el empleo que daría á gran número de brazos y por el aumento que produciría en la riqueza pública; esto sucede ya en Asturias, y quizá contribuya á que acontezca lo mismo en Galicia la apertura de la vía férrea que ha de unir aquellas provincias al concierto económico nacional.

Pero la division del suelo subsistirá en tanto que subsista el aumento anual de los censos de poblacion, en tanto que permanezca la divisibilidad de los terrenos forales, y si al contrato de *foro* sucede el arrendamiento, éste tampoco se opondrá á la division, á despecho del contrato llamado de *compañía*, tan extendido en Galicia y Asturias, pues esta union de familias para el cultivo de las tierras solo dura hasta que el jefe de ellas muere, y en muchas regiones se consideran tan susceptibles de particion entre los herederos los bienes que el padre llevaba en arrendamiento cuando el propietario no se opone á ello, como si fueran bienes forales ó propios del testador.

Quizá no hemos demostrado de un modo incontrovertible que el contrato de *foro* no es el origen de los males que afligen á Asturias y Galicia, pero al menos los argumentos expuestos creemos que son dignos de consideracion. En cuanto á la afirmacion de que el *foro* es incompatible con la revolucion que

desde principios del siglo se está realizando en la propiedad del suelo, es imposible sostenerla ante el hecho notorio de que todo labrador prefiere el *foro* al arrendamiento, y de que se otorgan *foros* en la actualidad con preferencia á todo arrendamiento y en toda la region en que el *foro* vive. Y por último, en apoyo de cuanto expusimos relativamente á los efectos de la redencion, están los efectos de las leyes desamortizadoras y los de la ley de 20 de Agosto de 1873.







## CAPÍTULO XV.

Resúmen.—Últimas consideraciones sobre el origen histórico y la naturaleza del *foro*.—Su comparacion con otras formas de la propiedad, peculiares á otras regiones de España.—Aspecto general de la cuestion de *foros*.—Intervencion del Estado en la reforma.—Síntesis del problema.

Hasta ahora hemos juzgado el contrato de *foro*, como seguramente lo hará siempre el letrado desde su bufete, pensando de un lado las reclamaciones de un litigante y de otro las reglas inflexibles del derecho escrito, leyes á las cuales ha de sujetarse el jurisconsulto, puesto que por ellas se ha de dirimir toda contienda de esta índole; de una parte nuestros Códigos, de la otra los intereses de una gran masa de individuos. Cuando el problema se plantea de tal modo, nadie puede variar cuanto hemos dicho. Dentro de nuestro derecho positivo la redencion es inadmisibile, como lo era la Real provision de 1763, como lo será todo cuanto altere la naturaleza y condiciones del contrato, como lo será cuanto prepare la relajacion del vínculo jurídico establecido por la obligacion y cuanto limite la libertad individual en materia de contratacion. La cuestion está en fijar si hay otra esfera en la cual pueda racionalmente establecerse diverso criterio respecto á la materia que debatimos en los capítulos de este libro, que ya toca á su fin; esta otra esfera es en la que viven el economista, el sociólogo, el filósofo, libres de esas trabas que á la vida jurídica imponen el derecho escrito y el consuetudinario.

El derecho de propiedad es inmutable; lo único que varía es la forma de su determinacion ó realizacion en el tiempo y en el espacio. El comunista no niega la propiedad, solo quiere para ella una forma determinada, la propiedad comun, del mismo modo que el individualista quiere la propiedad indivi-

dual. Entre los germanos no existía la propiedad del suelo, pero sí la de los frutos; los griegos concedían la del suelo, pero los frutos pertenecían á la comunidad; así, pues, en el fondo los dos pueblos reconocían el derecho. Cuando hoy se trata la cuestion de *foros*, aun los partidarios de las soluciones más radicales, no es exacto que combatan la propiedad, sino únicamente la forma foral. Pero ¿hay para ello una razon bastante poderosa? ¿Se trata de una forma caduca y anacrónica, como lo serían hoy las comidas en comunidad de todos los ciudadanos que prescribían los antiguos legisladores griegos? El estudio de esta cuestion nos dará el resúmen de nuestro libro.

Sostiene un autor (1) que el *foro* tiene su historia exclusivamente dentro de Galicia, y que es una trasformacion de la propiedad territorial colectiva de los celtas, primeros pobladores de aquella region. Segun el autor aludido, la legislacion romana nada influyó en la propiedad galáica, por lo cual nunca informó su evolucion el enfiteusis; los suevos no variaron tampoco la propiedad del suelo de manera que merezca particular estudio, pero en la época de su dominacion se dibujan en aquélla los rasgos principales de la marka germánica que conservan los *foros* generales; durante la reconquista se fijó el verdadero carácter de las tierras forales por la influencia feudal; el *foro* era un tributo impuesto sobre las que se daban por el señorío á los hombres libres que habitaban en la jurisdiccion de aquél y mediante la prestacion de vasallaje. Despues la donacion gratuita para adquirir vasallos se convierte en contrato temporal con prescripcion de no vender sin la licencia del dueño directo, y de incurrir en la pena de comiso por falta del pago del *foro*. Más tarde la reivindicacion que el estado eclesiástico hace de las propiedades de que los nobles se habían apoderado, y la influencia de las leyes romanas, preparan la tendencia á identificar el *foro* con el enfiteusis, prólogo del conflicto que terminó en los últimos años del pasado siglo.

---

(1) D. Manuel Murguía.—El *foro*, sus orígenes, su historia, sus condiciones. Memoria premiada en el certámen literario celebrado en Pontevedra el 18 de Agosto de 1882.—Santiago, 1882.

Otro distinguido escritor (2) encontraba el origen del *foro* en la division que durante la Edad Media se hizo de las tierras en el feudo y la *recomendacion*, mediante la cual el feudatario recomendaticio era considerado como protegido por el fuero y privilegio del monasterio ó señorío, y en la trasformacion en enfitéuticas de las heredades solariegas, por virtud de los fueros ó cartas-pueblas.

Examinando el detenido y eruditísimo estudio del Sr. Murguía, solo hemos llegado á confirmar la opinion que insinuamos hace algunos años y que repetimos en otra parte de este libro, de que el *foro* se constituyó con los caracteres que le distinguen, merced á los fueros, siendo objeto suyo las tierras protegidas por el fuero ó la carta-puebla; pero esto no se opone á cuanto hemos dicho respecto á la influencia de la legislacion romana en la del contrato, ni tampoco á que los *foros* sean desde su origen verdaderos contratos y no una institucion puramente feudal.

La propiedad territorial, hasta llegar á sus formas actuales, no ha recorrido un camino propio y especial en Galicia, sino que ha seguido en nuestra Península una evolucion igual á la que en todas partes ha verificado. Las etapas de aquella pueden variar y han variado efectivamente á merced de circunstancias accidentales, ó mejor dicho, locales. Segun la época en que determinadas razas han venido á nuestro suelo, segun el tiempo que en él han permanecido y las relaciones más ó ménos extensas por ellas creadas con los primitivos habitantes del país, segun las evoluciones sociales, los movimientos históricos y las revoluciones políticas y económicas, la propiedad territorial sigue en su desarrollo y en los cambios de sus formas las evoluciones de la humanidad como una de las condiciones necesarias al desenvolvimiento de aquella en la vida. Si los celtas hubiesen dominado exclusivamente la Península ibérica y no hubieran pasado por ésta la dominacion romana, la invasion bárbara, la conquista árabe y la re-

---

(2) Origen de los *foros* en Galicia, por D. José Villamil y Castro. Memoria premiada en el certámen celebrado en Pontevedra en 1882.—Madrid, 1883.

conquista despues, la propiedad del suelo marcaría la misma evolucion en la Historia, á la manera de las revoluciones que sufrió en Roma, sin que ninguna raza extraña viniera á imponerlas ni aun á prepararlas; acaso la revolucion no hubiera avanzado tanto, pero seguramente existiría. Quizá pudiera objetarse á esto oponiendo el ejemplo de lo que aun acontece con las tribus salvajes de América, entre las cuales hoy, como en el principio del mundo, es desconocida la propiedad del suelo; pero á esto contestaremos que la civilizacion del viejo mundo ha sorprendido á esas tribus en el estado primitivo, y hubiera necesitado dejarles aun muchos siglos de vida sin alterar sus costumbres ni invadir su suelo para poder estudiar el desenvolvimiento lento, pero seguro y progresivo de esa parte de la humanidad, que es perfectible, y por lo tanto, no habría de permanecer en un estacionamiento incompatible con la naturaleza humana.

Mas entre las razas, entre los pueblos que tienen historia, la propiedad colectiva en las primeras edades ha pasado despues á ser comun del pueblo, más tarde comun de la familia, y más tarde individual, á la manera que el hombre sufrió diversas trasformaciones hasta consagrar la personalidad y la libertad individual.

Cuando el hombre disputa á las fieras su albergue, y vaga errante por la tierra, no hay nocion alguna de la propiedad; cuando el cazador deja al pastor su puesto y la familia permanece en un punto determinado el tiempo necesario para que sus ganados consuman los pastos de aquella region, y esta permanencia y la comunidad de los medios de subsistencia dá mayor unidad á la familia, ya el sitio ocupado en la tierra por el hogar dá á aquella la propiedad del suelo en que se asienta el altar de los sacrificios al Supremo Creador de todas las cosas; y cuando el pastor se convierte en agricultor y á la tienda sustituye la cabaña, ya es propio de la familia el suelo que aquella ocupa, y ya son propiedad suya los frutos de la tierra, pero no el suelo que cultiva. Cuando se constituye la ciudad, la familia tiene la propiedad del suelo de la casa y del terreno donde duermen el sueño eterno sus antepasados,

pero los campos se disfrutaban en comun, son propios de la ciudad. Más tarde, los primeros pobladores de la ciudad ó sus descendientes, niegan la participacion en la tierra á los que despues han venido á vivir dentro de los muros; repártense los privilegiados las tierras de la ciudad, y la propiedad de esta se convierte en propiedad familiar. Entonces empieza la lucha entre los desheredados y los privilegiados, lucha cuyas etapas se estudian con tal claridad en la historia romana, y las reparticiones y las concesiones de tierra preparan el camino de la propiedad individual.

Pues bien: esto mismo acaece en España, y si Galicia puede ofrecer alguna singularidad, lo mismo que Astúrias y Leon, es porque siendo las primeras en la lucha contra los árabes, fueron tambien las primeras en constituirse y en ver alejarse de su territorio el fragor de una guerra de ocho siglos.

La propiedad territorial fué colectiva en esta region en la primera época de su historia. El suelo fué propiedad comun del pueblo durante la dominacion romana, no porque esta hubiera influido poco en esta region, sino porque aquella forma de la propiedad era la dominante todavía. Y véase si no lo que acontece en el Mediodía de España, donde no se mantiene como en Galicia la tradicional celta. «Nadie venda ni arriende por más de cinco años los campos, las selvas y los edificios, que fueron dados y atribuidos á los colonos de la colonia Genetiva Julia, y de los cuales usan públicamente, ni sobre ello consulte á los decuriones, ni provoque resolucion alguna á fin de que estos campos, estas selvas ó estos edificios sean vendidos ó arrendados de otro modo, y si fuesen enajenados no por eso dejen menos de ser considerados de la colonia Genetiva Julia. El que reportase la utilidad en el asunto, porque diga ser el comprador, sea condenado á dar á los colonos de la colonia Genetiva Julia por cada yugada y por cada año cien sesteracios (1).» La colonia, por lo tanto, posee en comun las tierras que la rodean, que le fueron *dadas y atribuidas*; los decurio-

---

(1) Los nuevos bronceos de Osuna, que publica Manuel Rodriguez Berlanga.—Málaga, 1876.

res las arriendan, pero como administradores de la colonia y no por más de cinco años como las tierras que en Roma se llamaban *lustrales*, y la enajenacion está penada y prohibida. En el municipio Flavio Malacitano acontece seguramente lo mismo, puesto que los *dunviri* asientan en los registros públicos los arriendos que hacen de las tierras y las hipotecas que los arrendadores establecen sobre ellas (1). Los administradores de fincas municipales y los *cognitores* ú obligados á conocer las cargas que pesan sobre la propiedad, existen lo mismo en Andalucía que en Galicia; y no hay nada que pruebe que no existieran en ambas regiones los tributos *vectigales*, la *décuma* ó diezmo impuesto sobre los campos, y que en España consistía en la vigésima de los frutos, mientras en las demás provincias romanas ascendía á la décima, y la *scriptura* ó tributo por los pastos arrendados. ¿Hemos de atribuir esto á la tradicion celta? ¿No es la evolucion general de la propiedad la que determina la semejanza que existe entre la division del suelo hecha por Rómulo y la division de las tribus, y el *hundred* anglo-sajon que ha existido en todas las tribus germánicas? (2).

Persiguiendo los orígenes del *foro* se dice que los suevos establecieron en Galicia el clan ó la marka germánica, en la cual las tierras eran propiedad particular y los pastos y montes comunes (3). No; la marka germánica no es todavía la propiedad particular del suelo. Los germanos en el Norte y ántes de la invasion cultivan la tierra que es comun, pero las cosechas son de todos, á semejanza de lo que acontecía con los celtíberos; despues los jefes reparten la tierra señalando á cada *clan* la suerte que le corresponde, y la reparticion se re-

(1) Bronce malacitano, rúbrica LXIII.—Berlanga. Monumentos históricos del municipio Flavio Malacitano.—Málaga, 1864.

(2) Laveleye.—*De la propriété et de ses formes primitives*.—Paris, 1877.

(3) Murguía.—Obra citada.

(4) La Mark, comme le Gens antique, avait ses autels et ses sacrifices, et plus tard, après l'introduction du christianisme, son eglise et son saint comme patron . . . Les familles, formant la communante, n'avaient qu'un droit d'usage; c'était l'association meme qui était propriétaire du sol. Cependant plus tard, des portions de la terre commune étaient concédées pour un temps plus ou moins long, soit gratuitement, soit moyennant une redevance.

Laveleye.—*De la propriété et de ses formes primitives*.—Pág. 78.

nueva cada año. Un autor (4), compara la *marka* germánica á la *gens* latina, y si los suevos la dejaron establecida en Galicia, como aquella no es más que la comunidad de la familia sustituyendo á la del pueblo, resulta que la propiedad realizó allí la misma evolucion que en todas partes, ¿por qué, pues, es el *foro* una forma exclusiva de la propiedad territorial en la region galaico-asturiana? Hasta aquí no hallamos fácil respuesta, y claro es que, para buscar el verdadero origen de aquel contrato, podemos prescindir de todos estos antecedentes en cuanto son comunes á todas las formas de la propiedad, y atender á los que realmente fijan la naturaleza del *foro*.

Cuando los bárbaros se establecen definitivamente en el Mediodía de Europa traen á la vida jurídica el sentido individualista y la propiedad como base de la actividad individual y en la forma que hemos expuesto. Concretando la observacion á nuestra península haremos notar todavía que las tribus bárbaras no la conquistan como Cartago y como Roma por medio de las relaciones establecidas por el comercio ó las colonias, sino exclusiva ó, cuando menos, principalmente por la espada. El hombre para ser perfectamente libre, en su concepto, necesita vivir de sus propios recursos, no estar á merced de otros para la satisfaccion de sus primeras necesidades, y por eso cada uno tiene una porcion del suelo; conquistadores en España, se apoderan de una parte del suelo dejando el resto á los vencidos, pero sus tierras son libres y las otras tributadas. Cuando distribuyen entre sí la parte que se han adjudicado, no lo hacen por suertes iguales; los jefes tienen porcion mayor, pues hemos de creer que los suevos y los godos mantuvieron aquí la tradicion de esa desigualdad.

De la reparticion anual á la permanencia de la propiedad, se pasa de un modo natural: los conquistadores son pocos y la tierra repartida es suficiente para todos; establecidos definitivamente en nuestro suelo, cuando Leovigildo termina la conquista y organiza el reino, el guerrero se convierte en hombre sedentario y atiende á sus propiedades porque ha terminado la época en que el botin de la conquista le sostiene y ha de librar su subsistencia á los productos de la tierra.



Con la propiedad individual establecida, y con la desigualdad más profundamente arraigada entre los godos que antes de la invasión, les sorprende la irrupción de los árabes y se inicia simultáneamente la reconquista. Con la reconquista coincide, como dijimos en otra parte (1), la aparición del *foro*, la de los fueros y el desarrollo del feudalismo. Y llegamos aquí al punto verdaderamente oscuro y digno de exámen, y al cual solo sirve como antecedente cuanto hemos escrito en este capítulo.

El *foro* ¿tiene un origen puramente feudal? ¿Nace de los fueros locales? ¿Es simplemente una forma de la propiedad que surge por una necesidad económica y política al par? Somos partidarios de esta última solución y hemos de exponer las razones en que nos fundamos. Veamos cual era en aquella época la situación de la naciente nacionalidad. «Reducidos los Monarcas de Asturias y Leon á un estado de escasez y pobreza, no podían premiar la virtud y mérito de la nobleza, en que consistía principalmente la fuerza armada de la nación, sino por medios ruinosos y perjudiciales á la soberanía y al reino, y fué concederle heredamientos, posesiones, tierras, ó adquiridas ó conquistadas; añadiendo á veces Señorío de Justicia, ó la jurisdicción civil y criminal; franquezas y libertades monstruosas..... Los poderosos trataban con crueldad á los colonos, labradores y artesanos, oprimiéndolos con gabelas, contribuciones y fueros malos que casi reducían su suerte á la clase de esclavos..... Los Monarcas llegaron á desprenderse de una gran parte de sus regalías, concediendo á las iglesias, al clero y á sus dependientes extraordinarios privilegios, exenciones ó inmunidades..... Llegó á tanto la liberalidad de los príncipes con iglesias y monasterios, que acostumbraron concederles jurisdicción civil y criminal sobre las ciudades, villas y pueblos comprendidos en aquellas donaciones» (2). Tenemos, pues, á medida que la reconquista avanza, que las tierras entran en el dominio real como patrimonio del monarca y pasan por donación de éste á los nobles y á la iglesia; pero aquí

---

(1) Cap. I.

(2) Martínez Marina.—*Ensayo histórico-crítico*.—Madrid, 1834.—Libros 1º y 2º.

encontramos el primer accidente que merece observacion detenida. Esas tierras no estaban pobladas; si lo hubieran estado sería por los siervos que las cultivaban, y éstos pasarían con ellas del poder del rey al de los donatarios, y teniendo éstos quien las trabajase no hubieran concedido privilegio alguno para conseguirlo. Si, por el contrario, se trataba de pueblos que conservaban el antiguo sistema de la propiedad comunal, tampoco necesitaban los donatarios otra cosa que imponerles las prestaciones y tributos sin necesidad de contrato ó, cuando menos, de carta alguna en que se inscribiesen franquicias y exenciones. Claro es que al suponer que las tierras de la reconquista no estaban pobladas, no queremos decir que la poblacion faltase en absoluto, sino que era esta escasa, insuficiente para el cultivo de los campos; así fué necesario atraerla y procurar la formacion de los nuevos grupos de poblacion por medio de las cartas-pueblas que, por la concesion de privilegios, hicieron venir al nuevo reino pobladores de todas partes y aun de fuera de la Península, como lo prueban algunos fueros que enumeran gentes de diverso origen como congregadas y unidas bajo la proteccion del privilegio. En este momento histórico nace el *foro*. ¿Prepararon los reyes su advenimiento convirtiendo en hombres libres á los cultivadores de las tierras de realengo? No, ciertamente; el fuero de Leon acusa la existencia de diversas clases de habitantes del campo; el *ome forero* es hombre libre pero para mantenerse en posesion de su heredad es necesario que viva en ella y aun dentro de los límites de la *mandacion* que le está señalada (1), y si quiere tener tierra en otra mandacion ha de comprar, no la heredad, sino el derecho de llevarla (2). Esto en nada se parece á la propiedad foral que estudiamos, en la cual están fi-

---

(1) •Mais se non quisier morar en ella (en la mandacion) vaya libre hu quisier con so cavallo é con todo su atondo, é deixe la heredat ela meatat de todas suas bonas. • Texto castellano del Concilio legionense, XI.—*Coleccion de fueros municipales y cartas-pueblas*, por D. Tomás Muñoz y Romero. —Madrid, 1847.

(2) •El mancebo forero que se passar de una mandacion en otra á comprar heredat de otro mancebo forero, si morare en ella, ayala entregamiente, é si non quisier morar en ella, muedese en otra villa engena ata tercera mandacion. • —*Ibidem* IX.

jados la division de los dominios y los derechos del foratario desde luego. De los *omes de bienfetría* habla tambien el fuero, y éstos no estaban obligados á vivir en *mandacion* determinada (1) antes iban á donde quisieren con sus bienes de todas clases. Por último, hay tambien en el fuero de Leon siervos del Rey y siervos de señores (2); pero en ninguna parte del documento á que nos referimos hay nada que nos muestre parte alguna de la organizacion del contrato foral.

Donde verdaderamente aparece este, antes que en los reallengos y en los señoríos, es en los bienes eclesiásticos, y precisamente esto explica la gran extension que el *foro* tomó en las regiones del Noroeste, porque en ninguna otra de España tuvo el clero secular y regular tan gran número de donaciones de los reyes, y en ninguna parte extendió aquel tanto su dominio. «Sunt in his regnis plurafeuda—dice un autor (3)—quæ veram ac propiam feudorum naturam observant, quod apud Galeciam frequentius usitatum est, ubi prope nullus ex optimatibus vel nobilibus illius Regni invenitur qui non sit feudatarius Ecclesiæ Divi Jacobi seu aliarum Ecclesiarum illius Regni, pluraque oppida et castra ab eisdem Ecclesiis jure feudi possideat, eis que pro illis quotannis servitium præstare soleat.»

Ahora bien: cuando el clero adquiere en estas regiones tantos bienes, las antiguas formas de la propiedad territorial han desaparecido en gran parte, pero subsisten las tradiciones y no acierta á arrancarsu raíz el derecho de conquista que dá al rey la propiedad de tierras y pueblos, porque de esta crisis surge la propiedad corporativa y la individual; sigue esta última su evolucion á través de los siglos medios, y la primera prepara latrasicion de la comunal á la individual, favoreciendo el desenvolvimiento de la clase media al par de los fueros y cartas-pueblas.

Inicia el clero poderoso esta trasformacion; no le bastan

(1) «Todo ome de bienfetría baya libre hu quisier yr con todas suas buenas é con todas suas heredades.»—Ibidem XIII.

(2) Véanse las rúbricas XII y XXXVII del texto castellano.

(3) A. de Morales.—Molina de Prim. Hisp. Orig., pág. 133.

para el cultivo de las tierras los vasallos comprendidos en las donaciones, ni aun los esclavos y esclavas de la tribu de los Ismaelitas (1), y para poblar sus extensos territorios atraen á ellos los hombres libres de todas partes por medio de fueros, es decir, de contratos privilegiados ó de concesiones de privilegios, de *foros*.

Pero no son estas donaciones de pueblos enteros y sus territorios á cambio de un tributo, porque esto era contrario á las prescripciones canónicas que prohibían enajenar ni gravar la propiedad de la iglesia (2), y claro es que una donacion constituiría verdadera enajenacion.

Lo que entonces necesitaba el clero era una cesion de carácter temporal, y que al par reuniese todas las ventajas necesarias para ser apetecida; no respondían á esta necesidad los fueros dados por los prelados á tal ó cual pueblo de su señoría, pues en todos los documentos de esta clase solo tiene como ventaja el *ome forero* poco más de la tenencia de la tierra, y aun hay en la residencia que se le exige algo de la adscripcion; solo el enfiteusis romano podría servir al objeto indicado, pero como perpétuo era inaplicable á las cosas de la Iglesia. Entonces nace una mezcla del fuero y del enfiteusis, un enfiteusis temporal, y en el cual además de recibir exenciones forales el enfiteuticario, lo es de bienes protegidos por el fuero, de tierras inmunes y exentas, y lo es por su voluntad

(1) Fórmula usada en donaciones de los reyes á la Catedral de Oviedo y á algunos monasterios de Astúrias.

(2) 1. Concil. Mendes. (ann 845) in Gallia, cau. 63. que es en el decreto de Graciano causa 23.—Quaest. 8, cau. 24.—Epígrafe De agro ecclesiastico.

2. Episcopo vel abbati res Ecclesiae alienare non licet.—Decret., causa 12.—Quaest 2, causa 19.—Ex septima Synodo (787).

3. Res Ecclesiae Episcopus usurpare, vel alienare non presumat.—Ibidem, cau. 18 (8. 3).

4. Praedia Ecclesiae non liceat Papae alienare. (En el texto, pro aliqua necessitate.)—Ibidem, caus. 20 (502).

5. Ibidem, cánones 21, 22 y 23.

6. Nulidad de la donacion (1170).—Decretales: lib. III, tit. XXIV, capítulos 2 y 3.

Y otras muchas disposiciones canónicas que creemos innecesario citar, enaminadas á prohibir las enajenaciones eclesiásticas, y el establecimiento de gravámenes sobre los bienes de la Iglesia; prescripciones que tomaron especial vigor en España cuando la reforma canónica.

aceptando libremente las condiciones como hombre libre, ó quizá recibiendo esta libertad con la carta foral que tiene al principio mucho del fuero, de la carta-puebla, porque como lo dá quien tiene el señorío, ha de aparecer forzosamente como privilegio, para convertirse en verdadero contrato otorgado por ambas partes cuando el colono ha afirmado su libertad, y los derechos que se le concedieron en la carta.

Que se trata de una trasformacion del enfiteusis, lo prueba el que el *foro* reúne desde el momento en que aparece todas las condiciones de aquel contrato, excepto la perpetuidad, y el clero conocía perfectamente el derecho romano (1) para que pueda atribuirse á casualidad la identidad que hay entre los dos actos jurídicos. ¿De dónde tomó el *foro* la division de los dominios, el laudemio y aun el comiso? ¿Cuándo tuvo el fore-ro pleno dominio de los bienes? Este último punto, que por otra parte no resolvería la cuestion, no hay posibilidad de fijarlo en oposicion á lo que sostenemos.

Aun cuando aceptemos la version de que el *ome forero* del Concilio legionense es un verdadero foratario, ya hemos visto que no tenía el pleno dominio de las tierras, y que era bastante menos que un mero tributario; no podía vender la tierra libremente, pues el señor tenía el derecho de tanteo, y le estaba vedado abandonar el solar, porque si lo hacía perdía éste y la mitad de sus bienes y solo podía llevar los muebles y semovientes (2).

Ninguno de los antiguos fueros dados por los señores á los pueblos nos presenta muestras de tal dominio en favor de los foreros, quienes siempre son poseedores, usufructuarios, enfiteutas á lo más. El *foro* originario más antiguo, que co-

(1) «Es evidente que el Código, el Digesto y la Instituta fueron estudiados con avidez en Galicia, por lo ménos desde los tiempos de Sancho IV y su hijo Fernando IV, y á los cuales alcanzan las curiosas noticias que poseemos sobre los frecuentes préstamos de tales obras que hacia la iglesia de Lugo».—*Origen de los foros en Galicia*, por D. José Villamil y Castro.—Pág. 21.

(2) Muñoz y Romero.—Obra citada.—*Notas á los fueros latinos de Leon*.—En ellas el autor opina que no otra cosa que el enfiteusis era el pacto que mediaba entre el señor y el solariego que poblaba su solar y labraba sus tierras; opinion de gran autoridad por el estudio que el Sr. Muñoz hizo de los fueros y cartas-pueblas.

nocemos entre los particulares es el de Almunia, en Asturias (1), y tiene las concesiones corrientes en esta clase de contratos; el de Ozoniego concede á los llevadores los heredamientos por el tiempo que quieran, les autoriza para dejarlos y aun para venderlos, primero al monasterio, y si este no quisiere comprarlos, á tal persona que *sirva y atienda los foros*, lo cual recuerda la limitacion que pone al enfiteuta la ley de Partida: «pero deuela vender á tal ome, de quien pueda el Señor auer el censo, tan ligero como del mismo.» No hay, pues, ese derecho de propiedad que se pretende, antes desde el principio existe la division de los dominios.

Resulta, por lo tanto, que la historia no contradice, y aun ántes confirma la naturaleza del contrato de *foro*, que es un enfiteusis de bienes de fuero protegidos por el privilegio; la circunstancia de unirse el contrato enfiteútico al privilegio de dispensacion de cargas feudales, es lo que le dá el distinto carácter que le separa del contrato romano, con más la condicion de temporalidad determinada por ser eclesiásticos los bienes en que el *foro* empezó á realizarse. Y en este punto aventuramos tambien una opinion que otros se encargarán de discutir: las leyes de Partida relativas al enfiteusis temporal ó eclesiástico, constituyen la legislacion propia del *foro* y la constituyeron siempre; son su derecho escrito y solo las variantes han sido introducidas por el derecho consuetudinario.

Una última observacion nos resta que hacer respecto á la naturaleza originaria del *foro*. Se sostiene por los que han penetrado en la historia de este contrato que es una institucion feudal, un verdadero feudo en su origen. Mal se compadece esta afirmacion con la que hacen los mismos de que el *foro* dió la libertad á los cultivadores del suelo.

---

(1) El *foro* de Ozoniego, citado como el foro general más antiguo por el señor Murguía, es de 1198. Pero más antiguo parece el del Obispo D. Pelayo y el Cabildo de la Santa Catedral de Oviedo dando en *foro* á Gonzalo Pelagiz la mitad de la villa de Almunia, en Candamo (Asturias). Está hecho en la era 1151 *quod Kalendas Februarii*, ó lo que es igual, 1.º de Febrero de 1113. Existe en el Archivo de la Catedral, extendido en pergamino, letra gótica, anterior á la francesa introducida en España en dicho siglo XII. Debo el conocer este documento á la muy notable y por desgracia inédita obra de epigrafía y diplomática asturiana de D. Ciriaco M. Vigil, Archivero de la provincia de Oviedo.

Ya hemos dicho en otra parte que por la dacion de las tierras en este contrato no se estipulaba que el forero hiciera servicio al señor á *su costa é á su mision*; lo que hay es que el forero era tambien vasallo, como lo era el *ome de behetría* (1), y como este se hallaba sujeto á determinadas prestaciones de carácter feudal, menores y en menor número que las impuestas á otros hombres libres, puesto que aquellos estaban dispensados de algunas muy principales. ¿Quién moraba entonces en la jurisdiccion de un señorío que no estuviera sometido á aquella? Y despues de todo, ¿qué institucion jurídica ni que clase social de aquella época podia vivir fuera de las condiciones del sistema feudal y permanecer incólume en medio de la influencia de una organizacion que trascendía á todas las esferas de la vida, de los elementos individual y social y del desenvolvimiento del derecho?

Es, pues, por lo tanto, el contrato de *foro* lo que desde el principio hemos afirmado; una trasformacion del enfiteusis determinada por el momento histórico en que apareció y por la circunstancia de haberse desenvuelto principalmente en las tierras eclesiásticas.

Fijan aun más profundamente su naturaleza las diferencias que le separan de otros contratos que como él viven especialmente en otras regiones de la Península. El enfiteusis catalan se diferencia del *foro* en que el enfiteuta no puede enajenar los bienes sin permiso especial del dueño directo; la obligacion de pago del cánon es solidaria y mancomunada entre los coposeedores, solamente cuando el señor no ha dado consentimiento expreso para la division; el laudemio en las traslaciones del dominio útil por título oneroso, lo paga el comprador y está fijado en el 2 por 100, cuando no se ha pactado otra cantidad por aquel concepto, y se paga tambien en las permutas, pero deduciendo para fijarlo la cuarta parte del valor de los bienes enfiteuticarios permutados; al derecho de tanteo ejercitado por el dueño directo en las traslaciones de dominio

---

(1) Respecto á las condiciones de los hombres y de los pueblos de Behetría, véase el Becerro.—Libro famoso de las behetrias de Castilla.—Santander, imp. de la *Gaceta del Comercio*, 1866.

por título oneroso, puede algunas veces el enfiteuta oponer excepcion cuando aquel derecho le cause perjuicio evidente; la *cabrevacion*, equivalente al apeo y prorateo, la solicita el dueño directo cuando le convenga, pero son de su cuenta los gastos mientras el enfiteuta la consienta y el asunto no produzca la instalacion del juicio declarativo del dominio. El enfiteusis de Aragon tiene con relacion al *foro* las diferencias siguientes: el enfiteuta pierde su derecho cuando no, conserva las fincas en buen estado; el laudemio no se debe sino mediando pacto expreso, y otro tanto acontece con el derecho de tanteo; el comiso puede ejercitarse por la falta de pago de dos anualidades. En el censo enfiteútico de Navarra tambien es preciso estipular el laudemio en la escritura y se rige esta prestacion por el derecho romano; tampoco procede el ejercicio del tanteo si no se ha establecido por cláusula del contrato. En el enfiteusis de Mallorca, como en el catalan, no puede enajenarse el inmueble enfiteuticario sin permiso expreso del señor directo; la cuarta parte del laudemio corresponde al primer enfiteuta. Estas ligeras indicaciones, con las que en otra parte hicimos del *rabassa morta* catalan, complementan cuanto llevamos dicho de la naturaleza del contrato objeto de este libro, y en realidad ha llegado ya el momento de terminar nuestro trabajo, no sin que para darle fin y cabo emitamos nuestra opinion en un punto que de propósito hemos venido aplazando hasta ahora, segun habrán observado nuestros lectores; nos referimos á la justicia de la redencion de las pensiones forales.

Venimos de muy atrás habituados á que el Estado lo haga todo, lo resuelva todo y para todo se crea con poder suficiente; al Estado se encomienda la solucion de todos los conflictos públicos y privados, y parece como que vemos en él padre, tutor, juez y maestro, todo en una pieza, como en las antiguas monarquías patrimoniales ó en los pueblos primitivos. Aferrados á la preocupacion que señala al Estado múltiples fines, empezamos por asignarle el carácter de definidor y cumplidor del derecho y concluimos por encomendarle hasta la reglamentacion y orden de la vida individual; á más de declarar el derecho, sometemos á su decision cuestiones de tal índole que si el



Estado oficial no fuera de suyo absorbente, acabaria por apoderarse de todos los actos de nuestra vida para ordenarlos á su antojo, en vista de la buena voluntad con que le hacemos árbitro de ellos. Durante algunos siglos vienen las generaciones amontonando la propiedad en las manos muertas, y cuando se convencen de su error acuden al Estado para que él corrija una situacion creada por la voluntad individual.

Con plena libertad vienen realizándose contratos durante mucho tiempo; cúmplense las obligaciones y ejercítanse las acciones recíprocas por los contratantes, pero una gran masa de estos comprende que podría mejorar de condicion si consiguiese romper el vínculo jurídico por su voluntad establecido; y acude al Estado en demanda de una modificacion del derecho que le permita conseguir su intento.

Se comprende que la masa que encuentra al Estado tan propicio á servir sus intereses ó sus ambiciones, pida constantemente su intervencion en cada crisis, en cada momento en que desee un cambio de postura; lo que realmente no comprendemos es que el Estado mismo no se aperciba de que falta á su mision, y de que por ese camino, al minar los principios fundamentales del derecho para acomodar este á necesidades de un momento ó de un medio determinado, mina su propia autoridad y fuerza. Cuando se examina esta conducta del Estado, parece que cree como Spinoza, que el derecho individual no es otra cosa que el poder mismo del individuo, y hace el derecho para aquel que en un momento determinado puede más. Pero, si bien tiene por mision primera declarar el derecho, no es su voluntad la que lo constituye, sino ajustándose á un principio superior á ella, y que fuera de ella existe por sí mismo; cuando la ley no obedece á él, será la voluntad del Estado, pero no el derecho. Arranca ese principio de la naturaleza humana, porque si el derecho es un conjunto, una suma de condiciones que el hombre necesita para el desenvolvimiento de su actividad, claro es que esas condiciones han de estar en armonía con la naturaleza del hombre para que realmente constituyan el derecho. El Estado ha de limitarse á realizarlo, prestando al individuo las condiciones jurídicas nece-

sarias para el cumplimiento del fin particular, sin intervenir en su realizacion, antes dejando para esto plena libertad á aquel. Bajo tal aspecto, cada individuo puede exigir al Estado la prestacion de esas condiciones, pero en la realizacion del fin particular tiene siempre, como límite inquebrantable, el derecho de los demás en cuanto realizan su propio fin; y esa realizacion en tanto se mantiene en la esfera del derecho en cuanto no impide y coarta el desenvolvimiento de otra actividad individual. Esta afirmacion no varía por más que, en lugar de un individuo, se trate de una suma de ellos.

Aplicando esta doctrina á la cuestion en que nos ocupamos, tenemos de una parte un grupo más ó menos numeroso de individuos que en el cumplimiento de su fin particular han establecido con otros una relacion jurídica obrando libremente; necesitaban una condicion, la propiedad, para el desenvolvimiento de su actividad, y otros se la prestaron; pero como prestacion voluntaria y en determinados límites. ¿Puede el Estado convertirla en forzosa? ¿Puede el Estado coartar el cumplimiento del fin particular del condicionante, en favor del condicionado? De ningun modo, y la ley que á esto tienda no será ajustada á derecho, y al dictarla quebrantaría el orden jurídico la misma persona encargada de mantenerlo. Por lo tanto, la ley que establezca la redencion forzosa de las pensiones forales, no será nunca derecho.

Quizá se tache esta opinion de exajeradamente individualista, y se oponga á ella la de que el Estado en el cumplimiento de su fin no debe consentir que el particular se oponga al general, y que en este caso hay notoria oportunidad en aplicar la teoría de la expropiacion forzosa por causa de utilidad pública. Mas para que esta observacion tenga fuerza, sería necesario demostrar: primero, esa oposicion entre el interés particular de los dueños del directo dominio y el general de la nacion; y segundo, que no existe otro medio de establecer la armonía entre ambos, ó lo que es lo mismo, la necesidad de la expropiacion. Desde luego tendríamos aquí el absurdo de que la contienda se verificaría entre los dueños del dominio directo por una parte, y por la otra el Estado en la funcion legis-

lativa, y como á este compete la declaracion de utilidad pública, sería juez y parte en la cuestion, y el conflicto de derecho continuaría sin resolver. Pero, á pesar de esto, y aun planteado el problema en ese terreno, siempre existiría una duda prévia que decidir: representan verdaderamente los foreros el interés público y los dueños directos el particular? Los primeros forman una gran masa de poblacion, pero los aforantes constituyen otra tambien importante, y no hay tal desproporcion numérica entre ambas que permita caracterizar el de una como interés general y de la otra como particular; el número simplemente no puede decidir una cuestion. La expropiacion procede cuando el derecho de un grupo no más de individuos está en abierta oposicion con el de todos ó con la gran mayoría de los que viven en el Estado nacional; pero ni aquí se trata de un grupo de individuos por una parte, ni de la mayoría del Estado por otra.

Mas aun cuando estas cuestiones se resolvieran en el sentido que quieren los partidarios de la expropiacion del dominio directo, aun cuando efectivamente pudieran invocar la razon de utilidad pública, quedaría en pié la segunda de las circunstancias precisas: la necesidad de la ocupacion de esos derechos. Para fijarla sería oportuno demostrar que no hay medio de armonizar el interés de los aforantes con el de los foratarios. Aun los partidarios de la redencion impuesta por ministerio de la ley, creen que el *foro* ha prestado y aun puede prestar grandes servicios á la propiedad territorial, si se corrigen los inconvenientes creados por la costumbre.

Pues bien: sin apartarse el Estado de su mision, puede remediar esos inconvenientes, verdaderos abusos sin razon jurídica que los abone; costumbres contrarias á los principios generales de derecho unas veces y al derecho escrito otras, y que por lo tanto, no deben prevalecer. Al corregirlas quizá se herirían intereses particulares, pero el Estado, al hacerlo, se limitaría al cumplimiento de su fin, es decir, á mantener el derecho prestando las condiciones jurídicas necesarias por una parte á evitar ulteriores transgresiones y á preparar el restablecimiento de un estado de derecho interrumpido ó pertur-

bado por la voluntad individual que creó, fuera de aquellas condiciones, actos y obligaciones que careciendo de ellas no deben subsistir. Que hay fórmula para ello, es indudable; en otro lugar la hemos apuntado, y en todo ó en parte la han sostenido (1) escritores doctos y conocedores de la cuestion; su eficacia no puede negarse en cuanto responde á los males que afectan á Asturias y Galicia; falta solamente intentar esa reforma, y cuando una vez llevada á la práctica no diera el resultado apetecido, habría llegado el momento de discutir sobre la base de la redencion forzosa, y el Estado habría adquirido el convencimiento de que esta era la única solucion del problema.

Creemos juzgar la cuestion sin apasionamiento de escuela mientras esta tacha ha aparecido de una manera evidente hasta ahora; al proponer la solucion extrema que combatimos, ninguno de sus mantenedores se ha cuidado de probar que no había otra posible ni esta otra se ha intentado siquiera por ninguno. Todo esto prueba un prejuicio, una preocupacion invencible, que no vacilamos en creer perjudicial consecuencia de las doctrinas dominantes, de una parte en las escuelas socialistas y por su concepto de la propiedad territorial, y de la otra por el concepto que del Estado tienen las escuelas conservadoras. Ciertas soluciones tráenlas consigo las ideas que informan cada época, y con relacion á la propiedad del suelo las ha condensado en una frase un escritor francés, al decir que *la posesion ha vencido á la propiedad*.

No se ha pensado que la propiedad territorial no es otra cosa que el trabajo acumulado é incorporado al suelo; mientras algunos economistas afirman que la propiedad del suelo es la de más dudosa legitimidad, los socialistas viendo solo en la tierra las fuerzas naturales que en la misma existen y combatiendo al que, segun ellos, recoge allí donde no ha sembrado, han venido preparando este extraño criterio, por el cual se engrandece la posesion y se rebaja la propiedad, que ni aun

---

(1) Informe del Colegio de Abogados de la Coruña; su autor D. Aureliano Linares Rivas á quien se encomendó la redaccion de aquel notable trabajo.

puede esperar la igualdad ante la ley cuando pudiera invocar la superioridad, especialmente en la cuestion en que nos ocupamos, en la cual la posesion tiene su origen ó causa en la propiedad. A este criterio ha venido á auxiliarle el doctrinarismo, que habituado á resolverlo todo segun las circunstancias del momento, tiende tambien á convertir en derecho la voluntad del Estado y hace á éste intervenir en todo, llegando, aunque por distinto camino, al Estado socialista.

Hé aquí, pues, la síntesis de la cuestion en cuanto se refiere á la propiedad foral. De una parte, la posesion auxiliada por las escuelas socialistas y por el socialismo del Estado; de otra, la propiedad abandonada aun por aquellos que pretenden ser los únicos que conservan los grandes intereses sociales; el individuo acudiendo al Estado para que corte el nudo que él ató por su propia voluntad, y el Estado dispuesto á convertirse en árbitro del derecho, como si el derecho no fuese algo superior al Estado.

Al terminar este libro, y á pesar de lo expuesto en la segunda mitad de este capítulo, abrigamos la esperanza de que la cuestion de la propiedad foral tendrá una solucion que armonice todos los derechos y todos los intereses; pero creemos que en este punto deben consultarse el derecho de una parte, y de la otra las aspiraciones de la opinion pública, buscando las manifestaciones de ésta, antes que en otro lado, en los pueblos, á quienes directa é indirectamente afecta el problema.

# APÉNDICES





# APÉNDICE DIPLOMÁTICO (1)

## I

(1269)

### Foro para plantar viñas, por el quinto de pension y con cláusula de comiso.

«In nomine domini amen. Connuscida cosa sea á quantos esta carta virem conmo nos Concello de Ouiedo Damos áuos don fernan de uega cauallero et auuestra muller donna Maria pelaiz, et áuos don Pedro guttierriz et auuestra muller donna Aldonça beneitiz et áuos don Alfonso nicolas et auuestra muller donna Taresa rrodriguiz et áuos don Tomas pelayz et auuestra muller donna Sancha ferrandiz todo el nuestro Heredamiento que nos auemos enna Heria de Trobano que iaz en tales términos de la parte de cima Hero de Santa Maria de la Vega et camino que ue de

---

(1) El Sr. D. Juan Manuel Paz ha publicado en apéndice de su excelente memoria *Los foros en Galicia*, una curiosa *carta foral* otorgada en 26 de Abril de 1708 por el Abad y monjes del Real Monasterio de San Estéban de Sil, por vida de tres reyes. En ella se estipulan las prestaciones del *fumage* y la *luctuosa*.

En el laureado trabajo *El foro*, publicado por el Sr. Murguía, también se insertan los siguientes documentos justificativos:

#### FOROS GENERALES.

- I *Foro de Ozoniego*, otorgado á X Kalendas Januarii era MCCXXXII (23 de Diciembre de 1191).—Del Archivo de Simancas; Registro del sello de Castilla; Leg. 4525.
- II *Foro de Paredes*, otorgado á XIII Kalendas Maii era MCCLXVII (18 de Abril de 1229).—Del Archivo histórico nacional; Tombo de Tojosoutos.—fol. 36 vuelto.
- III *Foro de Formariz*, era MCCC et qt. xiii Kalendas Aprilis (20 de Marzo de 1332).—Del anterior Archivo; Tombo de Meira, fol. 428.

#### FOROS PARTICULARES.

- IV *Foro de Arnoya*, perpétuo, otorgado en 9 de Enero de 1054.
- V *Foro de voces de la Capilla de Nuestra Señora de las Angustias del Monasterio de San Pedro de Fora*, otorgado en 8 de Julio de 1471.—De la Biblioteca de la Universidad de Santiago; Documentos de San Martín de Pinairo.
- VI *Foro de cinco voces*, estipulando la obediencia al Monasterio de San Martín de



Oliuares pora trobano et de la parte de fondos Eros de la ffontanina que son de don Miguel cabrita et de sos fillos et de la parte de trobano Heros que dizen de la Tauierna et otro Hero de Marinna dominguiz del Estanco que iaz entre Hero del Rey et de la tauierna et estos Heros tornannse en camino queué de trobano pora sant Pedro et pora otras partes. Esti Heredamento assi de terminado con todos sos derechos et pertenencias entradas et salidas uos damos ental manera que uos que lo lantedes ho lo fagades lantar vinnas por vuestro costo et desque forem las vinnas Enuinadas que nos diedes el Quinto del vino á la Dorna asaluo. Et otorgamos que aiades esti Heredamento que vos damos et las vinnas que y lantardes ho fezierdes lantar porjur de Heredamento et que lo podades vender et dar et facer ende toda uestra voluntat por siempre á todos tiempos salua ende á Santuario. Et nos et qui lo pus nos ouier que nos diedes el quinto del vino assi conmo sobredecho ye. Et otorgamos deuos guarescer esti Heredamento que uos damos atodo tiempo. Et si uos é las vinnas non quissiessedes lantar qualquier deuos que non quises lantar la sua parte ho facer las lantaz deue pechar nos por pena Cient marauedis. Otrassi desque el Heredamento sor lantado en vinnas filas non quissessedes laurar ho mantener nuestro perssonero perffrontando uos lo por onmes bonos deuedes nos dar quanto vino osmarem onmes honos que anos podiera caberen ennuestra parte si las vinnas fossen lantadas et guardadas ata dos annos. Et si nos lo dar non quissiessedes deue ficar la parte de las vinnas del quilo non quisiessse complir á nos liure et quito desde los dos annos

Gron, en 26 de Mayo de 1486 —Del Archivo general de Simancas, Patron eccl. I. n. 154.

VII Foro de voces, estipulando la lealtad al Monasterio de San Juan de Porto Marin, en 9 de Febrero de 1418.

VIII Otro del año 1503.

IX Documento interesante del Obispado de Lugo, acreditando que los Obispos no podian dar tierras ni rentas de la mesa episcopal por más tiempo que el de su prelacia. En Vivero á 10 de Octubre de de 1404.

X Datos muy curiosos, con varias clases y notas de rentas forales en 1498. Tomados de las actas del Cabildo de Santiago. —Tomo III, fol. 141 vuelto y siguientes.

*Gaceta del Notariado.*—Tomo 8º. —Año 1866.

Publica dos escrituras de foro. Una de foro perpétuo del siglo xviii en la que no se estipula laudemio, y otra de foro temporal del siglo xvi por tres vidas además de la de los foreros.

Ambos documentos están tomados del *Boletín judicial de Galicia*.

De nuestro apéndice diplomático, las dos primeras escrituras están tomadas de la Coleccion diplomática del Ayuntamiento de Oviedo, ordenada y traducida por el entendido paleógrafo D. Ciriaco M. Vigil, en virtud de acuerdo de la corporacion. Las restantes pertenecen á la coleccion particular del mismo Sr. Vigil, de la cual ya hemos hablado en una nota del último capitulo, y con cuya publicacion se haria un gran servicio á la historia de Asturias.

en delante que uos lo nuestro perssonero affrontas pagando la negligencia del vino del tiempo que se non lauras, et los que deuos esto sobre derecho complirdes non deuedes auer pena por aquel que lo non cumplir et el que lo non cumplir essi aian la pena. Et si por auenturia vos nos contra esta quisiessemos passar ho uos lo non compliessemos conmo sobredecho ye otorgamos deuos dar. Cient marauedís por pena á cada uno de uos aqui nos fiziessemos el embargo ho á quien sua uoz venier et est<sup>i</sup> pleito ficar firme et ualioso assi conmo sobredecho ye. Et nos don ffernande uega et don Pedro gutierriz et don Alfonso nicolas et don Tomas pelaiz con nuestras mulleres sobredichas otorgamos de cumplir todo esto assi conmo sobredecho ye, por nos et por nuestras bonas. Et que todo esto sea creudo et non venga endolda Rogamos á don Diego ordonniz abbat de San Vicenti de Ouiedo que ficiesse seellar esta carta con so seello. Et yo Diego ordonniz abbat sobredecho por esti rogo fezi seellar esta carta con mio seello. Otrassi nos Concello sobredecho mandamos seellar esta carta con nuestro Seello en Testemunno de uerdat. ffacta carta viernes XXII. dias de Março. E. Ra. M<sup>a</sup> ccc<sup>a</sup> septima. Hyo Johan martiniz la ffizi por mandado de Nicolao iohanniz notario del Rey publico en Ouiedo —Hyo Nicolao iohannes notario del Rey publico en Ouiedo en esta karta que Johan martiniz fizo por mio mandado pongo mie sinnal— (Hay un signo) «Johan».

## II

(1325)

**Reconocimiento de foro perpétuo.**

«Connoscida cosa sea á quantos esta carta viren como yo Giral esteuanis fillo de Giral esteuanis que dios perdone. morador en Ouiedo conusco por esta carta que uos el Concello de la ciblat de Ouiedo me fezistes gracia etamor en que me diestes tota quanta parte et quanto quinon et quanto derecho uos auuiedes et auer deuiedes en una losa con so lantado que iaz en Santo Esteuano de sograndio tras el palacio que fizo don Gutier pelais mio auuelo assi como iaz acarcauada en derredor la qual parte de la dicha losa me diestes por condicicn que yo que dia cada un anno para siempre al uuestro perssonero por encienco. por el dia de **San Martino**. Ocho dineros de los quel Rey don fernando mandó ffazer ho otra moneda que vala tanto conmo estos ocho dineros ssegun que se contien en una carta que yo en de tengo que me uos el dicho Concello mandastes dar seellada conuestro seello de las taulas et signada con el signo de johan ferrandes notario de Ouiedo. Et yo otorgo por esta carta por mi et por aquellos que la dicha losa por mi heredarem. de dar et pagar deste dia de **San Martino** que primero vien endelantre para siempre los dichos

ocho dineros ó moneda que tanto vala á los personeros ó personero de uos el dicho Concello cadaun anno para siempre por el dia de San Martino por encienco desto sobre dicho que me diestes conmo dicho ye Et porque esto sea creudo et non venga en dubda rroque aiohan ferrandes notario sobredicho que fezies escriuir esta carta et posies en ella so signo. fecha la carta uente et cinco dias de Ochobre Era de Mil et trezientos et sesaenta et tres annos testes iohan ferrandes et gonçalo ferrandes juizes. sancho garcia alfonso estevanes fernan nicolas iohan estevanes et alfonso perez tenderos. Pero alfonso oris et otros—yo iohan ferrandes notario sobredicho por el dicho Ruego fis escriuir esta carta et fis en ella mio signo.—(Hay un signo)»

## III.

(1443)

**Escritura de foro a monte y á fonte por tres vidas y veintinueve años mas.**

«Sepan quantos esta carta bieren como nos Don frey Lopo do Castro bachiller por la gracia de Dios é de la Santa Egleſia de Roma Abbad del Monesterio de Santa María de Carrasedo, é Frey Fernando Dias Prior et Frey Alfonso Arias Suprior et Frey Marcos Cantor et Frey Loys et Frey Aries de Barreyro et Frey Aluaro Couo et Frey Lopo et Frey Afonso de Souto, estando juntos en el Cabildo del dicho nuestro Monesterio: et por quanto vemos et entendemos que es prol et buen paramiento de los bienes pertenecientes al dicho nuestro Monesterio et de los bienes de la messa et abbadia, et abido sobre ello nuestro acuerdo el solepne et diligente trahado que en tal casso de derecho se requiere et viendo el henediente et notorio prouecho que es del dicho Monesterio, otorgamos et conoscemos por esta carta que aforamos á vos Diego Gil de Biera é á vuestra moger Teresa Sanches vesinos et moradores en Villafranca cerca Valcarçel que estades presentes conviene á saber, que vos aforamos el casar et granja que el dicho nuestro Monesterio ha al Castro de ventosa su campanas de Sant Martino de Pieros con todas sus heredades et casarones et arbores con fruto et sen fruto et con todas las otras cosas al dicho casar et granja pertenescientes segun que de ante andava en fuero et con todas sus entradas et salidas et derechos et pertenencias, et mas vos aforamos toda la hereditat et casas et casares á monte et á fonte et aruores con fruto et sen fruto que vos el dicho Diego Gil teniades et posoyades su signo de San Cristoual de Toral de los bados de los cuales avedes fecho donacion en elimosna al dicho monesterio á salvo ende que de el fuero de la casa que tenia Juan Sanchez en que mora Gonçalo de Argentero que se pague el fuero della al dicho Monesterio, et otro si vos afo-

ramos con lo susodicho una casa é bodega con sus sobrados que el dicho Monesterio ha en Villa Franca la cual solia tener Aldara Martines quejase por tras Casa et bodega da suyco que ten Nuño Martines et tras camino Frances et tras da cerca da porta da rriguera, et todo lo sobredicho con todos los derechos et frutos et fueros et rrentas et entradas é salidas por cualesquier terminos que jagan, el qual dicho fuero vos aforamos por el tiempo et con las condiciones susoescriptas conbiene á saber, por en toda vuestra vida de vos el dicho Diego Gil é de vuestra moger Teresa Sanches que está presente et de otras tres personas despues del postrimero de vos sucesiues una en pus de otra é mas allende la postrimera persona por beynte é noue años complidos allende de la postrimera persona, et abedes de dar á nos el dicho Abbade ó á nuestro cierto mandado de fuero et anuestros suscesores en cada hun año vos et cada una dellas dichas personas por el dicho casar et granja del Castro de Ventosa et por las heredades et casas et arbores de Toral de que avedes fecho donaçion al dicho Monesterio segun dicho es en cada hun año en el mes de Agosto ocho anegas de pan, medio trigo medio centeno que sea de dar é de tomar por la teega de Villafranca et otro si que fagades dos casas en la dicha granja del Castro de buenas liçaçes et tapia et bien maderadas et cobiertas de colmo et de geniastas, et otro si con tal condicion que reparades bien la dicha casa et bodega con sus sobrados et la tengades en buen paramiento et con tal condicion que nos quede ende una sentada para una cuba la que solemos tener e con sus entradas et salidas: otrosí con tal condicion que dedes e paguedes de cada un año por las dichas casas et bodega por cada dia de Sant Martino del mes de Noviembre ochenta maravedis de la moneda que mas llanamente corre et á la sazón de las pagas: otrosí con tal condicion que el que morar en las dichas casas que sea tenuto de dar posada et ropa et palla et fuego et sal et agoa al abbade et prior e monges del dicho monasterio quando se ende acaescieren, ó cualquier dellos: otro sí con tal condicion que declaredes et iluminedes las dichas heredades et tengades las dichas casas et heredades en buen paramiento vos et las dichas personas: e otrosí con condicion que no podades vender ni traspasar ni empeñar ni trocar este dicho fuero ni otra guisa malparar, el tiempo espirado de vuestro aforamiento finque todo al dicho monasterio libre et quito et desembargado en buen paramiento novo alzado . E yo el dicho Diego Gil e Teresa Sanches mia moger que estamos presentes así tomamos et rescibimos de vos el dicho abbade et prior et monges et convento del dicho monasterio las dichas casas e bodega et heredades et otras cosas en fuero con todas las condiciones en esta carta contenidas, e obligamos á nos mismos et á todos nuestros bienes mobres et rayses habidos et por haber et de las dichas personas de atender e complir e pagar et faser todo quanto se en esta carta contiene. E nos el dicho Abbade et prior et convento del dicho monasterio obbligamos los bienes del dicho nuestro monasterio

por nos et por nuestros suscesores para facer sano et de pas á vos el dicho Diego Gil et á la dicha Teresa Sanches vuestra mogier este dicho fuero que vos así aforamos por el tiempo et espacio susodicho de cualquier persona o personas que vos lo demandaren o contrariaren commoquier o en cualquier manera e de vos lo non tirar nin tomar por mas nin por menos nin por al tanto que otra persona nos por ello de nin prometa. E por esta presente carta nos el dicho abbad et convento del dicho nuestro monasterio estando juntos commo dicho es damos et otorgamos nuestro poder cumplido á vos el dicho Diego Gil et Teresa Sanches vuestra moger o aquel o aquellos que vuestro poder para ello hobieren para que podades entrar et tomar las dichas casas et bodega et heredades et frutos et rentas et otras cosas contenidas en esta dicha carta de aforamiento e cada cosa et parte dello por el tiempo e espacio de vuestro aforamiento para demandar las rentas et esquilmos et quñones de las dichas heredades et para las demandar en juisio et fuera del et para faser en esta rason et cerca dello todas las demandas et requerimientos et protestaciones et estimaciones o rentas que rendieren las dichas heredades et casas et bodega en cualquier manera con la pena o penas si las entrare sen vuestra licencia para que los podades demandar la pena que los dichos ponen contra las personas que entra lo ageno sen licencia de su dueño et obligamos los bienes del dicho monasterio de haber por firme et rato lo por vos en esta parte demandado así en juisio commo fuera del e de lo non revocar nin ir nin pasar contra ello nin contra parte dello durante el dicho tiempo de vuestro aforamiento e si lo fisiertos que nos non sea oido nin rescibido en juisio nin fuera del. E porque esto sea firme e non venga en dulda nos las dichas partes presentes et otorgantes otorgamos desto dos cartas ambas fechas en un tenor para cada una de nos las dichas partes la sua, ante Nuño Ferrandes de Villagroy escribano de nuestro señor el Rey é su notario publico en la so corte e en todos los sus Regnos e señoríos, otrosí escribano e notario público en el dicho monasterio e en sus terminos e jurdiciones por nos el dicho abbade, al qual rogamos que las escribiese o feciese escrebir e las signase de su signo; fechas e otorgadas en el dicho monasterio primero dia del mes de Jullio año del nacimiento del nuestro señor Jesucristo de mill et quatrocientos et cuarenta et tres años: testigos que a todo esto presentes fueron á veer et otorgar este dicho fuero Rodrigo Alvarez de Valcarcel e Lope de Quindos vesino de Villafranca e Juan Carnicero vesino de Cacabelos e Alfonso Ferrandez e Alfonso de Castro hermano del abbad et otros. E yo el dicho Nuño Ferrandes escribano e notario público sobredicho a todo esto que dicho es en uno con los dichos testigos presente fuí, e al dicho ruego e otorgamiento esta carta en mi presencia la fise escribir e por ende puse aquí mio nombre e mi sino que es tal. En testimonio de verdad==está signado ==Nuño Ferrandes.

## IV

(1476)

**Foro perpétuo con cláusula de comiso y de indivision.**

Sepant quantos esta carta de aforamiento vieren como nos el cauildo de la Iglesia de ouiedo estando ayuntados á nuestro cauildo por campana taprida segund que lo habemos de uso et de costumbre con el honrrado et discreto Varon Don Rui Garcia de Prendes Licenciado en decretos y Dean de la dicha Iglesia, otorgamos et conoscemos por esta carta de aforamiento que aforamos y damos en aforamiento para siempre jamás á vos el bachiller Juan de Gijon canonigo, é á Tristan de Valdes et á doña Teresa vuestra muger, las heredades de Sant Nicolas de el mar segund están acarcabadas que se determinan en esta manera, de la una parte el rio et mar, et de la otra parte heredit de Cefontes que es del dicho bachiller et de sus herederos, et de la una fuente la pedrera et caño de agua et heredit del dicho bachiller et de Cefontes, la qual dicha heredit está sobre si acarcabada en derredor et yase sita en la dicha heredit la hermita de San nicolao del mar et es del Cellero del dicho Sant Nicolas. Emas vos aforamos para que podades traer y tragades la agua para el molino de Sant Nicolao que vos abiedes de faser por cualquier heredit que fuese del dicho Cellero de Sant Nicolao et de Sant Pedro de Bernueces et de la Iglesia de ouiedo; de los cuales dichos Celleros vos el dicho bachiller sodes tenedor por nosotros, las cuales dichas heredades de suso determinadas é agua para el dicho molino de Sant Nicolao segund dicho es vos aforamos desde el Sant Martino que primero viene en adelante para siempre jamas por precio y quantia de una fanega et tres cuartos de otra de escanda por la fanega de la dicha Iglesia de Ouiedo, lo qual todo vos aforamos como dicho es para que podades en ello, faser el dicho molino et casa et orrio ó qualquier otro hedeficio que quisierdes en ello facer por lo qual abedes de dar é pagar en cada uno de los dichos años la dicha fanega et tres cuartos de otra de escanda por la fanega ya dicha, puesto en el dicho molino por el dicho dia de Sant Martino á los tenedores ó tenedor que agora son ó seran de aqui en adelante de los dichos Celleros el año acabado en salvo, é estando dos años uno en pos de otro que non pagueades el dicho fuero como dicho es, que vos podamos rescueur las dichas heredades por non pago si quisiermos sin pena alguna segund las fallamos abonadas y vos y vuestros herederos et subcesores seades tenudos de nos pagar todo lo que asi nos debierdes de el tiempo pasado, é auiendolo vender, enpeñar ó traspasar todo ó parte dello á alguna persona abedes nos lo faser sauido para que lo ayamos tanto por tanto como otro por ello dier queriendolo ó no lo queriendo que lo fagades con per-

sonas llanas et abonadas que nos den et paguen el dicho fuero, é auendolo dar ó donar todo ó parte dello á algund Santuario abedes lo dar et donar antes á la dicha Iglesia de Oviedo que non á otro Santuario alguno. Emas vos lo damos con condicion que lo non podades dexar saluo á un heredero por manera que se non parta, saluo que quede siempre con una persona, y pasando contra lo sobredicho et non haciendo et cumpliendo lo aqui contenido queremos que este aforamiento sea en si ninguno é de ningund valor. E nos los dichos Juan de Gijon Bachiller et cano-nigo et Tristan de Valdés estando presentes, é yo el dicho Tristan por mi et en nombre de la dicha doña Teresa mi muger, por quien fago cabezion de todos mis bienes, otorgo et obligo á mi et á todos mis bienes muebles y raises et los de la dicha mi muger y herederos y subcesores de aver por firme et tener é guardar é cumplir todo lo sobre dicho con las dichas condiciones. E yo el dicho Bachiller asi lo otorgo por mi et por mis herederos et subcesores con las dichas condiciones: ambas las partes otorgamos todo lo en esta carta contenido et la parte de nos que contra ello fuer ó pasar et lo asi non cumplir que die et peche á la parte de nos que por ello estovier et lo asi cumplir dos mill marabedis de real moneda por pena. é la pena pagada ó non pagada, que este aforamiento que vala et sea firme para siempre. E porque esto sea cierto y non venga en dubda otorgamos esta carta de aforamiento por ante alfonso rodriguez de leon Canonigo et notario, al qual ro-gamos que escriuiese ó fesiese escrevir et deste fecho dos cartas en un tenor et las signase de su signo para cada una de nos partes la suya: que fue fecha et otorgada en el dicho Cauildo Lunes quinse dias del mes de Jullio año del nascimiento del nuestro Saluador Jesuchristo de mill et cuatro sientos et setenta et seis años; testigos que fueron presentes Don Francisco de Arevalo chantre et alfonso Garcia de Esteli et Pedro Fernandez de Carvajal et Luis Cuerdo Canonigos de la dicha iglesia=Entiendese este aforamiento susodicho que ha de aber el dicho bachiller Juan de Gijon canonigo la meitad de todo ello, et el dicho Tristan de Valdés é la dicha su muger la otra meitad, é que cada uno de ellos puede dejar su meitad á un heredero éno ámas, et non enpesca porque non va escripto en su lugar dentro del aforamiento que fué yerro é asi ádediçir que yo el dicho alfonso rodriguez canonigo é notario lo emendé é corregi con mi mano propia=E yo alfonso Rodriguez de leon canonigo de la dicha Iglesia de Oviedo é por la autoridad apostolica notario publico é asi mesmo notario por los dichos Señores de el dicho cauildo, presente fui á todo lo que dicho es en uno con los dichos testigos, é áruego épedimiento de dicho Juan de Gijon Canonigo é bachiller é del dicho Tristan de Valdes é por mandado de los dichos Señores, esta carta de foramiento por mano de otro fielmente fice escrevir por estar ocupado por otros negocios. Emende é escrivi con mi mano propia los tres renglones postrimeros que en ella van escriptos, que fue por de yerro, é fice

aqui misigno y nombre acostumbrado que es á tal. En testimonio de verdad rogado é requerido para todo ello=Alfonso de Leon, notario apostolico.

## V.

(1491)

**Foro con la designacion á monte y á fonte, y con estipulacion de luctuosa.**

Sean cuantos esta carta de foro vieren como yo Juan de Lousada fillo de García Rodriguez de Quiroga por aquel tiempo é voces que eu é milla moller Violante de Rivadeneyra que tenemos en foro de orden de San Juan os nosos lugares de Arcos sitos en la aldea Darcos, que era tierra de Valdiorras, que por aquel tiempo é voces aforo á vos Rodrigo fillo de Alonso Perez de Barracedo os ditos lugares é vos fago deles carta é foro con todas suas heredades é casas é arbores é caneiros jures é pertenenzas á montes é á fontes por donde quier que aselaja é deva de haber de derecho, con tal condicion que as labredes é reparedes por vos ou por otro en tal maneira que no se perca por mingua de labor é de bon paramento, é mays diedes de foro en renta en cada un año vos ó dito Rodrigo e vosas voces dous moyos é medio de vino branco dos ditos lugares á vico do lagar que seja da mesma viña, é mais un moyo de trigo e otro de cinteo, é mais diez dacias de anguias, é mais dedes de dereito cada un año por San Martino do mes de Novembro treinta é un piezas de brancas, é cada persona á seu finomento dedes por loitosa docientos é cuarenta piezas de brancas, é eu ó dito Rodrigo que estou presente así rescibo de vos ó dito Juan de Lousada este dito foro con as condiciones susodichas, é obligo á min é á meas voces de cumplir é guardar todas las condiciones en este dito foro contenidas; é eu ó dito Juan de Lousada así vos lo outorgo é . . á mi é á todas meas voces mobles e rayces. . . .sao é de paz durante ó meu foro, é cualquier de. . . . partes que contra esto que dito e quieser pasar é . . . . que non posa é mais peia de pena é postoria con ben. . . . á outra parte que comprir mill maravedises é á pena paga con. . . . con. . . . carta seja firme e valladarante sen tiempo é para que sea. . . . cierto é non vena en duda nos as ditas partes mandamos rogamos á ó notario yuso escripto que faga delo una carta forte é firme é á sine con seu sino, que foi feito é outorgado este dicho foro ena aldea de Pacios de Quiroga á diez dias do mes de Janeiro do de noso Señor Jesucristo de mill é cuatrocientos e noventa e un años; testigos Juan de Pacios é. . . .do Pombade, Gomes de Raico é Pero Cobo é otros: é outrosí habedes de facer una casa chaa de morada enodito lugar onde vos mejor vier en seis años primeros siguientes: testigos os sobreditos. E eu



Juan de Queiroga escudero é notario apostólico por la autoridad apostólica á todo esto que dito he presente foi con os ditos testigos, é á rogo é mandado das ditas partes esta carta de foro escribi é aquí puse meu sino. En testimonio de verdad que he á tal=Juan de Quiroga notario.

## VI

(1606)

**Foro por una sola vida.**

Sea notorio á quantos bieren esta carta de aforamiento como yo Lope de Miranda cuya es la casa de Miranda etc. digo que por quanto vos Bartolomé García de Horllero mi criado y primero del señor Diego Fernandez de Miranda mi padre que esté en el cielo abeis fecho servicio como buen criado y al presente lo aceis y deseoso de remunerar en buenas obras, por ende digo que es mi boluntad de os aforar y afuero por todos los dias de vuestra vida y de Ines Arias buestra legitima muger conviene á saber el mí término del Esmartino arriba del lugar de Carrea junto á la peña segun está determinado poseido y amoxonado sobre sí que parte del dicho término, son el prado de las linares y vega del Esmartino y el pivald y otras tierras e prados de bravo segun todo ello se posea lo qual os hago foro de todo ello sin rreservar cosa ninguna por todos los dias de vuestra vida y de la dicha buestra muger para que lo poseis y goceis ó la persona ó personas que por vos fueren nombradas conque en cada un año y por cada un dia de San Martino me abeis de dar de foro tres eminas de escanda limpio y pisado medido por la medida derecha de este concejo de Teverga puesto e pagado en mi casa en cada un año o de la persona que en mi nombre lo obiere de aber y recibir y con esto me obligo que turante los dias de vuestra vida de vos y de la dicha vuestra muger y de cada uno de vos os será cierto y seguro y no vos será quitado por mas ni por menos ni por el tanto que otro diere y con calidad y aditamento que aveis de dar á los dichos bienes los labores necesarios y no los vender ni enagenar ni traspasar sin mi licencia ó del señor que sucediere en mi casa e mayorazgo=Y el dicho Bartolomé García que presente estaba acetó la dicha merced y foro por el dicho tiempo y prescio. Que fué fecho e otorgado en el lugar de San Martino del concejo de Valdecarzana de Teverga jurisdicción del dicho señor Lope de Miranda á veynte y dos dias del mes de Noviembre de mil y seiscientos y seis años estando presentes por testigos Juan Diez sastre Pedro y Andres Taquielos vecinos del dicho concejo y el dicho señor Lope de Miranda que yo escribano doy fé que conozeo lo firmó de su nombre.—Lope de Miranda=pasó ante Pedro Arias escrivano=E yo el dicho Pedro Arias de Sant Salvador escrivano público del Rey nuestro señor en la su corte

Reynos y señoríos y del numero e puridad del dicho concejo de Valdecarzana de Teverga en uno con los dichos testigos y otorgantes fui presente al otorgamiento desta carta y la fize scriuir segun pasó y fielmente fize sacar este traslado de mi registro. y en testimonio de verdad lo signe sin derechos=(Hay un signo) Pedro Arias scrivano.

## VII

(1666)

**Cláusula de foro inscrita en una lápida. (1).**

Jesus, María ✠ José.—Cincuenta y 46 piés de largo con paredes y todo. 26 de ancho. Foro perpetuo y debo á la ciudad 8 reales en cada un año. Yo Pedro Fernandez de Llorenzana y Madalena Loxigo, mi muger. —Año de 1666.

---

(1) Esta nota de inscripcion la publicamos solo á título de curiosidad, pues nos parece el único ejemplar de su clase. Es una inscripcion abierta en una piedra ó lápida de regulares dimensiones, que estuvo colocada en el paramento exterior de la fachada principal, en la última casa de la acera izquierda en la calle de la Puerta Nueva alta de Oviedo. Se trata de un reconocimiento de foro en forma especialísima, de un documento epigráfico muy curioso, y que en ambos conceptos merece ser conocido.



# APÉNDICE BIBLIOGRÁFICO (1)

## LIBROS Y FOLLETOS.

1 *Patrocinium pro patria* ó discurso problemático sobre la justicia de la ley Real de la renovacion de la enfiteusis comprensiva de la eclesiástica por el Licenciado D. FRANCISCO SALGADO SOMOZA.—1633. (2)

2 *Memorial al R. N. Señor Don Carlos II.*

(Muy elogiado por el Sr. Murguía: su autor el P. ARAUJO, S. J. del Colegio Imperial de Madrid. A este Memorial acompañaba un papel *impreso* firmado por seis Abogados.)

3 *La Razon natural por el Reino de Galicia contra el Marqués de Astorga, Conde de Altamira, en el expediente relativo de orden de Su Magestad en consulta del Consejo pleno, con asistencia de los tres fiscales, sobre abolir el despojo y establecer la renovacion de foros ó enfiteusis de aquel Reino, como único medio de reparar su ruina.*—1767, folio.

4 *Manifiesto legal en que persuaden el Conde de Altamira y la Religión de San Benito que la pretension que tienen introducida algunos poderosos de Galicia con el nombre de Reino, sobre la precisa renovacion de los foros y contra todo derecho y que sería el motivo de tener avasallados á los pobres naturales de aquel Reino; por lo cual se debe repeler con imposicion de perpétuo silencio para que en ningun tiempo la vuelvan á introducir.*—Sin pié de imprenta, folio.

---

(1) Teníamos especial interés en hacer este apéndice tan completo como nos fuera posible, pero hubiéramos encontrado desde luego grandes dificultades para llevar á cabo este trabajo si en él no nos hubiese prestado el concurso de sus grandes conocimientos bibliográficos nuestro hermano del alma el Sr. D. Fermin Canella y Secades, catedrático de Derecho civil y vice-rector de la Universidad de Oviedo.

(2) En el cap. IX citamos otros trabajos y documentos que con los comprendidos en los números 1 al 4 de este Apéndice, formaron el expediente inicial de la cuestion de *foros*, en el siglo pasado.

(Trabajo curioso con datos de las *rentas forales* y noticias de los *subforos*.—Consta en el «Catálogo de Manuscritos é impresos curiosos del Instituto de Jovellanos en Gijón,» por D. Julio Somoza.—Oviedo, 1883, pág. 128 )

---

**5** *Memorial al Rey de España por la Religión de San Benito en el pleito de foros, por el P. SARMIENTO.*

(M. S. de las Bibliotecas provincial de Orense (S.) y de la Real Academia de la Historia, citado por D. M. Murguía.—En el citado «Catálogo de manuscritos del Instituto de Jovellanos en Gijón,» por D. J. Somoza, hay también una carta y unos curiosos *apuntamientos* dirigidos por el mismo P. Fr. Martín Sarmiento al señor Conde de Aranda, y en ellos trata *del foro y sus leyes*.)

---

**6** *Derecho práctico y Estilos de la Real Audiencia de Galicia, ilustrado con las citas de los autores más clásicos que lo comprueban. Su autor el LICENCIADO D. BERNARDO HERBELLA DE PUGA, abogado de los Reales Consejos, fiscal de penas de Cámara é Intendencia y Relator en dicha Real Audiencia.* Dedicase al Excmo. Sr. Conde de Aranda.—Con las licencias necesarias.—En Santiago.—En la imprenta de Ignacio Aguayo.—Año de 1768, folio.

---

**7** *Estorbos y remedios de la riqueza de Galicia por el LICENCIADO D. FRANCISCO SOMOZA Y MONSURIU.*—1775.

---

**8** *Memoria sobre el modo más acertado de remediar los males inherentes á la estremada subdivisión de la propiedad territorial de Galicia, premiada por la Sociedad Económica de Santiago.* Su autor el DR. DON MANUEL COLMEIRO, sócio de mérito de la misma y ex-profesor de Economía política en esta Universidad literaria.—Santiago, 1843, Imprenta de Compañel, 4º.

(En el capítulo VIII trata de los *foros*.)

---

**9** *Práctica legal sobre foros y compañía de Galicia. Tratado útil para los Jueces, abogados, escribanos, peritos y toda clase de personas que perciban ó paguen rentas forales ó vivan en compañía de sus padres, suegros y hermanos, etc., escrito en vista de la obra del Sr. Herbellla al alcance de todas las clases y publicado bajo los auspicios del Ex-*

*celentísimo Sr. D. Lorenzo Arrazola, por D. BASILIO BESADA.*—Vigo, 4849: Imp. de Lema, 4º

---

**10** *Fomento de la Poblacion rural por el EXCMO. SR. D. FERMIN CABALLERO.*—*Tercera edicion.* Madrid: Imp. Nacional, 1864, 4º

(Se ocupa especialmente del estado de la propiedad en Asturias y Galicia y de los foros, en las páginas 35, 39 y siguientes)

---

**11** *Actas, discursos ó sus extractos y demás documentos de que se dió cuenta en el Congreso agrícola gallego en 1864, publicado de orden de la Sociedad Económica de Amigos del Pais de Santiago.*—Folleto de 423 hojas: marca mayor.

---

**12** *Los foros en Galicia. Apuntes sobre la actual organizacion de la propiedad territorial en estas cuatro provincias, y necesidad de su reforma, por JUAN MANUEL PAZ, abogado y catedrático de Economía política.*—Orense: Imp. de D. F. Paz, 1872, 4º

(Es un excelente trabajo sobre la materia foral.)

---

**13** *Estudio juridico sobre el foro considerado en su doble concepto de Contrato y Derecho real, por D. JOSÉ MARÍA CASTRO BOLAÑO.*—Lugo: Imprenta de A. Villarin, 1873, 4º

(Notable y metódico folleto, muy nutrido de curiosos datos históricos y legislativos. Su autor gozó el merecido concepto de ser uno de los más ilustrados jurisconsultos de Galicia.)

---

**14** *Representaciones de varios pueblos de Galicia y Asturias dirigidas al Gobierno sobre las leyes de foros de 1873.*

(Están citados en la página 228. Son nueve hojas de compacta impresion y fueron remitidas por orden del Excmo. Sr. Presidente del Poder Ejecutivo de la República de 27 de Marzo de 1874 á las Audiencias, Universidades, Colegios de Abogados, Sociedades Económicas de España, particularmente de las provincias á las que afectaba la reforma foral.)

---

**15** *Proyecto de informe al Excmo. Sr. Ministro de Gracia y Justicia sobre foros, por la Academia matritense de Legislacion y Jurisprudencia.*—Madrid, Octubre de 1874.

(La Academia encargó dicho informe á una comision compuesta de los Sres. D. Antonio Balbin de Unquera, presidente, D. José Ulloa y Vila, D. Jacobo Ulloa de la Riva, D. Enrique Aguilera y Paz y el Marqués de Valle Ameno, secretario. Véase el Apéndice I de la Memoria de dicha Academia, leida en la sesion inaugural de 1875 á 1876.)

**16** *Informe sobre las leyes de foros, elevado al Excmo. Sr. Ministro de Gracia y Justicia en 1º de Junio de 1874 por el Claustro de la Universidad de Oviedo.*—Ms. (1)

(Fué encomendado á una comision compuesta de los señores D. Juan Domingo de Aramburu, decano de la Facultad de Derecho y de los Profesores auxiliares D. Víctor Diaz Ordoñez y Escandon, y D. Faustino Alvarez del Manzano, habiendo sido redactor ponente el Dr. Diaz Ordoñez y Escandon.)

**17** *Informe sobre las leyes de foros dado por la Audiencia de Oviedo en 1874.*—M.S. (2)

(Consta en el expediente formado al efecto el emitido en 28 de Abril de dicho año por el señor Fiscal D. Enrique Elías. No hemos podido ver en el Archivo el dado por el Tribunal pleno en los últimos meses de dicho año y debió ser remitido al Ministerio.) (3)

(1) La Universidad de Santiago no llegó á formular su informe.

(2) No hemos podido ver el moderno expediente de *foros* (1874) que debió incoarse en la Audiencia de la Coruña, comprensivo á las cuatro provincias gallegas y en la de Valladolid, relativo á Leon, particularmente al territorio del Vierzo. En la REVISTA DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA, tomos L y LI, se pueden ver un informe de la Sala de lo civil de la Coruña y otro de la Presidencia de Valladolid.

En la obra «Estudios de Ampliacion del Derecho civil y Códigos españoles» por D. Felipe Sanchez Roman, tomo II, se citan los siguientes informes sobre la cuestion de foros: uno del señor Fiscal de la Coruña en 14 de Marzo de 1844, otro de la misma Audiencia territorial en 19 de Abril siguiente, y otro, por último, de su Ilustre Colegio de Abogados de 16 de Setiembre del mismo año.

(3) El «Extracto puntual del expediente sobre renovacion de foros,» al cual tantas veces nos hemos referido en este libro, está en el Archivo de la Audiencia de Oviedo y es un manuscrito de unos 194 folios (388 páginas); contiene un extracto muy detenido del famoso expediente seguido ante el Consejo de Castilla, no sólo de la materia y cuestion litigiosa, sino tambien de los escritos presentados por la Religion de San Benito y el conde de Altamira, por la Religion de San Bernardo, por el Procurador general del Reino de Galicia, los informes de las Audiencias de Oviedo y Coruña, y termina con un muy extenso y razonado dictámen notable del entónces Fiscal de S. M. en la Audiencia de Oviedo fechado en 29 de Junio de 1775. El informe que debió emitir la Audiencia en Febrero de 1776, segun diligencia del folio último, no figura en este manuscrito.

Segun el extracto á que nos referimos en el expediente ante el Consejo Real debe constar un informe de 31 de Julio de 1763 del Fiscal y famoso juriconsulto asturiano D. Pedro Rodriguez Campomanes.

**18** *Informes sobre las leyes de redencion de foros elevados al Ministerio de Gracia y Justicia por la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas.*

(Se hace referencia á estos trabajos en las páginas 47 y 48 del «Resúmen de las Actas de dicha Academia, leído en junta pública de 31 Diciembre de 1876.»—En el tomo IV de la notable Memoria de esta docta Corporacion, que está en prensa, figurarán: una Memoria del Presidente Excmo. Sr. D. Florencio Rodríguez Vaamonde sobre la propiedad enfitéutica; el informe de la Academia sobre las leyes de foros, redactado por una comision compuesta de los Académicos Excmos. Sres. D. Fernando Calderon Collantes, D. Francisco de Cárdenas y D. Manuel Colmeiro, y los votos particulares formulados por los Académicos Excmos. Sres. D. Juan Martin Carramolino y D. Manuel Alonso Martinez.)

---

**19** *Informe sobre foros que eleva al Excmo. Sr. Ministro de Gracia y Justicia el Ilustre Colegio de Abogados de la Coruña.*—Coruña: Imprenta de D. D. Puga, 1875, 4º.

(Su redaccion corrió á cargo de una comision compuesta de los Sres. D. Eduardo Hermosilla, D. Paulino Souto y Sanchez, D. Félix Alvarez Villaamil y D. Aureliano Linares Rivas: este fué el ponente redactor.—Está fechado en la Coruña á 2 de Diciembre de 1874.)

---

**20** *Informe de la Sociedad Económica de Amigos del País de Santiago, elevado al Excmo. Sr. Ministro de Gracia y Justicia en virtud de orden del mismo de 27 de Marzo de 1874, sobre foros, subforos y otras cargas semejantes que se conocen en el antiguo Reino de Galicia.*—Santiago: Imp. de J. Paredes, 1875, folio. (4)

(Formaron la Comision informadora los Sres. D. Melchor Salvá, D. Juan J. Viñas, D. J. Gil, D. Salvador Parga, D. Manuel Martinez Fernandez, D. Antonio Junquera, D. Joaquin Rodríguez Ferreiro, D. Gerardo Neyra Florez y D. Pablo Zamora, siendo ponente y redactor el Sr. Viñas.)

---

(1) La Sociedad Económica de Amigos del País de Asturias en Oviedo no llegó á formular dictámen. Nada sabemos de Leon.

Otro tanto sucedió en la Sociedad Económica Matritense, aunque se nombró una comision compuesta de los Sres. D. Evaristo de la Riva y Cabello, D. Faustino Rodriguez San Pedro, D. Pascual Savall y otros. El Sr. La Riva llegó á presentar su trabajo relativo á Galicia.



**21** *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España* por D. FRANCISCO DE CÁRDENAS, de la Academia de la Historia y de la de Ciencias Morales y Políticas. — Madrid, 1873-1875. — Imp. de No-guera, 4º.

(Este notable libro, justamente apreciado en España y en el extranjero, es un acabado estudio sobre la materia que indica su título. En muchas de sus páginas hay datos y consideraciones de estrecha relacion con el asunto de nuestro modesto trabajo, ocupándose especialmente de los censos enfitéuticos y de los foros en Galicia y Asturias, en el tomo II, libro IX, capítulo VIII. El Sr. Cárdenas publicó también en la «Revista de España» (1875) unos curiosos «Apuntes sobre la historia de los censos en España.»)

---

**22** *Folleto sobre foro, subforo, renta en saco, irredencion, redencion, nuevo foro, registro de la titulacion antigua y anterior á la ley Hipotecaria*, por D. JOSÉ BOLAÑO RIVADENEIRA. — Segunda edicion, corregida y aumentada por su autor. — Lugo: Imp. de S. Freire, 1879, 4º.

(La primera edicion es de Madrid, 1878.)

---

**23** *De los censos, segun la legislacion general de España. — Indicaciones* por J. GIL, Catedrático de Derecho civil en la Universidad de Santiago. — Santiago: Imp. de José M. Paredes, 1880, 4º.

(El ilustrado autor de este erudito libro se ocupa especialmente del foro, subforo y su redencion en la seccion 1ª, cap. 2º, párrafo 1º, páginas 46 y siguientes y en la seccion 6ª, cap. 1º, página 268.)

---

**24** *Estudios sobre la propiedad territorial de Galicia. — El Foro. — Sus orígenes: su historia: sus condiciones. — Memoria premiada en el certámen literario celebrado en Pontevedra el 18 de Agosto de 1882*, por MANUEL MURGUÍA. — Santiago: Imp. del Seminario conciliar, 1882, 4º

(Excelente trabajo donde una vez más acredita el autor su erudicion y acabado conocimiento de las cosas de Galicia.)

---

**25** *Orígen de los foros en Galicia, causas de su decadencia actual, ventajas ó inconvenientes de su conservacion para la agricultura é industrias que de esta se derivan*, por D. JOSÉ VILLA-AMIL Y CASTRO. — Memoria premiada en el certámen celebrado en Pontevedra en 1882. — Madrid: Imp. de M. G. Hernandez, 1883, 4º

**26** *Estado actual de la propiedad en Asturias y Galicia, jurídica, económica y políticamente considerada*, por D. SENÉN CANIDO.—Memoria premiada por la Real Academia de Legislacion y Jurisprudencia, con el premio concedido en 1879 por S. M. el Rey D. Alfonso XII.

(En prensa.—Se ocupa mucho en los foros.)

## PERIÓDICOS Y REVISTAS (1)

### Revista de Galicia.

(Santiago, 1849.)

*Estudios sobre la propiedad en Galicia.—Foros: su historia: ventajas é inconvenientes.*—Artículo por D. J. PARDO BAZAN.

### Revista jurídica y administrativa de Galicia.

(Coruña, 1852.)

*De los foros y contratos enfiteúticos.*—Artículos escritos por D. BENITO PLÁ Y CANCELA.

### El Faro Nacional.

(Madrid, 1851-1864.)

*Situacion de Galicia*, por D. MANUEL COLMEIRO.—(Tomo de 1853.)

*Sobre los foros de Galicia*, por D. LUIS DE TRELLES, 15 artículos.—(Tomo de 1859.)

*Cargas perpétuas que afectan á la propiedad territorial en Galicia*, por D. JOSÉ M. CASTRO BOLAÑO, 40 artículos.—(Tomo de 1860.)

*De la interpretacion que debe darse á las cláusulas del laudemio en los foros de Galicia*, por D. MANUEL JIMENEZ PEÑA.—(Tomo de 1863.)

*Reflexiones sobre el proyecto de redencion de rentas forales y pensiones de Galicia, Asturias y Leon, presentado en el Congreso de los Diputados*, por D. LUIS DE TRELLES.—(Tomo de 1864.)

(1) Excusamos indicar que esta parte del apéndice no puede menos de ser deficiente por la variedad de publicaciones.

**El Correo de Lugo.**

(Lugo, 1860.)

*Cargas perpétuas que afectan á la propiedad territorial de Galicia y sus consecuencias.*—Artículos por D. JOSÉ CASTRO BOLAÑO.

(Excelentes artículos que se publicaron igualmente en el *Boletín judicial de Galicia* y en *El Faro nacional*.)

*Foros y censos de Galicia*, por D. BENITO AMOR LABRADA.

(El Sr. Murguía dice que por esta época se publicaron otros diferentes artículos en la prensa gallega.)

**La Opinion Pública.**

*Artículos sobre foros*, por el Sr. TRILLO SALELLES.

(Citado por D. M. Murguía.)

**El Orden.**

(Madrid, 1873-1874.)

*Diario republicano de la mañana.*—«Foros», artículo del número correspondiente á 4º de Febrero de 1874.

**La Voz de Asturias.**

(Oviedo.)

Varios artículos sobre *foros* en 1878.

**Revista general de Legislacion y Jurisprudencia (1).**

(Madrid 1853-1883.)

*Reflexiones sobre el Real decreto de 18 de Abril de 1857, sobre el prorrateo de pensiones forales en Asturias y Galicia*, por D. JUAN A. CALDERON.—(Tomo IX.)

*Consideraciones á que dá lugar la Real orden expedida por el Ministerio de Hacienda en 28 de Enero, sobre inadmisión de los foros en Ga-*

(1) Por no hacer demasiado extenso este Apéndice, no citamos varias consultas sobre *foros*, publicadas en las siguientes publicaciones profesionales: *Boletín de la Revista de Legislacion y Jurisprudencia*, *Gaceta del Notariado*, *Reforma legislativa*, *Gaceta de Registradores y Notarios* y otras.

*licia para garantir servicios públicos, por D. RAMON MOSQUERA MONTES.*  
—(Tomo XXI.)

*Estado de interinidad legal en que se halla la propiedad rústica y urbana de Galicia sometida al contrato de Foro, por un Magistrado.*—  
(Tomo XXI.)

*Observaciones sobre el sistema de foros gallegos, por D. MANUEL JIMENEZ Y PEÑA.*—(Tomo XXII.)

*¿Son perjudiciales los foros en Galicia?, por D. R. P. S.*—(Tomo XXIII.)

*Proposición de ley presentada al Congreso por el S. D. J. PELAYO CUESTA, sobre foros, subforos, rentas en saco y derechos establecidos en las Provincias de Galicia, Asturias y Leon.*—(Tomo XXVIII.)

*Observaciones sobre los foros de Galicia y Asturias y acerca de los censos, leídas en la sesión de 30 de Octubre de 1843, por el Secretario de la sección de Código civil de la Comisión de Códigos D. MANUEL ORTIZ DE ZÚÑIGA.*—(Tomo XXIX.)

*Dictámen y discusión sobre la proposición de ley del Sr. D. J. PAZ NOVOA, dictando reglas para redimir las rentas y pensiones conocidas con los nombres de foros, subforos y otros de igual naturaleza en las Provincias de Galicia, Asturias y Leon.*—(Tomo XLIII.)

*¿Está el Poder judicial en el imprescindible deber de cumplir ciega-mente la ley de 20 de Agosto de 1873, que declara redimibles todas las rentas y pensiones que afectan á la propiedad inmueble?; por D. SEGUNDO HOMBRE.*—(Tomo XLIII.)

*Informe del Colegio de Abogados de la Coruña.*—(Véase el número 49 del Apéndice.—(Tomo XLVI.)

*Informe de la Sociedad Económica de Amigos del País de Santiago.*—(Véase el número 20 del Apéndice).—(Tomo XLVII.)

*Informe que, acerca de los foros y más gravámenes que afectan á la propiedad, evacuó el Ilustre Colegio de Abogados de Oviedo por orden del Gobierno.*—(Tomo XLVII.)

(Fué encomendado este trabajo á la junta de Gobierno compuesta de los Sres. D. Pedro Gonzalez Valdés, D. José Campillo Rodriguez, D. Felipe Rivero, D. Gerardo Ruiz y Rocés, Don

Marcelino Cabañas Aulestia y D. Fermin Canella Secades, habiendo sido ponente y redactor el Decano Sr. Gonzalez Valdés.)

*Foros.*—Informe evacuado por la Sala de lo civil de la Audiencia de la Coruña en 7 de Diciembre de 1874.—(Tomo L.)

(Firman de este informe los Sres. D. Ramon Navarro, D. Ceperino E. de Boneta, D. Francisco García Somolinos y D. José María Unzeta.)

*Foros.*—Informe que el Presidente de la Audiencia de Valladolid elevó al Excmo. Sr. Ministro de Gracia y Justicia en 5 de Mayo de 1874.—(Tomo LI.)

(Firma este informe el Sr. Presidente D. Roman Figueras.)

*Resúmen de la cuestion de foros; por D. TOMÁS MARÍA MOSQUERA.*—(Tomo LI.)

*El proyecto de la ley de foros, por D. TOMÁS MARÍA MOSQUERA.*—(Tomo LIII.)

*Sinopsis de la legislacion hipotecaria, por D. R. RAMOS* —(Tomo LXII.)

(En el cap. X se ocupa de las inscripciones de foros, subforos, eufiteusis, etc.)

*Memoria sobre foros y sociedad gallega presentada á la Comision de Codificacion para la formacion del nuevo Código civil, por el miembro correspondiente D. RAFAEL LOPEZ DE LAGO.*—(Tomo LXII.)

---

### Gaceta del Notariado Español.

(Madrid, 1859-1883.)

*Los foros en Galicia y Asturias.*—(Tomo VIII.)

*El decreto de 8 de Noviembre de 1875, por D. MANUEL MARTINEZ FERNANDEZ.*—(Tomo XVIII.)

---

### Referencias á la cuestion foral en obras doctrinales (1).

*Instituciones del derecho civil de Castilla, por los DRES. D. IGNACIO J. DE ASSO Y D. MIGUEL DE MANUEL Y RODRIGUEZ, 5ª edicion.*—Madrid 1792, (pág. 166.)

---

(1) Tambien pueden ser objeto de consulta las obras siguientes, atendiendo á la estrecha relacion del censo enfiteutico y el foro:

— *Tractatus de Expensis et meliorationibus:* authore Ioane Garcia Galleco, 1578, folio.

*Sala Novísimo, ó nueva Ilustracion del derecho real de España, por D. JOAQUIN ROMERO.*—Madrid 1843.—(Tomo II, pág. 432.)

*Discursos críticos sobre las leyes y sus intérpretes, por el DR. DON JUAN F. DE CASTRO.*—Madrid, 1829.—(Tomo II, pág. 378 á 397.)

*Diccionario razonado de legislacion y jurisprudencia, por D. JOAQUIN ESCRICHE; última edicion adicionada por D. JOSÉ VICENTE Y CARAVANTES Y D. LEON GALINDO Y DE VERA.*—Madrid, 1874-1876.—(Artículo foro, tomo II, págs 4079 á 4098 con referencias á los artículos, *cargas reales, censo, enfiteusis, inscripcion, etc.*)

*Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español, por el EXCMO. SR. D. FLORENCIO GARCÍA GOYENA.*—Madrid, 1852.—(Apéndice núm. 44, pág. 509, tomo III.)

*Jurisprudencia civil vigente española y extranjera, etc., por DON JUAN A. SEOANE.*—Madrid, 1864.—(Tomo II, pág. 688.)

*Elementos de derecho civil y penal de España, por los DRES. D. PEDRO GOMEZ DE LA SERNA Y D. JUAN M. MONTALVAN,* 11 edicion.—(Tomo I, páginas 783 y tomo II, pág. 325.)

*Códigos ó estudios fundamentales sobre el derecho civil español, por el DR. D. BENITO GUTIERREZ FERNANDEZ,* 3ª edicion.—Madrid, 1874.—(Tomo II, pág. 660.)

*Jurisprudencia civil de España conforme á las doctrinas consignadas en los fallos del Supremo Tribunal de Justicia, por D. MANUEL ORTIZ DE ZÚÑIGA.*—Madrid, 1869.—(Tomo I, libro 2º, título 5º, cap. 4º, página 263.)

*Derecho civil general y foral de España, por D. JOSÉ ANTONIO ELIAS.*—Barcelona, 1875-1878.—(Tomo II, págs. 263 á 275.)

*Exposicion doctrinal del derecho civil español, comun y foral, por D. MODESTO FALCON.*—Salamanca, 1878-1879.—(Tomo I, pág. 698.)

— *Stigmata quadripartitum de universo Iure Enphiteutico:* auctore Francisco de Caldas Pereira.—Lisboa, 1589, folio.

— *Comentarios analyticos de renovacione emphiteutica:* auctore Francisco de Caldas Pereira.—Lisboa, 1585, folio.

— Luis Velazquez de Avendaño: *De censibus Hispaniae*, 1641.

— Cencio: *De Censibus*, 1683.

— Duardus: *De Censibus*.

— P. Feller: *Praxis censualis*.

— Lopez Fando: *Práctica de hacer liquidaciones para redimir censos.*—Madrid, 1805.

— Socueva: *Tratado sobre censos*.

— Vizcaino: *Estragos que causan los censos*.

— F. Solis: *De Censibus*.

— J. Vela: *Disertaciones*, 15, 16, 17, 23 y 29 á 34.

— A. Corbula: *De Iure emphiteutico*.

— A. Velasco: *Ibidem*.

— L. Peguera: *De feudis laudemis et fadigu*.

— A. de Ponte: *De laudemis*.

*Estudios de ampliacion del derecho civil y Códigos españoles, por D. FELIPE SANCHEZ ROMAN.* En publicacion.—Granada, 1879-1883.—(Tomo II, cap. XXIV, pág. 843.)

*Ensayos sobre la historia del derecho de propiedad y su estado actual en Europa, por D. GUMERSINDO AZCÁRATE.*—Madrid 1879-1883.—(Tomo I, cap. IX, pár. V, pág. 497.—Tomo II, cap. XII, párrafos III y VII, páginas 62 y 400, cap. XIV, pár. IV, pág. 230. Tomo III, cap. XII, pág. 460.)

E. GARSONNET.—*Histoire des locations perpetuelles.*—Partie III, livre II, section IV.

— L. de Dou: *Conciliacion económica y legal sobre laudemios y derechos enfiteuticos.*—Cervera, 1820.

— El mismo: *Pronta y fácil ejecucion del proyecto sobre laudemios fundada principalmente en una autoridad del Doctor A. Smith.*—Cervera, 1831.

— Solsona: *Laudemiorum lucerna.*—Barcelona, 1576.

— El mismo: *Stylus Capibreviandi.*—Barcelona, 1594.

— Almeida y Sousa de Lobao; *Discurso juridico histórico y critico sobre los derechos dominicales.*

— Esteve de Carvalho: *Origen y progresos del enfiteusis y su influencia sobre la agricultura en Portugal,* 1814.

— El mismo: *Tratado práctico y critico de todo el derecho enfiteutico.*

— Arias: *Alegato sobre censos.*—Valladolid, 1854.

— Danvila: *El libro del propietario.*—Madrid, 1861-1862-1872.

— *Tratado de laudemios, de la fadiga, etc.*—Barcelona, 1853.

— J. Martin: *Tratados de laudemios.*—Barcelona, 1858.

Véanse igualmente varias obras de legislacion hipotecaria, como las de Rivas, Ortega, Rúa, Tacó, Osorio, Muñoz, Gomez Rodriguez, Moragas, Mas, Abella, Moreno, Elías, Blanco, Pantoja, Perez Pedrero, Sidro Surga, Ariza, Casas, Callejo, Gomez de La Serna, Casas y Moral, Page, Moscoso, Aguyó, Galindo Vera, Escosura, Serrano, Brugada, etc., etc.

## APÉNDICE LEGISLATIVO (I).

---

### I.

REAL PROVISION DE 11 DE MAYO DE 1763 (2).

D. Carlos, por la gracia de Dios, Rey de Castilla, de Leon, de Aragon, etc.—A Vos el Regente, y Jueces de la nuestra Real Audiencia, que reside en la ciudad de la Coruña, salud y gracia: Sabed, que Gerónimo Hernandez de Villalpando, en nombre de D. Joseph Francisco de Zuniga y Lossada, Marqués de Bosque florido, como Diputado general de ese dicho Reyno de Galicia, ante los del nuestro Consejo, y por el recurso, que más conviniese, nos hizo Relacion, que la mayor parte del Territorio de esse citado Reyno es del inferior particular Dominio de diferentes Personas Nobles, Colegios y Comunidades, sin duda, porque, estando casi erial, y despoblado, en lo antiguo lo hubieron unos por Real Merced, y otros á ocasion de su valimiento, ó por otros medios, que se ignoraban, como al tiempo de la adquisicion se hallaban incultos, y montuosos los más de estos sitios; deseando los Possedores que fructificasen, los dieron generalmente á los Naturales del Pais, por via de Foro, que equivale á cierta especie de Emphyteusi, ó Feudo, baxo de varias Condiciones, siendo por lo comun las sustanciales, que los desmontassen, redugessen á cultura, y disfrutassen, pagando á los Dueños el Cánon, ó Pension, Adealas, y Servicios en que respectivamente se ajustaron, y muchos de los principales Foreros fueron subforando á otros con nuevas circunstancias, y pactos, y si bien en los contratos se imponia cierto término reducido á tantas Vidas ó Voces, esso no obstante se habian ido renovando á pension (¿á petición?) de los Foreros, conforme á la ley, no faltando á las principales Condiciones del Contrato, por cuyo medio se habia conseguido, reducir á cultura las Selvas, Yermos, y Páramos con utilidad de los Dueños, y el Público, no solo por el conocido aumento de Frutos, si tambien por el del Vecindario, pues arraygados en sus Foros en el segu-

---

(1) Como será fácil á nuestros lectores consultar y evacuar las numerosas citas legales que hacemos en las notas del texto, las suprimimos aqui.

(2) Tomado este documento de la obra «Censos, por J. Gil:» Santiago, 1880.—Véase nuestra nota, página 268.—Idem del folleto del Sr. Paz, página 18.



ro, y buena fee, de que nunca han de faltarles, los han mirado como propios, mejorándolos en lo posible sin perdonar dispendio, industria, ni trabajo, á cuyo abrigo se habian ido multiplicando en diferentes Familias, y estas en no pocas Poblaciones, que con sus tributos, y servicios concurrían en buena parte á las públicas urgencias: todo lo cual cessaria, si se les excluyera de sus Foros, pues, no ofreciendo el Pais proporcion á

otros arbitrios al genio de los Naturales, tendrian que abandonar el Reyno, ó vivir mendigos, carga inútil, y vergonzosa del estado, con daño, y desconsuelo universal, que se dejaba discurrir: pero sin reparar los Dueños en estos inconvenientes, havian tirado muchas veces (en especial las Comunidades) á despojar á los Foreros á pretexto de haber espirado el término de sus Contratos, de que lucían, resultando tantos perjuicios, que se vió precisado el Reyno (por evitar la ruina de sus Naturales) de recurrir á la Real Persona en los Reynados de los Señores D. Felipe Quarto, y D. Carlos Segundo, para que por punto general se prohibieran los despojos, y otorgassen las respectivas renovaciones de Foros, siempre que (confessando el Directo Dominio) las pidiesen los interesados; y aunque á beneficio de estos recursos calmó por entonces algun tanto la importuna solicitud de los Dueños, con todo bolviendo á substanciarla algunos en los últimos tiempos, repitió igual súplica á N. R. P. el mismo Reyno, congregado en Junta General para la concesion de Millones en el año de mil setecientos cincuenta y nueve, y en su vista fué servido de mandar le consultasse el nuestro Consejo: para executar lo con la puntualidad debida, se havian pedido Informes á essa Audiencia, y la de Asturias y venidos que fueron, se havian passado á la inspeccion del nuestro Fiscal, de que se dió traslado á las Religiones de San Benito y San Bernardo, que, haciendo causa comun el assunto se habian mostrado partes en el Pleito, y era assi, que sin embargo de estar pendiente la Real Resolucion á consulta del nuestro Consejo, oy era el dia que se trataba de despojar á los Naturales por algunos Monasterios de dichas Religiones, y señaladamente á los Vecinos de la Feligresia de San Pedro de Porta, y á los de las Islas, y Jurisdicciones de Santa María de Coba, y de Sobrado de Tribes, por los Monges Bernardos de Sobrado, y por las Religiosas de San Payo, Orden de San Benito en la Ciudad de Santiago, á cuyo exemplo intentaban otros lo mismo con general perjuicio del Reino, y tal vez lo hubieran ya logrado enteramente á no haver recurrido á N. R. P., y alcanzando de su clemencia, se remitiera esta instancia al nuestro Consejo, para que se consultase en el assunto; y mediante, que sin tomar formal exacto conocimiento de las razones de las partes, no era facil consultar á N. R. P. con la puntualidad, que merecia la importancia de la materia, lo grave, y trascendental de sus resultas, y que para exponer aquella, era preciso reconocer el expediente, como se habia concedido á las contrarias, en esta consideracion, y en la de que si no se remediaba de pronto el daño, seria inevitable la ruina del Reyno: Nos suplico fuessemos servido de mandar,

se le entregase el expediente por el término ordinario para el fin ya referido, y que interin, y hasta tanto se diese por N. R. P. la última Resolución en el asunto, suspendiese esa Audiencia y demas Tribunales del Reyno, todo procedimiento en quanto á despojos y repongan al punto en el uso de sus foros á los que hubiesen sido despojados desde el año de mil setecientos cincuenta y nueve, respecto de ser contra la Ley, y pedir la gravedad del daño la prontitud del remedio, librando sobre todo nuestra Real Provision correspondiente, á cuyo fin formaba el pedimento más útil, y conforme á Justicia; y visto por los del nuestro Consejo, por Decreto, que proveyeron en diez de este mes, entre otras cosas se acordó dar esta nuestra Carta, por la qual os mandamos, que luego que os sea presentada, hagais suspender, y que se suspendan qualesquiera Pleitos, Demandas, y Acciones, que esten pendientes en esse Tribunal, y otros qualesquiera de esse nuestro Reyno sobre Foros, sin permitir tengan efecto despojos, que se intenten por Dueños del Directo Dominio, pagando los Demandados, y Foreros el Canon, y Pension, que actualmente, y hasta ahora han satisfecho á los Dueños, interin, que por N. R. P. á consulta de los del nuestro Consejo, se resuelva lo que sea de su agrado, á cuyo fin dareis las Ordenes, y providencias, que tuviereis por convenientes, que assi es nuestra voluntad, dada en Madrid á once de Mayo de mil setecientos sesenta y tres años:::»

## II

## LEY III, TÍTULO X, LIBRO X.

*Los dueños de tierras y posesiones puedan arrendarlas libremente.  
Don Carlos III, por R. C. de 26 de Mayo de 1770, cap. 9.*

En los arrendamientos de tierras, fundos y posesiones de particulares quedan en libertad sus dueños para hacerlos como les acomode, y se convengan con los colonos, y se previene, que en el principio del último año estipulado tengan obligacion el dueño y colono de avisarse para su continuacion ó despedida, como mútuo desaucio; y faltando el aviso del último año, si solo se hiciere en el fin de este, se entienda seguir el año inmediato, como término para prevenirse qualquiera de las partes, sin que los colonos tengan derecho de tanteo ni á ser mantenidos más que lo que durare el tiempo estipulado en los arrendamientos, excepto en los paises pueblos ó personas en que haya ó tengan privilegio, fuero ú otro derecho particular, y no se comprehenden en esta providencia los foros del reyno de Galicia, sobre los cuales se debe esperar la Real resolucion.

## III

## LEY XXIV, TÍTULO XV, LIBRO X.

*Reglamento para la redencion de censos perpétuos y al quitar, y otras cargas enfitéuticas, etc.*

*D. Carlos IV en Aranjuez por resol. á cons. de 15 de Dic. de 1804, y Ced. del Cons. de 17 de Enero de 805.*

2º Declaro que no podrán redimirse..... ni finalmente, los foros temporales como los del reino de Galicia y principado de Astúrias, por ahora y mientras el Consejo acuerde y me consulte, con vista del expediente general instruido en su razon, lo que estimare conveniente.»

## IV

LEY DE 8 DE JUNIO DE 1843, *restablecida por R. D. de 6 de Diciembre de 1836.*

6º Los arrendamientos sin tiempo determinado durarán á voluntad de las partes, pero cualquiera de ellas que quiera disolverlos, podrá hacerlo así, avisando á la otra un año antes; y tampoco tendrá el arrendatario, aunque lo haya sido muchos años, derecho alguno de posesion, una vez desahuciado por el dueño. No se entienda, sin embargo, que este artículo hace novedad alguna en la actual constitucion de los foros de Astúrias y Galicia y demás provincias que esten en igual caso.

## V

LEY DE 31 DE MAYO DE 1837.

*Declarando en estado de redencion las ventas de fecha anterior al año 1800.....*

Artículo 1º Se declaran en estado de redencion con arreglo á lo dispuesto en el R. D. de 5 de Marzo de 1836 y demás determinaciones y aclaraciones posteriores todas las cargas ó rentas exigidas con el título de foro, enfitéusis ó de arrendamiento, cuya fecha sea anterior al año de 1800, que se pagaban por posesiones, caseríos, tierras, cotos ó lugares pertenecientes á las comunidades y monasterios extinguidos de ambos sexos.

(Los artículos 2º al 6º dictaban disposiciones sobre plazos para el pago, de efecto transitorio).—(Coleccion legislativa, tomo 22, página 282) (1).

---

(1) Aunque incluidos los foros con los censos en las leyes desamortizadoras, pueden consultarse las siguientes disposiciones relativas á la redencion de bienes forales:

## VI

REAL DECRETO DE 18 DE ABRIL DE 1857 (4).

*Se comprenden en el art. 1208 de la ley de Enjuiciamiento civil, los juicios de prorrateo de pensiones forales, etc.*

Artículo 1º Se declaran comprendidos en el art. 1208 de la ley de Enjuiciamiento civil, como actos de voluntaria jurisdiccion de que aquella no hace mencion especial, los juicios de prorrateo de pensiones forales que se practican en Galicia y Asturias.

Art. 2º Para determinar la clase de juicio que corresponda en caso de oposicion con arreglo á la citada ley, se tomará por base el importe de la pension total.

Art. 3º Además de lo que se previene en el art. 1º del presente decreto, los Jueces de primera instancia aplicarán en los juicios de prorrateo las disposiciones contenidas en el tit. V, segunda parte de la referida ley de Enjuiciamiento civil.—(C. L., t. 72, pág. 147.)

## VII

LEY DE 3 DE JULIO DE 1874.

*Inscripcion de censos. foros y otros derechos reales.*

Artículo 1º Las constituciones y adquisiciones de censos, foros, subforos, servidumbres y demás derechos de naturaleza real verificada ántes de 1º de Enero de 1863 y no registradas todavia, podrán inscribirse en

---

R. D. de 5 de Marzo de 1856; artículos 7º al 11 de la ley de 1º de Mayo de 1855; arts. 221 al 270 de la Instruccion de 31 del mismo mes y año; circular de la Direccion de Ventas de 16 de Junio de 1855; ley de 14 de Julio de idem; circular de 28 de Agosto de idem, ley de 27 de Febrero de 1856, R. O. 17 de Mayo del mismo año; ley de 11 de Marzo de 1859; circular de 25 de Mayo de 1860; ley de 15 de Junio de 1866; RR. OO. de 17 de Enero y 1º de Octubre de 1867; D. de 22 de Diciembre de 1868; ley de 2 de Setiembre de 1873; R. O. de 24 de Febrero de 1878; ley de 11 de Julio del mismo año; R. O. de 26 de Julio de idem, etc. Véase *Capítulo XI*, pág. 195 y siguientes.

Además procede estudiar la resoluciones de la jurisprudencia administrativa, siendo importante, por ejemplo, la sentencia de 21 de Mayo de 1878.

(1) En el *Capítulo X*, pág. 174 y siguientes estudiamos la proyectada legislacion sobre foros en el art. 1563, cap. IV, tit. X del Proyecto de Código civil, mandado publicar para su estudio por R. O. de 12 de Junio de 1851.

En el Apéndice XXX de la *Memoria histórica de los trabajos de la Comision de Codificacion*, suprimida en 1869, escrita y publicada por el *Vocal Excmo. Sr. D. Francisco de Cárdenas*. — *Madrid*. 1871, está un informe redactado en 13 de Octubre de 1862 por el *Exmo. Sr. D. Cirilo Alvarez* sobre el *Modo de proceder á la redaccion de un proyecto de ley para el arreglo de los censos y foros*, que contiene las conclusiones siguientes:

1º Que la necesidad de reformar nuestro derecho sobre censos, foros, subforos,

*los correspondientes Registros de la propiedad hasta fin de Diciembre de 1872, con los beneficios especiales consignados en los artículos 390, 391 y 393 de la ley Hipotecaria.*

Art. 2º El Gobierno dictará á la mayor brevedad posible las disposiciones especiales convenientes para facilitar la inscripcion de los expresados derechos reales dentro de dicho plazo, y para que estos queden eficazmente asegurados contra tercero.—(*Gac.* 6 Julio.)

## VIII.

## REAL DECRETO DE 21 DE JULIO DE 1874.

*Prorogando el plazo para la inscripcion de los censos, foros, subforos y demás derechos reales constituidos antes de 1º de Enero de 1863 y no registrados todavía.*

Artículo 1º El plazo concedido en el art. 389 de la ley Hipotecaria vigente, para inscribir con los beneficios expresados en los artículos 390, 391 y 393 de la misma, los censos, foros, subforos, servidumbres y demás derechos de naturaleza real, constituidos, reconocidos ó adquiridos antes de 1º de Enero de 1863 y no registrados todavía, se entenderá prorogado, conforme á lo dispuesto en la ley de 3 del corriente, hasta fin de Diciembre de 1873.

En el mismo plazo y con iguales beneficios se podrán registrar los bienes inmuebles, que por estar afectos á los expresados derechos reales, deban inscribirse para que estos puedan serlo tambien y queden asegurados contra tercero.

Art. 2º La inscripcion á que se refiere el artículo anterior, se verificará con arreglo á las prescripciones vigentes, y en especial las contenidas en el tít. XIV del reglamento dictado para la ejecucion de la ley Hipote-

•y demás constituciones de índole parecida es perentoria é ineludible, porque lo reclaman imperiosamente muchos y muy respetables intereses.—2º Que esta forma debe tener el carácter de una ley general que armonice para lo futuro nuestro derecho en todas las provincias de la monarquía.—5º Que con el fin de reunir toda la ilustracion y la luz que son de desear para hacer esta ley, convenirá que el Gobierno asocie á la Comision para este trabajo especial uno ó más jurisconsultos de los Colegios de Barcelona, Zaragoza, Valencia y la Coruña, que reúnan á su capacidad el talento práctico que solo se adquiere en el estudio frecuente de estos negocios.—4º Y por último, que formulado el proyecto de ley se oiga á las Audiencias y Colegios de Abogados, y que se publique en la *Gaceta de Madrid* invitando á las Corporaciones científicas que lo estimen conveniente á que tomen parte, dentro de un término dado en este certámen jurídico, cuya solucion puede ser de grave trascendencia para la propiedad inmueble de nuestro país.

Entonces, como despues en el art. 4º del importante R. D. de 1º de Febrero de 1880 se hizo completo olvido de Astúrias.

En el Cap. XI, pág. 195 y siguientes nos ocupamos del proyecto de ley de 6 de Mayo de 1854 sobre foros.

caria, con las aclaraciones y modificaciones consignadas en el presente decreto.

**Art. 3º** No solamente se considerarán admisibles para la referida inscripción los títulos y documentos individualmente mencionados como tales en la ley Hipotecaria y en el reglamento, sino también los apeos, prorrateos, deslindes, cabrevaciones y cualesquiera otros juicios, diligencias ó convenios anteriores al día 1º de Enero de 1863 en que se hayan declarado, reconocido ó transmitido en debida forma los expresados derechos reales ó inmuebles á ellos afectos.

Cuando consten solamente por documentos privados, se procederá con arreglo á lo dispuesto en los artículos 406 y 407 de la ley Hipotecaria.

**Art. 4º** La inscripción deberá verificarse mediante la presentación de los títulos ó documentos que acrediten:

1º La constitución ó reconocimiento del derecho real que se trate de registrar.

2º La adquisición del mismo derecho antes del citado día 1º de Enero de 1863, por la persona ó corporación á cuyo favor se haya de hacer la inscripción solicitada.

Y 3º La naturaleza del derecho real de que se trate, la finca ó fincas á que afecte, los actuales poseedores de las mismas y las demás circunstancias que deban consignarse en dicha inscripción.

Cualesquiera otros documentos anteriores que tengan los interesados, podrán registrarse á voluntad de los mismos; pero no será necesario este requisito para que la mencionada inscripción produzca todos los efectos y para que dichos documentos sean admitidos en los Juzgados, Tribunales y dependencias del Estado.

**Art. 5º** Se considerarán admisibles á inscripción los documentos presentados, aunque no expresen todas las circunstancias exigidas en el artículo 9º de la ley Hipotecaria, siempre que contengan las necesarias para dar á conocer el derecho real de que se trate, y la finca ó fincas con él gravadas.

Las circunstancias que no consten en ellos, y cuya expresión sea indispensable para la validez de la inscripción, conforme al art. 32 de la ley Hipotecaria, se justificarán bien con otros documentos que suplan ó completen los presentados, bien por medio de una declaración del interesado, que habrá de formalizarse con sujeción á lo dispuesto en el artículo 14 de este decreto.

**Art. 6º** Lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo anterior, será aplicable á los derechos reales por título de mayorazgo, testamento ú otro cualquiera que no los determine individualmente, no describa las fincas á que estén afectos ó no exprese los actuales poseedores de las mismas.

**Art. 7º** Cuando la propiedad de los bienes inmuebles afectos al dere-

cho real, cuya inscripcion se solicite, no resulte registrada á favor de su dueño, se practicará lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 348 del reglamento; pero no se tomará la anotacion preventiva que el mismo menciona, sino cuando los interesados la pidan expresamente en solicitud escrita.

En los casos en que esta anotacion se tome, y deba convertirse en inscripcion definitiva, se extenderá para ello un asiento conciso refiriéndose al de la expresada anotacion, y añadiendo solamente las circunstancias cuya omision hubiese dado lugar á suspender la inscripcion.

Art. 8º Para el registro de la enfiteusis y de los foros y subforos de Galicia, Astúrias y demás puntos donde existan estos contratos, se observarán las disposiciones siguientes:

Primera. La inscripcion del foral ó finca enfiteútica y de las heredades que constituyan el foro, subforo ó enfiteusis, podrán solicitarse por cualquiera de los dueños directos de los foreros que tengan interés en que se verifique.

Segunda. El solicitante presentará el título de su derecho que baste para la inscripcion, y una nota de los otros dueños directos, si los hubiere, de los llevadores de las fincas que constituyan el foral ó la enfiteusis, y de todos los interesados en ellas.

Tercera. Practicado por el registrador el correspondiente asiento de presentacion, calificada la legalidad de los documentos ó subsanadas las faltas que contuvieren, conforme á los artículos 48 y 49 de la ley Hipotecaria, resultando que el título es anterior á 1863, y no apareciendo inscrita la propiedad ni la posesion de los bienes gravados á favor de sus actuales llevadores, se procederá á requerirlos bien por acta notarial, ó bien por medio de las diligencias practicadas en el Juzgado municipal respectivo á tenor del art. 348 del reglamento de la ley Hipotecaria, á fin de que en el término de treinta dias, á contar desde el siguiente al de la última notificacion, inscriban la propiedad ó la posesion de dichos bienes; bajo apercibimiento de que no verificándolo ó no impugnando dentro del expresado término, en el modo y forma prevenidos en el párrafo tercero del art. 440 de la citada ley Hipotecaria, la inscripcion solicitada, se verificará esta segun corresponda.

Cuarta. Cuando los llevadores de los bienes forales ó enfiteuticos sean más de cuatro, ó no se tenga exacto conocimiento de todos los interesados, el requerimiento expresado en la disposicion anterior, se hará personalmente al cabezalero, si lo hubiere, ó en otro caso al mayor pagador, y además se fijarán edictos en la puerta del local del Registro y del Juzgado municipal, en cuyo término se hallen los bienes, y en cualquiera otro paraje de la localidad que se estime conveniente, á fin de que todos los que poseen fincas ó perciban rentas del todo ó parte del foral ó enfiteusis, ó tengan sobre él cualquier derecho real, puedan acudir dentro del término expresado en la disposicion anterior, con los documentos nece-

sarios á inscribir en debida forma su dominio ó posesion, ó á impugnar la inscripcion del foro, subforo ó enfiteusis de que se trate. La impugnacion será inadmisibile si al mismo tiempo no solicita el opositor la inscripcion de sus bienes ó derechos.

Quinta. Presentadas las actas notoriales ó las diligencias de requerimiento mencionadas en las dos disposiciones precedentes y trascurrido el término de los treinta dias, sin que ningun poseedor hubiese impugnado en forma legal la inscripcion solicitada, el registrador, en vista de los documentos que hubieren presentado los actuales llevadores ó enfiteutas para acreditar su dominio ó la posesion, decidirá la forma en que proceda hacer la inscripcion, aplicando las reglas establecidas en el artículo 8º de la ley Hipotecaria.

Sexta. Sin embargo de lo dispuesto en el mismo art. 8º, podrán inscribirse por separado del foral ó enfiteusis aunque estén comprendidos dentro de su término redondo:

1º El edificio que un sólo dueño útil ó varios proindiviso disfruten ó utilicen con separacion de las tierras de la propia finca que poseen otros. Se comprenderán como parte de este edificio las tierras adyacentes ó separadas del mismo pertenecientes á la finca que tambien disfrute el enfiteuta.

2º La heredad acotada ó amojonada que, por tener sus linderos fijos ó naturales, por la especial naturaleza de su cultivo ó por otras señales permanentes no pueda confundirse por las heredades contiguas. Si un colono poseyere más de una heredad, podrá comprenderlas todas en una sola inscripcion.

3º Las suertes ó trozos de terrenos que, aunque comprendidas en el territorio de la finca, formen parte con otras tierras contiguas no comprendidas en él, de una heredad distinta que tenga los requisitos expresados en el párrafo anterior, y que por lo tanto se pueda inscribir por separado.

Sétima. Cuando el foral ó enfiteusis comprende distintos lugares ó heredades no contiguas, podrán inscribirse estas por separado y con diferente número; pero aplicándose á cada uno las reglas establecidas en la disposicion que antecede.

Octava. Si no hubiere avenencia entre los dueños directos y los colonos ó llevadores sobre el reconocimiento del foro el tanto de la pension ó la designacion de alguna de las suertes ó fincas aforadas, se suspenderá la inscripcion y podrá promoverse por cualquiera de los interesados el juicio de prorateo, de deslinde ó el que proceda, cuya demanda podrá anotarse preventivamente, con arreglo al art. 393 de la ley, si tuviere por objeto bienes señalados.

Art. 9º Cuando el señor directo ó el cabezalero no solamente no puedan deslindar las suertes ó fincas que compongan un foral, sino que tampoco puedan señalar con exactitud los colonos ó sus pensiones, ni avenirse con estos, se suspenderá toda inscripcion hasta que en juicio prévio



de prorateo, ó el que corresponda se declare la porcion de cada forero y el cánon que le corresponda pagar por ella.

Esta sentencia servirá de título para la inscripcion de todos los partícipes en el foral que hayan sido citados al juicio.

Art. 40. La inscripcion del foral ó de la parte del mismo que deba comprenderse bajo un solo número se verificará con sujecion á las reglas siguientes:

Primera. Empezará indicando el nombre con que sea conocido el conjunto del terreno que para este solo efecto ha de considerarse como una finca, y si no lo tuviere lo describirá concisamente; hará constar en seguida su adquisicion ó posesion por el que actualmente represente al señor directo; continuará haciendo breve mencion, si constaren y por su orden, de las aforaciones y subaforaciones de que en su totalidad ó en parte haya sido objeto el foral, así como de los censos y gravámenes impuestos por los aforadores ó foreros, y concluirá en todo caso expresando los nombres de los llevadores ó enfitéutas, pension que satisface cada uno y la suerte ó porcion que respectivamente disfruten.

Si resultaren de los documentos presentados y hubieren concurrido dentro del plazo, se expresarán los nombres y derechos de todos los dueños directos, intermedios y censualistas. Contendrá además las circunstancias comunes á toda inscripcion.

Segunda. Los nombres de los llevadores y foreros que no acudan al llamamiento y las pensiones que paguen se expresarán siempre en la inscripcion, debiendo manifestarlos, si de los títulos presentados no resultaren, el dueño directo ó el cabezalero.

De las otras personas que tengan alguna participacion en el dominio directo y no hubieren comparecido, solo se hará mencion cuando las declaren los colonos ó pagadores ó resulten de los documentos presentados.

Tercera. Cuando el foral se divida para su inscripcion en fincas distintas, con arreglo á lo prevenido en el art. 8º, la que pertenezca á un solo enfitéuta ó llevador ó á varios pro indiviso, se inscribirá á nombre de estos expresando inmediatamente despues de la inscripcion del solar la adquisicion ó posesion del dominio útil por dicho colono y declarando en seguida como cargas del mismo el reconocimiento del dominio ó dominios directos ó censos que corresponden á otras personas. Si el llevador no hubiere comparecido en el término señalado á solicitar dicha inscripcion, el dueño directo á cuya instancia hubiere sido requerido, podrá pedir que se inscriba á su nombre la finca con reconocimiento del dominio útil.

Cuarta. En cualquier caso que deje de comparecer el dueño directo primitivo ó su causahabiente, se hará la inscripcion á nombre del que le siga en orden, y así sucesivamente, y si ninguno acudiere podrá cada colono ó llevador inscribir lo que corresponda separadamente, pero reconociendo siempre el dominio directo.

Quinta. Si en los forales conocidos con el nombre de *á montes y á fon-*

tes existieren algunos terrenos incultos ó baldíos se consignará el punto ó partido en que se hallaren, su cabida y linderos y se indicará que pertenecen á todos los llevadores en comun, mientras no lleguen á distribuirse segun proceda.

Art. 41. Una vez verificada la inscripcion, el registrador anotará en el índice de fincas los datos que correspondan sobre el foral ó enfiteusis, y cada una de las fincas ó suertes de tierra que comprenda, así como acerca de los derechos reales que consten impuestos sobre las mismas.

En el índice de personas anotará los nombres de todas las que aparezcan como partícipes en el foral ó enfiteusis.

Art. 42. Lo dispuesto en los artículos anteriores sobre el modo de verificar la inscripcion de los forales ó enfiteusis se entenderá igualmente respecto de los censos, servidumbres y demás derechos reales impuestos sobre fincas, cuyos poseedores ó dueños fueren desconocidos ó pasaren de cuatro, omitiendo sin embargo las formalidades ó requisitos propios y peculiares de los primeros.

Para el efecto de estas inscripciones se considerarán también como una sola finca, además de los inmuebles que mencionan los artículos 8º de la ley y 322 del reglamento los siguientes: todas las comprendidas en el mismo término municipal, cuando la totalidad de ellas esté sujeta al pago de la renta ó pension de que se trate; el solar destinado á edificación y vendido con reserva del dominio directo á distintas personas, y los lagos, lagunas, estanques, montes, bosques y prados que posean en dominio útil diferentes propietarios.

Asimismo podrán ser inscritos bajo un solo número y en un mismo asiento los foros, censos y demás derechos reales impuestos sobre fincas ó suertes de tierra no contiguas, siempre que la pension de que responda cada una no exceda de cinco pesetas y se hallen comprendidas dentro de un mismo término municipal.

La inscripcion en este caso se verificará con sujecion á lo dispuesto para los forales, agrupando las suertes de tierra que se hallen afectas al derecho real en virtud del mismo título, y teniendo presente las disposiciones contenidas en la ley y reglamento sobre la forma de las inscripciones.

Art. 43. La inscripcion de la totalidad de un inmueble, hecha á solicitud del dueño del derecho real, se entenderá sin perjuicio de la facultad que corresponde á cada uno de los dueños ó poseedores de la fincas rústicas ó urbanas comprendidas dentro de los linderos ó límites de aquel, para pedir la inscripcion de su propiedad en asiento separado y á su costa. En este caso el registrador observará las prescripciones de la ley y su reglamento y verificada dicha inscripcion pondrá al márgen una nota de referencia al tomo y fólío en que se hallare la correlativa del derecho real, expresando la naturaleza de este y su actual poseedor.

Igual nota ó notas pondrá al márgen de la inscripcion de aquel dere-

cho, indicando además la naturaleza de la finca y el número que tuvieren en el Registro.

Art. 44. Para inscribir la posesion se observarán los artículos 397, 400 y 404 de dicha ley; y en defecto de los medios establecidos en los mismos podrá acreditarse aquella por una declaracion, extendida por duplicado en papel de oficio y firmada por el interesado, expresando las circunstancias necesarias para la validez de la inscripcion, y ajustándose á las solemnidades que determinan las reglas segunda y siguientes del art. 407 de la ley Hipotecaria.

Art. 45. Los registradores devengarán sus honorarios con arreglo á lo prescrito en los artículos 334 y 343 de la ley Hipotecaria.

Si las adquisiciones de los derechos reales hubieren tenido lugar noventa días antes del 4º de Enero de 1863, solo se satisfarán al registrador la mitad de los honorarios señalados á la inscripcion respectiva, conforme á lo dispuesto en el 390 de dicha ley.

Cuando hubiere de atenderse para la regulacion de los honorarios al valor del derecho real, se determinará este por el que resulte de los mismos documentos. Si no resultare, el interesado que solicite la inscripcion y el registrador en su caso observaran lo dispuesto en el art. 330 del reglamento.

Si consistiere en una prestacion de tan escaso valor que solo significase el reconocimiento del dominio directo, se aplicará la escala inferior del núm. 47 del arancel, á no ser que el dueño tuviese derecho al luismo ó fadiga, en cuyo caso el que le correspondiese por la última trasmision se considerará como precio del mismo derecho.

Los honorarios de las inscripciones verificadas á nombre del dueño en que conste tambien el útil se satisfarán por mitad entre el directo y el útil. Y si fueren varios, se pagarán cada mitad á prorata, segun la cuantía de los derechos ó de las pensiones que cada uno satisfaga, por todos los interesados en la inscripcion.

El registrador podrá exigir el pago del que solicitó la inscripcion, con derecho en este á reclamar de los demás la parte que por los mismos se haya satisfecho.

Se observarán los artículos 303 y 306 del reglamento en todos los casos de exaccion de honorarios y de reclamacion contra la misma, cuando no se crea justa.

Art. 46. La inscripcion de los derechos reales enajenados por el Estado se verificará con arreglo al Real decreto de 44 de Noviembre de 1864, siendo aplicables las disposiciones del presente, que se considerarán como complementarias del mismo.

## IX.

LEY DE 20 DE AGOSTO DE 1873.

*Redencion de foros, subforos, censos frumentarios ó rentas en saco, derechos, rabassa morta, etc.*

Artículo 1º Se declaran redimibles todas las pensiones y rentas que afectan á la propiedad inmueble, conocidas con los nombres de foros, subforos, censos frumentarios ó rentas en saco, derechos, rabassa morta, y cualesquiera otras de la misma naturaleza.

Art. 2º El derecho de redimir estas cargas compete á los pagadores de las mismas exclusivamente. Este derecho es intrasferible por sí solo, y una vez ejercido, no podrán enajenar los redimientes los predios, en cuyo beneficio recaiga durante los cuatro años siguientes á la redencion, bajo pena de nulidad de los contratos que á este precepto contravinieren, á menos que alguna desgracia hiciere venir á peor fortuna al interesado y le obligare á la venta.

Art. 3º La redencion habrá de hacerse por rentas ó forales enteros, si lo exigiere así el perceptor y constare la unidad de la renta en los títulos originarios ó novadores de la misma, ó en prorateos fehacientes en juicio.

Art. 4º Por cualquiera de los pagadores de una renta ó foral, sea uno ó algunos, ó Ayuntamientos en nombre del pueblo que representen, se podrá solicitar y obtener la redencion total, segun el artículo anterior, si requeridos los demás en acto conciliatorio rehusasen hacerlo en cuanto á sus cuotas respectivas.

Estas podrán ser despues redimidas por los pagadores individualmente, con arreglo á la presente ley; pero interin no lo fueren tendrá derecho á percibir las el que haya hecho la redencion total de la renta. No será necesario el prévio requerimiento de que habla este artículo, respecto á los interesados menores, incapaces ó ausentes del Municipio donde radiquen los bienes que se intente redimir.

Art. 5º Sin embargo de lo establecido en los dos precedentes artículos, podrán ser individualmente redimidas cualesquiera cargas de las que se trata, cuyo importe anual no baje de 25 pesetas y afecte á uno ó más predios rústicos, y las que graven á una finca urbana cuyo valor exceda de 2.000 pesetas. Para los efectos de este artículo, sólo se reputarán fincas urbanas, los edificios construidos en las poblaciones agrupadas que se distinguen con las denominaciones de pueblos, pueblas, villas ó ciudades, ó los que, constituidos en el campo no lleven aneja tierra, cuyos productos se utilicen con labor ó sin ella.

Art. 6º Cuando el capital de las cargas redimibles en virtud de esta ley constare liquidado en el título de imposicion ó en los de adquisicion, siempre que este título ó títulos se hallen inscritos legalmente en el Re-

gistro de la propiedad correspondiente, la redencion se hará mediante la entrega en metálico del mismo capital ó su equivalente.

Art. 7º Las cargas redimibles cuyo capital no fuere conocido de la manera declarada en el artículo anterior, se redimirán con sujecion á las reglas siguientes:

Primera. Las cargas de renta anual de 25 pesetas ó menos, se redimirán al contado y al tipo de un 4 por 100.

Segunda. Aquellas cuya renta excediere de 25 pesetas, podrán redimirse, bien al contado, al tipo de un 6 por 100, bien durante cinco años en cinco plazos iguales, á razon de 400 de capital por 5 de renta. En este caso, el primer plazo se abonará al entregarse la escritura de redencion, comenzando á contarse el segundo desde la misma fecha; hasta el completo pago continuará el perceptor cobrando la renta redimida, rebajada cada año la prorata correspondiente á lo satisfecho en los anteriores.

Servirá de base para la capitalizacion de las rentas pagaderas en especies la valuacion de éstas, conforme á la medida en que se pague la renta, y el precio medio que en la capital del término municipal haya tenido durante el decenio inmediatamente anterior al año en que la redencion se verifique.

Art. 8º Los gastos que originen las redenciones, serán siempre de cuenta de los redimientes.

En las redenciones á plazo se constituirá, si lo exigiese el perceptor de la renta redimida, hipoteca especial sobre las fincas liberadas en garantia de los plazos futuros; pero si las fincas tuvieren ya otro gravámen inscrito en el Registro de la propiedad de cualquiera clase que fuere, los perceptores podrán rehusar la redencion á plazo mientras no se cancelen tales gravámenes.

Aat. 9º Los que en la actualidad perciben rentas de las expresadas en el art. 1º, porque ellos mismos ó las personas á quienes heredaron las obtuvieron del Estado á título de redencion, como procedentes de bienes nacionales y cuyos copartícipes en el dominio útil no se aprovecharon por cualquiera causa del beneficio de la redencion durante el término legal, están obligados á otorgar la redencion parcial que de sus respectivas cuotas soliciten en cualquier tiempo dichos copartícipes al mismo tipo y en iguales condiciones que ellos lo verificaron con el Estado.

En tanto que esto no se verifique, los expresados redimientes continuarán percibiendo como hasta aquí la renta con que contribuye ó debe contribuir en la actualidad cada uno de los mencionados copartícipes.

Art. 10. Fuera de los casos previstos en el artículo anterior, las rentas y pensiones adquiridas del Estado á título de redencion, serán redimibles con sujecion á lo establecido en los artículos 2º al 8º inclusive de esta ley.

Art. 11. Los jueces de primera instancia ó los jueces y Tribunales que en lo sucesivo ejercieren su actual jurisdiccion, son los únicos compe-

tentes para conocer de los expedientes de redencion, de las cargas á que esta ley se refiere.

Las solicitudes de redencion se tramitarán en la forma estatuida por la ley de Enjuiciamiento civil para los actos de jurisdiccion voluntaria, oyéndose á las partes y recibiendo sus pruebas en comparencias verbales sin formalizarse juicio ordinario.

Las actas y demás actuaciones se extenderán en papel de oficio; los autos definitivos que recaigan en estos expedientes, tendrán fuerza de sentencias definitivas, y las apelaciones que contra ellos se interpongan, se admitirán y sustanciarán como las de los juicios de menor cuantía.

Art. 42. Queda abolido el laudemio en los contratos de foro y subforo, y su importe probable no se agregará en ningun caso al capital redimible.

Art. 43. Será nulo todo contrato de subforo que en lo sucesivo se otorgare, cualquiera que sean el nombre y forma que se le dieren. Los demás gravámenes de que hace mérito esta ley, que desde su promulgacion se impusieren é reconocieren sobre la propiedad inmueble, rústica ó urbana, serán redimibles en todo tiempo, á tenor de lo prescrito en los artículos anteriores.

Art. 44. La obligacion de pago de rentas forales, subforales y demás que son objeto de esta ley, no se reputará constituida en reconocimiento del dominio directo, sino en consideracion á los frutos. Tampoco se presumirá solidaria esta obligacion, á no ser que la solidaridad conste de una manera expresa, estipulada en los títulos originarios ó novadores de la carga, ó en prorateos fehacientes en juicio.

Art. 45. Los expedientes sobre deslinde ó prorateo de rentas forales y subforales, se sujetarán á las reglas establecidas en el art. 44 para los de redencion de las mismas cargas.

Los testimonios de los autos definitivos y sentencias firmes que recaigan en estos expedientes declarando derechos reales serán inscribibles en el Registro de la propiedad.

#### *Artículos adicionales.*

Primero. El Gobierno queda autorizado para dictar las disposiciones necesarias que armonicen las prescripciones de la presente ley con lo que exija la naturaleza del contrato conocido con el nombre de rabassa morta en Cataluña.

Segundo. Las disposiciones de esta ley son aplicables en cuanto su naturaleza lo permita, á las cargas conocidas en Aragon con los nombres de treudos. Respecto de éstas, el laudemio será en todo caso el 2 por 100.

## X

## LEY DE 16 DE SETIEMBRE DE 1873.

*Nueva redaccion del art. 6º de la ley de 20 de Agosto último.*

Artículo único. El art. 6º de la ley de 20 de Agosto de 1873, sobre redencion de foros, subforos y otras cargas de igual naturaleza, se entenderá de la manera siguiente: «Cuando en los títulos de imposicion de las cargas reales á que se refiere esta ley constare el importe líquido del capital redimible, la redencion se hará satisfaciendo el pagador al percceptor una cantidad en numerario igual ó equivalente á dicho capital.»

«De igual manera se redimirán las expresadas cargas reales cuando conste el importe líquido del capital redimible en los títulos de adquisicion de fecha anterior á la promulgacion de esta ley, siempre que dicho capital sea igual ó exceda del total de la capitalizacion de la renta verificada al 6 por 100. En los demás casos la redencion tendrá lugar con sujecion á las reglas establecidas en el artículo siguiente. (*Gaceta de 22 de Setiembre.*)

## XI

## DECRETO DE 20 DE FEBRERO DE 1874.

*Dejando en suspenso las leyes de 20 de Agosto y 16 de Setiembre de 1873.*

Artículo 1º Quedan en suspenso las leyes de 20 de Agosto y 16 de Setiembre del año próximo pasado sobre redencion de foros, subforos, censos frumentarios, derechos, rabassa morta y demás rentas, pensiones ó gravámenes á que dichas leyes se refieren.

Art. 2º Quedan igualmente en suspenso en el estado en que se hallen todos los expedientes y juicios á que hubiere dado lugar la ejecucion de aquellas leyes.

Art. 3º El Gobierno dará cuenta á las Córtes de lo dispuesto en el presente decreto.

## XII

## REAL DECRETO DE 8 DE NOVIEMBRE DE 1875.

*Inscripcion de foros.*

Art. 1º Por ahora y hasta que se dicte una ley general sobre foros, se registrarán los que se hayan constituido en fincas rústicas por la legislacion vigente al tiempo en que se hubiesen establecido.

Art. 2º No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los foros que á instancia de los dueños directos se hubiesen inscrito en el Registro de la propiedad ó se inscribieren en lo sucesivo, quedarán sujetos á las disposiciones de la ley Hipotecaria.

Art. 3º Los propietarios que no hayan inscrito su derecho á la publicacion del presente decreto, podrán verificarlo con sujecion á los artículos siguientes.

Art. 4º Conforme á lo prescrito en el art. 8º de la vigente ley Hipotecaria, podrán inscribirse como una sola finca los territorios, términos redondos, lugares ó forales, siempre que reconozcan un dueño directo ó varios pro-indiviso, aunque se hallen divididos en suertes ó porciones dadas en dominio útil ó foro á diferentes colonos, si su conjunto se hallare comprendido dentro de los linderos de dichos términos ó lugares. Si el dueño directo pudiere deslindar las suertes ó fincas en que estuviere dividido el foral, se extenderá la inscripcion en la forma prevenida en el art. 40 del R. D. de 24 de Julio de 1871. Cuando no pudiere el dueño directo señalar las suertes ó fincas que compongan el foral, bastará que en la inscripcion se exprese la situacion de éste, los nombres de los llevadores y la renta que pague cada uno, con la expresion genérica de estar gravadas con ellas las tierras que estos poseyeren pertenecientes al foral.

Art. 5º Inscrito un foral en su conjunto á nombre del dueño directo en la forma indicada en el último párrafo del artículo anterior, quedará asegurado en perjuicio de tercero el dominio directo sobre todas y cada una de las porciones comprendidas en aquel. Tambien quedará garantido por medio de la inscripcion hecha en esta forma el dominio útil de los colonos en perjuicio sólo del tercero que no fuese partícipe en el foral, pero no de los foreros entre sí.

Art. 6º. Sin embargo de lo dispuesto en el art. 4º, los foreros, en uso de la facultad que les concede la regla 6ª del art. 8º del mencionado decreto, podrán inscribir por separado del foral, aunque estén comprendidos dentro de su término redondo y previo consentimiento del dueño directo:

1º El edificio que un solo forero ó varios *pro indiviso* disfruten ó utilicen con separacion de las tierras del mismo foral que posean otros, pero entendiéndose en este caso como parte de dicho edificio las tierras adyacentes ó separadas del mismo pertenecientes al propio foral que tambien disfrute el forero ó enfiteuta.

2º Las heredades acotadas ó amojonadas con linderos fijos, ó que por la distinta naturaleza de su cultivo, plantío, frutos ú otras señales permanentes no puedan confundirse con las heredades contiguas. Si varias de estas heredades pertenecieren á un solo colono, podrán comprenderse todas en una misma inscripcion.

3º Las suertes ó pedazos de terrenos que aunque comprendidas en el término redondo del foral ó enfiteusis, formen parte con otras tierras



contiguas no comprendidas en el de una heredad distinta que tenga los requisitos expresados en el párrafo anterior, y que por lo tanto, se pueda inscribir por separado.

Art. 7º La inscripcion de los foros en el Registro de la propiedad podrá verificarse por cualesquiera de los medios siguientes:

1º Presentando los títulos ó documentos que acrediten la primitiva constitucion del foro ó su reconocimiento por los dueños del útil otorgado posteriormente, la adquisicion del mismo por la persona á cuyo favor se haya de hacer la inscripcion solicitada, la describeion de la finca ó fincas á que afecte y los nombres de los actuales llevadores.

2º Justificando la posesion en que se halle el dueño directo del derecho á percibir las pensiones de los poseedores de las fincas comprendidas en el foro, con arreglo á los artículos 397, 400 y 404 de la ley Hipotecaria vigente.

3º Por una declaracion extendida por duplicado en papel de oficio y firmada por el dueño directo, expresando las circunstancias necesarias para la inscripcion del foro, segun el art. 4º de este decreto; la cual, publicada por el registrador, segun lo prevenido en las reglas 2ª y siguientes del art. 407 de la ley Hipotecaria, y no siendo contradicha, se considerarán como título suficiente para verificar la inscripcion, siempre que se acompañen los títulos ó documentos que acrediten la primitiva constitucion del foro y su adquisicion por la persona que solicite la inscripcion.

Art. 8º Cuando los llevadores de bienes forales sean más de cuatro ó no se tuviere conocimiento exacto de todos los interesados, se observará lo dispuesto en las reglas 4ª y 5ª del art. 8º del Real decreto de 24 de Julio de 1871. El requerimiento practicado en la forma prevenida en dichas disposiciones será tambien título suficiente para la inscripcion si ningun interesado en el foral impugnare en el plazo que por el mismo artículo se fija la inscripcion solicitada.

Art. 9º Cuando el dueño directo no pueda determinar las suertes ó fincas que comprenda un foral, lugar ó término redondo, á pesar de hallarse en posesion de percibir el cánón ó pension del poseedor ó poseedores de los bienes comprendidos en los mismos, podrá exigir del pagador que determine las fincas por las cuales satisface dicho cánón, prévia confesion de éste de pagar la pension por bienes del mismo foro ó de la prueba correspondiente á falta de dicha confesion. A este efecto deberá el dueño directo hacer el oportuno requerimiento á dicho pagador por medio del juez municipal del domicilio del requerido, justificando que sus causantes habian constituido el foro y que se habia venido pagando la pension ó cánón por dicho pagador por poseer bienes comprendidos en aquél.

Si el pagador, prévios estos requisitos, no determina las fincas gravadas con el foro dentro de los quince dias siguientes al requerimiento,

acudirá el dueño directo al juez solicitando que este designe de entre los bienes que posea el pagador por título propio los que basten á responder del valor del dominio directo, capitalizando la pension al respecto del 3 por 400 ó sean 33 y un tercio al millar. El Juez, en vista de los documentos presentados por el dueño directo, y con audiencia del pagador, designará los bienes de este que en lo sucesivo han de quedar afectos al foro, y expedirá el oportuno mandamiento al registrador de la propiedad para que extienda una anotacion preventiva sobre la finca designada.

Art. 40. Esta anotacion se convertirá en inscripcion definitiva, si el pagador dentro de los sesenta dias siguientes á la notificacion de la providencia dictada por el Juez municipal no promoviere el correspondiente juicio para que se declaren libres sus bienes del pago de la pension y se cancele la referida anotacion preventiva.

Art. 41. Si el pagador dejare trascurrir dicho plazo sin formalizar la demanda, el dueño directo solicitará del Tribunal que se inscriba definitivamente su derecho sobre la finca designada, declarándose libres por aquel concepto las demás fincas que posea el pagador.

Art. 42. Cuando este obtuviere en el correspondiente juicio la declaracion de hallarse pagando indebidamente la pension, se cancelará la anotacion preventiva de que se habla en los artículos anteriores.

El pagador deberá probar, para obtener dicha declaracion, bien que otro posee las fincas por las cuales pagaba la pension, ó que ninguna de las que él disfruta ha formado parte del foral, lugar ó término redondo, objeto de la cuestion.

Art. 43. Las reclamaciones del pagador se sustanciarán en juicio verbal de menor cuantía ú ordinario, segun el valor de la pension anual y con arreglo á las disposiciones vigentes ó que en adelante rijan sobre procedimientos civiles.

Art. 44. Los gastos y costas de estos juicios y de las diligencias practicadas por el dueño directo no podrán exceder de la tercera parte de la pension anual, rebajándose proporcionalmente el exceso, si lo hubiera en los derechos devengados por cada uno de los auxiliares de los Juzgados y Tribunales y demás funcionarios que en ellos hubieren intervenido.

Art. 45. Queda vigente el Real decreto de 24 de Julio de 1874, con las modificaciones introducidas en el presente.

Art. 46. El Gobierno dará cuenta á las Córtes en la próxima legislatura de este decreto en la parte necesaria (1).

---

(1) Sobre *foros* véanse tambien los artículos 387 y 410 de la ley Hipotecaria con relacion al 517 del Reglamento para su ejecucion, y varias resoluciones de la Direccion general de los Registros, como las de 26 de Mayo de 1876, 25 de Mayo, 3 de Junio y 18 de Setiembre de 1880.

En 1876 el Diputado á Córtes D. Manuel Danvila presentó al Congreso un proyecto de Código rural. Dice en su artículo 282: «En cuanto á los censos enfitéuti-

## XIII.

REAL DECRETO DE 20 DE MAYO DE 1878 (A).

*Disposiciones para el cumplimiento de la ley de 17 de Julio de 1877, que modificó y suprimió algunos artículos de la ley Hipotecaria. Inscripción de foros, subforos y censos, etc.*

Art. 3º.....

Se declaran, sin embargo, subsistentes los derechos medios establecidos en los Reales decretos de 21 de Julio de 1871 y 8 de Noviembre de 1875 para inscribir á falta de título escrito la posesion de los foros, subforos, censos y demás derechos reales constituidos con anterioridad á 1º de Enero de 1863.

---

cos, foros, subforos, derechos de superficie ó cualesquiera otros gravámenes perpetuos de igual naturaleza, constituidos antes de la promulgacion del Código rural, se observarán las reglas siguientes: 1ª Podrán redimirse por los terratenientes pagando el capital de su imposicion; y si este no fuera conocido abonando por capital, laudemio, luismo y cualesquiera otros derechos dominicales, la cantidad que resulte computada la pension al respecto del 33 y un tercio al millar ó sea 3 por 100.—2ª Si la renta ó pension se paga en frutos se estimarán estos para computar el capital por el precio medio que hubieren tenido en el último quinquenio.—3ª Los terratenientes pueden enajenar libremente el dominio útil; y en los casos en que, con arreglo á la legislacion vigente y á lo pactado, tenga lugar el laudemio ó luismo, ó cualquiera otro gravámen de esta clase no podrá exigirseles más que la cincuenta parte ó 2 por 100 del precio de la venta.—4ª Mientras los terratenientes satisfagan el cánón ó pension y demás gravámenes que hasta ahora vengán pagando no podrán ser inquietados en el goce de las fincas afectas á su pago.—5ª Lo dispuesto en el art. 270 (a) es aplicable á los censos, foros y demás derechos de que se trata en este capítulo.—6ª Las cuestiones sobre la cuantia del cánón ó pension se resolverán con arreglo á la que se hubiere venido pagando en el último quinquenio.—7ª Tanto los terratenientes como los perceptores sobre pensiones ó gravámenes podrán usar del retracto legal en toda trasmision de sus respectivos derechos.—8ª En las herencias por testamento ó sin él se considerarán los derechos de los terratenientes como todos los demás derechos reales y, por lo tanto, divisibles entre los herederos con sujecion á las disposiciones comunes sobre herencias.—9ª El contrato en cuya virtud el dueño del suelo ha cedido el uso para plantar viñas, y por el tiempo que vivieren las primeras cepas, fenece de derecho á los sesenta años, si no se ha estipulado lo contrario, bien se conserven las primitivas en todo ó en parte, ó bien se hayan plantado otras.

(a) Art. 270.—El capital del censo no es exigible sino en caso de quiebra ó insolvencia del deudor, ó cuando habiendo dejado pasar dos años seguidos sin pagar la pension y requerido judicialmente, no paga en el término de diez dias, contados desde el requerimiento.

(1) Del proyecto de ley de 16 de Mayo de 1878 presentado en el Senado por el Ministro Sr. Calderon Collantes, nos ocupamos en el capítulo XIII, páginas 235 y siguientes.

## XIV.

## LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.

Art. 63.....

Regla 27. En los apeos y prorateos de foros... será juez competente el del lugar donde radique la mayor parte de las fincas.

**TITULO XVI.****De los apeos y prorateos de foros.****SECCION PRIMERA.****DE LOS APEOS.**

Art. 2071. Tanto el dueño del dominio directo, como cualquiera de los del útil, podrán pedir el apeo de las fincas que se hallen afectas al pago de una pension foral.

Art. 2072. A la solicitud en que se pida el apeo se acompañarán:

1º Cuantos documentos públicos ó privados conduzcan á designar las fincas que constituyan el foro.

2º Una relacion de las fincas, en la que se consignará su situacion, cabida aproximada, sus lindes, nombre especial con que se las conozca en la comarca, si lo tuvieren, y el de los dueños, así del dominio directo como del útil. Además se expresará lo que se pague por todas en concepto de renta ó pension, consignando si esta es en dinero, en frutos, en obras especiales ó en servicios.

Por medio de otrosí se hará el nombramiento del perito que por parte del que lo presente haya de verificar la operacion, y se acompañarán tantas copias del escrito en papel comun, como personas hayan de ser citadas.

Art. 2073. Presentada la solicitud, el juez mandará citar en la forma ordinaria á todos los interesados, con entrega de las copias mencionadas en el artículo anterior para que dentro del término de veinte dias ú otro mayor si las distancias, el número de fincas, ó el de los dueños del dominio útil lo hiciere necesario, comparezcan en el dia y horas señalados á exponer si están ó no conformes con que se verifique el apeo, apercibidos de que se les tendrá por conformes si no comparecieren por sí ó por medio de apoderado.

Entre la última citacion y la celebracion de la comparecencia deberán mediar, por lo menos, seis dias.

Art. 2074. Cuando sea desconocido alguno de los interesados ó se ignore su domicilio, se publicará un edicto en el *Boletín oficial* de la provincia, que se fijará además en el sitio ó sitios de costumbre, llamándole

para que comparezca dentro del doble término señalado para los presentes.

Art. 2075. Si los presentes ó ausentes no comparecieren dentro del término señalado, continuará sustanciándose el expediente sin que se le haga segunda citacion.

Art. 2076. Llegado el dia de la comparecencia, si alguno de los citados expusiere que no está conforme con que se verifique el apeo, el juez le requerirá para que manifieste con claridad y precision los motivos de su disentimiento, bajo apercibimiento de tenerlo por conforme en otro caso. Tambien requerirá á los que manifiesten su asentimiento para que digan si están conformes con el perito nombrado por el que pidió el apeo, ó nombren otro por su parte.

Unos y otros podrán presentar los documentos que crean conducentes para resolver con mejor acierto las pretensiones que respectivamente deduzcan.

Art. 2077. Cuando los que se hayan opuesto á que se verifique el apeo fundaren su oposicion en no reconocer en el perceptor de la renta el carácter de dueño del dominio directo ó en las fincas que posean la condicion foral, se practicará lo prevenido en el art. 2080.

Cuando funden la oposicion en no estar comprendidas todas las fincas forales en la relacion mencionada en el núm. 2º del art. 2072, el juez les requerirá para que designen las demás que deban ser comprendidas en el apeo, expresando el nombre de sus poseedores; y al que haya promovido el expediente, para que manifieste si amplía su pretension á las fincas designadas nuevamente.

Art. 2078. En el caso de que todos los interesados convinieren en nombrar un solo perito, aunque sea distinto del designado por el que promovió el expediente, el juez lo habrá por nombrado.

Si los citados para la práctica del apeo fueren los dueños del dominio útil, y no se pusieren de acuerdo acerca de la designacion del perito, se tendrá por nombrado el que elija la mayoría, y en caso de empate, el que decida la suerte.

Art. 2079. En el dia siguiente al de la comparecencia, el juez dictará auto declarando conformes con la práctica del apeo á los que así lo hayan manifestado, á los que no hubieren dado explicaciones claras y precisas respecto á su disentimiento, y á los que no hubieren comparecido. Mandará además que el perito ó peritos nombrados procedan á la operacion del apeo.

Art. 2080. En cuanto á los que se hubieren opuesto por cualquiera de las causas expresadas en el párrafo primero del art. 2077, el juez, en el mismo auto, dará por terminado el expediente respecto á ellos, reservando su derecho tanto al dueño del dominio directo, como á los del útil que hayan prestado su conformidad, para que lo deduzcan en el juicio correspondiente, segun su cuantía.

Respecto á los comprendidos en el párrafo segundo del mismo ar-

tículo, si el que pidió el apeo lo hubiere ampliado á las fincas designadas por los opositores, el juez acordará la celebracion de nueva comparecencia entre estos y los poseedores de aquellas. Si no lo hubiere ampliado, dará por terminado el expediente en cuanto á dichos opositores, y reservará á todos los interesados su derecho para que lo ejerciten en el juicio declarativo que corresponda.

Art. 2084. El auto á que se refieren los dos artículos anteriores será apelable en un solo efecto.

Art. 2082. La citacion para la segunda comparecencia y la celebracion de la misma se sujetarán á las reglas establecidas para la primera.

Los concurrentes que no hayan nombrado perito podrán conformarse con el designado por los demás, ó nombrar otro por su parte.

Art. 2083. Practicado que sea por los peritos el apeo de las fincas, lo presentarán extendido y firmado en papel comun. El juez mandará unirlo al expediente, y poner éste de manifiesto en la Escribanía por el término que estime necesario atendido el número de fincas y el de poseedores, sin que baje de quince dias ni exceda de treinta y sin exigir derechos.

Art. 2084. Cuando hayan sido nombrados dos peritos y no estuvieren conformes, el juez sorteará un tercero para que dirima la discordia.

El sorteo del tercer perito se hará teniendo presente lo dispuesto en el art. 646.

Art. 2085. Dentro del término fijado en el art. 2083, los que no estuvieren conformes con el apeo practicado por los peritos, podrán comparecer ante el juez y exponer las razones en que funden su disentimiento, extendiéndose la correspondiente acta.

Art. 2086. Pasado el término por el que se haya puesto de manifiesto el expediente, si ninguno de los interesados hubiere hecho la manifestacion á que se refiere el artículo precedente, el Juez dictará auto aprobando el apeo, y declarando que el foral de que se trate lo constituyen las fincas designadas.

Si en virtud de lo dispuesto en el art. 2080, se hubiere dado por terminado el expediente respecto á algunos de los que no estuvieron conformes con el apeo, el Juez hará dicha declaracion sin perjuicio del resultado de los juicios que puedan promoverse con motivo de aquellas impugnaciones.

Art. 2087. Cuando alguno de los interesados haya hecho uso del derecho que le concede el art. 2085, si su oposicion se fundare en que el perito ó peritos hubieren incluido en el foral una finca no comprendida en la relacion acompañada á la solicitud en que se pidió el apeo, ó en la adiccion hecha á consecuencia del caso previsto en el párrafo segundo del art. 2077, el juez examinará los antecedentes, y dentro de tercero dia dictará tambien el auto de aprobacion; pero si aquel hecho hubiere resultado cierto, segregará del foral la finca ó fincas que hayan dado lugar á

la reclamacion con reserva de su derecho á quien corresponda, para que lo ejercite en el juicio que proceda segun la cuantía.

Art. 2088. Si la oposicion versare sobre haberse comprendido en el foral más extension de una finca de la que corresponda por formar la afecta al foro parte integrante de otra de mayor cabida perteneciente á un mismo poseedor, ó se fundare en cualquier otro motivo justo, el Juez convocará á comparecencia á los interesados y á los peritos; procurará esclarecer en ella los hechos, admitiendo al efecto los justificantes que se aduzcan y fueren pertinentes, y en el caso de que no pudiera avenir á los interesados al dictar el auto aprobando el apeo, resolverá respecto á aquella reclamacion lo que considere justo, con imposicion á quien proceda de las costas originadas por la comparecencia.

Los que, citados en forma, no hayan asistido á la comparecencia por sí, ó por medio de apoderado, no podrán apelar del auto que el Juez dicte en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior.

Art. 2089. El auto aprobando el apeo será apelable en ambos efectos, con la limitacion establecida en el artículo precedente.

Art. 2090. Del auto de aprobacion del apeo, lu ego que sea firme, se dará testimonio al que haya promovido el expediente, y siempre al dueño del dominio directo.

Este testimonio comprenderá las fincas que constituyan el foral, y los nombres del dueño del dominio directo y los del útil que las posean.

Cualquiera otro de los interesados podrá pedirlo á su costa.

Art. 2094. Si los que promovieren el apeo fueren los dueños del dominio útil y el del directo manifestare en la comparecencia á que se refiere el art. 2076 que no está conforme con que se verifique, el Juez dará por terminado el expediente, reservando á aqu ellos su derecho para que lo ejerciten en el juicio que corresponda segun la cuantía.

Igual resolucion adoptará el Juez cuando el apeo fuere solicitado por el dueño del dominio directo, si los del útil no prestaren su consentimiento.

## SECCION SEGUNDA.

### DE LOS PRORATEOS.

Art. 2092. Cuando se solicitare únicamente el prorateo de una pension foral entre las diversas fincas que constituyan el foro, se observarán las disposiciones contenidas en los artículos 2074, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2084, 2082 y 2084, respecto á los expedientes de apeo; pero teniendo en cuenta que los documentos que se presenten, si los hubiere, han de referirse á la pension que se pague por el foral.

Si con anterioridad se hubiere practicado apeo de las fincas, tambien

se presentará original, ó por lo ménos un testimonio del auto de aprobacion, que comprenda los extremos enumerados en el art. 2090.

Art. 2093. Tambien será aplicable á esta clase de expedientes lo dispuesto en el art. 2083; pero con la modificacion de que la operacion que deberán practicar los peritos será la de la tasacion de las fincas que constituyan el foro, y el consiguiente prorateo entre las mismas de la pension que por él se pague.

Art. 2094. Presentada que sea por los peritos la operacion del prorateo en la forma prevenida en el art. 2083, dentro del término prescrito en el mismo, los que se crean agraviados, ya por la tasacion, ya por el prorateo de la pension, podrán comparecer ante el Juez para los efectos determinados en el art. 2085.

Art. 2095. Trascurrido dicho término sin haberse hecho oposicion, el Juez dictará auto aprobando el prorateo, y nombrando cabezalero al que resulte contribuir con mayor parte de la pension. Si dos ó más la pagaren igual, decidirá la suerte.

Exceptúanse los casos siguientes:

4º Cuando todos los dueños del dominio útil estuvieren conformes en nombrar cabezalero á cualquiera de ellos, si éste aceptare y no se opusiera el dueño del directo.

2º Cuando por cláusula expresa de la escritura foral procediere hacer el nombramiento en otra forma, en cuyo caso se estará á lo que en la misma escritura se determine.

Art. 2096. En el caso de que se hubiere formulado la oposicion á que se refiere el art. 2094, el Juez convocará á comparecencia á todos los interesados y á los peritos, en la que oirá á unos y otros, y admitirá los justificantes pertinentes que se aduzcan, extendiéndose de todo la correspondiente acta.

Art. 2097. Dentro de los tres dias siguientes al de la comparecencia, el Juez dictará auto en el que acordará si há lugar ó no á estimar los agravios, mandando rectificar la operacion en el primer caso, con expresion de los términos en que haya de hacerse, y aprobando el prorateo en el segundo, haciendo además el nombramiento del cabezalero en la forma determinada en el art. 2095.

A los que no concurran á la comparecencia se les tendrá por conformes y no se les admitirá recurso alguno contra lo acordado.

Art. 2098. Si se declara no haber lugar á la rectificacion del prorateo; se impondrán las costas al que con su reclamacion infundada haya provocado la comparecencia. Si se estimare la rectificacion, podrán imponerse al perito ó peritos que hubieren dado lugar á ella.

Art. 2099. El auto aprobando el prorateo será apelable en los términos establecidos en el art. 2089 para el apeo.

Art. 2100. Cuando se haya pedido á la vez el apeo y el prorateo, el juez, al aprobar el apeo, mandará que el mismo perito ó peritos que lo hubieren practicado procedan á la operacion del prorateo, acomodándo-



se despues la sustanciacion del expediente á los trámites establecidos en los artículos 2094 y siguientes.

Art. 2404. Del auto de aprobacion de prorateo, se dará testimonio al dueño del dominio directo y al cabezalero.

Este testimonio comprenderá las fin cas que constituyan el foral, la pension que por ellas se pague, porcion asignada á cada una, y los nombres de los dueños del dominio útil que la deban satisfacer.

Si algun otro interesado lo pidiere, se le dará á su costa.

### SECCION TERCERA.

#### DISPOSICIONES COMUNES Á LAS DOS SECCIONES ANTERIORES.

Art. 2402. La primera notificacion en los expedientes de apeo y prorateo, se practicará personalmente ó por medio de cédula, en la forma prevenida en los artículos 262 y siguientes de esta ley. Para oir las posteriores, podrán los interesados designar apud acta, otra persona, con tal que tenga su domicilio en la cabeza del partido.

Art. 2403. Toda apelacion que se interponga en esta clase de expedientes, fuera de los casos expresamente designados en este título, se admitirá en un sólo efecto y se sustanciará por los trámites establecidos para las de los incidentes.

Lo mismo se sustanciarán las que se interpongan con arreglo á lo dispuesto en los artículos 2081, 2089 y 2099.

Art. 2404. Cuando el dominio directo de una finca estuviere dividido entre dos ó más personas, corresponderá á todas y á cada una de ellas el ejercicio de los derechos á que se refiere el presente título.

Art. 2405. Para los efectos de las disposiciones contenidas en este título, se entenderá que es dueño del dominio útil el poseedor de la finca afecta al foro, mientras no conste debidamente que otro tiene aquel carácter.

Art. 2406. Tanto el dueño del dominio directo, como los del útil, podrán ejercitar el derecho que tienen para pedir el apeo y prorateo de un foral, siempre que desde el último que se hubiere practicado hayan trascurrido mas de diez años.

Tambien podrán unos y otros solicitar el apeo y prorateo, aunque no hubiese transcurrido dicho plazo.

En este caso, las costas ocasionadas serán de cuenta de quien los promoviere, á excepcion de las que se originen en las rectificaciones que haya necesidad de practicar, á consecuencia de los fallos que recaigan declarando foral una finca, por resultado de las reservas á que hace relacion el art. 2087, en cuyos casos se estará á lo que en cada uno se determine.

Art. 2407. Fuera de los casos previstos en el artículo anterior, y de aquellos en que, por haberse interpuesto apelacion, proceda imponer las costas de la segunda instancia á quien corresponda, segun derecho, las

originadas en los expedientes de apeo y prorrateo serán satisfechas por los dueños del dominio útil, en proporción de la parte que paguen de la pensión foral.

Exceptúanse las costas á que se refieren los artículos 2088 y 2098, que serán exclusivamente de cuenta de aquel á quien hayan sido impuestas.

Art. 2108. Todos los que intervengan en estos expedientes y tengan señalados sus derechos por Arancel, los cobrarán íntegros, siempre que el valor del capital de la pensión foral exceda de 4.000 pesetas; la mitad, si pasare de 250 y no llegare á 4.000, y la cuarta parte si no excediere de 250.

## XV.

### JURISPRUDENCIA CIVIL.

#### *Arriendo de bienes forales.*

—No se puede hacer por el forista y sus sucesores innovacion alguna contraria á las condiciones impuestas por el dueño directo. (C. de 27 de Enero de 1862)

—Si el arrendamiento celebrado entre un Ayuntamiento y el dueño de un foro, ha sido, segun la Sala sentenciadora, por cuatro años de las pensiones forales, la sentencia que declara haber lugar al desahucio por falta de pago, no infringe la ley del contrato ni la doctrina de que á nadie se puede condenar sin oírle. (C. de 15 de Octubre de 1877.)

#### *Bienes forales.*

—Están sujetos por la hipoteca legal al pago de las pensiones. (C. de 20 de Febrero de 1860.)

—Cuando no se señalen los bienes forales y su llevadores por el aforante, la sentencia que desestime la demanda, no crea un estado de derecho permanente en favor de los foreros, ni se perjudica el derecho de aquel en el caso de justificar dichos extremos. (N. de 8 de Junio de 1861.)

—Si una de las condiciones impuestas á los enfiteutas fué que ni ellos ni sus sucesores pudiesen vender, cambiar, subaforar, etc., sin consentimiento del otorgante, y no obstante los foreros vendieron un trozo de terreno sin consentimiento del censalista; en este concepto la sentencia, al absolver de la demanda que aquel interpuso pidiendo la nulidad de la venta y comiso de la finca, infringe las leyes 28 y 29, tít. V, Partida 5<sup>a</sup>. (C. de 28 de Diciembre de 1878.)

—No tiene valor un recurso fundado en la doctrina de la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de Diciembre de 1858, porque en los contratos de foro es obligacion de los foratarios conservar discretadas las fincas forales, hipotecas de la renta debida; y con menos razon si en la deman-

da se especifican debidamente esas hipotecas. (C. de 18 de Enero de 1879.)

*Carácter de la obligacion foral.*

—Es innecesario que en la escritura foral aparezcan nominalmente los deudores, pues el aforante puede dirigirse para el pago de pensiones contra cualquiera de los llevadores, quedándole á éste expedita su accion contra los demás obligados al pago. (C. de 9 de Mayo de 1864.)

—Es procedente la solidariedad en las obligaciones derivadas del contrato de foro, cuando no se pacta lo contrario ó se modifica esta condicion natural del contrato por el estado posesorio. (C. de 18 de Enero de 1869.)

*Consolidacion.*

—La consolidacion de los dominios extingue las condiciones del foro. (C. de 14 de Mayo de 1868.)

*Desamortizacion.*

—La ley de 1º de Mayo de 1855, comprende los foros procedentes de bienes del clero y del Estado. (C. de 29 de Octubre de 1864.)

*Escritura de foro.*

—La presentacion de la escritura de foro en juicio no es absolutamente necesaria, en tanto que pueda sustituirse con otra prueba. (C. de 22 de Setiembre de 1865.—C. de 13 de Mayo y 5 de Diciembre de 1868.—C. de 2 de Julio de 1878.)

—La sentencia que se ajusta á una escritura de foro, no infringe la ley del contrato. (C. de 1º de Junio de 1869.)

—Las escrituras de foro anteriores á la ley 3, tit. XVI, lib. 10 de la Novísima Recopilacion, basta que sean llevadas al Registro de la propiedad antes de ser producidas en juicio. (C. de 13 de Febrero de 1871.)

—Al declarar una sentencia la nulidad de una escritura de foro, no infringe la ley 53, tit. V, Partida 5ª, si el aforante no se limitó á dar en foro la parte alicuota que le pertenecia en una herencia, sino que dispuso de una parte que no le estaba adjudicada. (C. de 18 de Mayo de 1878.)

—No son aplicables los artículos 62 y 81 de la ley de 8 de Enero de 1845 á la escritura de transaccion hecha por un Ayuntamiento, sobre reconocimiento de un foro que venia pagándose por los vecinos de un suburbio del Burgo, que en nada afecta á los demás del distrito, y por lo tanto, la escritura autorizada con poder de una parte de los Bercianos, es obligatoria para todos los que formen hoy la colectividad. (C. de 14 de Febrero de 1884.)

*Estado de interinidad legal de los foros.*

—Las Reales provisiones de 1763 y 1768, la ley 24, tit. X, lib. 15 de la Novísima Recopilacion, y la de 13 de Junio de 1813, suspendieron los pleitos forales hasta la resolucion del expediente incoado. (C. de 30 de Octubre de 1863.—C. de 1º de Junio de 1869.)

—Negada la existencia de un foro, no puede decirse infringida la Real resolución de 28 de Junio de 1768, que prohibió hacer alteraciones en la materia. (C. de 19 de Marzo de 1884.)

*Foro.*

—Si, segun la escritura foral, se pactó que ni el primer adquirente del foro ni sus sucesores pudiesen despojar á los foreros ni aumentarles la pension mientras la paguen, no pueden estos ser tenidos como simples colonos. (C. de 13 de Abril de 1864.—C. de 27 de Enero de 1862.)

—Declarada la nulidad de un foro, debe entregarse la finca al dueño. (N. de 4 de Enero de 1845.)

—La ley desvinculadora de 27 de Setiembre de 1820, suprime la vinculacion de foros y declara libres los bienes. (N. de 7 de Mayo de 1850.)

—Cuando un contrato de foro comprende la condicion de poder venderse las fincas aforadas á un sólo poseedor, excluye la idea de que pueda ser un foro vincular. (C. de 28 de Diciembre de 1870.)

—Los contratos primitivos de foros, se hallan comprendidos en las excepciones de las leyes de señoríos de 1811, 1823 y 1837. (C. de 17 de Diciembre de 1872 )

—La dacion en foro de una finca, constituye una enagenacion en la parte del dominio que en ella se tiene, puesto que el útil se trasfiere á un tercero con la facultad de disponer libremente de él. (C. de 16 de Octubre de 1873.)

—La sentencia que declara forales ciertos bienes, no infringe el principio segun el cual la prueba de la identidad de las fincas enfitéuticas incumbe al dueño del dominio directo, porque en los contratos de foros, el forero se obliga, no sólo á pagar la renta, sino á conservar, mejorar y responder al aforante de las fincas al terminar el contrato por la voluntad de las partes, comiso ú otro motivo legal. (C. de 26 de Junio de 1877.)

—No son aplicables y por ello no han podido ser infringidas las leyes del contrato y la 1ª, tit. XIV, Partida 3ª, que se citan, haciendo supuesto de la existencia de un contrato que los recurrentes no reconocen como resultando de ningun documento, y sólo en pruebas articuladas por las partes, que ha apreciado la Sala sentenciadora estimando que existen los foros y que han tenido lugar con anterioridad prorateos, así como en sentencias firmes se ha reconocido la existencia de los mismos sin distincion á las personas obligadas. (C. de 15 de Octubre de 1884.)

*Foro presunto.*

—Se tienen por tales, cuando consta la reclamacion de las pensiones y del laudemio por más de medio siglo. (C. de 14 de Mayo de 1864.)

—A la Sala sentenciadora toca apreciar la prueba presentada, acerca de si una finca está afecta al pago de una pension foral. (C. de 14 de Octubre de 1867.)

—No se prueba el dominio útil en una finca cuando en los documentos que se presentan no está comprendida esta; y no es bastante que en

los recibos de la renta anual se califique esta con la palabra genérica de pension. (C. de 20 de Junio de 1872.)

—Es apreciacion equivocada la de que los contratos de foro son una prueba inductiva respecto al derecho de propiedad que en las fincas forales corresponde al aforante. (C. de 17 de Diciembre de 1872.)

*Inscripcion de foros.*

—Véase la C. de 13 de Febrero de 1871, citada en *Escritura de foro.*

—No reclamándose ningun derecho sino el pago de pensiones forales atrasadas, fundándose el demandante en el estado posesorio, la sentencia que condena al pago no infringe el art. 396 de la ley Hipotecaria con relacion al 1º de la ley de 3 de Julio de 1871, con los 3º, 4º, 6º, 8º, 9º y 12 del R. D. del mismo año, y con los 4 y 9 al 13 del R. D. de 8 de Noviembre de 1875, dirigidos á garantir los derechos de un tercero. (C. de 2 de Julio de 1883.)

*Laudemio.*

—El laudemio se adeuda desde que la venta se perfecciona sin que los derechos de los dominios puedan ser menoscabados por los pactos particulares. (C. de 30 de Noviembre de 1868.)

—La Sala sentenciadora puede, sin infringir la ley 11, tit. XVIII, Partida 3ª, apreciar la importancia de la falta de claridad de una de las cláusulas de la escritura foral relativa á la cuota de laudemio. (C. de 6 de Octubre de 1874.)

—Si al constituirse el foro se expresó que el terreno deberá conservarse, como es de esencia en este contrato, mejorando, y se estipuló que se pagaria por laudemio el 2 por 100 del precio de venta, cual se establece en la ley 29, tit. VIII, Partida 5ª, al declararse en la sentencia que el laudemio ha de pagarse en relacion con el valor que tenia el fundo al constituirse el foro, se infringe la ley del contrato y la de Partida citada. (C. de 13 de Febrero de 1878.)

*Pensiones forales.*

—La posesion de terrenos aforados es el fundamento de la obligacion del poseedor á pagar las pensiones. (C. de 9 de Marzo de 1864.)

—Siendo las pensiones aforadas procedentes del dominio directo del contratante, ningun inconveniente hay en que las arrienden los llevadores del útil, sin que por esto haya confusion de dominios. (C. de 15 de Octubre de 1877.)

—Si en la sentencia se declara existente y legitima la obligacion de los vecinos de un pueblo de pagar las pensiones reclamadas en virtud del contrato de foro perpétuo del término del mismo, y no se negó su goce y disfrute, al declarar obligados á dichos vecinos al pago de pensiones, no infringe las leyes 1ª, tit. I, libro 10 de la Novisima Recopilacion, y la 11, tit. XIV, Partida 3ª, ni el principio de derecho relativo á las acciones personales y la jurisprudencia á su tenor establecida por el Tribunal Supremo. (C. de 2 de Julio de 1878.)

—Acreditada, á juicio de la Sala sentenciadora, tanto la existencia del foro como la posesion por dos siglos del derecho á percibir las pensiones, no infringe las leyes 3ª, tit. XIV, Partida 4ª, y la 28, tit. VIII, la sentencia que estima la demanda de pago de aquellas. (C. de 2 de Julio de 1883.)

*Prescripcion foral.*

—Las providencias de la administracion sobre prestaciones de foros dejan á salvo el derecho de los interesados para ante los tribunales ordinarios. (C. de 14 de Octubre de 1867.)

*Prestaciones.*

—La ley 3ª, tit. XV, libro 40 de la Novísima Recopilacion se halla derogada en Galicia por la costumbre de venta de rentas en saco. (C. de 27 de Setiembre de 1860.)

*Prorateo.*

—El allanamiento al prorrateo no produce por sí sólo obligacion eficaz ni gravámen sobre bienes que no se designan especialmente en el título de constitucion, ó en virtud de posesion. (C. de 5 de Octubre de 1866.—C. de 17 de Diciembre de 1872.—C. de 6 de Octubre de 1874.)

*Redencion.*

—La hecha por un forero por sí y los demás coforeros, no le dá más derechos que los que le corresponden en participacion con aquellos. (C. de 10 de Mayo de 1861.)

—El forero que redime foros del Estado por sí y á nombre de los demás coforeros puede reclamar á estos la parte que les corresponde en la redencion y, sino se la entregasen, están obligados á pagarle la pension porque para ellos queda subsistente el foro. (C. de 11 de Junio de 1873.—C. de 24 de Mayo de 1878.)

—Si en escrituras reconocidas por ambas partes, además de conferirse al demandado poder ámplio para representar á los foreros en redencion de pensiones al Estado, se estipuló que estos cedian para siempre al demandado su derecho para redimir y se obligan á reconocerle una vez hecha la redencion con los frutos, etc., pudiendo cualesquiera de los pagadores eximirse de esta obligacion reintegrando al redimente de lo que por ellos satisfizo al Estado, dentro del término señalado para la redencion, bien que entendiéndose renunciaban á ésta si no la hacian en dicho término; la sentencia que resuelve que los otorgantes de las escrituras y sus sucesores están relevados de las obligaciones allí contenidas, infringe la ley del contrato y la 39, tit. XXVIII, Partida 3ª. (C. de 22 de Abril de 1878.)

*Rentas en saco.*

—Pueden ser estipuladas en cualquiera especie, segun la antigua costumbre de Galicia. (C. de 26 de Setiembre de 1860.)

*Subforos.*

—Si en la constitucion del subforo no se ha previsto el caso de pasar

á distintos dueños útiles la finca subaforada, y se ejecuta y continúa el prorrateo de la pension consignada sobre la misma, consintiéndose y cobrándose las pensiones con esta separacion; este conjunto de actos envuelve un tácito consentimiento de parte de los dueños directos, del prorrateo y de la division de la obligacion hipotecaria primitiva; y modificada aunque sea tácitamente la indivisibilidad propia de la hipoteca, no es entonces contraria la division del foro á la ley 28, tit. VIII, Partida 5ª. (C. de 20 de Marzo de 1852.)

—Si se prueba el dominio directo del demandante en la renta litigiosa y que los demandados, sin tener más bienes que los del subforo, pagan aquélla y la contribucion correspondiente durante algunos años; la Sala sentenciadora, al condenarlos al pago de lo reclamado, no infringe la ley 1ª, tit III, Partida 6ª. (C. de 12 de Febrero de 1874.)

—Si el contrato otorgado en escritura pública se denomina de compra-venta, al calificarlo la Sala sentenciadora de subforo y negar el retracto que la demandante solicita apoyada en la condicion del contrato y en que la cosa vendida era del patrimonio de sus ascendientes, infringe las leyes 1ª, 2ª y 5ª, tit. XIII, libro 40 de la Novísima Recopilacion. (C. de 13 de Julio de 1876.)

*Suspension en 1874 de la redencion concedida en 1873.*

—El decreto de 22 de Febrero de 1874 dejó la cuestion foral en el estado en que se encontraba á su publicacion y sólo exceptúa los expedientes y juicios forales completamente terminados. (C. de 20 de Mayo y 13 de Diciembre de 1875.—C. de 18 de Enero, 6 y 24 de Marzo y 20 de Junio de 1876.)

FIN.

# INDICE.

Páginas.

Introduccion.....	V
CAPITULO I.— <i>Del origen del Foro.</i> —Los orígenes del contrato.—La propiedad territorial en Roma.—Del <i>ager publicus</i> al <i>ager emphyteuticarius</i> .—La division del dominio.—Las tierras <i>vectigales</i> .—El enfiteusis.—Los derechos del enfiteuta.—Resúmen.—El enfiteusis en España.—Situacion politica y económica en que apareció el contrato de <i>foro</i> .—Carácter privilegiado de las tierras forales.—Razon de la diferencia entre el <i>foro</i> y el enfiteusis.—Origen de la voz <i>foro</i> .—Influencia del nuevo contrato en el reino de Asturias y Leon.—Opiniones sobre el origen del <i>foro</i> .—Ligero exámen de cada una.....	1
CAPITULO II.—Concepto del <i>foro</i> .—Que no es una donacion.—Que el <i>foro</i> es un contrato y un derecho real.—Debe otorgarse por escritura pública.—Definicion del contrato.—Si es temporal ó perpétuo por su naturaleza.—Contiendas sobre este particular.—La ley 69, tit. XVIII, Partida 5ª—Opiniones sobre su interpretacion.—De las diferencias entre el <i>foro</i> y el enfiteusis.—Que en el <i>foro</i> no existe la pena de <i>comiso</i> .—Accion hipotecaria del aforante.—Que en el <i>foro</i> existe el derecho de tanteo y retracto.—Que este retracto es el de comuneros.—Que el <i>foro</i> no es redimible.—Por cuál legislacion y jurisprudencia ha de regirse el contrato de <i>foro</i> .....	17
CAPITULO III.—Diferentes clases de <i>foros</i> .—Razon de la diferencia.— <i>Foros</i> generales y especiales.—Condiciones de cada uno.— <i>Foros</i> laicales.— <i>Foros</i> con prestaciones feudales.—Razon probable de algunas de estas prestaciones.— <i>Foros</i> de pacto y providencia.—La renovacion en los <i>foros</i> de mayorazgo.— <i>Foros</i> temporales y perpétuos.— <i>Foros</i> tácitos.—Contratos derivados.— <i>Subforos</i> y su razon de ser.—Si corresponde al subaforante la accion real.—Cómo nació el <i>subforo</i> .—El abuso de este contrato.—Estado precario á que redujo la propiedad foral.— <i>Foros frumentarios</i> .— <i>Cédulas de planturia</i> .—Diferencias que las separan del <i>rabassa-morta</i> catalan.....	34
CAPITULO IV.—Cómo se constituye el contrato de <i>foro</i> .—Inscripcion de la escritura en el Registro de la propiedad.—Cómo se sustituye en juicio la carta foral.—Prueba supletoria que la reemplaza.—Antigua jurisprudencia sobre este particular.—Qué cosas son objeto del <i>foro</i> .—Quiénes pueden otorgarlo.—Vicios de nulidad en la constitucion del <i>foro</i> y sus consecuencias.—Falta de potestad en el aforante.—Condicion de los bienes aforados como causa de nulidad.—La accion de eviccion.—Antigua jurisprudencia.—Nulidad por la lesion enormisima.—Efectos de la declaracion de nulidad.—Derechos y obligaciones que nacen del contrato.—Derechos del aforante.—Integridad del dominio.—Cuestiones prácticas sobre este particular.—La pension foral.—Carácter de la pension.—Opiniones respecto al concepto por el cual se dá la pension.—La pension es indivisible.—Que el dueño directo no puede oponerse á la imposicion de un gravámen en el foral...	54



CAPITULO V.—Derechos y obligaciones del aforante (continuacion).—Tanteo y retracto.—Opiniones sobre el ejercicio de ese derecho en el foro.—La ley 70 de Toro.—Interposicion de la demanda de retracto.—El derecho de <i>laudemio</i> .—Su origen y significacion.—Limitacion establecida en la ley romana y en las Partidas.—Inconvenientes del <i>laudemio</i> .—No tiene fundamento con arreglo á derecho.—Cuál sea el concepto por que se paga.—Cómo ha de fijarse la cuota de <i>laudemio</i> .—Validez de las cláusulas de <i>laudemio</i> en la legislacion actual.—Que no existe la tasa en la estipulacion del <i>laudemio</i> .—Qué sean los llamados <i>guantes ó entradas</i> .—Hipoteca legal del dominio directo sobre los bienes forales.—Obligaciones del dueño directo...	73
CAPITULO VI.—Derechos y obligaciones del forero.—Dominio útil.—Su extension.—Que puede vender, permutar ó hipotecar.—Tanteo y retracto.—Sustitucion en juicio.—Remision de los bienes.....	89
CAPITULO VII.—Excesiva decision de la propiedad aforada.—Necesidad de identificar las tierras forales.—Antigua forma del apeo y prorateo.—A quién corresponde el abono de los gastos.—El apeo y prorateo en la vigente ley de Enjuiciamiento civil.—El Real decreto de 8 de Noviembre de 1875.—Cuestiones que originan los apeos y prorateos.....	111
CAPITULO VIII.—Cómo termina el contrato.—Prescripcion.—Extincion del foral.—Cuestiones sobre renovacion del contrato.—Consolidacion.—Mútuo disenso.—Redencion.—La redencion de <i>foros</i> en las leyes desamortizadoras.	131
CAPITULO IX.—Historia de los <i>foros</i> .—Razon del método.—Una opinion sobre el carácter de los <i>foros</i> primitivos.—Carácter que predomina en cada periodo de la historia del <i>foro</i> .—Crisis por que atravesó la propiedad territorial.—Las demandas de despojo.—Expediente sobre renovacion de <i>foros</i> .—Real provision de 11 de Mayo de 1763.—Estado de interinidad del <i>foro</i> en la legislacion.....	143
CAPITULO X.—Estado de interinidad de los <i>foros</i> .—¿Proceden hoy las demandas de renovacion?—Eficacia de la Real provision de 11 de Mayo de 1763 y siguientes.—El <i>foro</i> en el proyecto del Código civil de 1851.—Exámen de éste en la parte que se refiere al objeto de nuestro estudio.—Contradicciones que en esta materia se advierten en el proyecto.—Errores fundamentales del proyecto.....	170
CAPITULO XI.—El proyecto de ley de 6 de Mayo de 1854.—La redencion de <i>foros</i> del Estado.—A quién concedia el proyecto el derecho de redimir la pension.—Observaciones á la concesion de este derecho en favor de los poseedores.—Tipo de la redencion en el proyecto.—Redencion de las pensiones en frutos.—Que el proyecto no hubiera resuelto el problema.—Resúmen.....	193
CAPITULO XII.—Reformas posteriores á la revolucion de 1868.—Razon de las reformas.—Estado de la propiedad foral.—El proyecto del Sr. Paz.—Las enmiendas al proyecto.—Su discusion.—Exámen de la ley de 20 de Agosto de 1873.—Efecto que causó en la opinion.—Sus inmediatos resultados en la práctica.—El decreto del Poder ejecutivo de 20 de Febrero de 1874.—Informes sobre la cuestion de <i>foros</i> .....	211
CAPITULO XIII.—La última tentativa.—El proyecto de ley de 1878.—Su exámen.—Sus inconvenientes.—Relaciones con sus antecedentes.—Voto particular.—La discusion en el Senado.....	235
CAPITULO XIV.—La influencia del <i>foro</i> en la actual situacion de Asturias y Galicia.—La emigracion.—El desarrollo de la poblacion.—La renta foral.—El impuesto.—Las soluciones propuestas.—Breve exámen de cada una.—Cuál hubiera sido la más conveniente.—Resultado práctico probable de la redencion.....	255

CAPITULO XV.—Resúmen.—Últimas consideraciones sobre el origen histórico y la naturaleza del <i>foro</i> .—Su comparacion con otras formas de la propiedad, peculiares á otras regiones de España.—Aspecto general de la cuestion de <i>foros</i> .—Intervencion del Estado en la reforma.—Síntesis del problema.....	279
--	-----

APÉNDICES.

APÉNDICE DIPLOMÁTICO.

I. <i>Foro</i> para plantar viñas por el quinto de pension y con cláusula de comiso. (Año 1269).....	301
II. Reconocimiento de <i>foro</i> perpétuo. (1325).....	303
III. <i>Foro á monte y á fonte</i> por tres vidas y veintinueve años más. (1443).....	304
IV. <i>Foro</i> perpétuo con cláusula de comiso y de indivision (1476).....	307
V. <i>Foro á monte y á fonte</i> con estipulacion de <i>luctuosa</i> . (1491).....	309
VI. <i>Foro</i> por una sola vida. (1606).....	310
VII. Cláusula de <i>foro</i> inscrita en una lápida. (1666).....	311

APÉNDICE BIBLIOGRÁFICO.

Libros y folletos.....	313
Periódicos y revistas.....	319

APÉNDICE LEGISLATIVO.

I. Real provision de 11 de Mayo de 1763.....	325
II. Ley 3ª, tit. 10, libro 10 de la Novísima Recopilacion.....	327
III. Ley 24, tit. 15, libro 10 de la Novísima Recopilacion.....	328
IV. Ley de 8 de Junio de 1813.....	328
V. Ley de 31 de Marzo de 1837.....	328
VI. Real decreto de 18 de Abril de 1857.....	329
VII. Ley de 3 de Julio de 1871.....	329
VIII. Real decreto de 21 de Julio de 1871.....	330
IX. Ley de 20 de Agosto de 1873.....	337
X. Ley de 16 de Setiembre de 1873.....	340
XI. Decreto de 20 de Febrero de 1874.....	340
XII. Real decreto de 8 de Noviembre de 1875.....	340
XIII. Real decreto de 20 de Mayo de 1878.....	344
XIV. Ley de Enjuiciamiento civil.....	345
XV. Jurisprudencia civil hasta 1883.....	351