

# LOS FOROS <sup>(1)</sup>

---

## El problema

La cuestión de los foros es problema de actualidad, y de gravísima actualidad; constituye enfermedad crónica, en que se dan agudas y dolorosas crisis; estamos en una de ellas.

Problema en sí complicado, fué agravado por la inhibición del Poder legislativo, por los afanes pecuniarios e intransigencias mezquinas de los dominios directos y por el *politiquismo*, que con notorio éxito operó sobre las muchedumbres de los campesinos, a quienes halagó con el cómodo y apetecible sistema del *no pagar*. Y para colmo de males, oradores y escritores hicieron de los foros y de sus intrincadas derivaciones materia de discursos y de artículos, en que la ignorancia y el desconocimiento del asunto se velaba torpemente bajo gárrula palabrería y cursilerías a montones.

Permítaseme, antes de entrar en materia, el alegar los títulos que tengo para hablar de estas cosas. Fuí durante más de veinte años registrador de la Propiedad en una de las comarcas en que más agudamente se palpa el problema; más tiempo aun ejercí allí la profesión de abogado, interviniendo con asiduidad en conyugios y litigios de índole foral; soy dueño de rentas forales; soy pagador de bastantes. Parece, pues, que son motivos suficientes para entender de achaques de foros y poder ocuparme de ellos con conocimiento de causa.

Y basta de preámbulo.

(1) Escribo lejos del sitio en donde tengo reunidos libros, antecedentes y apuntes referentes a foros, confiado este trabajo, en parte, a la memoria. Si esta circunstancia no exculpa las deficiencias de que adolezca, algo la atenuará.

## I

## DESENVOLVIMIENTO LEGAL DEL FORO

Acerca de sus orígenes se mantienen opiniones variadas. Los partidarios a *outrance* del regionalismo jurídico afirman que es una institución propia, peculiarísima de Galicia; otros—Gutiérrez, en su tratado de Códigos—sostienen que su punto de partida en la historia del Derecho fué el arrendamiento, y hasta hay quienes lo encuentran en un contrato de precario de que se habla en el VI Concilio toledano.

En realidad, el foro es la enfiteusis; el estudio de los textos no deja lugar a dudas, y así podemos subscribir, en principio, la autorizadísima opinión de dos ilustres tratadistas: los Sres. Castro Bolaño (en su *Estudio jurídico sobre el foro*) y el Sr. Gil Villanueva (tratado de Censos); porque la novedad establecida por la Constitución de Zenón, al separar aquel derecho de la renta y del arrendamiento, creando el contrato y el *jure in re* enfiteútico, fué siglos después el principio y el molde de nuestros foros. Justiniano, en su «Institutu», nos dice que

*Sed talis contractus quia inter veteres dubitabatur et a quibusdam locatio, a quibusdam venditio existimabatur, lex Zenoniana lata est quæ emphiteuseos contractus propriam statuit naturam, neque ad locationem, neque ad venditionem, inclinantem sed suis pactionibus fulciendam.»*

De modo que cuando en Roma se daban fundos con carácter perpetuo, hubo dudas de si se trataba de ventas o de arriendos, hasta que Zenón creó la enfiteusis, como cosa especial, distinta de aquéllas y que se caracteriza por sus propias convenciones—*pactionibus fulciendan*.

Esta constitución de Zenón, a que Justiniano se refiere (Cod. IV, 66, 1.<sup>a</sup>) y que no soy a transcribir, por falta de espacio, sino a resumir, estableció la enfiteusis, obligatoria para los pactos convenidos, y que debían celebrarse por escrito, dictando reglas supletorias para el caso de la pérdida de la finca por accidente fortuito. Otra de Justiniano—la IV, 66, 2.<sup>a</sup>—amplió notablemente el contrato, consignando el comiso por falta de pago de la pensión durante

tres años ; la libertad del enfiteuta para vender, aunque reservando al dominio directo el derecho de retracto durante dos meses ; y el laudemio a favor de éste, regulado por la cincuentena del precio o del valor del fundo.

Aquí tenemos el origen del foro. Porque el contrato y el *jure in re* enfiteutico, se acomodaron maravillosamente, tiempos adelante, a las condiciones peculiares del Noroeste de España. Es opinión corriente que ello fué debido a que las *manos muertas* : —Conventos e Iglesias—y Señoríos y aristocracia, propietarios de extensos territorios incultos, utilizaron la enfiteusis para su laboreo y mejor y más intenso aprovechamiento ; pero sea dicho con miramiento a la opinión, consabida, es de una vulgaridad inadmisible ; aristocracias y clero, secular y regular, fueron dueños de considerable parte de la propiedad, en España y fuera de España ; y consiguientemente, tendrían interés en sacar el mayor partido posible ; y, sin embargo, es en Galicia—y en sus similares, Asturias, León y Portugal—donde arraigó el foro. La explicación verdad es otra : la enfiteusis se adaptó admirablemente en una región de numerosos moradores, laboriosos y aptos para las faenas agrícolas y con amor arraigadísimo al *agro*. Fué la enfiteusis, con estas gentes, el instrumento necesario para vivir en el campo, que fértil entonces—no agotado, como ahora, por una producción intensa, sin el conveniente reintegro al suelo de los elementos a él sustraídos—daba medios de sostenimiento a las muchas familias que en él habitaban. Y una confirmación nos la proporcionan las escrituras antiguas que literalmente reproduce el Sr. Pérez Porto—en su interesante obra del «Derecho foral de Galicia»—en las que se dan en foro, no fincas improductivas e incultas, sino predios en plena producción y laboreo.

Y este uso del foro vino a llenar las deficiencias legislativas. Aunque no podamos dar como exacta la afirmación de Gutiérrez —«Códigos»—de que sólo dos leyes de Partido se refirieron a la enfiteusis, pues en realidad son algunas más, como ahora veremos, cilo es que no aparece regulada la enfiteusis, a pesar de su enorme trascendencia, con la prolijidad de otros contratos, tan extensamente tratados en el Código de Don Alfonso el Sabio. Contiene, sin embargo, preceptos extraordinariamente interesantes : así la ley 3.<sup>a</sup>, título XIV, Part. 1.<sup>a</sup>, define la enfiteusis, la clasifica en temporal y perpetua ; exige que recaiga sobre cosas raíces y que medie precio

cierto; se constituye por documento público, y establece el comiso, en la enfiteusis eclesiástica, por falta de pago durante dos años. La ley 1.<sup>a</sup>, tít. XIV, Part. 3.<sup>a</sup>, habla de los acensuamientos de terrenos de escaso valer; la 69, tít. XVIII, de la misma partida, se refiere a las fórmulas de contratos de enfiteusis de los monasterios y a la necesidad de documentos fehacientes para ambos dominios; la ley 26, título XXVIII y la ley 5.<sup>a</sup>, tít. XXX, de la propia partida, tratan del deterioro del fundo acensuado, y de la prescripción de éstos, por posesión, respectivamente; y las leyes 28 y 29, tít. VIII, Part. 5.<sup>a</sup>, definen el contrato enfiteútico y reproducen el contenido de la prenotada ley 3.<sup>a</sup>, distinguiendo el comiso, según al enfiteusis sea eclesiástica o laical, por la falta de pago durante dos o tres años, y regula la extinción del derecho, por la pérdida de la finca. La última, permite al enfiteuta enajenar o gravar, pero no a personas de quienes «non pudiesse aver tan ligeramente el censo»; consigna el derecho de tanteo y el de laudemio a favor del señorío.

Con estos preceptos, que contenían, aunque con notorias deficiencias, los elementos consustanciales del Derecho que la vida jurídica precisaba, fué aplicándose el foro, en Galicia, cada vez con mayor profusión y rigor, extendiéndose más allá de las disposiciones legales. Bien pronto chocó con otras.

Fué en los foros temporales, generalmente otorgados «durante la vida de tres Señores Reyes y veintinueve años más», o por las «voces de tres generaciones y algunos años más». El forero, que de padres a hijos, venía trabajando la tierra y de ella sacaba el producto para su subsistencia, se consideraba como su dueño; y esta convicción, arraigada fuerte y enérgicamente en aquella dura raza, en que el amor al terruño prima sobre tantas cosas, era de todo punto incompatible con la devolución de la finca al señorío, de la finca trabajada con tan cariñoso cuidado y solícito afán; por otra parte, la condición legal equívoca del foro, había permitido el arraigo de esas convicciones; no en vano la citada ley 69 del título XVIII, de la Partida 3.<sup>a</sup>, había escrito que el enfiteuta tiene la finca

«con todos sus derechos e con todas sus pertenencias e con todos sus usos que ha e deve aver de derecho e de fecho, de manera que el e los que de el descendieren fasta la tercera generación, puedan haber e tener e facer de ella e en ella lo que quisieren, bien así como de lo suyo...»

Si las leyes le decían que podía hacer en la finca aforada lo

que quisiera, *como si fuera suya*, ¿qué extraño es que considerándola como propia se negara a devolverla, por estimarlo injusto?

Y así, la resistencia a la devolución, se arraigó más y más por el transcurso de los tiempos. Podrían citarse muchos casos: lo hare de uno sólo: Siendo letrado en Túy, tuve ocasión de intervenir en unos famosos pleitos que los sucesores de los Monjes Bernardos de Oya, dueños de considerables forales, sostenían con los vecinos de cuatro parroquias sobre pago de canon en dinero y en frutos; el estudio de antecedentes me produjo asombro, aunque no eran casos nuevos para mí. Desde siglos atrás, las contiendas entre los monjes y los foreros eran tan frecuentes como encarnizadas; resistiéronse enérgicamente éstos a la devolución de las fincas, y hubo pleito en que la Chancillería de Valladolid, al fallarlo, castigó personalmente a ellos y a su abogado, por la dureza de los medios de defensa de que se valieron.

Hacia el siglo XVIII, el conflicto se agravó. Y llegó a punto de que el Reino de Galicia, al votar, en 1759, la concesión del *Servicio de millones*, se dirigió al Rey, pidiendo la renovación indefinida de los foros temporales: era que las poderosas Comunidades de Bernardos y Benedictinos, dueños de cuantiosas rentas, plantearon demandas de despojo contra sus pagadores, alegando haber vencido el tiempo de duración de los forales. Se cita el caso de que el Convento de Sobrado expulsó de los predios aforados a unos ochocientos llevadores de San Pedro de Porta: diéronse otros más y, al fin, las instancias apremiantes del Diputado General, Marqués de Bosque Florido, obtuvieron éxito.

Y apareció entonces la famosa Provisión de Carlos III (en 11 de Mayo de 1763) por la cual se suspendieron las demandas de despojo de los llevadores de fincas aforadas. Se extendió por la de 28 de Junio de 1768, a otras comarcas, además de Galicia, y por la de 14 de Noviembre de 1789 se declaró que se admitirían las demandas sobre nulidad, fundadas en la falta de potestad del constituyente, o en lesión enormísima.

No puede ofrecer dudas el carácter provisional de estas Provisiones, y sin embargo, ellas fueron, desde su fecha, y son aún, el estado de Derecho en materia de foros: de modo que en asuntos de tan enorme trascendencia social y jurídica en el Noroeste peninsular, y que afectan substancialmente a extensísimas regiones, rigen preceptos de índole transitorio; y es ésta la más acerba crítica que

cabe hacer de los gobernantes de una nación, ya que no se atrevieron, durante siglos, a afrontar el gravísimo problema, prefiriendo que rijan remedios deficientes y transitorios, y esperando, sin duda, de la acción del tiempo la anhelada solución.

La Provisión de Carlos III, de 1763, si aceptable en el fondo, fué bien poco feliz en la forma; pudo pensarse y redactarse mejor; parece que la enfadosa palabrería disfraza la falta del fundamento jurídico, anhelosamente perseguido y no encontrado. Debíó plantear la cuestión en otros términos; las circunstancias de tiempo y lugar eran tales, que la aplicación de los estrictos preceptos sobre despojos de foreros, resultarían de excesiva y dura aplicación: sería antisocial y perjudicial a los intereses del Estado acceder a peticiones de reversión de fundos, por el mero hecho de haber transcurrido los términos de duración de los contratos; miles de familias resultarían sin medios de vida y condenadas a morir de hambre. Planteado así el problema, la solución transitoria debía ser forzosamente la suspensión de las demandas de despojo. Pero inmediatamente y como consecuencia, la función del Gobierno era entrar en la esencia del conflicto y resolverlo en lo pasado y para el porvenir. El remedio requerido, la redención; no se imploraba ni se apetecía otro; a ello, ni Carlos III, ni los Poderes públicos que le sucedieron, se atrevieron, excepto el Gobierno de la República, en 1873.

Tal fué el estado de la cuestión foral desde 1763, y tal lo es en la actualidad, ¡a pesar de los años transcurridos y de la honda transformación del mundo! Castro Bolaño, en su obra de Foros, lo presenta concretamente en dos extremos: (I), inadmisión por regla general de todas las demandas en que el actor se proponga, directa o indirectamente, el despojo del forero; (II), como excepción de esta regla, admisión de las de nulidad, fundadas en la falta de potestad del constituyente o en el defecto substancial de dolo o de lesión enormísima.

\* \* \*

Algunas disposiciones legislativas aparecieron posteriormente referentes o aplicables a foros, aunque sin revestir el carácter fundamental ni entrar en la esencia del problema, con la única excepción, como antes dije, de las leyes republicanas. Y esta escasez es bien significativa en una nación como España, en que tanto se

padece de incontinencia legislativa; de tal modo asusta el problema.

Podemos citar, en orden cronológico, el *Motu proprio* de San Pío V (Roma, 19 Enero 1659, pero introducido en España bastante después) y las leyes 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, título XV, libro X, de la Novísima Recopilación, prohibiendo los censos al quitar en especies que no sean dinero. A pesar de ello, siguiéronse constituyendo en Galicia, dando lugar a cuestiones sobre su validez, dudas que terminaron cuando la doctrina de los Tribunales, y especialmente la sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de 29 de Septiembre de 1860, declaró derogadas las leyes Recopiladas, en el particular, por la costumbre, y, por tanto, válidos los foros y censos de referencia.

En la ley de Enjuiciamiento civil de 1877 encontramos regulada la materia de apeos y prorrates de foros por los artículos 2.071 al 2.108 (libro III, título XVI), reproducción poco afortunada y mejorada de anteriores disposiciones. Son una de las mayores desdichas que padeció y padece el país gallego; a su sombra se incoaron expedientes sin número, por una curia ávida de cuestiones y pleitos, que arruinaron al labrador. Entre los motivos de la odiosidad de los foros hay que incluir los apeos y prorrates, que esquilmaron a los foreros, hundiéndolos en la miseria. Preceptos casuísticos, onerosos en la práctica, parecen inspirados en el propósito de complicar lo que debía ser sencillo; prescinden por completo de la relación necesaria que debe guardar el trámite, con el valor de lo aforado, y en vez de establecer actuaciones breves y fáciles, cuando se trata de rentas de escaso valor, consignan iguales disposiciones para éstas que para las de gran cuantía. Hay más: aunque el dominio directo tiene para la plena garantía suya el apeo—o sea la designación de las fincas afectas al foral—, se le concede, innecesariamente, el prorrato, o sea la distribución de la pensión entre ellas, concesión de todo punto superflua, una vez que, con la solidaridad de pagadores, queda totalmente garantido su derecho. El remedio a tamaños males tiene que ser radical: la derogación de esos artículos. Las actuaciones judiciales deben ser substituídas, si hay acuerdo, por otras notariales en que los interesados relacionen las fincas aforadas, y si no lo hay, las diferencias solucionarse por la Comisión o Tribunal especial de que hablaré más adelante.

El Código civil no resolvió nada; sus preceptos en materia foral merecen dura censura. Se limitan los artículos 1.611 y 1.655 a legislar para el porvenir; los foros de tiempo indefinido se regirán por el Censo enfiteutico, y los temporales, como arrendamientos; la razón de la diferencia no es fácil saberla; probablemente, los autores del Código tampoco lo sabrán. Y no es juicio temerario, porque los escasos preceptos que contiene respecto a foros revelan un total desconocimiento de ellos y del estado social de Galicia. Suponer que la redención cabe hacerla con arreglo a las bases de la escritura de constitución del foral es establecer que prácticamente no se redimirán, ya que al forista no le convendrá en multitud de casos el tipo fijado en los documentos; equiparar los foros temporales a los arrendamientos es oneroso para los llevadores, además de desconocer las esenciales diferencias que median entre unos y otros.

Como antes dije, constituyen excepción de la obra legislativa española las dos famosas leyes de 20 de Agosto y 16 de Septiembre de 1873, que, entrando sin vacilaciones y sin miedos en el problema capital de los foros, lo resolvieron, estableciendo el principio de la reducción, que se atribuyó exclusivamente a los foreros, y otorgándola con arreglo a los tipos fijados en los documentos fundacionales, y si no constaren, al 4 o al 6 por 100, según los casos.

Desdichadamente para Galicia, el Gobierno provisional, por decreto de 20 de Febrero de 1874, dejó en suspenso ambas leyes: con ellas, posiblemente a estas horas no habría problema ni cuestión agraria, o, por lo menos, no revestiría la importancia ni la gravedad que hay que reconocerla.

Y aparte de los preceptos de la legislación hipotecaria, que merecen capítulo especial, no hubo más; pero aparecieron multitud de proyectos, que, por suerte, no salieron de tal categoría; y lo digo por lo disparatados de los unos, la inspiración partidista de otros y el hallarse concebidos no pocos de espaldas a la realidad; sólo algunos, escasos, merecen otro juicio.

El Sr. Calderón Collantes presentó al Senado en 8 de Junio de 1877 un proyecto inaceptable, por suponer un completo desconocimiento de Galicia y de la cuestión foral. Otro, el del señor Montero Ríos, iniciado como Ministro de Fomento en 3 de Julio de 1886, es algo mejor que el del Sr. Calderón, aunque—y siento el reconocerlo—no corresponde a lo que se debía esperar de su au-



tor, que, como ilustre jurisconsulto e hijo de la región gallega, era llamado a apadrinar obra más perfecta. Descomedidamente ensalzaban algunos el preámbulo o exposición de motivos, debida, según mis noticias, al publicista santiagués Sr. Díaz de Rábago; en resumidas cuentas, hay allí bastantes noticias y datos, ni nuevos ni curiosos, pero no sobra de razones. En 1907 presentó el Sr. Vincenti al Congreso un proyecto respecto a lo mismo; otro el Sr. Estévez en 1914; dos en 1920 y 1921 el Sr. Rodríguez (don Leonardo), reproduciendo substancialmente las leyes de 1873; en 1921, el Sr. Franco, con la peregrina y cándida disposición de que durante cinco años se redimieran los foros por acuerdo de ambos dominios, y pasado este tiempo, ya se vería lo que convendría legislar.

De todos ellos, dos merecen párrafo aparte. Uno, el proyecto de apéndice al Código civil, redactado por la Comisión especial del Derecho foral de Galicia; es notable; resuelve el problema que tanto preocupa a los pensadores gallegos, y señala las líneas básicas de los foros para el porvenir; algunos reparos importantes hay que hacerle, especialmente en cuanto a los tipos de redención, que merecen ser calificados de excesivos. Otro, es el de la Comisión permanente de Gracia y Justicia del Congreso en 1922, siendo Ministro el Sr. Ordóñez, cuya intervención activa para que llegara a ser ley es bien conocida; es un proyecto acabado y completo, que soluciona razonablemente, ahora y en lo venidero, la angustiosa cuestión de foros; pareceme que convendría, sin embargo, simplificar la forma de la redención, que presenta algo complicada, por la combinación con los tipos cotizables de la Deuda perpetua interior española.

\* \* \*

Tenemos, pues, abundancia de materiales, y algunos, excelentes; la juiciosa selección de datos y un regular conocimiento de la región del Noroeste, son *conditio sine qua non* para solucionar el arduo problema planteado por la Provisión de Carlos III, y que espera al legislador que lo ultime.

## II

## EL FORO EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA

La extensión que, bien a mi pesar y en contra de mis propósitos, va teniendo este trabajo, es causa de que me limite apenas a citar los preceptos de la vigente ley Hipotecaria, que *nominatim* se refieren a materia foral, prescindiendo del examen de antecedentes de algunos de ellos, tarea que, aunque pesada y enfadosa, no dejaría de darnos saludables enseñanzas.

Veamos esos artículos por orden de numeración.

*Art. 8.º*

(Unidad foro para su inscripción como fincas.)

«Se considerarán como una sola finca, para el efecto de su inscripción en el Registro, bajo un solo número :

Primero. El territorio, término redondo o lugar de cada foral, de Galicia o Asturias, siempre que reconozca un solo dueño directo o varios proindiviso, aunque esté dividido en suertes o porciones, dadas en dominio útil o foro a diferentes colonos, si su conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término.»

El artículo se halla bien concebido y redactado ; de hecho, los forales tienen denominación genérica, y son razonables las limitaciones que contiene el artículo ; esto es, la unidad del dominio directo y el estar comprendidas las fincas en un término municipal.

*Arts. 39 y 40 de la ley: 98 del Reglamento.*

(Inscripción de forales.)

Su extensión nos veda la reproducción literal ; démoslos, pues, por copiados. Juicio severo merece su contenido y su forma : son un maridaje inexplicable de disposiciones sustantivas con otras de mero trámite, y a ello se unen el completo desconocimiento de lo que son los foros y una descuidada redacción de los textos.

Podrían tener los artículos alguna aplicación, si las rentas forales consistieran solamente en una finca y en un pagador, y aun

más : si la documentación de los dominios directos fuera completa y detallada. La realidad es muy otra : ordinariamente, los pagadores son muchos, efecto de la populosa población gallega, y las fincas aforadas, pequeñas y numerosas, debido a la excesiva división del *agro*, de que luego hablaremos. Desconocen los dominios directos, quiénes son pagadores y cuáles las fincas aforadas ; el llamado *cabazalero* es el que se entiende con el señorío para el pago de la pensión, en nombre de los demás foreros, y aquí suelen terminar las relaciones entre aquél y éstos.

Los artículos 39 y 40 prescinden de esta realidad, y consiguientemente son inaplicables en la vida política ; veamos los tres casos que, confusa y desordenadamente, comprenden.

Se trata de inscribir títulos «en que se transmita la propiedad y parte del dominio y se constituya, a la vez, el canon o la renta (*textual*). Todo este galimatías debe querer decir—aunque no lo dice—que lo que se procura es inscribir ambos dominios, directo y útil a la vez, y efectuada la inscripción, las demás, ya del uno, ya del otro, se extienden a continuación. Las referentes al directo, no habría inconveniente ; pero, en cuanto al útil, dada la continua transformación que la propiedad experimenta en Galicia, la serie de sucesiones, de ventas y de transmisiones y enagenaciones en general, con divisiones, segregaciones y agrupaciones de las múltiples y pequeñas fincas aforadas, al cabo de algunos años, harían de todo punto imposible el seguir la historia de las fincas ; así que, dándose cuenta el legislador de ello, desvirtúa, después, el terminante precepto, autorizando el que las inscripciones sucesivas se hagan con *referencia*—así dice—a la primordial. Se consigna, en una palabra, como precepto, lo que el propio legislador autoriza a infringir. En cuanto a los requisitos que deben contener los títulos para poder inscribirse, se exigen algunos que, en la inmensa mayoría de los casos, no habría posibilidad de llenar ; porque, como antes dije, en muchísimos forales no hay modo, por parte del señorío, solamente de consignar los nombres de todos los pagadores, la porción del canon que satisfaga cada uno—materia perenne de disgustos y pleitos—, ni las descripciones de las fincas afectas al foral. La consabida solicitud escrita, notificada a los pagadores, será casi siempre un papel mojado, por no estar conformes éstos con las pretensiones del dominio directo ; disconformidad que basta que conste en forma fehaciente y sin necesidad de formalizar de-

manda, para sobreseer el expediente, con arreglo a la Resolución de la Dirección General de los Registros del 28 de Abril de 1910. Salvo el raro caso de la completa conformidad entre foristas y foreros, esas reglas de los artículos 39 y 40, no tienen realidad.

Cuanto acabamos de relatar es por completo aplicable al otro caso de que sea solamente el dominio directo el que solicita la inscripción de su derecho; los obstáculos para ello y las confusiones de los preceptos legales son los mismos.

En cuanto al último caso, esto es, que lo solicite el dominio útil, yo me pregunto y lo propio hará quien conozca algo la materia, en qué casos y en qué circunstancias podría ocurrírsele a algún llevador idea tan extravagante; si quiere inscribir alguna finca suya, ahí está el expediente posesorio, en que dirá la carga que tiene, o no la expresará, o aplicará la conocida fórmula (vi bastantes) «de que se halla gravada con la carga que le corresponde», o «a ignorado señorío» (de esto hay muchos casos). Pero, ¿a título de qué, ni qué le importa la inscripción de las otras fincas, además de la suya, afectas al foral? No son los campesinos caballeros andantes de los foros y que vayan al palenque para combatir por su pureza y su integridad; lo que conviene a los señoríos, les tiene completamente sin cuidado; de suerte que lo que estatuyen los artículos 39 y 40, ni es razonable, ni útil, ni siquiera explicable.

Y veamos las consecuencias de estas inscripciones. Las referencias de unas a otras y lo categórico y razonable del art. 98 del Reglamento, nos llevan a conclusiones, no por lógicas, menos sorprendentes; aduciré lo que expuse años ha en una Memoria oficial. Las fincas a que se refiere el derecho real inscrito pueden hallarse en una de estas tres situaciones, en los libros del Registro:

I. Inscritas, expresando con exactitud el derecho real que las afecta: no cabe duda que la inscripción surte plenos efectos y obliga al dueño de la finca a su exacto cumplimiento, pero no por virtud de la inscripción aludida en los artículos 39 y 40, sino por la que consta en el Registro: aquella es completamente indiferente.

II. La finca se halla inscrita, pero no consta el derecho del señorío, o si aparece, es con diferencias que no permiten su identificación; pero en este caso, el art. 98 del Reglamento nos dice que las pretendidas inscripciones deben denegarse o suspenderse, según los casos; en resumen, esa inscripción no afecta a finca

inscrita en que no conste el derecho que se pretende inscribir separadamente ; en consecuencia, no produce resultado alguno.

III. La finca que se dice afecta al foral no está inscrita, pues tenemos que aplicar el mismo criterio del mencionado art. 98, y con arreglo a éste y a los buenos principios de Derecho, es fuera de duda que, aunque el dueño del foral inscriba las fincas, si el dueño de éstas no consiente en tal inscripción, la realizada por aquél no producirá resultado alguno. De donde la inutilidad de estas inscripciones, a que ya se refirió la Dirección General de los Registros en la Resolución de 25 de Enero de 1913, en el caso de la traslación de un censo que gravaba fincas de un término ; pues dispuso que no se extendieran notas marginales en las inscripciones hechas a favor de terceros, como libres de gravámenes.

*Art. 117.*

(Anualidades que se pueden reclamar contra el poseedor de finca acensuada.)

Nótese, ante todo, una diferencia que no creo tenga razón de ser, y es la de que en materia de hipotecas limita un *tercero* los derechos del acreedor, mientras que tratándose de censos, solamente un acreedor hipotecario o un censalista posterior. También es inexplicable el resultado a que se llega en la interpretación literal de los artículos 114 y 115, según la que, si se solicita la ampliación de hipoteca, antes de vencer la tercera anualidad, se asegura, aun en perjuicio de tercero, tres años y la parte vencida del cuarto, pero no si se solicita después de los tres años, que no es en perjuicio de acreedores anteriores, y esto sin contar, como lo hace presente el Sr. Gil Villanueva, con la falta de coordinación de esos tres artículos, en que llegamos a deducir que el acreedor, por pensiones atrasadas de censos, *cuando el deudor* no posea la finca acensuada, puede exigir hipoteca en otros bienes, *aun cuando éste* posea dicha finca.

Por eso, del estudio detenido de los tres artículos, deduce el Sr. Gil las dos proposiciones siguientes, con las que resume el estudio magistral de la materia :

I.—El acreedor por pensiones atrasadas de censos no puede repetir contra la finca acensuada, con perjuicio de otro acreedor hi-

potecario o censualista posterior, sino por dos anualidades y la parte vencida de la corriente. (Referencia al art. 114.)

II.—El mismo acreedor, por pensiones atrasadas, puede exigir ampliación de garantías sobre la finca expresada, aun cuando ésta haya pasado a un tercero. (Referencia al art. 115, y también referencia, pero no bien hecha, al art. 116, si es que tal referencia se quiso hacer.)

*Art. 118.*

(Comiso de la finca acensuada.)

El precepto es claro y no ofrece duda en su aplicación; lo que no es tan claro es lo que dice de respetar los derechos del dueño directo, ya que éste, al recuperar su finca, tiene que admitirla con los gravámenes e hipotecas impuestos por el enfiteuta.

Y es lógico preguntar qué es lo que tendría que soportar el dueño, si no se respetaran sus derechos...

*Arts. 383 y 384.*

(Indivisibilidad y solidaridad en los censos.)

Pudiera aparecer que hay algo de dureza en estos artículos; pero no se trata mas que de una aplicación efectiva de los principios de solidaridad, que son fundamentales en censos y especialmente en foros. Poco importa el carácter transitorio de los artículos, en razón de que, aun entendiendo estrictamente las palabras «el que a la publicación de esta ley tuviera gravados bienes con un censo...», comprenderán los anteriores a la vigencia de la ley Hipotecaria, es decir, la casi totalidad de los foros existentes en la región española del Noroeste. Tampoco cabe dudar que, con esos artículos, se exige la división entre las diferentes fincas, sobre las cuales se establece el censo; y también que, en el caso de ignorarse cuáles sean los bienes acensuados, los enfiteutas se hallan obligados a presentar fincas que respondan del triplo del capital censual.

Y en lo demás, los artículos 383 y 384 son aceptables y de fácil interpretación y aplicación en la práctica.

Algunos artículos más de la legislación hipotecaria cabría citar ; pero, o son de escasa trascendencia para nuestro objeto, o no se refieren estrictamente a achaques de foros. Prescindiremos de ellos.

### III

#### RAZÓN DE SER DE LOS FOROS EN LA ACTUALIDAD

El esquema del foro en la actualidad es fácil de trazar.

El dominio directo debe poner al útil en la posesión de la finca aforada, defenderlo en las cuestiones anteriores al contrato, y sanearlo en caso de evicción ; tiene el derecho de exigir el pago del canon o pensión, que puede reclamar de cualquiera de los foreros, incluso por la totalidad, en virtud de la solidaridad que obliga a todos y a cada uno de los llevadores, y el de exigir el apeo y prorrato, esto es, la designación de las fincas gravadas y la distribución del canon entre ellas. El dominio útil, como tal, es dueño de la finca, con la facultad de enajenar, y tiene la obligación del pago del canon foral ; foristas y foreros pueden ejercer los derechos de tanteo y de retracto, recíprocamente, en caso de venta de los dominios correspondientes ; existe el laudemio, a favor de aquéllos, al enajenarse el predio aforado, si se pactó en la escritura fundacional o viene de costumbre ; no procede la reversión de la finca al dominio directo, a pesar de haber fenecido las voces de la constitución del foro, por entenderse renovado indefinidamente, con arreglo a la Pragmática de Carlos III ; finalmente, aunque el foro debe constituirse en escritura pública, cabe reemplazar la falta de titulación por los medios supletorios que admite el Derecho.

\* \* \*

Expuesto el estado actual del foro, entremos en el examen de su conveniencia y utilidad, interesantísima cuestión estudiada serena y científicamente en la enfiteusis, y de modo deficiente y apasionado en el foro, ya que, por punto general, trataron del problema los que se limitaron a sacar todo el partido posible para sus combinaciones políticas.

En terreno más elevado, libre de pequeñeces, particularismos y manejos partidistas, nos aparece el fenómeno curioso de la ten-

dencia moderna a vigorizar, con más o menos reformas, instituciones jurídicas antiguas, cuya desaparición se preconizaba en nombre de la Ciencia. Me refiero aquí a la enfiteusis, y hablaré después de su consecuencia lógica, el foro.

Ocupémonos, pues, de la enfiteusis.

Innegables son los beneficios que a la extensión del derecho de propiedad proporcionó la enfiteusis; gracias a ella, consiguieron adquirir la condición de propietarios gentes que, por carecer en absoluto de capital, no serían otra cosa durante su vida que braceros y trabajadores agrícolas. Lejos de tratarse de beneficios escritos en el papel, la realidad demuestra que la clase de pequeños propietarios, en todas las naciones y en todas las épocas en que funcionó la enfiteusis, aumentó y se propagó en tales proporciones que llegó a constituir uno de los más sólidos elementos de la vida nacional; además, históricamente, la enfiteusis suavizó las duras condiciones de la época feudal y permitió que la enorme propiedad de las manos muertas, apartada de la circulación, entrara en ella.

La campaña contra la enfiteusis, en el siglo XVIII y principios del XIX, fué eminentemente política, como lo reconoció Cambacères en las discusiones del Código de Napoleón: sólo miraban las conexiones con el régimen feudal; los acuerdos de la Convención francesa, cuya ley de 29 de Diciembre de 1790 suprimió la enfiteusis, obedecían al odio que inspiraban las prestaciones feudales, de innegable parecido, aunque remoto, con aquélla, y también al propósito de constituir una clase de propietarios interesados en la defensa de las conquistas de la Revolución, ya que los lazos que unen al labrador con la tierra de que se apropió violentamente son de la solidez del acero, tendencia que en Francia se realizó cumplidamente, y que años adelante había de copiar Mendizábal, en España, con la legislación desamortizadora, aunque con poco éxito, por la deficiente manera de llevarla a la práctica.

Como quiera que sea, las tendencias, entonces, de la legislación francesa—que no llevó la enfiteusis al Código de Napoleón—y las doctrinas de la, en sus tiempos, potente escuela económica de Juan Bautista Say, también contrarias a aquélla, dieron lugar a que no encontrara la enfiteusis acogida en las leyes, bien que contrariando las aspiraciones de la vida real, que le eran favorables.



Y sólo cuando, a fines del siglo XIX, las corrientes individualistas del Código de Napoleón fueron perdiendo importancia, y sociólogos y economistas, estudiando reflexiva e imparcialmente tales instituciones, notaron su benéfica trascendencia, las aspiraciones arraigadas de la clase agrícola pudieron ser satisfechas. Y en la propia Francia, en que nació la campaña contra la enfiteusis, la acogió nuevamente, por la ley de 25 de Junio de 1902, en que se admiten los censos temporales, cuya duración puede ser de diez y ocho a noventa y nueve años; en Alemania, las leyes de 1880 y posteriores también las admitieron, con la curiosa particularidad, que conviene notar, de que el derecho de reducción se concede tanto al dominio directo como al útil, contraste notable con las legislaciones francesa y española, en que sólo se otorga al segundo.

Excusamos citar otras legislaciones; pero bien merece ligera alusión—y en verdad debiéramos dedicarle más amplio comentario, por tratarse de nación hermana, cuyas afinidades de raza, de costumbres y de intereses con la nuestra son innegables—la portuguesa. Foro o canon en el derecho anterior al Código era, según la definición de Coelho da Rodra, en sus «Instituições do Direito Civil Portuguez», la prestación que el enfiteuta debe satisfacer anualmente al señorío, en reconocimiento del dominio directo. Y el código civil, artículo 1.653, lo define: «Cierta pensión que una persona se obliga a pagar anualmente al dueño de una finca por la transferencia que éste le hace del dominio útil de la misma finca.»

\* \* \*

En España, por suerte, no se siguió el modelo francés: salvo las supresiones y derogaciones relacionadas con manos muertas, el censo enfiteutico estuvo en vigor constantemente; aunque los economistas, que traducían las doctrinas de Say lo combatieron encarnizadamente; la realidad les era tan contraria que esta fuente de Derecho siguió viva y eficaz, y al Código civil pasó sin gran detrimento.

No es del caso examinar las disposiciones de nuestro Código, ya estudiadas minuciosamente por exégetas y comentaristas; en general, son razonables, salvo en cuanto a los tipos de redención, que al 3 por 100 merecen el calificativo de exagerados.

En conclusión, tenemos que reconocer que la enfiteusis pro-

porciona ventajas y beneficios indiscutibles a la clase agrícola, y, por tanto, conviene mantenerla. Pero no sin modificaciones: no en vano existe desde los tiempos del Bajo Imperio, y es ridículo el suponer que institución tan antigua y unida íntimamente al modo de ser de la propiedad, podría mantenerse en *statu quo*. Sería cómodo para el legislador, pero la realidad no lo consiente; preciso es acomodar la enfiteusis a nuestro tiempo y a nuestra modalidad.

¿Reformas que hay que introducir?

He de limitarme a genéricas indicaciones. Citaré el notable estudio de Mancomunidad de Cataluña—«Projecte de regulació dels censs», redactado por la «Oficina d'estudis jurídics», Barcelona, 1923—, que es un examen acabado de la modernización de la enfiteusis. Contiene prescripciones que, aun dirigidas exclusivamente a Cataluña, no cabe desconocer que serían de excelentes resultados prácticos en el resto de España. Párese en el estudio mencionado de la distinción esencial, en el Derecho catalán, de censo enfiteútico y censo a nuda percepción. Se admite la distinción entre enfiteusis perpetua y temporal: ésta tiene lugar cuando se constituye por un plazo inferior a sesenta años y, transcurrido, la finca vuelve al señorío. Asisten al dominio directo el *laudemio* regulado al 2 por 100, aunque pudiéndose elevar, por pacto, hasta el 3 por 100—y el tanteo—*fadiga* y retracto; no se admite el comiso por falta de pago de la pensión, porque el dueño tiene medios suficientes para su garantía, sin necesidad de apelar a recurso tan vejatorio y, en no pocos casos, notoriamente injusto. Al dueño útil se le reconoce el discutido derecho, directamente apreciado por tratadistas y contradictoriamente regulado en los Códigos, a los tesoros y minas que estén en el fundo acensuado; se le permite utilizar acciones reivindicatorias y posesorias en defensa de sus derechos e intereses, pero no subacensuar, y se le otorgan los derechos de tanteo y retracto. El extremo arduo y difícil es el de la redención: aun admitido a favor del enfiteuta, se le señalan limitaciones, entre ellas la validez del pacto de no redimir durante sesenta años o mientras viva el que otorgó el censo y una generación más; el tipo es al 3 por 100; finalmente, el Proyecto comprende una disposición acertada para consolidar ambos dominios, estableciéndose una sucesión ab-intestato entre ellos, a falta de testamento y de parientes dentro del sexto grado civil.

No cabe desconocer que, en principio, las disposiciones de los artículos 1.604 a 1.654 del Código civil español son aceptables, aunque convendría reformatarlos en algunos extremos. Deben regularse de modo más rotundo las expropiaciones, para dejar siempre a salvo los derechos del enfiteuta que, en algunas ocasiones, podrían perjudicarse: suprimirse los comisos, innecesarios para la garantía de la pensión; variar el tipo de la reducción, que al 3 por 100 es poco equitativo, máxime en la actualidad, en que el valor del trabajo humano aumentó considerablemente, fijándose el 5 ó el 6 por 100, que es razonable para el censatario y no perjudicial para el censalista. Y el derecho de reversión, consignado en el artículo 1.653, a favor del dominio directo, a falta del cónyuge, parientes en la línea recta y en la colateral, hasta el sexto grado inclusive, del último enfiteuta, debe extenderse, en iguales circunstancias, a favor del útil.

\* \* \*

Y vamos a los foros.

Podríamos aplicarle cuanto dejamos dicho de la enfiteusis, ya que ambas instituciones tienen el mismo origen y un desenvolvimiento semejante.

El beneficioso resultado del foro, en el desarrollo histórico de la propiedad gallega, no puede seriamente ponerse en tela de juicio; gracias a él, se evitaron los latifundios que hoy existen en Andalucía, Extremadura y Castilla. Gracias al foro, el suelo gallego pertenece a una numerosísima clase de pequeños propietarios; por él es posible el cultivo de tierras que, de otra suerte, serían yermas; pero en esto nótese bien que no es del caso admitir como exacta la afirmación, explotada y manoseada por los agitadores agrarios, de que el cultivo y el beneficio de la tierra fué debido exclusivamente al forero. El Sr. Pérez Porto, en su notable «Derecho foral de Galicia» demuestra, como dije antes, con las copias de las escrituras de constitución de foros, cómo fueron de fincas ya cultivadas; y permítaseme el añadir que documentaciones de rentas forales, propiedad mía, comprueban cumplidamente las afirmaciones del Decano del Colegio notarial gallego.

Del mismo modo que con los censos enfiteúticos, pero con más retraso, se inició campaña contra los foros, y en los últimos tiempos con mayor intensidad, atribuyéndoles toda clase de desdichas

y males, y especialmente el malestar y la crisis que sufre el *agro gallego*, en verdad ocasionada por múltiples causas que no se ven o no se quieren ver; y esta campaña, que agitadores agrarios, inspirados únicamente por fines políticos, fomentaron cuidadosa y activamente, llega al extremo de pedir la abolición de los foros, sin preocuparse en lo más mínimo de los derechos e intereses del dominio directo.

No hay que desconocer, ni negar, la existencia de lamentables abusos que, en algún modo, explican el odio encarnizado de la campaña antiforal. Son varios: la solidaridad de los pagadores, que da lugar a que un pequeño porcionero tenga que abonar, por los demás, la totalidad de la pensión foral, reintegrándose después con notorias dificultades, por la extremada subdivisión de la propiedad en Galicia, la multitud de pagadores y el desconocimiento o la ausencia de varios de éstos, que obliga al que pagó a tener que acudir al Juzgado para cobrarse de los pagos efectuados; el empleo, sin necesidad y sólo por atender a codiciosos intereses de curia, de los lamentables apeos y prorrateos, que llevaron a la ruina a tantos infelices foreros; la multiplicidad de los subforos, intermediarios perjudiciales, que sólo sirvieron para complicar más y más el problema; el cobro del antipático laudemio, lo cual ocasionó que se apelara a toda clase de medios para burlarlo, y el señalamiento de excesivas equivalencias a dinero de los frutos en que consiste el canon foral, cuando algunos de estos frutos—maíz, centeno, menudo y otros—escasearon en los mercados. Todo ello fué combustible arrojado a la hoguera de la campaña que se iniciaba contra la institución. Pero la realidad de tamaños inconvenientes, que no deben negarse ni siquiera atenuarse, no son argumentos contra aquélla, sino solamente contra sus defectos, que es preciso hacer desaparecer.

Las ventajas del foro para la propiedad agrícola son evidentes. Reproduzco aquí cuanto expuse anteriormente al ocuparme de la enfiteusis: bastaría para propugnarlo la sola consideración de que gracias al foro, el trabajador, sin capital alguno y sin recursos pecuniarios para comprar una finca, puede adquirir su propiedad; y no es necesario, ante esta consideración, el aducir un argumento más, ni siquiera poner de manifiesto las ventajas enormes que para el trabajador ofrece el foro respecto a los arriendos, a que tantos, en otras regiones, aspiran afanosamente.

Pero, aun partiendo de la utilidad imponderable de los foros, ello no quiere decir que dejemos de reconocer la necesidad, más que la conveniencia, de mejorar la índole suya y la condición de los foreros. En primer lugar, existe un desenvolvimiento histórico, que señala el transcurso del tiempo y que debe llevarse a sus últimas consecuencias, que son la de convertir al forero en dueño pleno de la tierar aforada; es sólo el postrer paso le que resta por franquear. Otras reformas son: la prohibición de los sub-foros, que, como todos los intermediarios, agravan innecesariamente la condición de los interesados en el contrato foral; la supresión de los laudemios, odiosos y antipáticos, y que restringen innecesariamente la circulación y el comercio de las fincas. La solidaridad de los pagadores debe limitarse a la importancia que en la finca aforada lleve cada forero; restringir apeos y prorrateos, reofrmando completamente la legislación que hoy los regula; y en cuanto al canon o pensión, si es que consiste en frutos, deben consignarse bases claras y concretas para su computación a metálico, en casos de discordia, lo cual no es difícil, como veremos más adelante. Reformado el foro, muy pronto la experiencia pondría de manifiesto las ventajas de su aplicación en la realidad de la vida gallega.

Aun tal como existe en la actualidad, prueba de que el foro cumple misión trascendental es que, a pesar de la violenta campaña en contra suya, siguen otorgándose frecuentemente contratos de esta índole. Recuerdo, siendo Registrador de Túy, algunos importantísimos que hizo el Conde de Ramiranes. Y en su obra del «Derecho foral en Galicia», el Sr. Pérez Porto consigna el hecho, de abrumadora elocuencia, de que en los veinte años siguientes a la vigencia del Código civil, y en una sola Notaría de La Coruña, se autorizaron nada menos que ¡mil ciento veintisiete! contratos forales.

Y ante estos datos, no es menester añadir ni una palabra más.

JOSÉ HERRAÍZ RUIBAL.

Registrador de la Propiedad

Monóvar, 31 de Marzo de 1925.