

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

Año II

Agosto de 1926

Núm. 20

Redención de foros

EXPOSICIÓN

SEÑOR: La situación social y económica a que al presente ha llegado el grave problema de los foros, especialmente en Galicia, demanda con urgencia una solución definitiva por parte de un Gobierno de la significación del actual, pues no es posible prolongar por más tiempo la situación de interinidad creada hace más de siglo y medio por la Real Provisión de Carlos III de 11 de Mayo de 1773 suspendiendo indefinidamente el curso de las demandas de despojo.

Y si entonces se juzgó improcedente la pretendida reversión de las fincas aforadas a los señores del directo dominio, es ya indefendible prácticamente la discutida temporalidad originaria de los foros, porque al amparo de aquella Real Cédula, del «ínterin», se ha creado de hecho un estado posesorio de perpetuidad que no es posible desconocer.

Suprimido aquel reparo jurídico, no hay obstáculo que impida el extender a los foros la redención aplicable a la enfiteusis, y aun lo abona el principio moderno de la expropiación forzosa por causa de mejoras agrarias, reclamada por el alto interés público y gradualmente admitido en las legislaciones de los países cultos. Debe, pues, sin vacilaciones, preceptuarse la consolidación definitiva de los dominios, mediante la redención de las pensiones forales; que hora es ya de dictar la ley especial anunciada en el artículo 1.611 del Código civil.

En términos de la mayor equidad y con espíritu que desea conciliar todos los intereses, se han abordado las complejas cues-

tiones que suscita la redención ; las normas para la capitalización con tipos diferenciados en función de la titulación más o menos perfecta, de que procedan o no los foros de la desamortización y de que sean determinados o desconocidos los inmuebles gravados ; la posibilidad de aplazar el pago ; la necesidad de pagar al forista, juntamente con el capital, las rentas atrasadas con los intereses de demora ; el modo de reducir a metálico las pensiones en especie, salvando el inconveniente de su rápido encarecimiento de la postguerra, y la armónica concordancia entre el derecho del perceptor a no atomizar el capital con redenciones parciales y el temor de que se frustrase la redención por la obstinada terquedad de uno solo de los llevadores.

Aceptada como solución del problema la necesidad de consolidar ambos dominios, se concede un período de cinco años a los foratarios para que voluntariamente pidan y obtengan la redención ; mas pasado este plazo, y en el firme propósito de que se intensifique y extienda el número de las redenciones, hasta lograr por este medio la extinción de las prestaciones forales, se otorga acción a los señores del directo dominio para que exijan coactivamente a los foreros la redención de las pensiones o se adquiera por los foristas el dominio útil, como medios de lograr la consolidación.

Se crea un Tribunal especial, exigido por la gran variedad de los casos prácticos, el necesario conocimiento del ambiente local y el procurar ante todo la avenencia y acuerdo sobre las cuestiones controvertidas, adoptándose las adecuadas garantías para un procedimiento breve y sencillo, que tendrá ulterior desarrollo en un Reglamento, que cuidará también de hacer más fácil el acceso al Registro de la Propiedad de los documentos que acrediten la redención.

Sin haber descuidado tampoco evitar la prescripción extintiva de las acciones de los foristas para el cobro de pensiones, y una justa revisión de las costas causadas en los juicios fenecidos, hoy pendientes de ejecución, para limitar su importe a una parte alícuota de la cuantía litigiosa.

Y se ha tenido en cuenta el luminoso informe y los votos particulares de la Comisión que para el estudio del problema creó el Real decreto de 20 de Enero de 1925.

Tales son los motivos que ha tenido Vuestro Gobierno para someter a la aprobación y firma de Vuestra Majestad el adjunto proyecto de decreto-ley.

Madrid, 25 de Junio de 1926.—Señor: A los reales pies de Vuestra Majestad.—*Miguel Primo de Rivera y Orbaneja.*

REAL DECRETO-LEY

Conformándome con el parecer de Mi Consejo de Ministros y a propuesta de su Presidente,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1.º En debido cumplimiento de lo preceptuado en la base 26 de la ley de 11 de Mayo de 1888 y en el apartado 3.º del artículo 1.611 del Código civil, se declaran redimibles todos los foros, subforos, foros frumentarios, rentas en saco, sisas, derechos, cédulas de planturia y cualesquiera otros gravámenes de análoga naturaleza jurídica sobre bienes inmuebles en las provincias de Galicia, Asturias y León que hubiesen sido constituidos antes de la promulgación del Código civil.

Art. 2.º Si en las escrituras de constitución o imposición de las cargas forales a que hace referencia el artículo anterior se hubiese previsto el caso de la redención se efectuará ésta atemperándose a los pactos y condiciones resultantes de tales títulos, a no ser que las partes, de común acuerdo, prefieran acogerse a las normas de este decreto-ley.

Art. 3.º Si no se hubiera previsto la forma de redención en los títulos constitutivos ni llegasen a un acuerdo los foristas y foratarios sobre la fijación del capital que corresponde a las pensiones se capitalizarán éstas conforme a las siguientes reglas:

1.º A razón de cien de capital por cuatro y medio de renta si se trata de foros originarios que no procedan de la desamortización cuya constitución conste por títulos fehacientes, inscritos o no en el Registro de la Propiedad y que gravan sobre bienes inmuebles determinados.

2.º A razón de cien de capital por cinco y medio de renta si se trata de foros procedentes de la desamortización o de rentas forales que carezcan de títulos escritos de constitución, novación o

reconocimiento y se vengan satisfaciendo por prescripción extraordinaria, o por la posesión en el cobro de pensiones.

3.^a A razón de cien de capital por seis y medio de renta si se trata de subforos de cualquier grado, foros frumentarios, rentas en saco o gravámenes forales de toda olase cuyos títulos y bienes sean desconocidos.

4.^a En los casos de duda respecto a la naturaleza jurídica de las prestaciones forales y similares se capitalizarán al seis y medio por ciento.

5.^a Pagarán además los foreros un medio por ciento de recargo sobre el tipo de capitalización que corresponda según las reglas anteriores, en el caso de haber sido condenados al pago de pensiones por sentencia ejecutoria y no la hubiesen dado cumplimiento antes de publicado el Reglamento para la aplicación del presente decreto-ley.

Art. 4.^º Las rentas forales pagaderas en frutos, vino u otra cualquiera especie de las que se pesan o se miden se reducirán a dinero mediante acuerdo de los interesados, y, en su defecto, servirá de base el precio medio que la unidad hubiera tenido en el término municipal donde el pago se verifique, determinándole por las valoraciones oficiales en el quinquenio anterior a 1914 y en el de 21 al 25, prescindiendo de las dos anualidades en que la especie hubiera tenido el precio más alto y el más bajo dentro de ambos quinquenios.

Se entenderá por valoración oficial la que se fije por una Comisión compuesta en cada provincia por el Ingeniero jefe del Servicio Agronómico, los Presidentes de las Cámaras Agrícola y de Comercio y un representante de la Asociación de perceptores y otro de la de pagadores de pensiones.

Art. 5.^º Por regla general la redención se hará por forales completos, pagando los llevadores la totalidad del capital que resulte según las reglas anteriores; pero podrá exigirse la redención parcial en los siguientes casos:

- a) Si los que la soliciten representan la mitad del capital.
- b) Si los reclamantes constituyen la tercera parte del número total de los foratarios.
- c) Si la pidiera individualmente un llevador cuya porción alí-

cuota represente, por lo menos, una quinta parte de la pensión foral.

Art. 6.^º El pago del capital podrá hacerse en varios plazos hasta cinco años, salvo pacto de plazos más largos, devengando el precio aplazado el interés de cuatro por ciento a favor del señor directo.

Art. 7.^º Para exigir la redención deberán los foreros pagar al forista, juntamente con el capital, las rentas atrasadas y no prescritas, más su interés de cuatro por ciento en razón de la demora.

Art. 8.^º El derecho a redimir las cargas determinadas en los artículos anteriores compete exclusivamente a los pagadores de las mismas, durante el plazo de cinco años, a contar desde la fecha en que éste decreto-ley sea promulgado.

Art. 9.^º Transcurrido el plazo de cinco años, los perceptores de rentas forales podrán exigir de los obligados al pago el precio de redención con arreglo a los tipos establecidos en este decreto-ley, ejercitando al efecto las acciones personales o reales inherentes a la naturaleza del derecho que haya de redimirse.

Todos los gastos que se causen para esta redención serán de cuenta de los pagadores.

Pasados también cinco años, tendrán acción los foristas o perceptores a consolidar a su favor los dominios, adquiriendo el dominio útil de las fincas aforadas, fijándose su precio mediante tasación pericial, de cuyo importe se descontará el valor de capitalización asignado al directo dominio, conforme a los artículos 3.^º y 4.^º de este decreto-ley.

Art. 10. Al efecto de armonizar las encontradas pretensiones de foristas y foreros sobre pago de pensiones, reconocimiento de foros, redención, consolidación y demás cuestiones que puedan suscitarse entre ellos con respecto a las prestaciones forales, se crea un Tribunal y un procedimiento especiales conforme a las siguientes bases :

A) Conocerá de estas demandas el Juez de primera instancia del partido judicial en que se paguen las pensiones, asociado del Registrador de la Propiedad y del Notario de la cabeza de partido, así como de dos vocales, que no necesitan ser Letrados, nombrados, uno por la parte demandante y otro por la demandada.

B) Queda reservada la presidencia de estos Tribunales al Juez de primera instancia propietario, sin que pueda ejercerla el Juez municipal, y en caso de enfermedad, ausencia o vacante será presidido dicho Tribunal por un funcionario en activo de la carrera judicial designado por el Ministro de Gracia y Justicia.

C) No será necesaria la intervención de Abogado ni Procurador, pero podrá utilizarlos cualquiera de los interesados, siendo de su exclusiva cuenta el pago de sus servicios, y queda prohibido el incluir en las tasaciones de costas sus honorarios y derechos.

D) Estas reclamaciones se ajustarán en lo posible a la tramitación del juicio verbal civil, salvo las modificaciones que se establezcan en el Reglamento, que determinará también el más fácil acceso que haya de darse para la inscripción en el Registro de la Propiedad antes y después de la redención.

E) En cualquier estado de las actuaciones podrá llegarse a una avenencia, en todo o parte de lo discutido, con las condiciones que los interesados acuerden, y, consignada en acta simple, tendrá el valor y eficacia que a la transacción asigna el artículo 1.816 del Código civil, y la llevará a efecto el Juez por los trámites de ejecución de sentencia.

F) La que ponga término al expediente será apelable ante la Audiencia territorial por los trámites de la segunda instancia del juicio de menor cuantía, siempre que la cuantía litigiosa exceda de 1.000 pesetas, no dándose recurso alguno si fuese inferior a esta suma.

Art. 11. Todos los expedientes que a instancia de los respectivos interesados se tramiten, con sujeción a este decreto-ley, para la redención y consolidación de foros y sus incidencias se extenderán en papel sellado de la última clase, quedando reducidos los honorarios devengados por los Secretarios judiciales que autoricen aquéllos al 25 por 100 de los establecidos en sus Aranceles.

Art. 12. Las costas causadas en los juicios fenecidos sobre reconocimiento de dominio directo o reclamación de pensiones forales, cuyas respectivas sentencias se hallen pendientes de ejecución, serán objeto de revisión ante el expresado Tribunal especial, respecto a las partidas de honorarios y derechos de cuantos en aquéllos hubiesen intervenido, debiendo rebajarse a una suma cuyo total importe no exceda del 25 por 100 de la cuantía litigiosa.

Art. 13. En cuanto a rentas vencidas en las cuatro anualidades inmediatamente anteriores a este decreto-ley, así como a las que venzan con posterioridad que hayan dejado de ser pagadas o no se paguen oportunamente, quedará en suspenso el término de la prescripción por lo que respecta a las primeras y no comenzará a correr en lo que a las segundas concierne hasta que se restablezca la normalidad en los pagos, a cuyo efecto el Gobierno, teniendo en cuenta las circunstancias, declarará cuándo se ha restablecido aquella normalidad.

Art. 14. Durante el plazo de cinco años desde la vigencia del presente decreto-ley queda en suspenso la percepción del laude-mio en los casos en que procediera.

Art. 15. El servicio del crédito agrícola podrá anticipar hasta 10 millones de pesetas, a título de préstamo, para ayudar a la redención, en caso de probada pobreza del forero.

Este auxilio no podrá nunca exceder del 50 por 100 del capital foral en cada caso, y se acomodará al procedimiento los requisitos y las garantías que fije el Reglamento.

Art. 16. Las deudas que emitieren los Ayuntamientos, las Diputaciones o las Cámaras o Sindicatos Agrícolas para facilitar la redención estarán exentas de los impuestos de timbre, derechos reales y utilidades, totalmente si la emisión tuviese lugar el primer año y en un 50 por 100 si se verificase en los cuatro años siguientes.

De iguales beneficios disfrutarán los actos y contratos de préstamos, con o sin hipoteca, que exclusivamente a este fin otorguen los foreros.

DISPOSICION FINAL

Por el Ministerio de Gracia y Justicia se publicará el correspondiente Reglamento en el plazo de un mes; quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a este decreto-ley y se declara disuelta desde esta fecha la Comisión nombrada por Real decreto de 25 de Enero de 1925.

Dado en Palacio a veinticinco de Junio de mil novecientos veintiseis.—ALFONSO.—El Presidente del Consejo de Ministros, *Miguel Primo de Rivera y Orbaneja*.