

ESTUDIO

SOBRE LA PROPIEDAD ENFITÉUTICA

j las leyes de 20 de Agosto y 16 de Setiembre de 1873

RELATIVAS

A LA REDENCIÓN DE FOROS

Y OTRAS CARGAS TERRITORIALES

MEMORIA leida por el Excmo. Sr. D. Florencio Rodríguez Vaamonde, Presidente de la Academia, en sesiones de 29 de Setiembre, 6, 13, 20 y 27 de Octubre y 3 de Noviembre de 1874.

§1

Difícil es, en medio del torbellino de reformas ejecutadas en el siglo actual por la revolución española, bailar una medida menos meditada y que más atropello el derecho de propiedad, como la ley establecida por las Cortes Constituyentes en 20 de Agosto de 1873, disponiendo la redención de los foros y otras cargas territoriales.

Comienza su publicación por presentar un ejemplo, si no nuevo, sin duda raro y extraño en los anales legislativos. Dos veces, en seis días, publicó la *Gaceta* esta ley, esto es, en 22 y 30 de Agosto, apareciendo alterado su texto en el artículo 4.º Se modifica el 6.º á los quince días por una nueva ley de 16 de Setiembre siguiente, inserta en la *Gaceta* de 22 del mismo mes. Estas variaciones, cuyo mérito no aprecio ahora, si no arguyen ligereza, seguramente no se invocarán como muestra y signo de haber sido estudiada con gran madurez una cuestión trascendental, que por extremo menoscaba la propiedad en territorios importantísimos de España, ó más bien en toda la nación.

Sabido es, en efecto, que por solemnes resoluciones de los años de 1837, 1851 y 1852, se han cambiado en contratos enfitéuticos los arrendamientos de bienes nacionales anteriores al de 1800. Contadas serán desde entonces las regiones, donde por poco conocida que hubiese sido la propiedad enfitéutica antes de las leyes desamortizadoras, no se haya extendido y generalizado, con gran beneplácito y aplauso de los terratenientes.

Sin embargo, la enfitéusis ó el foro ha venido, desde hace muy poco tiempo, á concitar un espíritu de crítica acre, ardiente é injusta, el cual, acompañándose del sentimentalismo y del lenguaje declamatorio de la pasión, ha extraviado á no pocos entendimientos superficiales, concluyendo por arrastrar á las Cortes Constituyentes de 1873 á resolver, con un criterio verdaderamente expoliador y absurdo, esta importantísima cuestión. Si se tolera en silencio semejante tiranía y no se patentiza este abuso extraño del poder legislativo, no se podría más tarde, sin caer en manifiesta contradicción, protestar contra ulteriores medidas, que, adoptando las máximas proclamadas en varios congresos de la Internacional, declararan colectiva la propiedad particular y suprimieran la herencia, alterando radicalmente los fundamentos del orden social.

Como desde luego se echa de ver, no es este un problema cuya ilustración demande las galas del bien decir, los sofismas de una filosofía sentimentalista, ó aquellas fáciles declamaciones de los que, invocando un derecho natural para su uso particular, titulan fueros de la razón el quebrantamiento del derecho y la santificación del efecto retroactivo de las leyes.

Consecuencia de estos extravíos es que se conmuevan, y á la postre se derrumben, las instituciones más dignas de respeto y veneración. Contra estos errores, el medio más sencillo y eficaz me parece es recordar ó restablecer las doctrinas en que descansa la verdad, siquiera se repitan ideas rudimentales y casi vulgares, pero que, por una fatalidad deplorable, parecen caídas en el pozo del olvido.

Juzgo, pues, necesario exponer el carácter del contrato

enfitéutico ó del foro en la esfera de los principios jurídicos, examinar sus ventajas é inconvenientes al trasluz de las nociones económicas más autorizadas, y concluir demostrando las aberraciones é iniquidades que sanciona la ley de 20 de Agosto del año último.

§ 11

Es la enfitéusis ó foro un contrato por el cual el dueño de una finca la concede á otro para siempre, ó al menos para largo tiempo, á fin de que no sólo la cultive, mejore y disfrute, sino que la enajene y disponga de ella, mediante el pago de un canon anual en reconocimiento del dominio directo. Llámase así, ó dueño de la enfitéusis ó del foro, al antiguo propietario; y dueño útil, enfitéuta ó forero, al que por este medio ó contrato adquiere la heredad cedida. Queda dividido, por esta manera, el dominio del predio entre dos dueños, perteneciendo á ambos, para resguardo de sus respectivos derechos, la reivindicación y demás acciones reales que nacen del dominio.

Además del canon anual, el dueño directo disfruta, por este título, los derechos de laudemio, tanteo, licencia y comiso, que no exigen explicación especial, por ser demasiado conocidos.

Por qué al censo enfitéutico se le da el título de foro en Galicia, Asturias, León y Portugal desde muy antiguo, no lo he podido averiguar; como no se conoce por qué en Valencia, se llama fadiga al tanteo, y en Cataluña se apellida al subforo dominio mediano. Estas denominaciones provinciales no alteran la índole del contrato enfitéutico, que, en estas diversas comarcas, se ordena y regula por unos mismos principios generalmente.

Dentro de la enfitéusis caben, sin embargo, todas las variedades que los contrayentes estipulen por medio de condiciones especiales que tengan por conveniente acordar; facultad reconocida ya en las instituciones romanas¹ y autorizada formal-

1 § 3. Inst. de locat. et cond. L. 1. C. de jur. emph.

mente por nuestras leyes de Partida¹. « Otrosí, dice, deben ser guardadas todas las conveniencias que fueren escritas é puestas en él.»

Estas convenciones no]>odrían en ningún caso desnaturalizar la esencia del contrato, sin que perdiera su nombre y su carácter. Así al enfitéuta que adquiere para siempre ó para muy largo tiempo el dominio útil del predio, le pertenece el derecho de enajenarlo por toda clase de títulos legales, haciendo suyos, no sólo todos los frutos, sino cuantos incrementos reciba en su estimación. Es, pues, radical su diferencia del arrendamiento, el cual nunca traspasa al arrendatario la facultad de enajenar, no menos que de la compra-venta, cuyo objeto no es dividir los derechos del dominio, sino transmitirlo plenamente en el comprador.

Es notable la oposición que no pocos muestran á considerar los foros como verdaderas enfitéusis. La división de los derechos del dominio entre el directo y útil es ordinariamente igual en uno y otro contrato. La duración de ambos contratos puede ser para siempre ó por tiempo cierto, según la voluntad de los contratantes, al menos antes del célebre fallo de 10 de Mayo del año 1773, dictado por el Consejo de Castilla. Comunmente los foros solían otorgarse por las vidas de algunos reyes, debiendo, al fenecer estos plazos ó veces, consolidarse el dominio útil con el directo. Eran, pues, los foros temporales ó perpetuos lo mismo que la enfitéusis, y son innumerables los ejemplos de foros perpetuos que se conocen en Galicia. Así se lee en algunas escrituras torales, «que se daba en foro, enfitéusis» determinados inmuebles; de modo que si este último contrato tomaba en Galicia y Asturias un nombre provincial, por decirlo así, en cuanto á sus naturales condiciones no existía diferencia. Tanto en uno como en otro contrato, interviene siempre carta ó instrumento de imposición, y basta tener á la vista la escritura de cualquiera foro para observar que en ellas se mencionan y especifican todas las condiciones del contrato enfitéutico. Este hecho

1 L. 28, t. 8, P. 5.

podrá presentar alguna excepción; pero será efecto de la voluntad de los contrayentes, ó de singular observancia ó extraordinaria práctica de alguna comarca particular.

La enfitéusis fué inventada, en su origen, para reducir á cultivo y mejorar los terrenos incultos y eriales, como lo significa aquella voz griega, dedicando á este objeto el trabajo y los capitales, sin otra obligación ordinaria que la de satisfacer cierta pensión en frutos ó dinero, que tomó también el nombre griego de canon. Para reembolsarse de los dispendios y anticipaciones que imponía tal empresa, la estabilidad del arriendo era precaria, y el tiempo de la posesión insuficiente. Todavía no bastaba al enfitéuta la segura y prolongada duración del disfrute; era indispensable alentarle con el estímulo de participar de los más preciados derechos del dominio. De ahí la facultad de enajenar el predio en vida y de transmitirle á sus herederos.

Cuando lo enajena por título singular, corresponde al dueño directo el derecho de exigir del nuevo poseedor la cincuentena parte del valor de la heredad, así como, en caso de venta, puede rescatarla, satisfaciendo tanto precio como haya entregado el comprador. Llámase *laudemio* ó *luismo* el primero de estos derechos, y *retracto* el segundo.

Tiene otro todavía el dominio directo, no menos importante, que es el de *comiso*. En su virtud puede intentar se le adjudique el predio, consolidándose los dos dominios directo y útil, si éste se demora dos ó tres años en el pago de la renta anual, según que el dueño directo es eclesiástico ó secular. Una jurisprudencia benigna, sin embargo, modifica bastante el rigor del derecho en este punto, concediendo al terrateniente términos hábiles para conjurar este perjuicio.

Como quiera, cuando, por esta causa ú otra legítima, se realiza la consolidación de uno y otro dominio, entra el predio de nuevo en la plena propiedad del señor directo con las mejoras ó perfectos que se le hayan dado, aunque esta condición no hubiese sido expresada, si bien pocas veces se omite en los títulos forales ó enfitéuticos. Pero habiéndose fulminado durísimas censuras contra los dueños directos, porque al instituir ó crear

el foro pactaron formalmente que, al incautarse del dominio útil por causa legítima, quedarían relevados de toda indemnización por los adelantamientos ó mejoras que á las fincas se hubiese dado, no se tendrá por inoportuno que examine brevísimamente esta cuestión para mostrar la injusticia de las declamaciones á que ha de servir de tema, procurando prevenir los espíritus contra la propiedad foral. Páctenlo ó no los contrayentes, es, en mi juicio, fuera de duda que si se consolida el dominio, la finca entra de nuevo en poder del directo con los adelantamientos que hubiese tenido, sin obligación de abonar al enfitéuta el precio de estas mejoras.

En el Derecho romano, de donde están casi totalmente tomadas las disposiciones de la materia, desde luego era indisputable la tesis que sostengo. La autoridad de textos expresos¹, las doctrinas admitidas como evidentes por jurisconsultos de primer orden², que han ilustrado con sus luces las instituciones romanas, la naturaleza y origen del contrato enfitéutico y la identidad de principios jurídicos que rigen en otras materias análogas, todo se reúne para demostrar, como una verdad incontrovertible, que, según la legislación romana, nada debía resarcir el dueño de la enfitéusis por razón de las mejoras hechas en el predio, cuando por comiso ú otra causa legítima, se realizaba la consolidación de los dominios útil y directo.

No podía ser, ni era otro el espíritu de nuestro Código de las Partidas, que marcha casi siempre en puntual conformidad con la legislación de Justiniano. Como ésta, declara el Código alfonsino que la enfitéusis tiene por objeto cultivar y fomentar el adelantamiento de las heredades, y sería bien contradictorio que se pagara al enfitéuta por el cumplimiento de aquella obligación. Como la misma Legislación romana, se establece respecto al usufructo³ que nada, concluido éste, pueda quitar ni exigir el usufructuario, si algo hubiese edificado, reparado y

1 L. 2. C. de jur., emph. Nov. 1 y 120.

2 Heinec. Pandect., § 334. Domat. *Les lois civ.* L. 1, t. 4., § 9.

3 L. 22, t. 31, P. 3.

perfeccionado. Ahora bien; si la obligación del usufructuario se halla reducida á entretener y conservar las fincas impidiendo su deterioro, exigiéndosele una caución limitada á esta responsabilidad, y sin embargo nada puede exigir por los perfectos y adelantamientos que les hubiese dado, ¿cómo podría ser más favorable en este punto la condición del enfitéuta, de cuyo cargo es, no sólo la mera conservación del predio, sino además su perfeccionamiento, de modo que se mejore y aumente? Si la enfitéusis ha sido precisamente instituida en su origen, como lo dice su nombre, para reducir á cultivo tierras eriales, ¿cómo se ha de imponer al primitivo dueño, ó su causa-habiente, la obligación de reembolsar al enfitéuta los gastos y anticipaciones que hubiese costado, para desmontar y fertilizar las tierras que recibió con esta carga ú obligación?

Pero donde se ve el pensamiento tácito, aunque evidente, de las leyes sobre el caso, es en la apreciación del laudemio, siempre que hay lugar á exigirlo. Se dispone que la cincuentena parte ó la que por aquel título se satisfaga, deba ser calculada sobre el valor ó precio de la heredad al tiempo de la venta. Este es principio reconocido desde las leyes de Partida hasta la de 3 de Mayo de 1823. Si fueran los perfectos dados á la finca de la pertenencia privativa de los enfitéutas, ¿cómo podía racionalmente aplicarse al dominio directo participación alguna en el precio ó valor, correspondiente á los sacrificios y anticipaciones costeadas por el terrateniente? Me parece que esta idea resuelve perentoriamente la cuestión.

Correspondiendo á este último exclusivamente las mejoras, y debiendo resarcir su valor el dominio directo, en caso de consolidarse con el útil, es un contrasentido atribuirle parte alguna por laudemio en el precio de unas mejoras que le son ajenas.

Y no se alegue, como ya se ha hecho, que la codicia de los propietarios, muy diligente y previsora al redactarse los títulos primordiales, reservándose para el caso de la consolidación del dominio directo y útil, la adjudicación de las mejoras que durante la enfitéusis se hubiesen realizado en los bienes, no mostraban gran confianza de que, á no escribirse esta condi-

cion, fuese suficiente la ley común para procurarles tan considerable beneficio. Si fuese fundada semejante objeción, podría aplicarse á casi todos los contratos.

Porque al escriturarse el enfitéutico se haga expresa mención de los derechos de tanteo, laudemio, comiso y otros; porque en el de compra y venta se estipule formalmente la responsabilidad del vendedor á la evicción y saneamiento, y porque, en fin, en el de arriendo de tierras se prevea un extraordinario accidente que destruya la cosecha y exonere al colono del pago de la renta, ¿á quién se ocurriría pretender que el silencio de los contratantes acerca de estas condiciones, invalidaba su eficacia, privando á los interesados de acción para reclamar más tarde su cumplimiento? La inserción de tales cláusulas en el texto escrito de estos contratos, sirve para recordar ó ratificar sus condiciones naturales; confirma y corrobora lo mismo que, sin escribirse, sería de suyo legítimo, válido y exigible; no arguye, en fin, ni puede argüir su omisión, que dejasen de ser obligaciones positivas inherentes á la índole de los contratos mencionados.

Todas las que produce el del foro ó enfitéusis son debidas á una elaboración científica é ilustrada, y propia de la época en que la literatura jurídica había alcanzado brillante desarrollo, así en los tribunales, como en las escuelas de Roma, Constantinopla y Berito. Es el más moderno de los contratos romanos, y cuando lo instituyeron las leyes, ya habían florecido Cayo, Papiniano y otros célebres jurisconsultos, dándole una índole propia que lo distinguía de los que pudieran serle más análogos y semejantes.

Sin duda las tierras conquistadas por los romanos, que bajo cierta pensión anual, pagadera al fisco, se solían dejar á los vencidos, sugirieron la idea de esta institución enfitéutica, la cual, desenvuelta y organizada más tarde con sus condiciones distintivas, se extendió á casi toda la Europa latina. Cuando se considera el estado en que se hallaban los estudios jurídicos en la época del nacimiento de la enfitéusis, y el grado de cultura y civilización que poseía entonces el imperio romano, no

admira se hubiese creado esta ingeniosa forma de propiedad, distribuyéndose y combinándose de un modo tan hábil como original los derechos que constituyen el dominio. Es harto común en el día increparla con dura crítica: se aspira á desterrarla de los Códigos modernos, y apenas se levanta una voz en su defensa. Antes, sin embargo., de pronunciar un juicio de reprobación acerca de instituciones seculares, enlazadas con inmensos intereses, exigen, tanto la justicia como el buen sentido más vulgar, que se examine su desarrollo histórico, la realidad de sus ventajas é inconvenientes, y el acuerdo ú oposición que ofrezcan con el sano espíritu de los progresos modernos.

Era conocido el contrato enfiteutico en España antes de promulgarse el Fuero Juzgo, puesto que una ley * de este Código habla del canon y de los efectos de la morosidad en su pago, como objetos anteriormente establecidos. Lo mismo se observa en la Ley Lombarda. Conforme, pues, con la opinión de un jurisconsulto muy erudito y profundo ², tengo por indudable que así en España como en Italia, precedió el establecimiento de este contrato á la invasión de los bárbaros del Norte.

De los siglos de la restauración de los reinos de Castilla y León existen noticias auténticas de haberse otorgado por varias corporaciones eclesiásticas cartas de foro, expresándose en ellas las cláusulas y condiciones conocidas de la enfiteúsis.

Sin duda la ley romana seguía reinando como costumbre, de la misma manera que continuó observándose en varias regiones de España y en las del Mediodía de la Francia.

A pesar de ver en la legislación romana el primitivo origen de los foros, conocidos desde muy antiguo en las provincias del Noroeste de España, no es posible desconocer la influencia que, en la institución enfiteutica, ejerció su tránsito por la época de los siglos bárbaros y del régimen y costumbres feudales. Será muy difícil no encontrar esta influencia feudal en las

1 L. 11, tít. 2, lib. 10.

2 Heinec, E. jur. ger. 1.2, §33.

demás instituciones anteriores á la feudalidad, que tuvieron que vivir en el seno de ésta, pero que sobreviviéndole, llegaron á los días del renacimiento, y han llegado á nuestros tiempos, desnudándose, más ó menos lentamente, del tinte ó colorido feudal que se les había comunicado. Ejemplos de esta especie están á la vista de todos: bastará citar la Iglesia para penetrarse de esta verdad. Sin duda es la Iglesia por su origen, por su índole y por sus altos fines, la institución menos acomodada al espíritu del feudalismo, aun en el orden temporal; pero no pudo sobreponerse á la supremacía y predominio material de éste, revistiéndose de sus condiciones, costumbres y aparato exterior. ¿De dónde proviene si no que los Obispos hayan obtenido las prerogativas de señores feudales, hayan ejercido jurisdicción, mero y mixto imperio y soberanía sobre determinados territorios, y los habitantes tomaran el nombre de vasallos y sufrieran todas las gabelas y obligaciones inherentes al vasallaje? Los Oficios eclesiásticos, ¿no fueron erigidos en beneficios, con su carácter estable y con su investidura, semejando los feudos? ¿Y quién duda que el feudalismo usurpó no escasa parte de los diezmos eclesiásticos, apartándolos de su verdadero objeto, para formar parte del patrimonio feudal de los señores? Cuando un orden de cosas se extiende, arraiga y subsiste en la sociedad, no por cierto número de años, sino por un período de siglos, participan y se impregnan de su espíritu y condición, así las personas, como los institutos y corporaciones sociales.

La enfitéusis no podía permanecer extraña á esta inmensa evolución social. Este contrato, hijo de las leyes romanas, vigentes en todo el imperio, fué mantenido, como sus demás disposiciones, al ser invadida la península por los bárbaros, para que siguieran rigiendo como legislación de los vencidos: *El Breviario* de Aniano no se publicó con otro objeto. Por este Código se rigió el pueblo conquistado, por más que hubiese sido despojado de dos terceras partes de su patrimonio, observándose la ley visigoda entre los conquistadores, hasta que se estableció la ley general y común para unos y otros.

Así se observa que, en cuanto se consultan las escrituras de la Edad media, se halla el contrato enfitéutico, pero sobre todo en los generales y de extensos territorios, acompañado de un sello evidentemente feudal, llamando vasallos á los foreros y prescribiéndoles la obediencia y la fidelidad ó lealtad, y aun servicios personales.

No sucede lo mismo con los foros particulares. En éstos, al otorgar el propietario el foro de una heredad determinada, se cede á cederla bajo la condición de satisfacer el forero una renta ó censo anual, prometiendo no perturbarle en su posesión y obligándose á defender al forero contra toda usurpación, pero prohibiendo frecuentemente que pueda éste vender la finca sin previa licencia del aforante. En cuanto á servicios y prestaciones feudales, por regla general se advierte absoluto silencio, de modo que se reduce á otorgar la cesión del predio perpetuamente, ó por ciertas veces, estipulando el pago de una renta anual en especie ó en maravedís. En este caso no aparece nada feudal, y el foro se reduce á la mera traslación del dominio útil y á la estipulación de un canon.

Pero como en otros foros, señaladamente en los generales, se pactan é imponen obligaciones que manifiestan un sello feudal, no es extraño hryan entendido escritores ilustrados que el foro participaba de feudo, y era un compuesto de estos dos contratos.

Tengo por cierto que la enfitéusiy nació de la ley romana: en la Edad media se inspiróY>*7«^</otras instituciones, del influjo feudal; y sin el progreso de los estudios jurídicos, hubiera reinado el caos en este punto, como en tantos otros, de donde tuvieron origen la mayor parte de las instituciones modernas.

Pero el gran Código del rey sabio es el que dio á la que nos ocupa forma solemne y estable, regularizándose por sus leyes esta especie de propiedad. Es, entre ellas, notable una que declara la duración ordinaria de este censo por el período de tres generaciones, á contar desde el primer enfitéuta, formula el modelo de la escritura del contrato, y contiene las palabras

siguientes: « E quando entrare en la quarta generaci3n deste que »tom3 la casa 3 censo debe ser renovada esta carta, salvo que, »por raz3n deste renovamiento, non pueda tomar el Abad niu » el monesterio (el se1or directo) de aquel con quien renovan » esta carta m3s de tantos maraved3s ¹. »

Cuantas veces se invocaron estas palabras ante los tribunales por los enfit3utas temporales, para oponerse al desahucio de sus tierras, intentado, 3 la espiraci3n del plazo, por el dominio directo, y obtener el renovamiento de los foros, sosteni3ndose para ello perdurables y costos3simos litigios, no se puede apreciar, si no se tienen 3 la vista los voluminosos procesos que existen en los archivos: dep3sitos memorables de los argumentos, clamores y recursos desplegados, durante dos centurias, en este ruidos3simo debate y penoso conflicto entre la justicia y la humanidad, entre los ricos propietarios y los labradores de Galicia.

La suerte de estos 3ltimos prevaleci3 en el 3nimo del Consejo de Castilla. Por acuerdo de una de sus Salas, al fallarse en 10 de Mayo de 1773 el pleito, se mand3 sobreseer en todos los pendientes sobre desahucio de enfit3utas por fenecimiento de las voces de sus contratos, manteniendo el *statu quo*, hasta que, instruido el expediente oportuno, dictara el Consejo una decisi3n general.

De esta grave providencia, ni aun por medio de nota, no se insert3 extracto, al publicarse la Nov3sima Recopilaci3n 3 principios del siglo actual, si bien en este C3digo se alude por modo directo al estado de cosas creado en 1773 y 3 la resoluci3n general que se hab3a prometido. Por hallarse sin decidir esta cuesti3n, al disponerse la redenci3n de los censos enfit3uticos perpetuos, se manda suspender la de los temporales, mientras no se resuelva el expediente general ².

No era necesaria declaraci3n tan formal para comprender que el acuerdo dictado en 1773 era una cosa seria y de ning3n

1 L. 69, t3t, 18, P. 3.

2 L. 24, t3t. 15, lib. 10, n3m. 2, y la 3, t3t. 10, lib. 10, Nov. Rec

modo un efugio para eludir las dificultades del problema, y mucho menos ofender y frustrar derechos legítimos, calificando de interina la posesión de los terratenientes, para que, por el mero curso de los años, se convirtiera en firme, estable é inamovible. Semejante sospecha sería á la vez absurda é injusta. En las ideas, hábitos y tradiciones generalmente admitidos en aquel reinado, y mucho menos en aquella magistratura, no cabía ese proceder doble é hipócrita, que hubiese sido un baldón para su honra. Así, apenas acordada la medida de 1773, se consultó á las Audiencias, y señaladamente á las de la Coruña y Oviedo, demandándoles informe y los proyectos que juzgasen más á propósito, para decidir con equidad esta escabrosa cuestión, habiendo cumplido ambos tribunales el precepto del Consejo.

A éste recordó, en 1815, el gobierno del rey Fernando VII el despacho de este negocio, aunque sin resultado.

Consultado más tarde, en 1821, el Supremo Tribunal de Justicia, contestó aquel ilustrado Cuerpo que, siendo esencialmente legislativa la materia por atañer á la propiedad, se debía pedir á las Cortes la solución oportuna.

Se ve, pues, que hasta fines del reinado de Fernando VII no fué dada al olvido, ni se tuvo por decidida la cuestión en las esferas del poder. O su arduidad, agravada por el curso del tiempo, origen de intereses nuevos, ó las perturbaciones del agitado siglo xix, ó acaso las dos causas á la vez, han sido parte para que llegase hasta nuestros días sin desatar el nudo, sin resolverse el problema, dejando en situación perpleja y dudosa intereses trascendentales, y exponiéndolos al peligro de venir á ser fácil juguete del oleaje revolucionario.

Por desgracia, el proyecto de Código Civil que directamente tocaba y hería esta difícil cuestión, si bien, en mi humilde sentir, con más autoridad en sus respetables autores que miramiento al derecho de los señores directos, no ha obtenido la categoría de ley por motivos que no es de este momento indicar, permaneciendo en la esfera del dictamen privado de Jurisconsultos, por más que sean eminentes y de primer orden.

Como quiera, una vez elevada á precepto legal la doctrina de aquel proyecto en esta materia, se habría hecho el servicio de fijar definitivamente el estado de esta propiedad, desvanecer esperanzas alarmantes y asegurar de un modo formal la condición de tierras vastísimas, y preservar á sus dueños directos de las iras y expoliaciones de un apasionamiento ciego y peligroso.

En aquel proyecto, según opinión de muchos, se padeció un error de cálculo cuando se propuso el tipo de 3 por 100 para la redención de foros y subforos. Pero nada estuvo más lejos de las miras de sus autores que el adular los malos instintos de la clase proletaria, sacrificándoles la propiedad de los dueños directos, tan legítima como la que más pueda serlo.

Ciertas doctrinas, en todos tiempos, adquieren tales simpatías y se hacen tan populares, que, sin conocerlo, les rendimos un respeto excesivo. De este orden son las teorías sobre libertad completa del suelo, impacientemente profesadas desde el último siglo. El Código civil de Napoleón las aceptó fácilmente, aunque tuvo la saludable reserva de no fijar tipo para la redención de rentas perpetuas^x, y á su ejemplo, se han prodigado, en esta parte, las facilidades á los terratenientes.

¡Cuánto más tacto y experiencia mostró la antigua monarquía cuando, estimulada por el afán de extinguir la deuda, promover las edificaciones urbanas y descargar los inmuebles de las trabas perpetuas que los aprisionaban, publicó por primera vez las reglas necesarias para lograr la emancipación de los predios rústicos y urbanos! La ley de Carlos III, promulgada en 1770², será siempre un monumento del tino y discreción con que se deben tratar las cuestiones que se rozan directamente con la propiedad, y del arte difícil que debe emplear la ley, para poner en armonía el interés público con el derecho de los particulares.

Las leyes del siguiente reinado³, sumamente preocupadas del espíritu fiscal de amortizar los vales reales, y hacer más

1 Art. 530.

2 L. 12, tít. 15, lib. 10, Nov. Rec.

3 L. 22 y 24, *ibid.*

fácil la redención de los censos enfitéuticos, misas, aniversarios y toda especie de cargas perpetuas, nada omitieron, al establecer las bases y tipo de su redención, y conformes con la consulta del Consejo en pleno, supieron respetar con gran sentido los justos intereses del dominio directo.

La Comisión de Códigos los juzgó suficientemente protegidos, valuando al 3 por 100 el capital del canon y demás derechos enfitéuticos; tipo que es el prescrito por nuestra legislación para redimir los censos consignativos. Su comentador, Goyena, aplaude esta tasación, indicando que ella procura al dueño directo el duplo de la renta que disfruta actualmente.

En mi humilde sentir, anduvo el Gobierno absoluto más prudente que los modernos codificadores. Ordenó, en efecto, que, constando en los títulos primordiales el capital correspondiente al censo enfitéutico, éste sería el precio de su redención. En su defecto, se estará al valor que en cada localidad atribuyan la costumbre y el uso al precio de aquella renta. Si no existiese esta costumbre, el capital del canon se estimará á 1\ por 100, y además se regulará el precio, así del laudemio como el de los otros derechos de la enfitéusis.

En lugar de la predilección privilegiada que por los legisladores modernos se dispensa á los foreros, nuestra legislación consultaba preferentemente á mantener un perfecto equilibrio entre los dos dominios y sus respectivos derechos. A cada uno de los del señor directo correspondía otro derecho equivalente del forero. Si al primero le pertenecía el tanteo cuando se vendía el predio, se reconoce expresamente al segundo igual derecho al venderse el directo dominio *. Si se concedía al enfitéuta el derecho de redimir el canon perpetuo, se declaraba que el dueño directo pudiese compeler al útil; si éste vinculaba la finca, á que redimiese el foro, ó constituyese sobre ella un censo, redimible sí, pero correspondiente al capital duplicado de la renta perpetua que había sido redimida². Estas y otras dispo-

1 Art. II. L. 12, t. 15, lib. 10, Nov. Rec.

2 Art. 3, *ibid.*

siciones, relativas á la emancipación del suelo, demuestran un respeto al derecho y una habilidad para orillar conflictos entre intereses contrapuestos, que forman gran contraste con la parcialidad, ligereza y pasión con que hoy son tratados estos negocios mayores.

Muy raros, por lo demás, serán los casos en que aparezca del título la imposición del capital del censo enfiteútico, constituyéndose éste de ordinario, mediante la cesión hecha de su finca por el propietario, estipulando que se le pague en cambio una pensión y se le reconozcan los otros derechos enfiteúticos. Si el censo frumentario ó en especie fuese una convención permitida, muy llano sería conocer el capital, pues equivaldría al precio de la adquisición. Pero nuestras leyes, escrupulosas como las de la Iglesia respecto de la usura, al regular la constitución de los censos, no permitieron que, por medio de capital en numerario, impuesto sobre fincas, se pueda adquirir renta en frutos ó especie.

La Novísima Recopilación reprueba y prohíbe reiteradamente ^x esta forma de censo, que la Jurisprudencia de los Tribunales, conforme con aquellas leyes, especialmente en Galicia, rechaza y condena como ilícita.

De todas maneras, aunque se tolerara el censo frumentario, debiendo intervenir en la infitétusis una finca raíz, cuyo propietario la traspara al dueño útil, evidente es que, si no media este inmueble, no puede existir este último contrato, aunque se autorizara el censo en especies. Sería una venta, ó un préstamo á interés, ú otra convención, pero no el foro ó enfiteútusis.

En resolución: queda sentado que motivos de necesidad y conveniencia tuvieron gran parte en el origen é invención del contrato enfiteútico. El arrendamiento, no pudiendo asegurar al colono el fácil reembolso de los dispendios ocasionados para reducir á cultivo tierras eriales é improductivas, se instituyó una combinación que le indemnizase, por medio del disfrute perpetuo, ó á muy largo plazo, de la heredad que se le trasmitía

1 LL. 3, 4 y 5, tít. 15, lib. 10.

con casi todos los derechos del dominio, al paso que, en equivalencia del que se cedía, retuviese el primitivo propietario un canon anual, el laudemio y otras prerogativas.

Notable alteración, aunque con carácter transitorio, introdujo en los foros no perpetuos la decisión del Consejo de 1773; pero el aplazamiento de una medida definitiva acerca del asunto por más de un siglo, lo ha complicado en extremo*

Las ideas dominantes, en fin, en los tiempos modernos acerca de la circulación y libertad de las tierras, han prevenido la opinión contra los foros y cargas perpetuos, deseando muchos que desaparecieran, y prometiéndose de ello grandes beneficios. Carlos III fué el primero, entre nosotros, que dictó reglas en este sentido, acordando la redención de aquellas rentas y estableciendo, con este objeto, reglas aceptables.

Una importante modificación en ellas propuso la Comisión de Códigos, reduciendo el tipo para las redenciones, hasta que la Ley de Agosto de 1873 ha venido á desconocer en esta materia todos los principios.

La Administración pública, sin embargo, anduvo más sensata. Al realizar la venta de estos censos perpetuos, como bienes nacionales, no se ha separado del precio asignado por Carlos III á esta propiedad; bajo este tipo fué subastada, y sobre el mismo han recaído las posturas de los licitadores. A no haberse suspendido, pues, la ejecución de las Leyes de Agosto y Setiembre del año de 1873 por el benéfico Decreto del Gobierno de 20 de Febrero próximo siguiente, aparecería una anomalía chocante, una contradicción manifiesta sobre el valor de los foros, entre la marcha de las oficinas de Hacienda y lo dispuesto por las Constituyentes de 1873. Estiman éstas aquel valor de 6 por 100, mientras la Hacienda lo apreciaba á razón de 1 \ la víspera de promulgarse las leyes de redención; se redime al 6 por 100 lo que se adquirió por el precio, al menos, del \ por 100.

§ 111

Pero imda importaría, la secular existencia del censo enfitéutico, siquiera sea generalmente la antiquísima vida de las instituciones poderoso argumento en su apoyo, según una escuela célebre, si ofende á los preciados intereses de la libertad humana, ó es de funesto influjo en la riqueza pública ó el bienestar social. Objeto ha sido, bajo este punto de vista, de harto agrias censuras. Se le hace responsable de la decadencia, empobrecimiento y miseria de Galicia y otras regiones, y no estimando suficiente su reforma, se ha clamado por su extinción, como si fuera una planta mortífera, cuyo exterminio sería seguido de grandes beneficios para aquellos países. Pero, ¿es exacto, como se clamorea por los innovadores, que sea tan perniciosa la enfitéusis? ¿Es ella, en efecto, la verdadera causa del malestar de los habitantes de las comarcas, donde es conocida? ¿Se le puede achacar la postración de las fuentes de la riqueza? Analicémoslo.

Toda propiedad raíz, para que fructifique, exige se hagan las labores necesarias, ora directamente por su dueño, ora por otra persona á quien se confíe su cultivo. La historia del trabajo agrícola nos manifiesta las diferentes formas en que se satisfizo esta necesidad, casi tan antigua como el hombre. No hay para qué escudriñar, en este punto, las costumbres de la antigüedad. Fijémonos en la servidumbre solariega ó de la gleba, método de cultivo, común y general en la Edad media después de la invasión de los bárbaros, y que ha llegado á nuestros días en Hungría y otras naciones, realizándose á nuestra vista, en alguna de éstas, la reforma del estado de los siervos. .

Siguió á este sistema, como un progreso, el de la colonia, que aplicaba la mitad de los productos de la tierra al cultivador

en remuneraciój de su trabajo , perteneciendo la otra mitad al propietario, á cuyo cargo estaba suministrar al colono, además del predio, los ganados y apero necesarios para su labranza. Los inconvenientes de este método, y sobre todo las utilidades indebidas que el colono se procuraba, sirviéndose de los ganados para su particular proveclio y alquilándolos para objetos extraños al cultivo de la finca, retrajeron á los dueños de conservar semejantes abusos, inclinándolos á preferir los arrendamientos. Por este medio se facilitaban una renta cierta y determinada, y era de cargo del arrendatario dar á la tierra las labores necesarias, á su costa, adquirir y entretener los ganados y demás instrumentos de labranza, y en fin, alimentarse él y su familia, hasta que le indemnizara la cosecha de todas estas anticipaciones. De cuenta del arrendatario eran así el trabajo como el capital preciso para hacer frente á estos dispendios, y debía prometerse del producto de la tierra el salario de sus afanes y el interés del capital invertido. Todo lo que, satisfechas estas atenciones, resultaba de producción líquida, constituía la renta territorial correspondiente al propietario.

Pero los arrendatarios no se dedicarán eficazmente á mejorar las condiciones fecundantes de la heredad, si no están seguros de su posesión por el tiempo indispensable para reembolsarse de aquellas mejoras, que, unidas al suelo, habrían de ser abandonadas sin la menor compensación en favor del dueño de la finca; consiguiente es, por tanto, que el arrendatario se abstenga de hacer mejoras importantes, ó que le asegure su reintegro la estable y larga duración del arrendamiento.

Nada más obvio y trivial que las ideas expuestas. Pero el determinar cuánto tiempo se ha de conceder al arrendatario para preservarle de los riesgos de la inestabilidad, es problema menos fácil de resolver.

Al patriarca de la ciencia económica, Adam Smith ¹, le parece insuficiente el término de veintisiete años que la antigua

1 *Riqueza de las tiac.*, 1. 3, c. n.

ley francesa fijaba á los arriendos rurales, y aplaude la de Inglaterra, que los declaraba duraderos por la vida del colono, sin que pueda disminuirse este término, si el labrador se ha de entregar á una cultura sólida y eficaz.

Son en muy corto número entre nosotros los arriendos ajustados á los largos plazos que acabo de indicar, y si algunos alcanzan tal duración, menos que á convenio expreso, es debido á la tácita aquiescencia) de los interesados. Así y todo, aun estipulada la duración del arriendo más prolongada posible, la suerte del colono casi siempre es insegura, y no queda á cubierto del precario disfrute de la tierra que cultiva.

Adquirida ésta, en efecto, por un tercero á título de compra á quien no alcanzan las obligaciones contraídas por el anterior dueño, puede ser lanzado el arrendatario del terreno vendido, cediéndole á un nuevo colono, sin que pueda aquél oponerse á estas innovaciones. En tales circunstancias, la suerte de los arrendatarios no puede ser más incierta y precaria, desapareciendo toda confianza de reembolsarse el costo de las mejoras efectuadas.

Contrátese, pues, el arrendamiento por cinco ó más años, es arbitro en casi todas ocasiones un nuevo dueño de frustrar las esperanzas que cifre el colono en las cláusulas estipuladas sobre la duración de su disfrute, impidiéndole ó imposibilitándole el reembolso de los gastos hechos en beneficio de la heredad.

Una ley inglesa del siglo xv ocurre á estos inconvenientes, protegiendo al antiguo colono con el escudo de la acción de despojo, contra tal abuso del nuevo propietario *K*

Debo presumir que los maestros de economía política hallarían muy superior á las nuestras, en esta parte, la ley inglesa.

Más de acuerdo con los principios económicos, se hallan sin duda las condiciones del contrato enfiteútico.

Satisfaciendo el canon, nadie puede inquietar al forero en su posesión. No sólo le pertenecen todo el producto de su trabajo y capitales empleados, sino hasta las mejoras casuales.

1 Ib.

Lejos de que pueda ser desposeído el enfitéuta por un nuevo comprador, como el arrendatario, tiene derecho para enajenar la finca por toda especie de contratos y de disponer de ella, para después de sus días, como de cualquiera otra parte del patrimonio de su propiedad.

Cierto que, en caso de venta del dominio útil, tiene derecho de adquirirlo el directo por el tanto; pero semejante derecho es común y recíproco, puesto que, vendiendo su propiedad el dueño directo, pertenece al útil también el tanteo¹, si entra en sus intereses procurar, por este medio, la consolidación de los dos dominios. El enfitéuta, pues, posee la finca con perfecta seguridad y del modo más permanente y estable. Nadie tiene acción para pretender la menor participación en los mejoramientos y mayor valor de la heredad, sean debidos á su industria ó á los azares de la fortuna. ¿Cabe más solidez en sus derechos?

Natural es ahora hacer la comparación de las instituciones civiles del foro y del arrendamiento, preguntando: ¿Cuál de las dos es más conforme á la razón y está más en armonía con el interés del agricultor y el desenvolvimiento de la riqueza agraria? No sé si me ofuscará una preocupación; pero para mí no es dudosa la respuesta, y basta el sentido común para pronunciarla. Mientras no se demuestre que para el cultivador es preferible la posesión eventual, incierta y precaria del terreno á su firme é irrevocable disfrute; que prosperará más la agricultura, dejando los derechos del colono inestables, no dándole la segura confianza de que no puede, sin su asentimiento, ser lanzado de la finca objeto de sus afanes; y no se pruebe, en fin, que será más útil y benéfico para el fomento de la riqueza agraria y general, que el colono se halle á merced del propietario, ó adquiera sólidamente el dominio ó pertenencia de las heredades que trabaja y beneficia, consideraré que el contrato de foro ha sido un verdadero adelanto social, una feliz y hábil combinación, capaz de conciliar mejor que el arrendamiento, así los intereses

¹ Art. 7 de la Ley de 3 de Mayo de 1823, arg. del § 11, l. 12, t. 15, l. 10, Nov. Rec.

públicos y privados, como los rivales del dueño y de los colonos, frecuente origen de contiendas y litigios.

Y cuenta con que tales ventajas no son únicamente propias ó inherentes á la enfitéusis perpetua, sino á las temporales antes permitidas, cuando se pactaban, como era costumbre, por tres generaciones y algunos años más. Podíase calcular poco menos de un siglo tan prolongada duración de los efectos del contrato; período desahogado y tiempo, si no excesivo, sin duda suficiente, para que no se desalentaran los terratenientes por el temor de no ver remunerados sus sacrificios, ó de ser desposeídos, sin reintegrarse completamente de los capitales en bien de las tierras desembolsados. Se puede asegurar que, en tan larga serie de años, los predios habrán crecido de valor con los mejoramientos debidos al trabajo y gastos más ó menos considerables de los poseedores; pero no es posible desconocer que, al llegar el término de la vida del foro, debían haberse resarcido é indemnizado, sobre los productos, del coste de todas sus anticipaciones. Si en opinión del célebre economista, antes citado, se debe atribuir, en gran parte, al arrendamiento vitalicio el estado floreciente de la agricultura inglesa, ¿por qué no serían tan prósperos los efectos de la enfitéusis de más de un siglo, siendo en ella más ventajosas las condiciones de los campesinos?

Gran clamor, sin embargo, excitaba la suerte desdichada de éstos al fenecer el plazo de los foros. Ponderábase su desventura, porque lanzado el enfitéuta de la posesión délas tierras, parecía condenada su familia á los horrores de la indigencia. Dignísimas de respeto son, en verdad, declamaciones que provienen del noble interés inspirado por una clase numerosa y desvalida, muy merecedora de amparo y protección; pero es menester no marchar demasiado lejos por esta senda, para evitar el riesgo de anteponer á la justicia y al derecho los sentimientos de la misericordia. El orden social es una necesidad de primera clase también, y sus principales fundamentos son la libertad de los contratos y el respeto debido al derecho por ellos creado. Son los títulos en que se asienta la propiedad, y desconocidos ó

lastimados éstos principios, por muy laudables que sean nuestras simpatías, se conmoverán los fundamentos de la sociedad, sobreviniendo perturbaciones que, á la larga, arruinen á un tiempo, tanto á los favorecidos como á los desdeñados por la fortuna.

No es oportuno este momento, y me extraviaría demasiado del objeto de este estudio, el entrar en el examen de los motivos que hoy, más que nunca, aconsejan profunda consideración á la santidad de los contratos realizados bajo el amparo de las leyes y del derecho de propiedad, que es su consecuencia lógica y natural. Los intereses materiales de la humanidad no se apoyan sobre otras bases. Cuando ocurre el choque de ellos con otros intereses físicos ó morales, tal vez más poderosos ó más apremiantes, en ningún país civilizado se vencen los conflictos y se allanan ú orillan las complicaciones, apelando á despojos despóticos y violentos, sino al medio reparador de la previa y cumplida indemnización. Recuérdese el proceder de los pueblos que en nuestros días han abolido la odiosa institución de la esclavitud, y no se pierda de vista este ejemplo, cuando sea inevitable destruir ó alterar esperanzas creadas á la sombra de las leyes. Otra manera de legislar, otra política, sólo se observan en los países atrasados y bárbaros ó en el período ciego y álgido de las revoluciones destempladas.

Si en 1773, el Consejo de Castilla, al fallar el añoso pleito de los foros temporales, parece que hasta cierto punto no fué muy severo en el culto de estas máximas, no so pierdan de vista las consideraciones que, si no justifican del todo, seguramente excusan aquella grave providencia. Tomando por fundamento un texto legal, bien ó mal invocado, se pretendía con empeño por los enfitéutas que se renovaran en su favor los foros concluidos ó de voces fenecidas. No era, por otra parte, demasiado gravoso para los señores directos, gentes opulentas y corporaciones poderosas en general, el aplazamiento impuesto á la resolución final acerca de la recompensa de sus derechos. Y en fin, eran éstos reconocidos y ratificados en principio, cuando al mandar sobreseer en el curso de los pleitos pendientes sobre desahucio, se reservaba para una medida definitiva el decidir

todas las cuestiones contenidas en la abolición suspensiva de los foros temporales.

Pero estas enfitéusis temporales han desaparecido, de hecho, del cuadro de nuestras instituciones civiles; las de esta especie se han convertido en perpetuas; y, bajo este carácter, deben ser objeto del presente estudio, como lo han sido de las leyes acordadas en el año de 1873 por las Cortes.

¿Cómo se ha realizado este acontecimiento trascendental, esta verdadera revolución en el modo de ser de una propiedad vastísima? El silencio de los legisladores de España acerca de la cuestión durante un siglo, no habiéndose resuelto como el Consejo había prometido, ha hecho más respetable la posesión de los foreros; se crearon intereses multiplicados por medio de contratos y de herencias, y de un modo insensible, la autoridad del tiempo, el imperio de la costumbre, hicieron que el terrateniente y el dueño de la renta admitiesen como inalterable y perpetuo un estado de cosas, en su origen, provisional y transitorio.

Olvidaron esta circunstancia los interesados, y atribuyendo á tal propiedad la misma firmeza que á las más sólidas, dispusieron de ella, á la postre, con plena independencia. Más tarde el Estado, incautándose de considerable parte de estos censos, como bienes nacionales, los consideró ya perpetuos, se les tasó con este carácter, fueron sacados bajo el mismo á subasta, no ofreciéndose la menor duda en este punto ni al vendedor ni á los rematantes. Quedó, pues, como definitivamente sancionada la perpetuidad de los foros, con grande utilidad de los terratenientes.

No es este solo el beneficio que deben á las reformas de nuestros días. A esta adquisición gratuita no es posible dejar de añadir el de la supresión del diezmo eclesiástico. Es natural que al otorgarse el contrato enfitéutico, para calcular el canon anual, se haya deducido de los rendimientos de la tierra el importe de aquella carga, como en el arrendamiento y en los demás casos en que es preciso tener en cuenta la positiva producción del suelo. Se suprime el gravamen decimal, pero el

canon continúa sin alteración, cediendo exclusivamente esta rebaja en favor del forero. Verdad, es que luego se estableció la contribución territorial; pero no para pesar sólo, como el diezmo, sobre el enfitéuta, sino haciendo concurrir á su pago al dueño directo por razón de su renta, libre antes de aquella carga.

Todavía semejantes ventajas parecen á ciertos espíritus de insignificante importancia, y aspirando acaso á una perfección exagerada, casi siempre imposible en los negocios humanos, se pretende la emancipación absoluta de los campos, se clama contra la permanencia de las pensiones territoriales, lisonjeándose con que, tras su desaparición, las clases cultivadoras alcanzarán, con su libertad, una perfecta dicha y bienandanza. No participo yo de tan halagüeña perspectiva; veo en aquella opinión muchas ilusiones de una generosidad respetable, pero irreflexiva, y concediendo á estos sentimientos las simpatías de que son dignos, apreciemos imparcialmente el verdadero valor que merecen las impugnaciones y argumentos invocados contra la subsistencia en nuestras leyes civiles de las enfitéusis.

§IV

Hé aquí ahora presentadas, en un cuadro, las objeciones que he visto alegadas hasta ahora en contra de esta institución.

1.^a Subdivididas las tierras hasta un grado excesivo, es consiguiente la desmembración del canon, hallándose gravadas parcelas reducidas con una intolerable carga.

2.^a El repartimiento de ésta proporcionalmente al valor y producción de la finca foral, exige se instruya un proceso de tiempo en tiempo, que suele ser de diez en diez años, y se llama de prorateo, con el ordinario equipaje de tasaciones y diligencias tan dispendiosas, que exceden el valor del foro en alguna ocasión. Se agrava el mal á veces por la codicia de los curiales. No es raro que, á sugestión de ellos, instaure estos

procesos un pobre enfitéuta, á quien so halaga, prometiéndole relevarle del pago de costas.

3.^a Era también objeto del proceso de prorateo el nombramiento entre los enfitéutas del cabezalero, esto es, el encargado de recaudar las cuotas de sus consortes, y entregar íntegro el importe del canon al dueño directo; cargo odioso y pesado, que, para esquivarlo, se acudía hasta á medios ruinosos. Además, por virtud del principio de la mancomunidad, erróneamente entendido, se reputaba indivisible la obligación de satisfacer el canon anual, y podía ser exigido íntegramente del cabezalero ó del enfitéuta, que, por su buen estado de fortuna, pudiera con más desahogo pagarlo.

4.^a El luismo ó laudemio que se adeuda en reconocimiento del directo dominio, cuando se vende el predio enfitéutico, y que puede exceder del dos por ciento, si se estipuló mayor suma en el contrato, es una prestación inicua é intolerable, castigo del forero diligente y laborioso, y remora que entorpece y dificulta la libre circulación de los bienes inmuebles.

5.^a Admitida la doctrina de que se satisface el canon, no en consideración á los productos de la tierra, sino en reconocimiento del dominio directo, el forero no se exime del pago, aunque se pierda la cosecha por algún accidente de cielo ó tierra, si no resulta además la odiosa anomalía de que sea un azar feliz para el señor directo la calamidad general, por el mayor precio que adquieren los frutos en estas circunstancias fatales. Semejante situación repugna al buen sentido, siembra la discordia entre las clases sociales, enciende la rivalidad de los intereses, y ocasiona, á la postre, el miserable resultado de que los campesinos busquen en la emigración los recursos que les niega el suelo natal.

6.^a Y no son estos solos á experimentar las consecuencias de esta fatalidad. Enlazadas, como se hallan, con estrecho vínculo, todas las clases productoras, trascienden á ellas estos males, como se resienten todas las partes de un organismo, si se descompone alguna de las más importantes. ¿Cuáles oficios, artes y comercio, se añade, pueden existir en las comarcas donde

se halle la propiedad inmueble tan viciosamente establecida y ordenada?

7.^a Con semejante legislación territorial son imposibles hipotecas sólidas; es fuerza renunciar al establecimiento de los Bancos de aquel nombre, remedio eficaz contra la usura, y fuente de prosperidad para las regiones donde se conservan.

8.^a La libertad de las tierras y la del hombre, que marchan unidas en la historia, serán las consecuencias de que sean forzosamente redimidos los foros y se prohíba su establecimiento de hoy más. Desaparecerán el proletariado de los campos y el espectáculo de atraso é indigencia que ofrece la población rural

9.^a A estos beneficios de la redención forzosa, únicamente se opone el egoísmo inmoderado de los dueños directos. ¿Se les impone otro sacrificio que la mera trasformacion material de su propiedad? ¿No se autoriza la expropiación por causa de utilidad pública? ¿Y cuál conveniencia es mayor que la preciosa libertad del suelo?

10.a La trasformacion de esta especie de propiedad habrá de efectuarse bajo condiciones que aseguren su justicia perfecta. Estas condiciones serán las siguientes; Primera. Se permitirá á cualquiera de los enfitéutas reclamar la redención. Segunda. Habrá de ser ésta total, no pudiendo el foro ser redimido por partes. Tercera. Que se regule el precio de la redención por el que conste en la escritura primordial, y en su defecto, el que resulte de la comparación, así del valor de los frutos en el respectivo partido judicial, como del numerario. El tipo al 3 por 100 propuesto por la Comisión de Códigos no es aceptable, porque no está de acuerdo con el verdadero valor que el dinero tiene en Galicia, y por comprenderse en esta valuación el precio del inicuo derecho de laudemio. El tipo de 6 por 100, atendidas estas consideraciones, sería aún excesivo.

11.a Por-fin, no pudiéndose mantener el estado actual sin sancionar la esclavitud del suelo y los males indicados, cualquiera otra solución y, sobre todo, la de conceder á los dueños directos la facultad de consolidar los dos dominios, comprando el útil, es absolutamente inadmisibile. Esto, sobre favorecer á

las clases estériles, condenaría á las productoras, que fecundan la tierra con su trabajo y son mucho más numerosas, al hambre y á una ruiua inevitable.

Tales son las objeciones expuestas contra los foros, que he procurado presentar en toda su fuerza, sin abatir el colorido vivo con que las acompañan los partidarios de su abolición. Menester es que, antes de aprobar esta medida radical y extrema, se pesen y aprecien los fundamentos alegados en su apoyo, se apure lo que hay de exacto en aquellas observaciones, y si han sido tenidos en cuenta todos los puntos de vista de la cuestión, ó se la ha encerrado en estrecha y reducida esfera.

A mis ojos, esto último me parece evidente. Prescindiendo de otras omisiones, á ningún adversario de esta institución se ha ocurrido examinar hasta ahora una reforma trascendental de nuestro tiempo, cuya influencia progresiva en la desaparición del censo enfitéutico es incontrovertible. Aludo á las naturales consecuencias de la desamortización civil y eclesiástica. Cuando existían las poderosas corporaciones religiosas, propietarias de inmensa riqueza territorial, y á su lado opulentos mayorazgos, é innumerables vínculos y capellanías, el dominio directo, que les pertenecía en vastísima escala, era perpetuo, inenajenable y casi inmortal. En las vinculaciones la renta foral estaba fuera del comercio y era perdurable como ellas. No era tan absoluta la inalienabiüdad de los foros pertenecientes á manos muertas eclesiásticas; pero generalmente ricas y poderosas, más dispuestas se hallaban á adquirir y acrecentar los bienes de su dotación, que á enajenarlos y disminuirlos. No siendo cuando por atraso en el pago del canon sobrevenía el comiso, la consolidación de los dos dominios era un acontecimiento imposible. ¡ Qué mudanza tan profunda han producido en este orden de cosas las leyes de la desamortización 1

Abolidas las vinculaciones, sus bienes han entrado en el comercio, pueden ser enajenados por los poseedores, y á la muerte de éstos serán divididos entre sus herederos, para poder disponer de ellos con omnímoda libertad en vida y en muerte. El curso de las generaciones producirá la subdivisión progresiva

de las rentas forales , de manera que vendrán á partirse en cupos, algunas veces, por extremo reducidos. En tales circunstancias está indicada como una necesidad la venta del dominio directo, y será mayor en éste el deseo de vender, que en el útil la aspiración á comprarlo. La acción del tiempo, por sí sola, traerá, pues, la libertad de los campos por esta manera más ó menos lenta, pero de infalible resultado.

La condición de las rentas forales, propias antes de corporaciones religiosas y puestas hoy en almoneda como bienes nacionales, no es, ni puede ser diferente de las vinculares. Sus compradores, por motivos fáciles de comprender, serán en general rehacios para enajenarlas. Pero su vida será probablemente el único obstáculo que retarde la circulación de estas propiedades. Después de sus días, el tiempo, combinado con la ley de las herencias, se encargará de la progresiva desaparición de estos foros. Divididos, en efecto, entre los herederos del primer adquiridor, para serlo más tarde por los sucesores de éstos, se reducirán á fracciones tan limitadas y poco importantes, que, sin contar con otros motivos y estímulos para desear su enajenación , decidirán á los dueños á desprenderse de esta riqueza territorial, concluyéndose naturalmente la separación de los dominios útil y directo.

Cuando el tiempo, ayudado por la acción ordinaria de las leyes, es harto poderoso para realizar cualquiera reforma, moderando los efectos de ésta sin violación del derecho, ningún legislador sensato provoca convulsiones, sanciona el despojo, y somete á su vanidad despótica la suerte y fortuna de sus conciudadanos. Sin embargo de ser demasiado común, pienso con Bentham que hay pocas tiranías más opresivas y odiosas que la de los reformadores impacientes, á cuyos ojos nada importa subordinar al rápido planteamiento de sus teorías la sanidad de los derechos adquiridos.

Las que se invocan para la inmediata extinción de las propiedades enfiteúticas, se fundan en los razonamientos y objeciones, anteriormente agrupadas y resumidas, en cuyo análisis y examen debo entrar ahora.

Es *el primero* *de* *estos argumentos*, el que serenero á los graves inconvenientes, nacidos de la excesiva subdivisión de las heredades y, por precisa consecuencia, de los fragmentos á que se reduce el canon, absorbiendo algunas veces casi todo el producto de las fincas. Sube de punto el mal, se añade, cuando se subfora la tierra, hallándose el forero agobiado bajo el peso abrumador de dos ó más señores directos, á los cuales debe satisfacer sus respectivas pensiones.

No seré yo quien desconozca el fraccionamiento excesivo á que ha llegado en el Noroeste de España la propiedad rural y las subdivisiones de los gravámenes enfitéuticos por consiguiente. Pero se padece una gran confusión de ideas, atribuyendo la causa del mal á la enfitéusis. Su excesivo fraccionamiento efecto es, no causa, del fatal estado que los campos presentan en aquellas regiones bajo este punto de vista. ¿Por qué ha sido y es tan extremada allí la división del suelo? ¿Por qué no se ha pensado, como en otros países, en buscar algún preservativo ó algún remedio á este mal? ¿Acaso no ofrecen igual fraccionamiento en Galicia las propiedades alodiales, esto es, las que se hallan absolutamente libres de cargas perpetuas? ¿No es evidente que el censo foral no hubiera descendido á reducidas fracciones, si las propiedades no se hubiesen subdividido con exceso, bajo el imperio de la actual legislación? Piénsese, pues, seriamente en estudiar la verdadera causa de este mal estado de la propiedad agraria, procurando los medios directos ó indirectos capaces de corregirlo, y seguro es que las fracciones del canon guardarán necesaria y natural proporción con los límites y latitud razonables del suelo. Suprimir los foros á causa de su inmoderada subdivisión, dejando intactas las causales del fraccionamiento de los predios, sería igual á reconocer un principio y rechazar sus indeclinables consecuencias, combatir los síntomas y descuidar la enfermedad de que proceden; en una palabra, clamar contra los efectos, y no corregir sus causas. Las pensiones forales, excesivamente reducidas, son un daño positivo para todos los interesados en el contrato, pero no es la abolición de éste el remedio, sino la

reforma de las leyes que autorizan y fomentan la desmedida desmembración de los campos.

Uno de los resultados de esta saludable reforma sería neutralizar los inconvenientes del subforo, acto por el cual, el dueño útil, en virtud de su derecho de propiedad, otorga un nuevo foro de la finca, estipulando el canon que se le ha de satisfacer, además del antiguo que se adeuda al señor directo. Como es indefinido el número de tales subforos, puede cargar sobre un solo terreno una acumulación de pensiones distintas, multiplicarse el número de sus propietarios, reuniendo á un mismo tiempo el carácter respectivamente de dueños directos y útiles, de modo que se junta, á la excesiva división de las pensiones y de las partes de la heredad, la multitud de partícipes é interesados en tales contratos. Además de tocar de cerca al poseedor toda cuestión relativa á estas pensiones forales y subforales, alcanza á todos los que tienen algún interés en la finca, resultando de semejante situación embarazos y complicaciones. Simplificaríanse estos resultados, restringiendo la ilimitada facultad de subforar concedida á los dueños útiles, como se halla en Cataluña, y dedicando sus cuidados el legislador á excogitar las medidas más conducentes á contener la desmembración excesiva de los predios rústicos. Pero si al cabo el subforo proviene del abuso que ha hecho de sus derechos de propiedad el dueño útil, ¿en qué principios de justicia cabe que sea el directo quien sufra las consecuencias, castigándole con la pérdida de sus legítimos intereses, que casi á este resultado equivale el ser expropiado por medio de una redención obligatoria y ruinosa? Si no participa de modo alguno en el subforo, ¿por qué el dueño directo ha de ser el responsable de sus males? Esto es tan inicuo como absurdo.

Segunda objeción. Se debe por necesidad seguir un juicio dispendioso, de diez en diez años ordinariamente, con objeto de asentar la renta con que cada parte de los bienes forales ha de contribuir al pago del canon, distribuyéndole en proporción de la tierra foral que cultive y disfrute. Ocasión es esta, se añade, de costosas procesales y pesadas molestias para los

terratenientes, cuando no son víctimas de la sórdida codicia curial, oculta algunas veces detrás de un infeliz enfitéuta, á quien excita, con malignas promesas, para que promueva é instaure estos juicios de prorateo, sin otro designio que el de procurarse lucro de esta granjería.

Fácil y aun trivial tarea considero la de refutar esta argumentación. En primer lugar, no es exacto lo que acerca de la frecuencia de estos juicios se indica. No diez, sino veinte y más años trascurren, sin que sea necesario practicar el prorateo del canon. Cuando son claros los títulos del contrato, y se hallan bien especificados los límites de las fincas, no ocurren dudas que reclamen un litigio, y, en los cambios que sobrevienen en el personal de los poseedores, se acuerdan extrajudicialmente las alteraciones correspondientes.

Aparte de esto, son muchas las materias jurídicas en que, independientemente de la distribución del canon, es indispensable apelar al prorateo de las cantidades proporcionales con que deben contribuir varios consortes. Cuando diversas suertes están sujetas á un pago común, no se puede prescindir del prorateo entre ellas. ¿No se ejecuta así, al dividirse entre varios coherederos las hipotecas de toda especie de censos? ¿Se sigue otro método para saber en cuál proporción han de contribuir las heredades, en cuyo común beneficio se ha de costear alguna obra? En estas y otras circunstancias, si el repartimiento no se hace de un modo amigable, es absolutamente necesario practicarlo por trámites judiciales. Esto, y no otra cosa, es lo que se observa respecto á la distribución proporcional, al prorateo de las pensiones forales.

Y por fin, si en algún proceso se pueden abreviar y simplificar las formas de nuestro complicado y costoso enjuiciamiento, es en el de lqj pro rateos enfitéuticos. Si se reconoce la carga por los foreros á raíz de la demanda, ó *in limine litis*, nada más expedito que proceder á la valuación y fijar la cuota relativa de cada terrateniente. Negándose la legitimidad del foro, é insistiendo en la libertad del terreno, la cuestión entra en la vía de un proceso ordinario; pero no será más ni menos que el ejercicio

de los medios legítimos establecidos para defender éste como los demás derechos de propiedad.

Lo que debe ser objeto de nuestros votos, no es la supresión de la enfitéusis para suprimir los procesos de prorrateo, sino que en éstos, como en todos los demás, se ordenen sus formas y trámites, teniendo por norte principal el triunfo de la verdad, con los menores dispendios posibles para todo litigante.

Tercera objeción. El nombramiento de cabezalero, que es otro de los objetos del juicio de prorrateo, impone carga tan dura al enfitéuta designado, ora por ser de suyo fatigosa y pesada la recaudación de las cuotas individuales, ora por el derecho del dueño directo de exigirle el total, como de cualquiera otro consorte acomodado, que para eximirse de estas funciones, se apela á toda especie de subterfugios, llegando hasta el de simular traspasos y fingir cesiones de los bienes forales.

No pongo en duda lo que se alega para mostrar lo incómodo y molesto de las funciones del cabezalero foral. Avisar, estimular y compeler á sus consortes, para que le satisfagan su respectiva parte de la renta, habiendo entre ellos algunos descuidados y reacios, y otros, cuyo estado de fortuna sea hasta infelizmente menesteroso, no es, á la verdad, tarea llana ni mucho menos agradable. Mejor sería, sin duda, hallarse relevados de semejante obligación. Pero ¿cuáles son las nacidas de los contratos que se cumplen con placer del que las ejecuta? ¿Acaso el colono al satisfacer la renta estipulada, el comprador al fiado que al vencimiento del plazo entrega el precio convenido, y el deudor del préstamo que se le reclama con los intereses devenidos, ó el fiador, burlado en su generosidad, comprometido á soportar una deuda ajena, y otros mil, al cumplir las obligaciones de que son responsables, llenan sus empeños con satisfacción y no preferirían verse exonerados de su responsabilidad? Onerosas son, en efecto, las obligaciones del cabezalero; pero ¿lo son menos varias de las indicadas y otras que se pueden voluntariamente estipular? ¿Y ha ocurrido hasta ahora invocar estas dificultades, para eximirse ó descargarse de los empeños contratados?

Cuando al constituirse un censo cualquiera, se pacta, como es lo ordinario, que se satisfaga en una sola paga, y que se pueda reclamar del llevador de una ú otra de las hipotecas, los interesados no desconocen el valor de estas condiciones; en la reducción del rédito anual se aseguran la compensación, así de estas cargas, como la de las funciones eventuales de cabezalero. En el foro, como en los demás contratos onerosos, cada una de las obligaciones aceptadas responde á otras ventajas que, al tiempo de otorgarlos, se prometieron y reservaron los interesados. Lo que existe siempre en el fondo de semejantes convenios es un cambio de servicios y de valores, que los contratantes ajustan libremente, admitiéndolos ó rechazándolos, según les dicte el criterio de sus utilidades é inconvenientes. Lo que consenten, no es por complacer á la otra parte, sino por el provecho que se prometen. En una palabra: el interés particular es el único mentor de estos contratantes. Si no son aplicables otros principios á la enfitéusis, lógico y evidente es que las obligaciones todas del forero hayan obtenido y asegurado, al ser otorgadas, justa y oportuna compensación. Podrán haberse equivocado en sus cálculos el dueño directo ó el útil, ó quizá uno y otro; pero en el ánimo de ninguno de ellos entró, ni por un instante, hacerse gracia, ni menos imponerse obligaciones sin la competente recompensa. Si el enfitéuta no la ha conseguido, y la lesión de sus intereses es positiva, un medio se le presenta siempre para alcanzar su libertad, cual es, desprenderse de las fincas, medio que, por la naturaleza de las cosas, no tiene el dueño directo para reparar sus equivocaciones.

Cuarta objeción. El foro lleva en sí la carga del laudemio, ó sea la prestación que, al venderse el predio foral, se debe en reconocimiento del directo dominio, la cual, si bien por la ley es la cincuentena del precio, ó sea de I por 100, puede ascender á mayor suma, si se estipuló este aumento, al formalizarse el contrato. La iniquidad de este gravamen, se dice, resalta á la vista, si se considera que crece á medida de la mayor estimación del predio, aun siendo esta debida al celo y capitales del enfitéuta. Viene á ser una pena impuesta á la activa laboriosidad

de éste y un estímulo á su pereza y negligencia. No puede menos, se añade, de ser una traba, que entorpece el movimiento de los bienes raíces| cuando todo aconseja, que su circulación sea perfectamente libre y desembarazada.

Está muy lejos de ser el derecho de laudemio tan injusto como se supone, según luego se demostrará; pero antes séame permitido hacer notar las gratuitas aserciones, que se asientan como verdades evidentes, y la facilidad con que se acude al remedio radical de suprimir una institución, sin examinar si es posible su reforma, ó inevitable la necesidad de medidas extremas y violentas.

Desde luego se ocurre que, por una ley vigente ¹, el derecho de laudemio en los foros, acerca de los cuales hubo algún juicio de señorío, se halla reducido al dos por ciento del precio de venta, aunque se hubiese pactado mayor cantidad, de modo que padece una equivocación al afirmar lo contrario, sin excepción alguna, el autor de este argumento. Pero aun admitiendo como exactas, por un momento, las consideraciones que en este punto se alegan, ¿es consecuencia indeclinable la supresión del contrato enfitéutico? ¿No puede existir éste, y modificarse el derecho de laudemio, de forma que cesaran todas las demasías atribuidas á esta prestación? Si se quería impedir ó evitar el crecimiento progresivo del laudemio al compás de la mayor estimación que adquiriera el predio, por efecto de los esfuerzos y sacrificios del terrateniente, medios había para alcanzar este resultado, sin acudir á la abolición de esta especie de propiedad. El deber del legislador es buscar estos medios, y no imitar el uso de los salvajes, que derriban el árbol para coger la fruta, según dice una frase célebre.

Sin detenerse en excogitar otros medios de reforma, uno se ofrece, tomado de lo que ha hecho una nación grandemente hábil, para hermanar las antiguas tradiciones con los adelantos modernos, al resolver el problema del diezmo territorial. Apreciando el valor de la heredad, y valorado el importe del

1 3 de Mayo de 1823, restablecida en 7 de Enero de 1837.

luisimo ó laudemio, esta carga se reduciría á una suma fija, que se habría de satisfacer en las ulteriores ventas del terreno, sin que en tal hipótesis participara el dueño directo, á título de aquella prestación, de las mejoras que más tarde aumentarían el precio del terreno. Podría, además, declararse redimible esta suma fija del laudemio, para favorecer todavía más al enfiteuta, desapareciendo el motivo de la ponderada pesadez de este gravamen, sin que fuese menester suprimir una institución, de que es éste un mero accidente ó accesorio. Aconséjese esta ú otra reforma, conciliadora de todos los intereses, y renúnciese á la manía de las medidas radicales y despóticas.

Pero el laudemio, examinado imparcialmente, lejos de ser una extorsión injusta, como se declama, no es más que la sanción positiva de los derechos de propiedad del dueño de la tierra, una de las varias combinaciones á que da lugar la respetable libertad de los contratos. Al formalizarse el enfiteútico, el propietario no se resuelve á desprenderse de su finca, sin que se le asegure el reconocimiento de sus derechos por el nuevo poseedor de ella, si es vendida á un tercero, satisfaciéndole una cierta parte del precio de la venta. ¿Se puede negar á ningún propietario la facultad de exigir é imponer esta condición? ¿Qué hay en ella de inicuo ó de contrario á la moral? ¿En qué se diferencia de las estipulaciones convenidas respecto de la cantidad del canon, del comiso y otras cláusulas que aminoran ó aumentan los valores que del negocio se prometen respectivamente los contratantes? Es por tanto evidente, que el derecho de laudemio es una estipulación nacida del uso legítimo ó indisputable de la propiedad del dueño, que, sin hollarla y desconocerla, no puede ser violado ni restringido.

Por otra parte, los interesados, al ajustar las condiciones del contrato, proceden con entera libertad, forman sus cálculos según su conveniencia particular les aconseja, y no aceptan sacrificios sin la recompensa que estiman suficiente. Por respeto á este principio, ¿no se ha sancionado en nuestros días la libertad de los préstamos, permitiendo estipular el interés que los contratantes tengan por conveniente? ¿No se invoca el

mismo principio, para suprimir en el Código civil la lesión, como causa legítima de rescindirlos? Entre nuestras célebres leyes de Toro, ¿no hay una, en la cual se dispone que si alguno pone censo sobre la heredad, pactando su comiso, si no lo pagase en cierto tiempo, se guarde este contrato, aunque esta pena exceda de la mitad del precio? Las leyes en estos casos confían en la sagacidad del interés particular; suponen que excusa éste las previsiones del legislador; confirman y sancionan la libertad de los contratos. Aplicar otras doctrinas al contrato enfitéutico, es manifiesto contrasentido. ¿Hallaríamos censurable el proceder de los deudores del préstamo usurario, ó de los morosos en el pago de las decursas del censo, impuesto bajo condición de comiso, si reclamaran contra el acreedor que exigiera el íntegro cumplimiento de sus derechos? Juzgaríase con razón que los interesados, al aceptar estas graves obligaciones, habían usado de su libertad, y no habrían descuidado sus intereses particulares, al negociar y consentir aquellos contratos. ¿Con qué derecho, pues, se clamorea contra los empeños ajustados y admitidos, al constituirse el foro, uno de los cuales es la eventualidad del laudemio? Para que se reconociera semejante derecho en el deudor, era preciso olvidar á un tiempo los principios jurídicos y económicos.

Quinta objeción. De la máxima legal que enseña, no adeudarse el canon por razón de los productos del predio foral, sino en reconocimiento del dominio, se ha deducido la doctrina de que no eximen de su pago las malas cosechas ni otros accidentes desgraciados, siendo lo ordinario que los reveses fortuitos releven del cumplimiento de las obligaciones. Estas calamidades extraordinarias suelen redundar en utilidad del dueño directo, encareciendo el precio de los frutos. Odioso contraste es el que ofrece esta dicha del dominio directo con el infortunio de los campesinos. Subvierte semejante resultado todas las inspiraciones del buen sentido; provoca, excita y enciende la rivalidad y el encono entre las diversas clases sociales.

Muy infundado me parece este razonamiento. En el censo enfitéutico se estima el influjo de las malas cosechas como

en el consignativo y reservativo. En ninguno de ellos se releva del pago de la renta por sobrevenir accidente de cielo ó tierra que destruya las esperanzas que el censalista cifraba en la cosecha. Cada contrato tiene su índole y condiciones propias. En los censuales se consulta especialmente al interés anual del fondo ó capital que se entrega en bienes ó en metálico, y no se atiende á los rendimientos que aquéllos puedan producir. En el arrendamiento no es así. La producción natural y probable de las tierras es la base de todos los cálculos, así para el dueño como para el arrendatario, y de este supuesto parten uno y otro, al regular la renta anual que se ha de satisfacer. Si un inesperado fracaso viene á destruir esta base, estas esperanzas, en que se fundó el arriendo, nada más lógico ni más conforme al espíritu del contrato que la reducción correspondiente de las rentas convenidas.

Es la enfitéusis una convención de todo punto distinta del arrendamiento. Si en éste el colono se exime del pago de la renta, cuando un accidente funesto arruina la cosecha, en cambio carece de otras ventajas y derechos que posee el enfitéuta. ¿No sería una incongruencia evidente que pretendiera aquél ser considerado como condueño de la heredad, y mantenido en su posesión contra la voluntad de un nuevo comprador, intentara disponer de ella en vida y en muerte, ó reclamase el derecho de ser preferido por el tanto, en caso de vender sus derechos el dueño del predio? ¿Y por qué no estimaríamos también como una aberración, que el enfitéuta aspirase á ser considerado como el arrendatario en punto á relevarse del pago de la renta por virtud de accidentes inopinados? Hé ahí las consecuencias de confundir contratos completamente diferentes, desconociendo y desnaturalizando sus esenciales condiciones.

Cierto que es posible la subida ó alza del precio de los frutos que, por su renta, haya percibido el señor directo en años de malas cosechas. Estas contingencias, que no dependen poco de otras también accidentales, como la existencia en el país de acopios de cosechas anteriores, la importación de frutos de

otras comarcas nacionales ó extranjeras, y otras causas no menos eventuales; estas contingencias, digo, nunca se pueden invocar como razones capaces de justificar la supresión del censo enfiteutico. ¿Desde cuándo se alegará, para despojar á un propietario, en la hipótesis mencionada, que para neutralizar una funesta cosecha local, traiga sus frutos de los bienes que en otra comarca posea, y los venda con ventaja en medio de la carestía que aflige á sus convecinos? Tal vez el ojo de algunos vea con pena esta diferencia de suerte entre ricos y pobres. ¿Pero puede ser una mala pasión motivo bastante para aplicar á todas las clases el nivel de la igualdad, que sería, en último término, el de la miseria? Eso y nada más significan las pavorosas frases de quebrantamiento de las leyes del buen sentido, irritación de los campesinos y fomento de los odios entre las varias clases sociales. Si se hubiese de ceder á ruines instintos y á sentimientos de envidia, el argumento sería irrefutable.

Sexta objeción. Hallándose tan enlazados entre sí los elementos de la riqueza social, no se limita á la clase agrícola el maléfico influjo de esta institución, sino que trasciende y se comunica á todas las productivas, esterilizando los gérmenes de la prosperidad general. ¿Qué oficios, artes ó comercio pueden florecer en las regiones donde es tan viciosa la organización de los bienes inmuebles?

Nada expone tanto al error, cuando se examina toda especie de cuestiones, como el admitir, cual si fuesen hechos positivos, hipótesis gratuitas y aventuradas. Esto acontece en el argumento que acabo de resumir, y queda reducido á una hueca declamación. En alguna de las comarcas precisamente donde es enfiteutica la organización territorial en gran parte, prosperan la industria y el comercio más que en ninguna otra de la península, y la superioridad manufacturera suya es un dato evidente para todo el mundo. Aludo á Cataluña. Allí reinan la enfiteúsis, y aun la subenfiteúsis en alguna de sus comarcas; la institución es general en el Principado; sus principios, excelentemente expuestos por los jurisconsultos de aquel país, se aplican todos los días por aquellos tribunales. Su

agricultura, sin embargo, es floreciente, y su industria la primera de España. Ante estos hechos desaparece y queda pulverizado ese tejido de suposiciones, invocadas como fundamento de la perniciosa influencia de esta institución en el desarrollo de las fuentes de la riqueza.

Otras, pues, son las causas verdaderas, que no la enfitéusis, opuestas al desenvolvimiento agrícola é industrial de las provincias del Noroeste. ¿Cómo se hubiera ocultado al ilustre autor del Informe sobre la ley agraria, tan conocedor de los foros, y á otros escritores anteriores á la Revolución, que trataron de propósito acerca del fomento de la agricultura, y particularmente del bien y del mal de Galicia, el señalar aquella especie de propiedad, como una de las causas del atraso y decadencia de aquel hermoso territorio, si fueran fundados los clamores que desde hace muy poco tiempo se hacon oír sobre esta cuestión?

Y el célebre economista, también asturiano, Florez Estrada, ¿sería excusable cuando en su obra¹ recomienda la enfitéusis como la forma de cultivo más ventajosa en todos conceptos?

Muy digno sería de nuestros estadistas el estudiar los motivos por qué no alcanza aquella región la prosperidad material á que parece llamada, y por qué no ha de ser industrial en grado eminente, cuando brindan para ello elementos muy fecundos y adecuados, y no los reúne mejores ninguna otra de nuestra península. No me toca á mí en esta ocasión entrar en esta noble tarea. A mi sólo me cumple en este momento demostrar, con el ejemplo del país más activo é industrial de España, que el contrato enfitéutico no es incompatible con los progresos de la agricultura, industria y comercio; que no han combatido esta legislación territorial los más autorizados escritores que examinaron con notabilísima sabiduría las causas de nuestro atraso agrario, y si no es éste mayor en Galicia, Asturias, León y Cataluña, probablemente se debe á los beneficios de esa institución, hoy tan combatida.

1 *Curso de Be. follt.*, part. 2.º, cap. ni.

Sétima objeción. Es grave inconveniente de la propiedad enfitéutica, el impedir la útil creación de los Bancos territoriales, privando á los campos de uno de los más eficaces remedios contra la lepra usuraria, que generalmente devora y carcome sus productos. Es fuerza renunciar á estas señaladas ventajas del crédito mientras la libertad del suelo no permita ofrecer, en garantía de los préstamos, hipotecas sanas y sólidas, imposibles hoy bajo la legislación territorial vigente.

No dudo de los favorables efectos que en Prusia y otras naciones del Norte recibieron los propietarios del establecimiento de los Bancos territoriales, sin que su falta haya sido, sin embargo, obstáculo en Inglaterra para que su agricultura sea la más floreciente del mundo. Pero lo que dudo mucho es que no pueda servir de hipoteca el predio enfitéutico al crédito territorial.

Cierto que generalmente aquellos Bancos, por sus estatutos, exigen, para garantía de sus préstamos, que las fincas dadas en hipoteca no se hallen sujetas á otra anterior. Siendo, sin embargo, lo importante en este caso, que el predio sea de tal valor, que responda superabundantemente del doble de la suma prestada; lo que debe importar al Banco es la perfecta seguridad, y que la garantía hipotecaria del pago en el largo período de la obligación, así del interés del capital como de su lenta amortización, no ofrezca el menor recelo, la menor duda á la sociedad ó empresa acreedora. Si la hipoteca responde superabundantemente del reintegro progresivo del capital prestado y de sus intereses, el Banco no debe tener dificultad en admitirla, porque su crédito se halla afianzado de un modo sólido y satisfactorio. Si, ordinariamente, se acepta por hipoteca una finca de doble valor de la suma prestada, en los bienes forales, después de deducido el capital correspondiente al canon, será posible que el Banco desee un valor doble ó triple en tierras que responda del préstamo y de sus intereses. Si las propiedades enfitéuticas ofrecidas en hipoteca del crédito territorial, presentan libre esta margen ó mayor todavía acaso, no se comprende cuál obstáculo pueda retraer al Banco de aceptar para la seguridad

de su préstamo, una garantía de tan ventajosas condiciones, de tan sobrada responsabilidad. ¿No sería difícil de explicar que, afecta una heredad de valor de 123 rs. á un censo cuyo capital no ascendía á 13 rs., no se la admitiera por hipoteca de otra suma de 13 ó 23 rs., que se pretendiera tomar á préstamo de un establecimiento ó Banco territorial? Cuando el reintegro se halla cumplidamente asegurado, como lo estaría en la hipótesis expuesta, con la caución y las condiciones figuradas, ú otras igualmente firmes y plausibles, ningún motivo existe para rechazar los bienes forales como hipoteca de esta clase de préstamos y para que sean más exigentes aquellas sociedades.

Octava objeción. Sin la emancipación y sin la libertad del suelo, no se puede esperar la del hombre. Estas dos libertades marchan juntas en la historia. No se alcanzará la del terrazgo, si no se acuerda la redención forzosa de los censos enfitéuticos y no se prohíbe este contrato para lo sucesivo. El proletariado de los campos no cesará, mientras no se sancione la extinción de los foros, subforos, censos frumentarios y demás cargas perpetuas de la tierra.

Antes de examinar en su fondo este razonamiento, juzgo indispensable que se aclare y fije el genuino sentido de las palabras que en él se emplean, en mi sentir, con poca exactitud. Entre las cargas perpetuas, cuya redención forzosa se propone, veo citado el censo frumentario, cuya índole, condiciones é ilegitimidad ya han sido arriba demostradas. Condenado este censo, así por la ley como por la jurisprudencia de los tribunales; declarada su caducidad y amortizándose con el importe de las anualidades satisfechas, si el deudor lo demanda, ¿no es inoportuno pretender se prescriba su redención, cuando conceden las leyes comunes un remedio sencillo, ordinario é incomparablemente más cómodo y eficaz, para la extinción de este gravamen? Es demasiada afición á tal medio de favorecer á los campesinos, no viendo otra panacea para sus males que la redención de todas las cargas de sus tierras, cuando tienen á la mano acciones más naturales y favorables.

Se habla del proletariado de los campos, como uno de los efectos del contrato enfitéutico que desaparecería, una vez este último extinguido.

Las calamidades y miserias de los proletarios son, en el tiempo actual, tema obligado de las escuelas que han alzado bandera negra contra el capital, increpando la tiranía que se le imputa, de dictar la ley á los salarios de la clase obrera, negando al trabajo su justa remuneración. En la lucha del jornal con las utilidades del capitalista, casi siempre es éste vencedor, merced á la excesiva oferta de brazos, de modo que reinan diarias discordias así sobre el precio de los salarios, como respecto del mayor ó menor número de horas del trabajo mismo. Por desgracia, esta terrible cuestión trae al mundo en fatales agitaciones, y nadie es capaz, de prever hasta dónde pueden llegar las consecuencias de este gran conflicto de nuestros días.

Pero si yo reconozco que, en el mundo industrial y en las grandes empresas de arriendo agrícola, ó donde son muy vastas las propiedades rurales, pueden sobrevenir, y sobrevienen con harta frecuencia, semejantes contiendas, son de todo punto desconocidas en las zonas enfitéuticas, por ser imposible aplicar á los dueños útiles las condiciones que influyen en el estado y fortuna de las clases jornaleras.

Desde luego es cosa averiguada que no existe la gran propiedad al lado del foro. En países como Galicia y Asturias, el terreno se ha dividido hasta el exceso, al paso que en Cataluña se ha desmembrado entre los habitantes del campo en cupos de una útil y razonable extensión. Esta diferencia no se puede explicar, sino por la distinta ley de sucesión que rige en estos países. Confirmación esta palmaria de las consideraciones antes indicadas acerca del influjo de las leyes hereditarias en la división moderada ó excesiva del suelo.

Ninguna de estas regiones conoce las vastas propiedades de Andalucía, ni los arriendos de la tierra en grande escala, tan comunes en Inglaterra; falta por consiguiente la ocasión de que se suscite conflicto alguno entre el precio del salario de los

trabajadores y las ganancias de los propietarios y arrendatarios en grande, de las heredades.

Elenfitéuta, en sus relaciones con el dueño directo, dista infinito de la situación del jornalero. Es un propietario independiente, trabaja la tierra por cuenta propia, hace suyos el fruto de sus desvelos y el producto de los capitales que en beneficio de la heredad invierte, y todo lo que esta crezca en estimación le pertenece exclusivamente. Así, su suerte es la verdadera antítesis de la del jornalero, sea industrial ó agrícola.

A estos últimos sonríen, mal pecado, los ataques y sofismas contra el derecho de propiedad en nuestro tiempo proclamados por ciertas sectas; pero donde se halle vigente la legislación foral, los enfitéutas oirán con horror y alarma aquellas teorías amenazadoras para su fortuna. ¿Se hallan en igual caso los jornaleros que cultivan los grandes cortijos de Andalucía y las haciendas que llevan en arriendo los grandes empresarios agrícolas de la Gran Bretaña? Los dolores del proletariado, tan ponderados por ciertas escuelas, no alcanzan al enfitéuta, que dispone libremente como dueño del terreno que posee y cultiva, y en nada le afectan las ruidosas cuestiones, á que el proletariado ha dado lugar en la actualidad.

No es raro, sin duda, el espectáculo de enfitéutas atormentados por las privaciones de la pobreza; pero no proviene de la propiedad enfitéutica su mala situación, sino de otras causas, cuyo conocimiento y remedio merecen toda la atención y simpatías de los amantes del bien público; no existe la menor analogía entre estas causas y las que nacen de la lucha de capitalistas y obreros, de la del interés de los primeros con los salarios y necesidades de la vida de estos últimos.

Novena objeción. No se opone á la preciosa libertad de las tierras otro obstáculo, que el excesivo egoísmo de los dueños directos. Pero si, en interés de una obra de pública utilidad, se expropia del dominio particular, ¿por qué se ha de hacer menos en gracia de la emancipación del suelo? ¿No se les da una indemnización equivalente á los derechos que hoy les

pertenecen? ¿Por qué se ha de hacer menos en beneficio de la emancipación de los campos? ¿Qué menoscabo se les sigue de la material transformación de su propiedad?

Antes de calificar la oposición y repugnancia de los dueños directos de excesivo egoísmo, era indispensable demostrar que la reforma propuesta no es una violencia, y sus autores unos expoliadores tiránicos.

Después de las consideraciones expuestas, hay hartos motivos para dudar, cuando menos, si es útil ó inconveniente la ley territorial, que divide con ingeniosa habilidad los derechos de propiedad entre dos dueños, representándose por un canon anual el valor productivo del terreno, y perteneciendo al cultivador todos los demás derechos del dominio, con facultad de apropiarse los productos y mejoras de la finca y disponer de ella por contrato ó por causa de muerte. Con ligeras reformas en la institución, que adopte un legislador discreto y prudente, no serán pocos los que la prefieran, con sus ventajas de sólida y permanente posesión del dueño útil, á la precaria, incierta ó inestable del arrendamiento: al temporal disfrute que este contrato procura al cultivador, la seguridad perfecta de no poder ser perturbado en el pleno goce de los derechos de propietario. Ante la ciencia y ante el interés público y privado, la solución del problema entre el foro y el arriendo de las tierras, no juzgo se pueda considerar oscura ó dudosa.

Esas frases de emancipación del suelo, libertad del hombre, y unión de estas libertades en la historia, son palabras sonoras, poco acordes con la realidad de los hechos; palabras á que no se pueden sacrificar las verdades económicas ni el derecho de propiedad. Cuando se invoca la utilidad pública para cohonestar la expropiación privada, debe aquélla ser manifiesta y palpable, no problemática ni controvertible. Otra manera de proceder es una conjuración disimulada contra la propiedad, tan opresiva y tiránica como odiosa é intolerable.

Pero se añade: el propietario directo no experimenta perjuicio alguno. La indemnización es suficiente y cumplida. Únicamente se le ocasiona el contratiempo de la transformación de sus

derechos. A su capital se le da el reintegro en otro capital de igual valor.

! Con cuánta ligereza se discute tan grave cuestión !

De los perjuicios que á un propietario se siguen de toda expropiación, que no es manifiestamente justa, no se puede juzgar con esta fácil lógica. Experimenta quebranto y menoscabo con que sólo se le perturbe en el pacífico y seguro disfrute de su propiedad. Esta es la razón por qué en los países donde se la mira con las debidas consideraciones, al expropiar á alguno por notorios motivos de pública utilidad, no solamente se le indemniza, reintegrándole del precio de su inmueble, sino que se le satisface además un tanto por ciento del valor de éste, como recompensa de la incomodidad que esta perturbación, en su modo de ser, le ocasiona.

¿ Y quién puede admitir, por otra parte, que, en nuestro caso, no se irroga al dueño directo daño alguno por la mera transformación de su capital?

En primer lugar, es grave daño para el dueño, convertir en metálico, contra su voluntad, sus bienes raíces, sólida base sobre la cual está afirmada la subsistencia suya y de todos los individuos que de él dependan, y correr los graves azares del empleo dificultoso de capitales moviliarios.

Convertida su propiedad en esta especie de valores, el dueño se halla colocado en una alternativa por extremo seria. O mantiene su capital paralizado, estéril y rodeado de riesgos, ó se aventura, sin los hábitos y experiencia necesarios, en el piélagos, para él desconocido, de las especulaciones comerciales ó industriales. Por algo dice el proverbio vulgar: «lahacienda de tu enemigo, en dinero la veas.» Así, en medio de las apañencias de una indemnización, se condenaría al empobrecimiento y á la ruina al propietario, cuya fortuna, consistiendo en rentas enfitéuticas, se viera de repente reducida á numerario.

¿ Y por qué se le impondría tan enorme sacrificio ? Para que los terratenientes, á quienes el creador del foro tuvo la condescendencia de conceder la posesión de sus fincas, la tomen de los escasos restos de propiedad, que al tiempo de esta concesión

se había reservado para sí y sus sucesores, y entren en pleno dominio de los terrenos, que sólo temporal y condicionalmente les habían sido otorgados. ¿Se puede tratar con mayor desden el derecho de los dueños directos? ¿Es tolerable que á su costa se conceda á los enfitéutas una merced, que ni fué pactada, ni entró siquiera en las miras de los contratantes, ni aquéllos se habían prometido en los sueños é ilusiones de las más risueñas esperanzas? No partiendo de las preocupaciones de secta, tan generosas y simpáticas hacia ciertas clases, como hostiles y rencorosas respecto de otras, no era posible imaginar unas teorías tan violentas y expoliadoras.

Décima objeción. Este cambio en metálico de la propiedad foral será perfectamente arreglado ajusticia, observándose las siguientes condiciones: Primera, permitiéndose á cualquiera de los enfitéutas el ejercicio del derecho de redimir. Segunda, siendo total la redención, no permitiéndose redimir una parte del foro y dejar otra parte en vigor. Tercera, que el precio para efectuar la redención se regule por el que conste en la escritura primordial, y en su defecto que se valúe por el precio de los frutos en el partido judicial donde estén situadas las heredades forales, combinado con el valor que tenga el dinero en la misma localidad. Por excesivo, es inadmisibles el tipo del tres por ciento propuesto para esta redención por la Comisión de Códigos, sin contar con que ésta computaba en sus cálculos la parte correspondiente al inicuo derecho de laudemio. Sise tiene en cuenta la estimación que en Galicia se atribuye al dinero, todavía se debe considerar inmoderado y excesivo el tipo del seis por ciento.

Se refiere este argumento á los medios de ejecución para llevar á efecto el principio de conceder á los terratenientes la propiedad del dominio directo, mediante el pago en metálico de una suma determinada. Hasta aquí se ha razonado para persuadirnos de la justicia con que se puede acordar en principio lo que se llama simple trasformacion de aquella propiedad; pero ahora se exponen las condiciones prácticas para ejecutar el principio.

Es la más importante de ellas el tipo regulador que para la redención se propone, declarándose excesivo el del tres por ciento, y admitiendo, como á duras penas, el del seis por ciento.

Me fijo en el primero de estos tipos, y choca al instante la anomalía de establecer un tipo igual para redimir dos especies de censos tan diferentes como son el enfitéutico y el consignativo. Sabido es que se limita éste al rédito anual de un capital, impuesto á razón de tres por ciento sobre una ó más hipotecas especialmente determinadas. A esto, ni más ni menos, está reducido este gravamen, redimiéndose por el mismo precio que exige su imposición. Pero el censo enfitéutico que, además de la renta ó canon anual, es por su índole perpetuo é irredimible, y comprende los derechos de licencia, tanteo, comiso y laudemio, circunstancias todas que representan un aumento de valor, no puede ser equiparado al consignativo, sin desconocer y pisar con los pies estos derechos, que constituyen una propiedad formal y positiva. Si el capital de 3 por 100 es el legítimo precio del censo consignativo, es insuficiente para el enfitéutico, y si representa el verdadero valor del segundo, es visiblemente excesivo para valuar el primero. En la legislación de un pueblo no es posible autorizar el precio igual para estimar y redimir cargas tan diferentes y desiguales.

Me abstengo de hablar de la supresión del laudemio, que se indica no debe ser tomado en cuenta, como elemento de cálculo, para la redención del foro, porque no me parece digna de ser refutada esta parte del argumento que estoy examinando. Basta considerar que si es arbitro el legislador de dar por abolido un derecho adquirido á título oneroso, para negar su indemnización al dueño, ningún obstáculo impide aplicar el mismo sistema á los demás derechos, que constituyen el directo dominio, se sanciona sin rebozo el despojo, y se aceptan en toda su desnudez las teorías disolventes y despóticas de los enemigos de la propiedad. Invóquense pretextos más ó menos plausibles; pero una vez adoptadas semejantes violencias, luego se encargará la lógica de sacar y extender las aplicaciones de estas doctrinas erróneas y antisociales.

Cuando se las proclama con tan imperiosa facilidad, no se debe extrañar que, en el argumento que nos ocupa, se califique de excesivamente elevado, como precio de la redención foral, el del 6 por 100. La adquisición de bienes raíces á este tipo es en general cosa tan rara, que si alguna vez se obtiene, casi se estima por un negocio inverosímilmente ventajoso. Y sin embargo, este valor insólito de la propiedad inmueble es el regulador que se aconseja para la redención de las rentas territoriales perpetuas, calificándole, no ya de justo, sino de generoso para sus dueños. Treinta anualidades acumuladas del producto neto ó líquido de las fincas rústicas se ha estimado, según el célebre economista Adam Smit, como su precio común y ordinario: veinticinco anualidades, ó sea el 4 por 100, se estima un precio favorable para el comprador; y nunca, hasta la época presente, se ha tenido por precio justo y hasta excesivo de una heredad la suma de sus productos líquidos en un espacio menor de veinte años, ó sea á razón de 6 por 100. ¡Y semejante valuación se dice todavía que es descompasada y generosa para los dueños directos! ¡Qué irrisión!

Y no se diga que en Galicia vale mucho más el dinero, y que el tipo de 6 por 100 no iguala al precio que á la moneda atribuyen aquellos habitantes. Admitida por un instante esta hipótesis, ¿por qué el valor del metálico en aquella comarca se ha de tomar por norma para apreciarlo en Cataluña y otras, donde la propiedad enfiteútica es común y general? ¿Se sabe ó se ignora el precio real que en ellas tiene el metálico? ¿Se sabe? ¿Pues por qué no se dice? ¿No se sabe? Entonces ¿por qué se quiere someter á un hecho, que se dice dominante en Galicia, el tipo de redención que haya de regir en otros países? Pero la verdad es que se da por sentado como dato una aserción cuya exactitud es muy difícil de ser comprobada. En efecto, para juzgar con acierto la cuestión del valor de la moneda; conocer las verdaderas causas de su alza y baja y las condiciones de su consistencia ó inestabilidad, y discernir exactamente las relaciones del precio ó valor del numerario con la situación y circunstancias de las gentes del campo, no son

objetos llanos y sencillos, que se pueden determinar ó calificar sin un estudio profundo de los hechos sociales, contentándose con fáciles y gratuitas y aventuradas apreciaciones. Ninguna materia es tan ocasionada, como esta, á que se tomen por datos firmes y averiguados, condiciones accidentales, transitorias y variables. Ninguna es más compleja. Las causas de la abundancia ó escasez de capitales moviliarios son tan oscuras como numerosas, y no lo son menos las que animan ó retraen á ponerlos en movimiento. Ningún termómetro puede graduar con precisión las varias vicisitudes que, entre las gentes del campo, experimenta el interés del dinero. Y sin embargo de ser tan frecuentes y encontradas las alteraciones á que se halla expuesto, no se vacila en proponer el del 6 por 100 para calcular la cuantía de indemnización que, por sus rentas estables y perpetuas, se ha de satisfacer á los dueños directos, como si fuera éste el precio verdadero de la propiedad en los países de enfiteúsis. En las mismas regiones del Norte y Noroeste de España se observa un fenómeno que contradice las suposiciones que se alegan como base de aquel cálculo. Es en ellas, en efecto, muy frecuente la emigración á Ultramar y otros países de no escasa parte de su población joven. Regresan á sus hogares algunos de estos emigrados, después de haberse procurado cierta fortuna, animándolos generalmente el deseo de hacerse propietarios en su país natal. Solicitan con afán los inmuebles, y ofrecen por ellos cantidades en extremo considerables. Los bienes raíces han subido, en consecuencia, de precio, y ha bajado relativamente el del metálico. Está muy distante allí la suma de treinta años del producto líquido de las tierras de representar el valor en venta, que suele estimarse como el ordinario. En tal situación, ¿cómo se piensa en expropiar á los dueños directos de las rentas que en aquellas comarcas poseen, suponiéndoles indemnizados con un capital regulado al 6 por 100? ¿No se echa de ver el manifiesto contraste que resulta de este tipo, comparado con el precio común, que en el mercado se ofrece por la propiedad inmueble? ¿No existe un perjuicio notorio para los propietarios forales, imponiéndoles semejante

regulador para la redención de sus rentas? No sería menos inicuo, pero sí más franco y sincero, no hablar de indemnización y sancionar abiertamente la pérdida, el despojo de su propiedad.

Undécima objeción. Es indispensable que cese el funesto estado actual de las cosas. Su continuación sería aprobar todos los males inherentes á esta forma de propiedad, canonizando, sobre todo, la esclavitud del suelo y de sus cultivadores. No hay otra solución posible que la de la redención forzosa. Autorizar la consolidación de los dominios directo y útil, permitiendo ó facultando al primero para comprar el segundo, es una idea inadmisibile. Se protegería á las clases estériles á costa de las productoras que, sobre ser más numerosas, fecundan y fertilizan los campos con su trabajo.

Más bien que una nueva razón, es este argumento la síntesis de los anteriores. Si las respuestas que á ellos he dado corresponden á mi propósito, la presente impugnación sería fútil é ineficaz. Me bastaría repetir que si la enfitéusis pudiera perfeccionarse, reformando algunas, muy pocas, de sus condiciones, no es causa de los males que á esta institución se achacan, ni es responsable de esa ponderada esclavitud de los campos y de los campesinos.

Justas son, en verdad, las muestras de interés que en beneficio de esta última clase se ostentan; pero no es posible aprobar la antipatía que resalta en estos razonamientos contra los propietarios de las rentas enfitéuticas. Son éstos ciertamente menos numerosos que los agricultores, como lo son los ricos comparados con los pobres. Pero ¿se puede tomar el número por medida para juzgar del derecho de propiedad? ¿Cuál sería, admitido semejante supuesto, la suerte del mundo ó del género humano?

A título, por otra parte, de que generalmente no trabajan la tierra con sus brazos los dueños del canon, se les califica de clase improductiva, y se les niega la facultad de consolidar ambos dominios, comprando la propiedad del útil.

Tampoco soy yo de la opinión de los que quieren conceder este derecho al dominio directo, no sólo porque su mayor

riqueza en general les daría más facilidad para adquirir, absorbiendo é incorporándose las fincas de los foreros, sino también porque guardando el respeto debido á lo contratado, á ninguno de los contrayentes, juzgo, se les pueden otorgar especiales derechos, que no hayan sido estipulados, sin violar los principios fundamentales de la contratación, y las más vulgares nociones de justicia.

Si en esta parte pienso de acuerdo con las ideas del autor de la argumentación que estoy examinando, disiento de sus doctrinas cuando declara que son los perceptores de estas rentas estériles é improductivos, porque no se ocupan en las labores del campo. No se puede desconocer que concurren á la producción como elemento indispensable. ¿Podría existir la producción, sin el concurso del capital más importante, que es la tierra? Y la adquisición antigua ó reciente de este capital, ¿no representa trabajo acumulado, ahorros anteriores y esfuerzos tanto físicos como intelectuales? En todas las industrias, ¿no se estima el capital como elemento necesario de la producción? ¿Sería bastante la sola mano de obra para obtener cualquiera producto industrial, sin el concurso de los capitales precisos, á los cuales se debe el correspondiente interés? ¿Y se puede sostener, que es, en la producción, estéril é improductivo el papel del capitalista? La situación de éste es, en efecto, la que más se asemeja al papel del dueño directo de la heredad enfitéutica, puesto que, sin el capital del terreno que suministra al agricultor, sería imposible que hubiese producción agraria.

Pero en el concurso de estas dos especies de capitalistas se observa una diferencia importante, que merece ser notada muy especialmente. El dueño directo contribuye á la producción con el capital de la tierra, mas sin el riesgo de la competencia entre los salarios y el interés del capital, causa de los conflictos, choques y luchas de los obreros y capitalistas, que tanto complican, dificultan y envenenan las mutuas relaciones de estas dos clases. Digno de un gran premio sería quien pudiera inventar, en el mundo manufacturero, una combinación feliz que, sin debilitar los estímulos del trabajo, evitara la competencia entre

este último y el capital, como se ha logrado en la industria agrícola por medio del contrato enfitéutico, tan maldecido por los que aspiran a su abolición. ¡Cuánto ganarían en ello el bienestar de los talleres, la paz social y la dicha de las clases productoras!

Este ejemplo es una prueba más del respeto con que deben ser miradas instituciones cuya existencia es secular, y la circunspección con que deben ser tocadas por los legisladores. Como la ventaja que acabo de indicar, ofrece otras muy importantes esta hábil distribución de los derechos de la propiedad entre dos dueños, ó sea este contrato enfitéutico; ventajas en que no pensaron sus autores, pero que son debidas á su desenvolvimiento progresivo en el curso de los siglos, como acontece de ordinario á todas las instituciones históricas.

A la de los foros es deudora también Galicia de un fenómeno desconocido en el derecho común, y que no tengo noticia se haya introducido en otros territorios de la península. Por una jurisprudencia conocida, la vitalidad de los foros prevaleció sobre la condición inenajenable de los bienes vinculados, así rústicos como urbanos.

Sin embargo de considerarse en la legislación y jurisprudencia generales á la enfitéusis como una formal enajenación, hallándose prohibida, por lo mismo, á las manos muertas civiles y eclesiásticas, en las provincias gallegas era derecho consuetudinario el autorizar aquel contrato sobre los inmuebles vinculados, cuando no había en las fundaciones cláusula en contrario categórica y terminante. El foro, de origen muy anterior á los vínculos y mayorazgos, se sobrepuso en gran parte á esta última institución, neutralizando los perniciosos efectos, que nadie desconoce, del estancamiento de la propiedad. Era la vincular de ordinario tan mal cultivada, que su decaimiento las distinguía á ojos vistas de las fincas libres y enajenables. El enfitéuta, estimulado por el acicate del interés, aplicando su actividad vigorosa al cultivo y fomento de las heredades vinculadas, que miraba como propias, las restituía á la vida, dedicando á su mejoramiento el desvelo y los sacrificios que en

el resto de España no se empleaban, ni casi se podían emplear en las fincas amortizadas.

Sólo porque no conociera los hechos, me puedo explicar que el marqués de Valle Santoro, defensor del contrato enfiteutico, no haya hecho la menor alusión en su obra de *Economía política* á estos importantes beneficios, tan acordes con las especulaciones de aquella ciencia.

§ V

La fatalidad, por el gran trastorno de los tiempos, ha venido á erigir en disposiciones legales los errores que acabo de combatir. Las leyes de 20 de Agosto y 10 de Setiembre del año de 1873, adoptan sin reserva, y aun lian extendido estas doctrinas fuera de los límites en que se las había dado á la luz pública. Sin que hubiesen precedido discusión parlamentaria, peticiones ó solicitudes de los pueblos, iniciativa del Gobierno, ni audiencia de ningún cuerpo consultivo, las Cortes Constituyentes aprobaron la moción presentada por un señor diputado de Galicia, sistemático y ardiente adversario de los foros. Autor éste de una Memoria en que se impugnaba esta forma de propiedad y se proponía su redención bajo condiciones sumamente fáciles y favorables á los enfitéutas, para obtener resultados lo más pronto posible, tuvo el placer de que sus ideas hubiesen sido prohijadas por aquella asamblea sin la menor modificación.

En pocas horas quedó, pues, sancionada la medida que llevaba en su seno, para vastos territorios de España, una verdadera revolución social. A los enfitéutas se prodigan los favores de una protección parcial, al paso que al dominio directo se le impone la reforma con un sello de hostilidad, al parecer, rencorosa. Ni sombra se advierte del miramiento con que, en el antiguo régimen, habían sido tratadas estas trascendentales

cuestiones por el legislador y por el Consejo de Castilla, como lo atestiguan las leyes de la Novísima Recopilación, y todas se resuelven con el criterio apasionado de las épocas revolucionarias.

Aun en algunas de estas épocas, como en la de 1820 á 1823, y en 1836 y 1837, en que las Cortes se ocuparon en el desenvolvimiento de la célebre ley de 1811 relativa á la abolición de señoríos, siempre había sido respetada la propiedad enfitéutica, confirmándose expresamente la existencia de los foros.

Pero ¡qué mudanza en las ideas desde entonces!

Como si fuesen gracias de poco momento para los agricultores haberse convertido gratuitamente en perpetua la temporal posesión de sus predios, y verse favorecidos con un aumento de valor, equivalente al de la gabela decimal suprimida, todavía las leyes de Agosto y Setiembre del año último han extremado la generosidad, autorizando la redención de los foros bajo condiciones que se podrían decir escritas en odio de los dueños directos. Estos propietarios, á los ojos de aquellas leyes, parece haber sido considerados como violentos usurpadores, ocasionándose trastornos y ruinas incalculables á la propiedad territorial en comarcas vastas y bellas de España, si el Gobierno no hubiese, por su decreto de 20 de Febrero, contenido el progreso de semejante calamidad social.

Bastará un sucinto análisis de aquellas leyes para que se observe cuánta autoridad ha tenido para las Cortes la doctrina que he impugnado en este escrito, y cómo se adoptan, cual si fuesen verdades axiomáticas, las aventuradas aserciones que creo ya refutadas. Así, el mejor comentario que se puede consultar del voto, no muy meditado, de aquella Asamblea en esta materia, es, sin duda, la Memoria de donde he tomado las nociones, objeto principal de mi crítica, elevadas á la categoría de preceptos legislativos, merced á la escasa atención que se dedicó á este arduo problema.

Tres son las partes ó puntos capitales desenvueltos en las leyes sobre foros, insertas en las *Gacetas Oficiales* de 23 y 30 de Agosto, y 22 de Setiembre del año de 1873. Primera: designación

de las cargas y pensiones territoriales, objeto de la ley, su redención y forma y condiciones en que ésta se ha de efectuar. Segunda: alteraciones introducidas en la esencia é índole del contrato enfitéutico. Tercera: trámites judiciales que se han de observar, así en las actuaciones necesarias para alcanzar la redención de los foros, como en los procesos de prorrateo que ocurran, mientras subsistan ó no desaparezcan estos censos enfitéuticos. Los artículos, desde el 1.º hasta el 10, ordenan y regulan la redención de las cargas, sus tipos, plazos, condiciones y personas á quienes pertenece el derecho de redimirlas. En los artículos 12, 13 y 14 se establecen reglas, modificando algunas circunstancias, no sólo naturales, sino esenciales del foro. El orden de la tramitación judicial y competencia de la jurisdicción llamada á conocer de las redenciones, se hallan declarados en los artículos 11 y 15.

Por el art. 1.º se ha *querido* sancionar el principio fundamental de que la propiedad no puede estar sujeta á ninguna renta perpetua, declarando redimibles las que existan de esta especie en frutos ó metálico. Digo «se ha querido,» porque á este propósito se consagra todo el contexto de la ley, mas no me parece que haya estado feliz el legislador en la elección de los términos apropiados para la exacta expresión de su pensamiento. En igual de emplear una fórmula ó disposición general, ha preferido una redacción detallada y casuística, que sobre ser menos comprensiva, adolíce de inexactitudes y superfluidades que se presentan á primera vista. «Se declaran redimibles, dice, todas las pensiones y rentas que afectan á la propiedad inmueble, conocidas con los nombres de foros, subforos, censos frumentarios ó rentas en saco, derecho de *rahassa moría* y cualesquiera otras de la misma naturaleza.» Tal es el texto literal del artículo 1.º Si se quería que, de hoy más, fueran redimibles todas las pensiones perpetuas de los inmuebles, ninguna necesidad había de especificar los foros y demás pensiones que se detallan, con peligro de incurrir, como en mi sentir se ha incurrido, en equivocaciones notables. El censo frumentario, ó en frutos, es el constituido por un precio ó capital en numerario, es

contrario á nuestra legislación, que lo prohibía como usurario; de modo que, según se ha indicado más arriba, los pagadores, para obtener su perfecta liberación, sin necesidad de redimir, gozan de la acción correspondiente para que, considerando amortizado el capital, con las decursas satisfechas al perceptor, se declare caducado y extinguido el censo. Renta en saco se dice también de la pensión del arrendamiento que se paga en especie ó en fruto. La *rábassa moría*, contrato muy conocido en Cataluña, no es una renta perpetua, sino limitada á un largo período de años, para devolver, al cabo de ellos, la finca al propietario, cesando el colono en su posesión, así como en el pago de la renta. En fin, la frase con que termina el artículo «ó cualesquiera otras (pensiones) de la misma naturaleza,» cuando se han expresado algunas, que, como el censo frumentario, están caducadas ante la ley, ó son temporales como la *rábassa moría*, no sería extraño que diese frecuentemente lugar á dudosas aplicaciones y conflictos, inevitables entre terratenientes y propietarios, ocasionando difíciles y ruinosos litigios.

En cuanto al principio en sí mismo de la redención de las rentas ó pensiones perpetuas, haciéndolas desaparecer, entregando su precio ó capital á los perceptores, no seré yo quien niegue competencia al legislador para acordarla, ni lo condene en absoluto. Ninguna generación tiene derecho, en mi juicio, para dictar condiciones y gravámenes sobre la propiedad territorial, que la encadenen ó ligen irrevocablemente, privando á las generaciones futuras de introducir las mudanzas y alteraciones que aconseje una conveniencia pública incontestable. Cuando á fines del siglo último y principios del presente publicó el antiguo régimen las varias leyes que, por motivos principalmente de interés fiscal, entregaban á la redención las cargas ó pensiones perpetuas que gravaban sobre los predios urbanos y rústicos de España, no sólo no dieron ocasión á clamores, ni aun á censuras, sino que, á no haber sobrevenido en nuestro crédito público reveses y quebrantos harto conocidos, se habría conseguido, consolidado y generalizado en gran parte, la libertad de las fincas, sin protesta de nadie, y acaso con aplauso de renteros y propietarios.

Demuestra esto que no es el principio de la redención, consignado en la ley de las Cortes constituyentes, la causa de las alarmas y del hondo y general descontento que ha producido en el ánimo de los perceptores de censos enfitéuticos. Pero la propiedad de estos ha sido, en efecto, juzgada con aversión por aquellos legisladores: se la trató sin el menor miramiento: sólo les preocupaba la idea de favorecer á toda costa á los terratenientes, y no había para los perceptores más que desden, dureza y violencia. Este es el espíritu que domina en toda la ley, y el apasionamiento en las leyes es, casi siempre, una calamidad pública.

Así comienza declarando que el derecho de redimir pertenece únicamente á todos y cada uno de los pagadores (art. 2.º), pero habrá de realizarse por forales íntegros, de modo que se evite á los perceptores el notorio perjuicio de que se redima una parte del censo enfitéutico, quedando otra vigente (art. 3.º). Sin embargo, se deroga esta justa unidad de redención, y puede hacerse por partes, cuando el importe de la pensión no baje, es decir, que exceda de 25 pesetas y afecte á uno ó más predios rústicos, y todas las que graven á los predios urbanos, cuyo valor sea mayor de dos mil pesetas (art. 5.º). Según esta disposición, todo foro rural de más de 100 reales y el urbano que se halle impuesto sobre una casa que tenga 8.000 reales de valor, pueden ser redimidos por partes, quedando unas extinguidas y otras en vigor, según lo tengan por conveniente los pagadores. Y como son innumerables los censos enfitéuticos rústicos de más de 100 rs., lo mismo que los urbanos impuestos sobre casas de valor superior á 8.000 rs., la consecuencia es que, en realidad de verdad, la obligación de redimir íntegra y no parcialmente el canon foral, se limita á las pensiones por extremo pequeñas y reducidas, y se concede á la inmensa mayoría de los terratenientes el derecho de redimir sus cargas, dividiéndolas y fraccionándolas como se les antoje. ¿A qué fin, pues, reconocer en los artículos 3.º y 4.º la máxima equitativa y saludable de que no se pueda hacer por partes la redención enfitéutica, si por el 5.º se autoriza para que se pueda efectuar en esta forma, sin señalar

límite alguno á la cuantía que hayan de tener estas redenciones parciales? ¿Y cuál sería la situación del perceptor, cuando se le interpele un día y otro para admitir estas fracciones mínimas y multiplicadas del capital de su renta, dejándole á la postre una parte de ésta, quizá insignificante, y probablemente á cargo de los pagadores más pobres ó reacios? Tal proceder en el legislador, ¿no arguye indiferencia, despego y casi animosidad respecto de los desgraciados á quienes les ha cabido la poca suerte de que su legítima fortuna consista en esta especie de propiedad, aunque ninguna le aventaje en títulos más sagrados? Cuando se legisla de esta manera acerca del derecho de propiedad, no hay motivo para la horripilación y el estremecimiento que se muestran al oír las máximas deletéreas de ciertas escuelas que tanto agitan y perturban la edad presente.

La ley no es más benévola con aquellos propietarios al determinar el precio y las condiciones de la redención. Si aquél consta de los títulos de imposición ó de adquisición anteriores á la fecha de la misma ley, será el capital regulador para redimir el canon, y si bien por el art. 6.º se exigía que los títulos hubiesen de hallarse inscritos en el Registro de la propiedad, debo creer que se haya querido ser generoso respecto de este requisito, cuando se omite toda mención del mismo en la ley posterior de 16 de Setiembre, promulgada con el solo fin de modificar la redacción del mismo art. 6.º de la del 20 de Agosto.

Pero en defecto de expresión del precio en los títulos de imposición ó adquisición del censo foral, que es el caso más común, se establecen por el art. 7.º las reglas que han de observarse en este punto, y el orden de plazos en que se verificará la liberación de los enfitéutas. Ni el precio de la redención es siempre el mismo, ni se conceden plazos en todos los casos. En las pensiones perpetuas de 100 rs. ó menos al año, no se permiten plazos; la redención se hará al contado, y el tipo será de 4 por 100. Pero excediendo el canon de 100 rs., los pagadores pueden redimirlo al contado al tipo de 6 por 100, ó en plazos iguales de cinco años á razón de 5 por 100.

Fácil parece conocer la razón por qué no se autoriza la redención á plazos, al redimirse pensiones tan módicas, que no exceden de 100 reales, porque sería muy perjudicial para los perceptores. Pero lo que parece más difícil, al menos para mí, es comprender por cuál motivo, en este caso, se prescribe un precio mayor, un capital calculado al 4 por 100, ó sean 25 anualidades, cuando en las otras redenciones el tipo es de 6 y 5 por 100, según que se haga al contado ó á plazo la redención. La diferencia entre el pago al contado ó á plazos tiene una explicación obvia y elemental á los ojos de cualquiera; pero la del tipo del 4 por 100 ó 5 y 6 por 100, según que sea el canon menor ó mayor de 100 rs., es bastante oscura y poco explicable. El interés del dinero es igual respecto de un capital más ó menos importante. Si se ha querido encarecer el precio de las pensiones inferiores á 100 rs., dificultando su liberación, confieso que no alcanzo la causa de ello, porque el gravamen, relativamente al predio, es tan pesado como otro de mayor suma respecto de una finca más considerable.

Aparte de esto, ocurre siempre preguntar por qué en las redenciones al contado de rentas superiores á 100 rs. se disminuye el capital, fijando el tipo de 6 por 100, y en las menores de aquella suma, que se habrán de hacer siempre al contado y nunca á plazos, no sólo no se concede este beneficio, sino que se establece el tipo más alto del 4 por 100. Todo esto parece impenetrable, porque no se puede creer que el legislador haya querido proceder con caprichosa arbitrariedad.

Pero prescindiendo de esta misteriosa diferencia de capitales, establecida para redimir pensiones perpetuas de la misma índole, resalta siempre el duro é inicuo sacrificio impuesto por la ley á los propietarios enfiteúticos, fijando el 5 y 6 por 100 por tipo regulador para la redención de sus rentas. No recordaré lo que antes he manifestado, impugnando semejante precio de las pensiones forales, como insuficiente, diminuto é injusto. No repetiré tampoco, con un gran maestro de la ciencia económica¹,

1 A. Smith. *Riq. de las Nac.*, L. v, cap. tí.

que el producto neto de las tierras, en el mejor estado de cultivo, en los treinta años próximos á su venta, es el precio que se les regula para la enajenación, y que cuando en la ley se reduce el precio del canon y demás utilidades del foro á una suma inferior á su producto líquido en menos de veinte años, sancionase, según aquella regla, una lesión palpable en la tercera parte del positivo y verdadero valor de la renta. Nunca dejarán de censurar los espíritus rectos y juiciosos que el legislador haya olvidado también declarar cuál precio corresponde al cambio en libre y redimible de la condición de rentas anteriormente perpetuas; cambio de cualidad, que, en nuestras leyes recopiladas¹, tenía una valuación determinada. Mucho más grave que este olvido, es el no haber tenido en cuenta para nada, el apreciar los importantes derechos propios del foro, que pertenecen al dominio directo, independientemente del canon anual.

Aparte de estas cortapisas, ó más bien expoliaciones, la mera conversión del capital en numerario, entregándolo en el momento más cómodo para el enfitéuta, aun contra la voluntad del perceptor de la renta, pocas veces dejará de ser desventajosa para éste, no sólo por las dificultades del empleo de aquellos fondos, sino además por las ruinosas consecuencias que le producirá la más natural y segura colocación de aquellos fondos.

En efecto, si arredrado el dueño directo por los riesgos de las especulaciones que desconoce, prefiere crearse una renta algo sólida sobre bienes raíces, apenas le queda otro recurso, que la adquisición de censos consignativos, buscando las hipotecas para la seguridad de sus intereses. Si el préstamo sobre fincas pudiera ofrecer mayor interés á su dinero, no sería extraño que diese la preferencia, sin embargo, á la renta censual, más en armonía con sus hábitos de propietario. Empero sería semejante colocación la más perjudicial que pudiera adoptar.

Por una parte, siendo valuado el capital del censo consignativo á 3 por 100, como por la redención del enfitéutico, que le

1 L. 12, § 3, i XV, lib. X, Nov. R.

había pertenecido, no se le satisface su precio más que al 6 por 100, perdería desde luego la mitad de sus fondos. A este perjuicio, que experimentaría desde luego, debería añadir, para lo futuro, otro no menos serio, y es el que proviene de la diferencia que existe entre las rentas á dinero y en especie ó en frutos. El valor del metálico decae insensible, pero constantemente; de modo que, si en el curso de las generaciones, el precio nominal de estas rentas no se altera, es profunda y considerable la variación en su respectivo valor intrínseco, sobrevinida á la larga.

Tales son las lesiones, que la nueva ley irroga á los propietarios de rentas enfitéuticas: de perpetuas las convierte en temporales; de irredimibles en libres. Por toda indemnización les ofrece un capital inicualemente mezquino. Las redenciones se pueden intentar por partes, sin fijarles límite, y el precio se declara pagadero á plazos. Diríase que se ha querido traerlos á una situación ruinosa é intolerable. Pero sigamos el imparcial examen de esta reforma.

Más que irreflexiva é imprudente, en sus arts. 12, 13 y 14, me parece la ley tiránica é inicua, cuando, alterando el carácter y condiciones fundamentales de la enfitéusis, despoja á los perceptores, viola arbitrariamente sus más sagrados derechos, hace de estos un presente ó regalo á los pagadores, y, en una palabra, conculca los principios en que se apoyan la propiedad y la contratación.

Agí, por el art. 12 mencionado, se declara abolido en los foros "y subforos el laudemio, ó sea el 2 por 100 del precio en que se venda el predio enfitéutico, á que tenía derecho el perceptor, pactárase ó no, al constituirse la enfitéusis, prohibiéndose que el importe de esta carga sea agregado, en ningún caso, al capital de la redención.

Antes de la ley sobre señoríos de Mayo de 1823, era una condición inherente á la naturaleza del foro, declarada en términos expresos por las leyes orgánicas de este contrato, que se haya de satisfacer al dominio directo la cincuentena del precio, cuando se venda la finca enfitéutica, á menos que los

contratantes no hubiesen aumentado ó disminuido esta parte alícuota, porque en tal caso, se habrían de guardar los convenios excepcionales, que alteren ó modifiquen en este ú otro punto, no la esencia, pero sí la índole del contrato. Es tan obvia y trivial esta doctrina en la enfitéusis, como la del saneamiento y de la rescisión, por razón del precio, en la venta y otros contratos onerosos, obligaciones debidas, aun sin estipularse, mas que pueden ser suprimidas ó variadas por la voluntad formal de los interesados. Pero prescindir de los convenios especiales de las partes contratantes, interponerse el legislador para derogar la voluntad de éstas, y abolir los derechos y obligaciones creadas por los contratos privados, sin ofrecer indemnización de ninguna clase á los perjudicados por sus medidas, esto es, hollar arbitrariamente las reglas en que descansa toda la contratación, y herir el sagrado derecho de propiedad de un modo desconocido en los pueblos civilizados. ¿Cómo se calificaría al legislador, que por sus providencias relevara al vendedor de la obligación del saneamiento, privando á los compradores del derecho de exigirlo en virtud de contratos anteriormente consumados? ¿Por qué la ley de 20 de Agosto no suprime el tanteo, comiso y demás derechos-que constituyen, como el laudemio, el dominio directo? Por desgracia, la verdad es que todos aquellos derechos han sido considerados por la ley de Agosto con igual desprecio, puesto que su valor probable no se tiene en cuenta, ni se agrega en ningún caso al capital de la redención del foro. Limitase ésta á estimar el valor del canon anual, señalando su capital al 6 por 100, y un silencio completo respecto á todos los otros derechos forales, es toda la consideración que les ha dispensado el legislador. ¿Cabe mayor conculcación de la propiedad? ¿Son más legítimos y sagrados los títulos de todas las demás propiedades? ¿La enfitéutica no tiene su raíz, como éstas, en la naturaleza y en las prescripciones del Código civil? Admitidas semejantes teorías, no hay derecho de propiedad que no se halle seriamente amenazado.

No se puede decir lo mismo respecto del art. 13, cuya disposición prohíbe, para lo sucesivo, que se constituyan subforos,

cualquiera que sea la forma y el nombre que se les diere. Esta restricción de los derechos del dominio útil, como no tiene efecto retroactivo y se ciñe á dictar reglas para el porvenir, ni bajo el punto de vista de la competencia, ni bajo el del fondo de la cuestión, parece censurable, y aun obtendrá la aprobación de los que juzgan prevenir, por este medio, la excesiva subdivisión de las rentas y el aumento del proletariado pobre y numeroso. Así opina un conocido economista español ¹, que siendo partidario del contrato enfiteútico y de la ingeniosa repartición del dominio, que es su consecuencia, sin embargo, considera que no pueden menos de ser miserables los labradores, cuando en los países enfiteúticos se usa en la práctica el método de subforar, ó dar el terreno indefinidamente en enfiteúsis sucesivas.

Pero nada desfigura tanto este contrato y lo desnaturaliza más, causando no ligero detrimento en los derechos de esta especie de propiedad, como el art. 14 de la ley que nos ocupa. Declara, por una parte, que la obligación del pago de las rentas forales no se estimará constituida en reconocimiento del dominio directo, sino en consideración á los frutos, y por otra, que esta obligación no se presumirá solidaria ó constituida *in solidum*, y únicamente tendrá este carácter si hubiese sido en términos expresos estipulado. De la Memoria arriba citada están literalmente tomadas las dos disposiciones comprendidas en el artículo, y habiendo sido objeto de discusión en la segunda parte de este escrito, acaso parecerá ocioso que les consagre ahora un examen nuevo y especial. La materia es, sin embargo, harto importante para merecer que se le dediquen aún algunas palabras. Nada hay supérfluo ó indiferente cuando va en ello el interés legítimo de la propiedad. Divídese ésta entre dos dueños por virtud del contrato enfiteútico, conservando ambos sobre las fincas á que éste se refiere lo que en el lenguaje de los juristas se llama derecho real, no sólo con mutua exclusión entre sí, sino con facultad de enajenar su

1 Marqués de Valle Sautoro, t. iv, cap. n de su *Econ. polít.*

dominio respectivo por todos los medios reconocidos en las leyes. Solamente cuando se destruye el campo ó la casa, no quedando de ellos más que la octava parte, cesa en el enfitéuta la obligación de satisfacer, y en el señor directo el derecho de exigir el canon anual. Es éste, pues, no ya reconocimiento del directo dominio, sino parte del mismo dominio, identificado con la finca, que no caduca mientras ésta no venga á casi total ruina. Declarándose por el art. 14 que el canon sólo se pagará en consideración á los frutos, deja de ser una muestra viva y material y permanente del dominio; para no ser más que un accesorio de la cosecha, subordinado á los azares ó accidentales vicisitudes que la dominen. Pierde la renta su condición estable y segura, y toma el carácter de contingente y eventual. Y este considerable detrimento, irrogado al dominio directo, ¿es resarcido con alguna reparación? Con ninguna absolutamente. La nueva ley desnaturaliza este contrato; deroga y suprime los derechos por él creados, como la esponja borra lo escrito en la pizarra; se amenguan de una manera directa las rentas enfitéuticas, y se olvida que, en todos tiempos y en todas las naciones cultas, aun mediando la más notoria conveniencia pública, no se imponen tales quebrantos al propietario sin indemnizarle cumplidamente. Encierra, por tanto, aquel artículo, en este punto, no un simple cambio en la índole del contrato enfitéutico, trasformándolo en el de arriendo, sino una manifiesta violación de la propiedad, maltratando y disminuyendo la legítima riqueza de los dueños directos sin el menor resarcimiento.

La segunda parte del mismo art. 14 no les es más favorable, pues resuelve en daño suyo lo que una jurisprudencia inmemorial y constante había establecido, fundada en principios obvios y hasta triviales de justicia. Se había entendido siempre, en efecto, que al constituirse cualquiera especie de censo era el ánimo de los contratantes asentar una pensión única, y no tantas pensiones como pudieran ser los poseedores, que, andando los tiempos, vinieran á ocupar y disfrutar las heredades sujetas á esta carga. Mas después del artículo citado, las cosas

variaban del todo, y el dueño del censo enfitéutico queda privado de la facultad de percibirle íntegro de cualquiera de los pagadores, y dejaría de ser solidaria esta obligación si no lo había así prevenido el texto expreso del contrato, ó no se había hecho una declaración formal en este sentido en algún proceso de prorateo. Pocas serán las escrituras de constitución de censos en que se haya omitido la explícita obligación de satisfacer íntegra la pensión en una sola paga. Pero si no se ha expresado esta condición, nadie inferirá de semejante silencio que haya sido la mente de los contratantes renunciar al derecho conocido, á la jurisprudencia constante respecto del carácter solidario de la obligación del pago de la renta convenida, y consentir en recibirla desmenuzada en un número indefinido de partes, é igual al de los llevadores de las fincas censuales.

Es, pues, indivisible la obligación del censalista por la índole del contrato: en este concepto se la ha impuesto; y si se la fracciona, se contrarían evidentemente el intento y propósitos de los contrayentes.

Tenida siempre como solidaria en la esfera judicial, y calificada de este modo por el fallo constante de los Tribunales, sólo un pacto formal en contra de esta doctrina podría hacerla perder este carácter. Basta que la jurisprudencia y las costumbres hayan arraigado este derecho, para que su derogación se califique de un atentado contra la propiedad.

Cierto que una ley recopilada ! declara que, cuando dos ó más se obliguen á hacer cumplir alguna cosa, se consideren obligados por partes y no *in solidum*, no habiéndolo así pactado expresamente, cualquiera que fuese, en este punto, lo ordenado por el derecho común. En efecto, la regla contraria era la que prescribía el derecho romano, y los que habían prometido una cosa juntos, quedaban obligados *in solidum* á su cumplimiento². La ley recopilada quiso modificar y modificó la legislación romana, como fué modificada en otras naciones europeas en

1 L. 10,1.1, lib. x.

2 Inst., § I, L. 3; § I, D. De duob. reis stip. et prom.

este punto, prescribiendo que se estimen obligadas por partes y no *in solidum*, siempre que dos ó más prometan y se obliguen á ejecutar una cosa. Pero si las reglas acerca de tales promesas dictadas por las disposiciones romanas han sido alteradas por la ley de Enrique IV, no se extiende á otras obligaciones esta ley; se limita á las estipulaciones hechas de mancomún por más de una persona, y no comprende, ni tuvo intención de comprender, otras obligaciones, otras responsabilidades procedentes de distintos títulos legítimos, que no fuesen promesas otorgadas de consuno por dos ó más individuos., En el censo la obligación se contrae por el deudor, y si las hipotecas se dividen por herencia ú otras causas, y se multiplica el número de los contribuyentes á la pensión, no proviene este aumento de número de que hayan sido varios los que contrataran la obligación de satisfacerla, sino del hecho de haber sobrevenido la necesaria partición de las heredades sometidas al pago de aquel gravamen. Ninguna aplicación, pues, puede invocarse respecto al pago de las pensiones censuales del precepto de la ley recopilada, encaminada exclusivamente á los que se llaman en el derecho común reos de deber, *rei debendi*, por haber pactado y prometido juntos y de mancomún alguna cosa, pero de ningún modo á otras responsabilidades, que ligan á varias personas por títulos independientes de promesas otorgadas en común. Así, en el censo consignativo y en las servidumbres, por ejemplo, es indivisible la obligación del deudor, porque lo es su objeto.

Después de este análisis que acabo de hacer de las resoluciones adoptadas por la nueva ley, así en punto á la abolición del laudemio, como á las reglas para la redención de los foros y el pago eventual del canon, de firme y constante que antes era, según el derecho y una jurisprudencia inconcusa, alterando el carácter solidario de esta obligación, es menester declarar que el legislador ha sancionado la retroactividad de las leyes, la transformación arbitraria de los contratos, el olvido de las condiciones fundamentales de éstos, y el desprecio de los más respetables derechos de propiedad.

Como si el espíritu de antipatía que animaba contra los dueños directos á los autores de la ley de 20 de Agosto no brotara clarísimamente de las disposiciones que he analizado, todavía han querido confirmar su preocupación hostil, al establecer en los artículos 11 y 15 las reglas formularias de los trámites que han de seguirse en los expedientes judiciales, de redención de las cargas perpetuas, y en los de prorateo para su repartimiento proporcional entre los terratenientes. Si no se suprimen totalmente para estos casos las formas procesales, salvaguardia cardinal del derecho de los litigantes, se hace muy poco menos, adoptando la más compendiosa de las tramitaciones conocidas en nuestro orden de enjuiciar, y privándoles de todo preservativo y de toda garantía contra el error ó precipitación de los jueces.

Los trámites que rigen para los negocios de jurisdicción voluntaria, y las comparecencias verbales para toda especie de probanza que se ofrezca, son las únicas reglas procesales á que han de atenerse los Juzgados de primera instancia cuando se les presente cualquiera demanda, ora de redención, ora de prorateo enfitéutico. Las decisiones que se pronuncien en estos expedientes, tan de plano y á la ligera instruidos, tendrán, sin embargo, el carácter y fuerza de sentencias definitivas. Serán estos fallos susceptibles de apelación, pero esta segunda instancia se sustanciará como las de los juicios de menor cuantía, es decir, que el Tribunal Superior, como después de la mera comparecencia de las partes, ha de ceñirse á confirmar ó revocar la sentencia del inferior, según lo prescrito en la ley de Enjuiciamiento, no puede subsanar ni completar las pruebas verbalmente suministradas en la primera instancia. Y cuenta que en el expediente de redención, entre otras cuestiones importantes ó complejas, puede ocurrir la de identidad ó integridad de las fincas forales, asunto capaz de encerrar interés considerable, y en el proceso de prorateo, además de esta misma, puede presentarse directamente otra de propiedad en toda su desnudez, cuando se discuta entre ambos dominios, para saber si es foral la finca, y si existe ó no derecho para intentar el prorateo al soli" citar lo cualquiera de los interesados, afirmando el directo aquella

qualidad, y negándola el enfitéuta interpelado. En estas y otras varias hipótesis que se han de enlazar con la solicitud de redención y las demandas de prorateo, y atañen esencialmente al derecho de pertenencia, privar á los litigantes de las formas ordinarias de los juicios, es condenarles á sabiendas á la indefensión; es denegarles la justicia de hecho y de derecho. ¿Se puede llevar más lejos la inquina y el odio contra los antiguos, primitivos y legítimos propietarios de las tierras? ¿No se tropieza materialmente con la mano tiránica del legislador, armado de todo su poder, para sofocar la voz del derecho, imposibilitando la defensa y encaminándose abiertamente á la opresión y al despojo de los que se reputa ser ricos? Aplíquense con igual desenfado estas teorías á las demás formas de propiedad, sin limitarlas á la enfitéutica, tan sagrada como ellas, y dígase cuáles razones se han de oponer al temido triunfo del socialismo y comunismo, cuando los sectarios de estas escuelas invoquen el ejemplo expoliador de la ley de 20 de Agosto. Seamos bastante fáciles é imprevisores para admitir los principios deletéreos que la inspiran, y que tan seriamente hieren las raíces del orden social, y no dudemos que una lógica activa y disolvente, pero natural y vigorosa, se encargará del desarrollo de sus ineludibles consecuencias.

Madrid 23 de Junio de 1874. — FLORENCIO RODRÍGUEZ
VAAMONDE. ^x