

El derecho de foro

por

CAMINO SANCINENA ASURMENDI

Profesora Titular de Derecho Civil

Universidad de Oviedo

SUMARIO

1. EL FORO EN GALICIA Y ASTURIAS.
2. LA PROHIBICIÓN DEL FORO EN EL CÓDIGO CIVIL.
3. LA EXTINCIÓN DEL FORO POR REDENCIÓN.
4. LA ABROGACIÓN DEL FORO EN LA COMPILACIÓN DE DERECHO CIVIL DE GALICIA.
5. LA «SUBSISTENCIA» HIPOTECARIA DEL FORO.

La Ley Hipotecaria recoge todavía en el artículo 8 la inscripción como una sola finca de tierras aforadas, y los Registros de la Propiedad de Galicia y Asturias mantienen la publicación de dichos forales. No obstante, el derecho de foro se encuentra jurídicamente abolido, produciéndose un desfase entre la situación sustantiva y la registral.

La figura del foro ha carecido de normativa jurídica sistemática hasta la Compilación de Derecho Civil de Galicia, que curiosamente estableció un plazo decenal para abrogarlo definitivamente (1).

(1) La Compilación de Derecho Civil de Galicia, de 2 de diciembre de 1963, define el foro en el artículo 3: «El foro confiere al foratario o forero el dominio de determinados bienes inmuebles fructíferos, con la obligación de conservarlos y mejorarlos y, además, la de pagar al aforante o forista cierta pensión anual y otras prestaciones, en reconocimiento del derecho real que este se reserva en la transmisión realizada».

El Dictamen de la Comisión Especial de Derecho Consuetudinario asturiano define el foro: «Contrato jurídico por el que el propietario de unos bienes o aforante transmite a un segundo o foratario el dominio útil sobre los mismos reservándose el directo. A cambio, el dueño de los bienes dados en foro percibe una pensión o canon anual en reconocimiento de su dominio directo (...) El foro implica la división del dominio sobre los bienes entre

1. EL FORO EN GALICIA Y ASTURIAS

El foro ha sido una institución de carácter consuetudinario que ha surgido en Galicia y en Asturias en la Edad Media. Vinieron a cumplir la necesidad de *poblar aquellos reconquistados desiertos y cultivar aquellos yermos*. Para ello, *los Monarcas y los señores seculares y eclesiásticos concedieron a las clases inferiores el derecho de utilizar la tierra mediante el pago de cierto canon, la prestación de ciertos servicios y el reconocimiento constante de su señorío directo* (2).

En el inicio, los foros se pactaron para el cultivo de tierras incultas con un canon inferior a otras figuras con las que convivieron compartiendo cobertura jurídica, como arrendamientos *ad meliorandum*, feudo, enfiteusis, locación o logueros, precario, censo solariego (3).

aforante y foratario. El propietario se reserva el dominio directo que tiene carácter permanente; el foratario adquiere el dominio útil, lo que supone tener un derecho real sobre la posesión, la libre disposición y el uso de los bienes, así como sobre el goce de sus frutos. Este dominio tiene carácter temporal» (Boletín de la Junta del Principado de Asturias, de 26 de marzo de 2003, págs. 36 y 37). El Principado de Asturias ha reconocido la figura del foro como institución propia del derecho consuetudinario asturiano, con *vigencia* también en Galicia y León (*ibídem*).

Un estudio completo del régimen jurídico del derecho de foro puede verse en AGUILAR Y GARCÍA, Antonio, *El contrato y el derecho real de foro*, Madrid, 1911.

(2) Exposición de Motivos del Decreto de 20 de febrero de 1874 (Gaceta de Madrid, de 22 de febrero, núm. 53), debida al entonces Ministro de Gracia y Justicia, Cristino Martos. «Al lado de aquella lucha tenaz y heroica, emprendida y sustentada para restablecer nuestra personalidad nacional, salvar nuestra fe religiosa y recabar nuestra independencia, acometieron otra empresa nuestros mayores, no tan brillante como aquella, pero no menos provechosa y fecunda, la de poblar aquellos reconquistados desiertos y cultivar aquellos yermos, y convertir por el riego de su sudor y el esfuerzo de su trabajo en hermosos y ricos campos los antes toscos eriales. Para realizar esta conquista del suelo contra la naturaleza, las clases inferiores recibieron de los monarcas y de los señores seculares y eclesiásticos el derecho de utilizar la tierra mediante el pago de cierto canon, la prestación de ciertos servicios y el reconocimiento constante de su señorío directo. Así nacieron la enfiteusis, los beneficios y los feudos según las exigencias locales, la condición de los territorios o los propósitos de los fundadores; y así surgieron en Galicia, Asturias y León los foros, en Aragón los treudos, y en otras regiones las demás rentas y gravámenes que afectan y modifican la propiedad territorial».

El Real Decreto de 8 de noviembre de 1875 (Gaceta de Madrid, de 14 de noviembre, núm. 318), en la Exposición de Motivos realizada por el Ministro de Gracia y Justicia, Fernando Calderón Collantes, justifica: «Sin entrar ahora en un profundo, detenido y erudito examen acerca del origen de los foros, sea que se establecieron a imitación de la enfiteusis desde lo más remoto conocido como algunos pretenden, sea que participen de cierto carácter feudal como quieren otros, el hecho histórico es que la mayor parte de las tierras de Galicia, Asturias y parte de la provincia de León, ganadas unas por la fuerza de los héroes de nuestra gloriosa Reconquista, pródigamente donadas otras por nuestros Monarcas, se dieron el foro a los que libres de los cuidados de las guerras y extraños al retiro de la vida monástica, podían dedicarse a su cultivo».

(3) Se cuestiona el origen de los foros, si constituye una institución feudal o si se relaciona con la enfiteusis romana (cfr. TUERO BERTRAND, F., *Diccionario de Derecho*

Con el paso del tiempo, las diferencias iniciales se fueron difuminando, convergiendo hacia una única figura *sui generis* —el derecho de foro— con carácter temporal, pero a largo plazo.

La ventaja para los poseedores era el cultivo de las tierras a largo plazo, con sucesión de padres a hijos. Para los dueños, el estímulo era la recuperación de la finca con las mejoras realizadas por los labradores, y el obtener unas rentas por las tierras que ellos mismos no podían cultivar.

El plazo se establecía para una o varias vidas, normalmente tres —el recipiente, cónyuge e hijos presentes o futuros—, además se le fue agregando un plazo variado de dos a treinta años. Una vez terminado el plazo de concesión, el dueño directo tenía derecho a reclamar el dominio pleno de la finca. Pero ante el fraude, al mantenerse ocultas las defunciones de las voces, prevaleció la fórmula introducida a principios del siglo XVII de computar el plazo por la vida de tres reyes y veintinueve años más, para que no llegara a la prescripción treintañal (4).

En la segunda mitad de siglo XVIII, estas relaciones posesorias existentes en Galicia y en Asturias, indefinidas por convención o de hecho, devinieron perpetuas por Ley. En efecto, Felipe V, con la finalidad de limitar la duración indefinida de los foros sobre las tierras pertenecientes al Real Patronato, dictó la Real Cédula de 17 de abril de 1744, *sobre el modo de aforar los bienes de las dotaciones de las Iglesias, y Monasterios de Galicia y Asturias pertenecientes al Real Patronato* (Novísima Recopilación, Libro I, Título V, Ley XI).

Consuetudinario e instituciones y usos tradicionales de Asturias, Gijón, 1997, pág. 55 y sigs.). Cfr. AGUILAR, *ob. cit.*, pág. 49 y sigs.

Eugenio MONTERO RÍOS, en la Exposición de Motivos al Proyecto de Ley de Redención de Censos, de 3 de julio de 1886 (Gaceta de Madrid, de 21 de julio, núm. 202) después de un largo recorrido por la historia de los foros concluye: «El foro es, pues, el *arcaico precario o préstamo*, de origen y uso eclesiástico, que se va modificando lentamente por la influencia callada y permanente de las doctrinas romano-canónicas, y que en el siglo XV, cuando aun no se había desprendido por completo del marco feudal, se vació de lleno en el molde de la enfiteusis eclesiástica justiniana».

(4) La Exposición de Motivos del Real Decreto de 8 de noviembre de 1875: «En un principio poquísimos se constituyeron con carácter de perpetuidad; casi todos lo fueron temporalmente por la vida, a veces de tres señores Reyes y veintinueve años más; por manera que según el Derecho Común de España y aun de todo el mundo civilizado, al terminar el tiempo por el cual se hubieren constituido los foros debían volver las tierras o fincas a sus dueños en pleno dominio y en el estado en que se hallasen; es decir, con todas las mejoras y aumentos que hubieren recibido durante el término del contrato. Así se practica invariablemente en los arrendamientos y en las enfiteusis temporales, por largo que sea el tiempo señalado para su duración. Pero se hizo general el foro en Galicia y en Asturias principalmente, que casi todos los cultivadores no poseían mas que tierras aforadas. Alrededor de ellas se fueron constituyendo las familias, viniendo a crear un estado social digno de respeto; y de aplicarse rigurosamente el Derecho común, se hubiera producido sin duda un gran conflicto, que la prudencia aconsejó evitar, aun cuando para ello fuere necesario prescindir de las leyes generales del Reino, de los principios estrictos del derecho y lastimar de cierto modo el de los verdaderos dueños del suelo».

Recojo textualmente el inicio de esta Real Cédula, donde quedan de manifiesto algunos abusos producidos. Además constituye la primera regulación escrita que menciona directamente los foros, circunscribiendo su ámbito de aplicación para el Reino de Galicia y el Principado de Asturias. «He sido informado, que los Abades y Priors de diferentes Iglesias y Monasterios, sitios en mi reyno de Galicia y Principado de Asturias, pertenecientes á mi Real Patronato, han dado y dan los bienes de sus respectivas dotaciones en foros perpetuos y temporales con notable detrimento de sus sucesores en los mismos Prioratos y Abadías, por hacerse y otorgarse dichos foros en cantidades tan reducidas y cortas, que en muchos de ellos no pagan la centésima parte de lo que debían contribuir; y que asimismo concurre en todos el *vicio insanable de nulidad*, por estar otorgados sin mi Real permiso y licencia, como también una lesión enormísima, convencida notoriamente de subforarse los propios bienes por sus principales foreros en cantidades muy excesivas a las que llevan y perciben los Priors y Abades que otorgaron dichos foros. Para ocurrir a tanto daño, y evitar los perjuicios que hasta aquí se han experimentado con el abuso de dichos foros; he resuelto, con acuerdo de los de mi Consejo de la Cámara, mandar á todos los referidos Priors y Abades, y otras Casas y piezas eclesiásticas de mi Real Patronato en la comprehension de mi reyno de Galicia y Principado de Asturias, como á los Jueces protectores y conservadores de las mismas alhajas, si los tuvieren, que en lo sucesivo no aforen, ni permitan aforar bienes algunos de sus respectivas dotaciones y pertenencias por mas tiempo de nueve años, con la precisa qualidad de no poder subaforarlos, y de acudir a renovar las escrituras acabado ese tiempo...».

En consecuencia, se produjeron sentencias declaratorias de nulidad de los contratos reintegrándose los bienes. MONTERO RÍOS señala que en nueve de las 305 demandas de despojo interpuestas ante la Audiencia de Galicia desde 1750, se vieron comprometidas de 2.000 a 3.000 familias, lo que demuestra la magnitud del desarrollo del foro (5).

Ante los despojos y desahucios para la recuperación de las tierras aforadas por los dueños directos, la reacción de los labriegos no se hizo esperar, y obtuvieron la suspensión y paralización de los procedimientos de despojo. El Consejo de Castilla acordó, el 10 de mayo de 1763, enviar una Providencia a la Real Audiencia de La Coruña, que llevaría fecha del día siguiente, suspendiendo todo procedimiento tendente a la recuperación por el propietario de la posesión de la tierra aforada.

Textualmente la Real Provisión de 11 de mayo de 1763 establecía: «D. Carlos... a Vos el Regente y Jueces de la nuestra Real Audiencia, que reside en la ciudad de la Coruña, salud y gracia, ... nos hizo relación, que la mayor parte del Territorio de ese citado Reyno [de Galicia] es del inferior

(5) Cfr. Exposición de Motivos al Proyecto de Ley de Redención de Censos de 3 de julio de 1886.

particular dominio de diferentes personas nobles, Colegios y Comunidades, sin duda, porque estando caso erial, y despoblado en lo antiguo lo hubieron unos por Real Merced, y otros a ocasión de su valimiento, o por otros medios que ignoraban, como al tiempo de la adquisición se hallaban incultos, y montuosos los mas de estos sitios; deseando los poseedores que fructificasen, los dieron en general a los naturales del país, por vía de Foro, que equivale a cierta *emphiteusis* o feudo, baxo de condiciones, siendo por lo común las sustanciales que los desmontasen, redujesen a cultura, y disfrutasen pagando a los dueños, el canon o pensión, adealas, servicios en que respectivamente se ajustaron, y muchos de los principales Foreros, fueron subforando a otros con nuevas circunstancias y pactos, y si bien en los contratos se imponía cierto término reducido a tantas vidas o voces, eso no obstante se habían ido renovando a petición de los foreros, conforme a la ley, no faltando a las principales condiciones del contrato, por cuyo medio se había conseguido reducir a cultura las selvas, yermos, y páramos con utilidad de los dueños y público, no solo por el conocido aumento de frutos, si bien por el del vecindario, pues arraigado en sus foros en el seguro y buena fe, de que nunca han de faltarles, los han mirado como propios, mejorándolos en lo posible sin perdonar dispendio, industria ni trabajo, a cuyo abrigo se habían ido o multiplicando en diferentes familias (...) todo lo cual cesaría si se les excluyera de sus foros, (...) y que ínterin hasta que se diese por Nuestra Real Persona la última Resolución en el asunto, suspendiese esa Audiencia y demás Tribunales del Reyno, todo procedimiento en cuanto a despojos y repongan al punto en el uso de sus foros a los que hubiesen sido despojados desde el año de 1759, respecto de ser contra la Ley, y pedir la gravedad del daño la prontitud del remedio, librando sobre todo nuestra Real Provisión correspondiente, a cuyo fin formaba el pedimento más útil, y conforme a Justicia; y visto por los de nuestro Consejo, por Decreto, que proveyeron el diez de este mes, entre otras cosas se acordó dar esta nuestra Carta, por la cual os mandamos suspender y que se suspendan cualesquiera pleitos, demandas y acciones que estén pendientes en ese tribunal y otros cualquiera de ese nuestro Reyno sobre foro, sin permitir tengan efecto despojos que se intenten por los dueños de directo dominio, pagando los demandados o foreros el canon y pensión que actualmente y hasta ahora han satisfecho á los dueños, ínterin que por N. R. P., á consulta de los del nuestro Consejo, se resuelva lo que sea de su agrado» (6).

(6) Esta Real Provisión de 11 de mayo de 1763 destinada a la Real Audiencia de La Coruña, se extendió mediante la Real Cédula, de 28 de junio de 1768, al Principado de Asturias y a la provincia del Bierzo. «Por Real Resolución a consulta del Consejo de 28 de junio de 1768, se ha servido S. M. mandar por ahora y hasta que con pleno conocimiento de causa se resolviese el expediente consultivo, remitido al Consejo para que informase en punto de foros en el Reino de Galicia y Principado de Asturias, no rehiciese novedad

Por tanto, en el siglo XVIII, al impedirse la recuperación de la finca por parte de los dueños directos mediante la paralización de los procedimientos de despojo, los foros se convirtieron en *perpetuos*, consolidándose la desmembración en el dominio.

La suspensión de los procedimientos judiciales tendentes a que el dueño directo recuperara la posesión mediante el despojo o desahucio de los labriegos, no sólo afectó a los foros ya existentes al dictarse la Real Cédula de 1763; sino que al convertirse en normativa foral, se aplicó también a los foros creados con posterioridad, que nacieron con el sello de la perpetuidad.

Así, queda reflejado en la sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de octubre de 1863 (Gaceta de Madrid, de 1 de noviembre, núm. 305) sobre un foro constituido en Asturias por escritura en 1782, pero que los pagadores ya poseían anteriormente desde tiempo inmemorial. El Tribunal Supremo considera el foro subsistente, y declara que no cabe el despojo o la desposesión de los pagadores: «Considerando que la cuestión del presente litigio se reduce principalmente a si el foro vitalicio contenido en la escritura de 2 de mayo de 1782 ha caducado por muerte del constituyente, como pretende el demandante; o a si, como excepcionan los demandados, debe subsistir por ahora con arreglo a las Reales Cédulas de 10 de mayo de 1763 y 28 de junio de 1768, por las que expresamente se mandó que se suspendieran cualesquiera pleitos, demandas y acciones sobre foros, sin hacerse novedad en los temporales del reino de Galicia, Principado de Asturias y provincia del Bierzo ínterin se resolvía lo conveniente. Considerando que el foro de que se trata, no tanto debe reputarse un nuevo contrato, como una continuación o prorrogación del que ya existía de antiguo, razón por la cual se dieron los bienes á los demandados, según lo habían llevado, como lo expresa la citada escritura, y lo prueba además el hecho de haberlo poseído en concepto de forales, ellos y sus causantes desde tiempo muy remoto; sin que la circunstancia de ser aquel contrato posterior a dichas disposiciones, excluya que esté comprendido en ellas, como lo estaría cualquier foro que en el día se estableciese, porque haciéndose con conocimiento de las mismas, se sujetaron necesariamente los otorgantes a los que preceptuaron. Considerando que la ley 24, título 15, libro 10 de la Novísima Recopilación que trata de la redención de censos, y la de 8 de junio de 1813, sobre arrendamiento de predios rústicos, contratos ambos con los cuales tiene analogía y semejanza los foros, al exceptuar éstos de sus disposiciones han reconocido el estado legal creado por las Reales

con los foreros del mismo reino, del Principado ni de la provincia del Bierzo, en que se hallaban sitios los actuales, ni con otros algunos en todo el reino, como se había resuelto para el de Galicia en el año 1763; y que mantenidos todos en posesión de los bienes aforados, esperasen la Real Resolución que S. M. se dignase tomar sobre todo. De este modo, la Real Provisión de 11 de mayo de 1763, que al principio se refería solo a Galicia, se ha generalizado y extendido, no sólo al Principado de Asturias y provincia del Bierzo, sino también al todo el reino».

Cédulas anteriormente citadas, prescripciones a las que se ha ajustado la parte dispositiva de la sentencia cuya casación se pretende».

Como consecuencia de la perpetuación de los foros, el número de foros en Galicia y Asturias se multiplicó (7). Para Asturias es interesante el testimonio de Gaspar Melchor DE JOVELLANOS, jurista y político asturiano. En una *Carta sobre la agricultura y propiedades de Asturias*, datada en 1795 (perteneciente a la serie de *Cartas a Ponz del viaje a Asturias*), describe la división de dominio de los foros y el carácter indefinido y perpetuo de los arrendamientos de las caserías o unidades de explotación unifamiliar. «Los mayorazgos y los monasterios e iglesias son casi los únicos propietarios de Asturias. (...) Como sea que preciso suponer que las fincas de mayorazgos caen de tiempo en tiempo en un poseedor desidioso, gastador y desgraciado (...) después de contraer empeños acá y allá consigue gravar con algún censo su casa. Este hecho es tan notorio, que no habrá acaso en toda la provincia dos mayorazgos enteramente libres de semejante gravamen. (...) Hubo un tiempo en que la población de Asturias era muy escasa. (...) Los antiguos monasterios rompían y cultivaban por sí alguna parte de ellas y daban en foro las demás a personas que las rompiesen y cultivasen. Otro tanto hacían las iglesias y los señores continuamente empleados en la guerra. Por este medio se fue estableciendo la primera división de las tierras de Asturias. Pero los miembros o partes de esta primera división eran todavía muy grandes, lo que convence por las antiguas constituciones de foros. Así fue necesario pensar en subdividir las para establecer en ellas familias sobrantes (...). Empezaron, pues, a constituirse foros de menor cabida, y los mismos foristas de la primera división subaforaban, por decirlo así, parte de sus tierras, haciendo de cada foro dos, tres o más partes; y vea aquí la segunda división de nuestro suelo. No hay duda de que este fue el estado más feliz de nuestra agricultura. Ya sabe usted cuán respetable es aquel *exiguum colito* de Virgilio. (...) En Asturias, se aumentó cada día la división de las suertes, y éstas se fueron subdividiendo y multiplicando. Yo he visto dividida en cinco una casería que no muchos años antes estuviera destinada a un solo labrador».

Para Galicia, el testimonio de Rafael LÓPEZ DE LAGO, vocal representante de Galicia en la Comisión General de Codificación para la redacción del Código Civil. Afirma en su Memoria, que el noventa por ciento de la tierra de Galicia era tierra aforada. Huelga decir que la institución del foro ocupó la mayoría de la Memoria del representante del Derecho de Galicia, y 39 de los 51 artículos en los que formuló su pensamiento (8).

(7) Véase un ejemplo de foro en CARRACEDO FALAGAN, C., «Aportación al estudio de los foros en Asturias durante la Edad Moderna: el ejemplo del Monasterio de Gua (Huelgas Reales de Avilés)», en *Libro del I Congreso Jurídico de Asturias*, Oviedo, 1987, págs. 189 y sigs.

(8) El Real Decreto de 2 de febrero de 1880 (Gaceta de Madrid, de 7 de febrero, núm. 38) había establecido que hubiera un representante de cada uno de los territorios con

Por otra parte, en Galicia y en Asturias determinados *arrendamientos* rústicos tuvieron una evolución paralela y se convirtieron en los siglos XVIII y XIX en un gravamen sobre la propiedad rústica de tiempo indefinido e incluso perpetuo.

En este sentido, la legislación estatal reconoció el carácter *especial* de los arrendamientos a largo plazo en Galicia y Asturias, y los exceptuó del régimen común. En este sentido, la Real Cédula de 26 de mayo de 1770 (Libro X, Título X, Ley III de la Novísima Recopilación) establece que los dueños de tierras y posesiones pueden arrendarlas libremente por el tiempo que les acomode. Pero esta norma excluye del principio de libertad temporal, los foros o arrendamientos de Galicia, y por extensión a aquellos de Asturias.

Asimismo, la Ley de 8 de junio de 1813, restablecida por el Real Decreto de 6 de diciembre de 1836, exceptuona los arrendamientos de Asturias y Galicia, del principio de libertad de arrendar. El artículo 6.º determinaba: «Los arrendamientos sin tiempo determinado durarán á voluntad de las partes, pero cualquiera de ellas que quiera disolverlos, podrá hacerlo así, avisando a la otra un año antes; y tampoco tendrá el arrendatario, aunque lo haya sido muchos años, derecho alguno de posesión, una vez desahuciado por el dueño. No se entiende, sin embargo, que este artículo hace novedad alguna en la actual constitución de los foros de Asturias, Galicia y demás provincias que estén en igual caso».

Tal y como describía JOVELLANOS en la *Carta sobre la agricultura y propiedades de Asturias*, los arriendos asturianos son indefinidos casi perpetuos. Pues la casería pasa de padres a hijos, y el colono se considera en cierta manera un propietario. «Por la misma costumbre los arrendamientos son aquí indefinidos y en cierto modo perpetuos; se ve pasar una casería de generación en generación por los individuos de una misma familia, y sería mirado como un tirano el dueño que sin causa justísima arrojase al casero del hogar de sus ascendientes. De aquí es que el colono se crea y sea en efecto un partícipe de la propiedad, y de aquí también que no le duela hacer por su parte algunas mejoras en los predios en que se cree vinculada la subsistencia de su posteridad. Por este medio se concilia su interés con el del propietario, pues constituido el arriendo en frutos, y siguiendo el precio de estos las vicisitudes ordinarias que influyen en el

Derecho Foral, que en el plazo de seis meses redactase una Memoria con las instituciones especiales y propias de su territorio: «Formen parte de la Comisión General de Codificación, con el carácter de miembros correspondientes un Letrado de reputación por su ciencia y práctica, por cada uno de los territorios de Cataluña, Aragón, Navarra, Provincias Vascongadas, Galicia y las Islas Baleares; individuos que no estarán obligados a residir en Madrid, y que habrán de redactar, dentro del término que se les señale, una Memoria en que consignen y razonen su opinión acerca de los principios é instituciones de derecho foral, que por tener un robusto apoyo en sus sentimientos profundamente arraigados y tradiciones dignas de respeto, o afectar de un modo grave a la constitución de la familia, o de la propiedad, deban incluirse en el Código Civil, como excepción respecto a cada cual de dichas provincias (...) Terminarán su trabajo formulando su pensamiento en artículos (...)».

valor de las cosas, jamás puede alterarse aquel equilibrio de utilidad que debe existir entre el dueño y el colono. Mejoras o agregaciones hechas por aquellos obligan alguna vez a subir la renta. Alguna vez busca pretextos la codicia para cohonestarla, pero esto es raro».

En efecto, la Ordenanza General del Principado de Asturias de 1781 en el artículo 91 del Título XI *De la Agricultura Cultivo* establecía que en los arrendamientos sobre caserías se sucedan de padres a hijos, lo que *perpetuaba* el arrendamiento en la misma familia. «Por que la división de caserías entre muchos hijos del llevador de ellas es perjudicial a todos, pues no queda a ninguno labranza suficiente; se ordena que las que son de arriendo no puedan partirse, y que haya de suceder en el derecho del mismo arriendo el hijo que el Padre señalase con aprobación de el dueño, o afianzando el pariente mas cercano que este desacomodado en caso de morir sin sucesión y abintestato el casero».

2. LA PROHIBICIÓN DEL FORO EN EL CÓDIGO CIVIL

El Código Civil de 1889 ha obviado la Memoria sobre los foros que hiciera el representante de Galicia en la Comisión General de Codificación, Rafael LÓPEZ DE LAGO. Y no sólo no reguló los foros en un Código de Derecho Común, sino que también estableció la prohibición de constituir nuevos foros en el *derecho especial* de las provincias de Galicia y Asturias (9).

El artículo 1655 ha establecido que los *foros* que se constituyan tras la promulgación del Código no se tengan por tales foros, sino que se consideren censos enfitéuticos si se constituyen por tiempo indefinido (10), o se reputen arrendamientos si se establecen con tiempo limitado (11).

El Código Civil diferencia los foros que ya existían a la entrada en vigor del Código, de los foros que se constituyan con posterioridad. Al prohibir la creación de nuevos foros, los que las partes constituyan con el carácter de perpetuo o por tiempo indefinido, se presumen censo enfitéutico, y los que las partes crean para un tiempo limitado se reputan arrendamiento (12).

(9) El derecho de foro en 1889 era una figura atípica; existía una regulación adjetiva en la legislación hipotecaria, y en los artículos 2071, 2091 y 2102 a 2108 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, sobre los apeos y prorrates de los foros.

(10) Las sentencias del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 1909 y de 25 de febrero de 1911 permiten, por aplicación de las normas del censo enfitéutico, la redención de los *foros* creados vigente el Código Civil.

(11) La sentencia del Tribunal Supremo de 22 de junio de 1988 aplica la regulación arrendaticia al *foro temporal* constituido una vez vigente el Código Civil.

(12) La sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1924 establece: «en los tiempos modernos [los foros] viven por el respecto a los derechos adquiridos y mueren como tales foros a partir del 1.º de mayo de 1889 [es decir, desde la vigencia del Código Civil, cuyo es el art. 1655 de que seguidamente se trata] desde el momento que el legis-

Por tanto, el criterio diferenciador no es la naturaleza jurídica de la enfiteusis o del arrendamiento con relación al foro, sino el momento de creación del foro y su duración. Los foros creados antes de la promulgación del Código Civil conservan su naturaleza. Los foros que se crean después de la promulgación del Código Civil quedan extinguidos, mediante la remisión a otras figuras, al censo enfiteútico cuando tenga duración indefinida (13); y al arrendamiento cuando se cree con una duración determinada.

Sin embargo, el Código Civil no puede mutar la naturaleza de los foros ya existentes a la promulgación del Código Civil. En este sentido, la Disposición Transitoria Primera del Código Civil: «Se regirán por la legislación anterior al Código los derechos nacidos, según ella, de hechos realizados bajo su régimen, aunque el Código los regule de otro modo o no los reconozca...».

El momento de creación del foro y su duración constituye un criterio esencial en la regulación aplicable y en el desenvolvimiento de los foros sobre bienes inmuebles en Galicia y Asturias. Paralelamente, el momento de creación del arrendamiento y su duración devienen también criterios esenciales respecto a la regulación aplicable y desenvolvimiento de los denominados «arrendamientos históricos» (14).

lador los suprimió cuando en su artículo 1655 los somete a las disposiciones de la enfiteusis si se impone el foro a perpetuidad, y a las del arrendamiento si se establece por tiempo determinado».

(13) Entre el foro y la enfiteusis existe cierta analogía, pero no son figuras idénticas. El derecho de foro anterior al Código Civil constituye una figura autónoma y separada de la enfiteusis o censo enfiteútico.

La máxima diferencia entre el foro y la enfiteusis se centra en la redención. Así, las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1946 y de 13 de julio de 1946 afirman: «No debe confundirse la analogía, que, por la división de facultades de usar y disponer, puede apreciarse entre la enfiteusis y el foro y demás derechos análogos, con la identidad entre estas instituciones. (...) La enfiteusis y el foro y derechos similares son instituciones cuya analogía no pasa de la división de facultades indicadas, pero entre las que hay una profunda diferencia, precisamente en los que se refiere a la redención (...) no había [redención] por su naturaleza y origen en el foro y derechos análogos, de duración definida, aunque indeterminada y cuya terminación natural debía ser la consolidación de los dos dominios en el dueño directo al cabo del tiempo de duración pactado». Cfr. las sentencias del Tribunal Supremo de 22 de enero de 1921, de 28 de abril de 1928 y de 14 de junio de 1946.

Sin embargo, en atención a la separación de dominio se puede aplicar al foro alguna normativa de la enfiteusis. Así, las sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 1893 y de 11 de junio de 1902, sobre sendos censos reservativos, señalan que, si cabe el retracto en la enfiteusis y en el foro, cabe también en el censo reservativo. La sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1909 aplica al foro el artículo 1636 del Código Civil, para permitir el retracto al dueño directo, en la venta del dominio útil, que el vendedor había recibido por herencia. Las sentencias del Tribunal Supremo, de 22 de septiembre de 1865 y de 24 de abril de 1920, por aplicación de la Partida 5, 8, 28, «exigen el requisito de la escritura pública para la constitución del foro y del censo». Cfr. Resoluciones de 6 de diciembre de 1889 y de 18 de abril de 1898.

(14) En efecto, la legislación sobre arrendamientos rústicos diferenció aquellos arrendamientos anteriores al Código Civil y los equiparó, en cierta medida, a los censos. El

3. LA EXTINCIÓN DEL FORO POR REDENCIÓN

En su origen, el foro no era redimible. La terminación natural de los foros era la recuperación o la consolidación de los dos dominios en el dueño directo. Era el dueño directo quien podía rescatar la propiedad y reunir en su persona el dominio pleno.

Al no ser redimibles, los foros se excepcionaron de la redención de los censos. La Novísima Recopilación en el Libro X, Título XXV, Ley XXIV reconoce la existencia de foros en Galicia y Asturias, y los excluye del ámbito de aplicación del Nuevo Reglamento para la redención de censos y otras cargas enfiteúticas de 1804-1805. Mientras no se disponga legislativamente: «*los foros temporales, como los del Reyno de Galicia y Principado de Asturias, por ahora, y mientras el Consejo acuerde y me consulte, con vista del expediente general instruido en su razón, lo que estimare conveniente*» (cap. 2).

Asimismo, el Libro X, Título X, Ley III de la Novísima Recopilación excepciona «*los foros del reino de Galicia, sobre los cuales se debe esperar la Real Resolución*», del principio de libertad temporal contenido en la Real Cédula de 26 de mayo de 1770, sobre la libertad de los arrendamientos de tierras y posesiones de los particulares, por el tiempo que les acomode.

Ahora bien, el carácter no redimible de los foros, junto a la suspensión de la recuperación de las tierras aforadas por el dueño del dominio directo adop-

artículo 98 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, constituyó una manifestación de cómo se difumina la línea divisoria existente entre los censos y los arrendamientos antiguos: *en los arrendamientos anteriores al Código Civil, el arrendatario que traiga causa de quien lo fuera a la publicación de dicho Cuerpo legal*, y por tanto con más de noventa años de antigüedad. El párrafo primero permitió el acceso a la propiedad por parte de los arrendatarios en los arrendamientos anteriores a la promulgación del Código Civil, al estilo como los pagadores pueden redimir el foro y reunificar en su persona el dominio útil con el dominio directo.

El Congreso había aprobado un número 3 del artículo 98 del Proyecto de Ley: «Los arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron se presumirá que son censos enfiteúticos, cualquiera que sea la denominación que les hubieren dado las partes». Fue eliminado a su paso por el Senado.

Por tanto, en los arrendamientos históricos además del acceso a la propiedad mediante el derecho de tanteo y retracto, o derecho de adquisición preferente, se establecía el derecho del arrendatario de forzar la adquisición de la propiedad, al modo que se contemplaba la redención para la reunificación del dominio directo en el dueño del dominio útil.

El párrafo primero del artículo 98 fue derogado por la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos. Esta Ley estableció una prórroga para el acceso a la propiedad de la finca arrendada en los *arrendamientos históricos*. El arrendatario podía ejercitar el derecho de acceso a la propiedad hasta el 31 de diciembre de 1997. Pero esta Ley contemplaba también una prórroga complementaria para los supuestos en los que el arrendatario fuera de avanzada edad. Se prorrogaba el plazo hasta que el arrendatario cumpliera los sesenta y cinco años de edad, si el 11 de febrero de 1992 (entrada en vigor de la Ley) tenía ya los cincuenta y cinco años cumplidos. El plazo legal para el ejercicio de este derecho ha caducado definitivamente el 10 de febrero de 2002.

tada como medida *interina* y *provisional* por la Real Provisión de 11 de mayo de 1763 seguida de la Real Cédula de 28 de junio de 1768, consagró una situación de *perpetuidad* de los foros en Galicia y Asturias, que no podían ser rescatados por los aforantes o foristas; ni redimidos por los foreros o foratarios.

Esta situación devino insostenible, ocasionando un problema social en los territorios de Asturias y Galicia. Durante el siglo XIX hubo diversos intentos de establecer la redención de los foros, pero con escaso éxito. Cabe citar la normativa sobre desamortización de manos muertas, que aunque con otra finalidad, había concedido la redención de todo tipo de pensiones y rentas, incluyendo los foros y los arrendamientos antiguos (15).

Otro intento de regular legalmente la redención de los foros lo constituyó la Ley de 20 de agosto de 1873 (16) (Gaceta de Madrid, de 23 de agosto, núm. 235). En quince artículos y dos adicionales estableció una normativa sobre la redención de los foros (17). En su artículo 1 declaró redimibles todos

(15) La desamortización eclesiástica —Real Decreto de 5 de marzo de 1836 y Real Orden de 10 de abril de 1836— permitió la redención de todo tipo de censos, incluyendo los foros, aunque fueran perpetuos, y los arrendamientos que tuvieran una cierta antigüedad. Merece señalarse el Real Decreto de 31 de mayo de 1837 en su artículo primero: «Se declara en estado de redención, con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto de 5 de marzo de 1836 y demás determinaciones y aclaraciones posteriores, todas las cargas ó rentas exigidas con título de foro, enfiteusis ó de arrendamiento, cuya fechas de constitución sea anterior al año 1800, que se pagaban por posesiones, caseríos, tierras, cotos ó lugares pertenecientes a las comunidades o monasterios extinguidos de ambos sexos».

Asimismo, la desamortización civil declaró en redención todos los foros que pertenecieran al Estado o a manos muertas de carácter civil. La Ley de 1 de mayo de 1855, aunque se refería también a la desamortización eclesiástica, en el artículo 7.4.º contemplaba la redención de los foros. Esta regulación se complementa con las Leyes de 11 de marzo de 1859 y de 15 de junio de 1866.

Además, la abundante normativa sobre desamortización de manos muertas, eclesiásticas o civiles había equiparado los arrendamientos con una cierta antigüedad a los foros. La Ley de 27 de febrero de 1856 extendió la redención a los arrendamientos con un límite de renta y de antigüedad: «se declaran como censo para los efectos de esta Ley, los arrendamientos anteriores a 1800, que no excediendo de 1.100 reales anuales en su origen o el año último, haya estado desde la citada época en poder de una misma familia, aunque hubiese sufrido alteración en las rentas en épocas posteriores...» (art. 2).

(16) Rogelio JOVE Y BRAVO, jurista asturiano, participó en el *iter* legislativo de esta Ley sobre redención de los foros. «Recuerdo cómo pasó en las Cortes la Ley de 20 de agosto 1873 en cuya discusión apenas si hubo la lucha que todos esperábamos, dada la importancia de los elementos que en la cuestión estaban interesados; recuerdo la facilidad con la que se confundía el foro con otras cargas que pesan sobre la propiedad».

La ignorancia existente sobre los foros y el amor a la provincia que le vio nacer, le llevó a escribir un *folleto* de 100 páginas sobre los foros en 1876, y posteriormente en 1883 una monografía sobre *Los foros: estudio histórico y doctrinal, bibliográfico y crítico*, en la que define el foro como un arrendamiento: «El foro se trata de un *arrendamiento* a largo plazo o perpetuo donde el arrendatario no solo goza de los derechos del enfiteuta, sino también de los que afectaban a la tierra, por ser de señor directo que tenía fuero (privilegio)».

(17) La Ley de 16 de septiembre de 1873 (Gaceta de Madrid, de 22 de septiembre, núm. 265) modificó en el artículo 6 sobre el pago del importe líquido del capital redimible.

los foros, subforos, censos frumentarios ó rentas en saco, derechos, rabasa morta, y cualesquiera otras de la misma naturaleza. Pero, esta Ley tuvo una vigencia de seis meses. El Decreto de 20 de febrero de 1874 (Gaceta de Madrid, de 22 de febrero, núm. 53) la dejó en suspenso, y en consecuencia, suspendió la redención de los foros.

El 3 de julio de 1886, Eugenio MONTERO RÍOS, juriconsulto gallego, entonces Ministro de Fomento, presentó un Proyecto de Ley de Redención de Censos (Gaceta de Madrid, de 21 de julio, núm. 202), que no llegó a ser promulgado. Consta de una larguísima Exposición de Motivos y de 24 artículos, en los que declaraba redimibles todos los foros *subforos, foros frumentarios, rentas en saco o sisas y derechos* (art. 2), y establecía una normativa de la redención (18).

La Ley de Bases de 11 de mayo de 1888 refirió a una ley especial, el desarrollo del *principio de la reunión de los dominios* en los foros, subforos, derecho de superficie y cualesquiera otros gravámenes semejantes, constituidos sobre la propiedad inmueble (base número 26 *in fine*); por lo que no se decantó ni por la redención ni por el rescate de los foros. El artículo 1611 del Código Civil remitió la regulación de la redención de los foros a una ley especial, excluyéndolos de la redención de los censos (19).

En cumplimiento de lo establecido en el Código Civil, se presentó un Proyecto de Ley de redención de foro el 8 de octubre de 1921 (Gaceta de Madrid, de 17 de noviembre, núm. 321), que tampoco fue promulgado. Este Proyecto de Ley presumía perpetuos todos los foros anteriores a la promulgación del Código Civil (20). Establecía un plazo de cinco años desde la vigencia de la ley, para la redención voluntaria del foro (art. 3). Preveía de manera *abierta* la redención forzosa de los foros en el artículo 7: «transcurrido el plazo de cinco años fijado en el artículo 3, la redención será de carácter forzoso, y para llevarla a efecto, determinando su alcance económico-jurídico, forma y condiciones, la Comisión de Códigos redactará el oportuno proyecto de ley, que con las modificaciones que el gobierno estime necesarias se publicará en la Gaceta

(18) Artículo 1.º: «Mientras que el Código Civil ó una ley especial sobre la materia no determine las condiciones á que ha de sujetarse en lo sucesivo el contrato de foro peculiar de las provincias de los antiguos reinos de Galicia, León y Principado de Asturias, todos los foros y subforos otorgados hasta entonces con carácter temporal, bien por plazo determinado, bien por plazo indeterminado, como cierto número de voces o vidas de Reyes, se reputarán para los efectos de esta ley de duración indefinida y como si se hubiesen contraído con cláusula de perpetuidad».

(19) La sentencia del Tribunal Supremo de 7 de mayo de 1887, proveniente de Asturias, recoge como hechos probados la constitución de un foro en fecha de 26 de junio de 1827, extinguido por escritura pública de redención de fecha de 30 de diciembre de 1889.

(20) Artículo 1.º: «Los contratos de foro y subforo anteriores a la vigencia del Código Civil, otorgados con carácter temporal, bien por plazo determinado o indeterminado, se reputarán para los efectos de esta ley, de duración indefinida y como si se hubieran contraído con cláusula de perpetuidad».

de Madrid». Se obviaba el rescate o la reunificación de los dominios en la persona del dueño directo.

Finalmente, con el Real Decreto-ley de 25 de junio de 1926 (Gaceta de Madrid, el 26 de junio, núm. 177) se cumplió lo previsto en la base número 26 *in fine* de la Ley de Bases y en el artículo 1611 del Código Civil, sobre una ley especial de reunificación y de redención de foros, respectivamente. Pues estableció tanto la redención voluntaria y forzosa de los foros, como el rescate del dominio útil por los dueños del dominio directo. La Exposición de Motivos, refiriéndose a la Real Cédula de 11 de mayo de 1763, afirma: «Pues no es posible prolongar por más tiempo la situación de interinidad creada hace más de siglo y medio por la Real Provisión de Carlos III de 11 de mayo de 1763, suspendiendo indefinidamente el curso de las demandas de despojo. Y si entonces se juzgó improcedente la pretendida reversión de las fincas aforadas a los señores del directo dominio, es ya indefendible prácticamente la discutida temporalidad originaria de los Foros, porque al amparo de aquella Real Cédula, del “ínterin” se ha creado de hecho un estado posesorio de perpetuidad que no es posible desconocer. (...) no hay obstáculo que impida el extender a los Foros la redención aplicable a la enfiteusis, y aun lo abona el principio moderno de la expropiación forzosa por causa de mejoras agrarias, reclamada por el alto interés público y gradualmente admitido en las legislaciones de los países cultos. Debe, pues, sin vacilaciones, preceptuarse la consolidación definitiva de los dominios, mediante la redención de las pensiones forales; que hora es ya de dictar la ley especial anunciada en el artículo 1611 del Código Civil. (...) Aceptada como solución del problema la necesidad de consolidar ambos dominios, se concede un periodo de cinco años a los foratarios para que voluntariamente pidan y obtengan la redención; mas pasado este plazo, y en el firme propósito de que se intensifique y extienda el número de redenciones, hasta lograr por este medio la extinción de las prestaciones forales, se otorga acción a los señores del directo dominio para que exijan coactivamente a los foreros la redención de las pensiones o se adquiera por los foristas el dominio útil, como medios de lograr la consolidación». El Real Decreto-ley declaró en estado de redención todos *los foros, subforos, foros frumentarios, rentas en saco, sisas, derechuras, cédulas de planturía y cualesquiera otros gravámenes de análoga naturaleza jurídica sobre bienes inmuebles en las provincias de Galicia, Asturias y León, que hubiesen sido constituidos antes de la promulgación del Código Civil* (art. 1) (21).

Pero, esta normativa no sólo reguló la redención voluntaria de los foros por los foreros, foratarios o pagadores; sino que estableció una redención forzosa subsidiaria a petición de los foristas, y en una subsidiariedad de segun-

(21) La jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la sentencia de 14 de junio de 1946, afirma que: «la Ley de 25 de junio de 1926 sólo es aplicable a las provincias de Asturias, Galicia y León».

do grado concedió a los aforantes, foristas o dueños del dominio directo, un derecho de rescate del dominio útil (arts. 8 y 9).

Para ello fijó tres periodos consecutivos de cinco años. El primer plazo de cinco años contados desde el 26 de junio de 1926 al 25 de junio de 1931 para que los pagadores voluntariamente ejercitaran la redención, y consolidaran su dominio útil con el dominio directo. En el caso de que el pagador no hubiese redimido el foro, se abría un nuevo plazo de cinco años desde el 26 de junio de 1931 hasta el 25 de junio de 1936, en el que la redención será obligatoria para esos pagadores, a instancia de los perceptores respectivos; es decir, los perceptores podían exigir y forzar la redención a los pagadores. Por último, y pasado también este segundo plazo quinquenal, se iniciaba un tercer plazo de cinco años, en el que los perceptores podían consolidar a su favor los dominios adquiriendo el dominio útil.

Este Real Decreto-ley fue completado con el Reglamento de 23 de agosto de 1926 (Gaceta de Madrid, de 25 de agosto, núm. 237), cuyo artículo 20 aclara: «a los efectos de los artículos 8 y 9 del Decreto-ley se entenderá: 1.º que la redención es potestativa de los pagadores durante cinco años, contados desde el 26 de junio de 1926 al 25 de junio de 1931; 2.º que a partir del 26 de junio de 1931 la redención será obligatoria para esos pagadores, pero a instancia de los perceptores respectivos, hasta el 25 de junio de 1936; 3.º que a partir de esta última fecha principiará a correr el plazo de cinco años concedidos a los foristas o perceptores para consolidar a su favor los dominios».

De manera que dando preferencia a los foreros concedía la redención voluntaria del foro para los pagadores en un primer plazo, y la redención forzosa en un segundo plazo si lo demandaban los perceptores. Pero mantenía el derecho de rescate del dominio útil, por parte de los foristas, concediendo un tercer plazo quinquenal.

Asimismo, el Real Decreto-ley creó un Tribunal especial en la jurisdicción ordinaria para la redención de foros (art. 10) (22). El artículo 5 estableció que, por regla general, la redención se haría por forales completos, lo que dificultó en la práctica la redención de los foros (23).

Ahora bien, durante la Segunda República, una semana antes de que venciese el primer plazo de cinco años, el Decreto de 18 de junio de 1931 (Gaceta de Madrid, de 19 de junio, núm. 176) ratificado por Ley de 30 de diciembre de 1931 (Gaceta de Madrid, de 8 de enero de 1932, núm. 8), vino

(22) En la Gaceta de Madrid de 9 de enero de 1927 y de 1 de noviembre de 1928 aparecen varias consultas formuladas por los tribunales especiales para la redención de los foros de Villalba, de Santiago de Compostela y de Vigo.

(23) La jurisprudencia ha reconocido en los hechos de autos la redención realizada. La sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña, de 1 de abril de 2003, aceptó que en el supuesto de hecho se había extinguido el foro en concepto de legado del aforante a las dos foreras, mediante escrituras públicas de 1934 y 1941.

a modificar esta normativa (24). Prorrogó indefinidamente el plazo para que los pagadores pudiesen redimir voluntariamente las tierras aforadas, y derogó el artículo que contenía los derechos de los perceptores a exigir la redención y a adquirir el dominio útil, antes de que se hubiese iniciado el plazo para su ejercicio (25).

Por tanto, los perceptores no tuvieron oportunidad ni de solicitar la redención forzosa ni de rescatar el dominio útil.

El 10 de febrero de 1932, los diputados gallegos presentaron a las Cortes una Proposición de Ley sobre foros gallegos, que no prosperó. Pretendían paliar la supresión de la redención forzosa, y la prórroga indefinida de la redención voluntaria de los foros, incluyendo una redención forzosa a solicitud de los dueños del dominio directo pero a cargo del Estado (publicado en *ABC* del jueves 11 de febrero de 1932, págs. 24 y 25).

En suma, la situación de *perpetuidad* de los foros en Galicia y Asturias, acordada como medida *interina* y *provisional* por la Real Provisión de 11 de mayo de 1763 y la Real Cédula de 28 de junio de 1768, vino a solucionarse mediante la redención del foro por los labriegos. Se consideró socialmente intolerable e inviable el rescate y la reversión del dominio útil por los dueños del dominio directo. En consecuencia se favoreció a los foreros o foratarios, introduciéndose legalmente la redención de foro, mediante la reunificación del dominio pleno en el pagador o forero. Pero, tal como afirman las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1946 y de 13 de julio de 1946, la redención de los foros no deriva de su naturaleza y origen, sino que *se debe a razones de equidad y de conveniencia social*.

(24) Asimismo, la Segunda República declaró subsistentes los foros, y extendió su regulación al ámbito de toda España. El Decreto de 3 de noviembre de 1931 (Gaceta de Madrid, de 4 de noviembre, núm. 308) dispuso que los Decretos-Leyes de 25 de junio y de 23 de agosto de 1926, y el Decreto de 18 de junio de 1931, sobre el régimen de foros, subforos, foros frumentarios, rentas en saco, sisas, derechuras, cédulas de planturia y cualesquiera otros gravámenes de análoga naturaleza jurídica sobre bienes inmuebles, sean aplicables en toda España, en tanto que las Cortes no dispongan otra cosa.

(25) Artículo 1.º: «El plazo de cinco años señalado en el artículo 8.º del Real Decreto de 25 de junio de 1926, para redimir las cargas forales determinadas en los artículos anteriores de la mencionada disposición, por los pagadores de las mismas se considera prorrogado indefinidamente hasta que por las Cortes se disponga otra cosa, quedando en suspenso hasta entonces la percepción del laudemio, en los casos en que procediera».

Artículo 2.º: «Quedan derogados los artículos 9.º del mencionado Real Decreto y 20 del Reglamento referente a dicha materia aprobado por el de 25 de agosto de 1926, así como cuantas disposiciones se opongan a lo ordenado en este decreto».

4. LA ABROGACIÓN DEL FORO EN LA COMPILACIÓN DE DERECHO CIVIL DE GALICIA

La Compilación de Derecho Civil de Galicia, de 2 de diciembre de 1963, ha establecido una regulación sistemática sobre los foros en los artículos 3 al 46, y la ha extendido además de a Galicia, a las *provincias limítrofes de Oviedo, León y Zamora* (art. 1).

En efecto, en cuanto norma estatal, la Compilación ha extendido el ámbito de aplicación de la normativa sobre los foros, a las regiones de Asturias, León, Zamora, por lo que ha sido de aplicación a los foros en esos territorios (26). En este sentido, el Dictamen de la Comisión Especial de Derecho Consuetudinario asturiano ha reconocido que ciertas normas de Derecho Foral gallego se han aplicado en Asturias: «Mas aún, se daba en Asturias el anecdótico caso de que por obra de un curioso y sorprendente sistema jurídico de ampliación del campo propio del Derecho Foral gallego cierto territorio asturiano gozara, o padeciera, según se mire, de una suerte de colonización jurídica».

Además, y también por su carácter estatal, la Disposición Final tercera de la Compilación ha derogado el Real Decreto-ley de 25 de junio de 1926, el Reglamento de 23 de agosto de 1926 y el Decreto de 3 de noviembre de 1931 sobre la redención de los foros.

La Exposición de Motivos de la Compilación justifica: «Sea cual fuere la naturaleza jurídica que pretenda atribuírsele al foro, institución genuina de Galicia, que por extensión pasó a comarcas limítrofes de Asturias y León, lo cierto es que si en un principio vino a remediar una necesidad social, evitando que quedaran incultas o improductivas grandes extensiones de terreno e impidiendo la persistencia de los latifundios que iba creando la Reconquista (...)

»La alta función que entonces desempeñaba el foro ya ha sido cumplida; hoy solo contribuye a agravar el problema del minifundio y a impedir el progreso de la agricultura. Por eso, ya el artículo 1655 del Código Civil había dispuesto que los foros que se constituyesen a partir de su vigencia se habían de regir por las normas del censo enfitéutico, si eran por tiempo indefinido, y por las del arrendamiento, si lo eran por tiempo limitado.

»Ha llegado el momento de facilitar la extinción de los subsistentes, buscando una fórmula que, sin detrimento de los derechos de los perceptores (*sic*), permita a los pagadores liberarse de la carga que el pago del canon implica, sin hacerle empero, demasiado gravosa esa liberación (...)

(26) El artículo 1.º de la Compilación establece: «El Derecho Civil Especial de Galicia se aplica en el ámbito que comprende la actual jurisdicción de la Audiencia Territorial de La Coruña. En aquellas comarcas de las provincias limítrofes de Oviedo, León y Zamora se aplicarán las disposiciones de los títulos I [De los foros, subforos y otros gravámenes análogos], y II [De la compañía familiar gallega] de esta Ley cuando se acredite la existencia y uso de las instituciones a que los mismos se refieren».

»Parece suficiente establecer un primer plazo de cinco años para que los pagadores puedan instar la redención, y un segundo plazo, también de cinco años, para que los perceptores la consigan forzosa, de aquellos. Y se entenderá que el perceptor que deja pasar ese segundo plazo, sin intentar la forzosa redención, renuncia al foro y quedará este extinguido».

La Compilación declara *redimibles todos los foros, subforos, foros frumentarios, rentas sisas o en saco, derechos, cédulas de planturía y cualesquiera otros cargas de naturaleza análoga* (art. 26).

Establece la redención voluntaria de los foros y subsidiariamente la redención forzosa a instancia de dueño del dominio directo. Para ello, establece dos tramos consecutivos de cinco años cada uno a contar desde su entrada en vigor. En el primero, desde el 25 de diciembre de 1963 al 24 de diciembre de 1968, el pagador tiene el derecho de ejercitar la redención de las tierras aforadas (art. 31); en el segundo, desde el 25 de diciembre de 1968 al 24 de diciembre de 1973 el perceptor tiene el derecho a exigir del pagador la redención (art. 33).

Ahora bien, la Compilación anuda a la no exigencia por parte del perceptor de la redención forzosa la presunción *iuris et de iure* de renuncia a su dominio directo y a todos los derechos que le pudieran corresponder. En efecto, presume que el forista que no exigió la redención del foro en el plazo establecido, ha renunciado al foro, perdido el dominio directo y las rentas que le adeudaban (27).

Por tanto, una vez transcurridos los dos plazos quinquenales consecutivos desde la entrada en vigor de la Compilación, es decir, a partir del 25 de diciembre de 1973, los foros que no hayan sido redimidos voluntaria o forzosamente, se entienden renunciados por el dueño del dominio directo, y se consideran extinguidos, revertiendo la propiedad plena en el pagador, llevador, forero, subforero, foratario o dueño útil.

Esta regulación se complementa con la Disposición Transitoria segunda de la Compilación, según la cual los tribunales no admitirán pretensión alguna relativa a los foros, presentada una vez que hayan transcurrido el plazo decenal contado desde la entrada en vigor, es decir, la suma de los dos plazos quinquenales. De manera que se inadmitirán las demandas que se presenten con posterioridad al 25 de diciembre de 1973 (28), salvo las demandas que

(27) En este sentido, el artículo 35 textualmente afirma: «Si el forista no ejerciera el derecho de redención durante el plazo señalado, se le tendrá por renunciante del foro o gravamen, sin percibo de indemnización de ninguna clase, quedando, además, prescritas todas las rentas adeudadas».

(28) La Disposición Transitoria segunda: «Transcurridos diez años desde la entrada en vigor de esta Compilación, no se admitirán por los Juzgados y Tribunales demandas en que se ejerciten acciones, directa o indirectamente encaminadas al reconocimiento, redención, apeo y prorrateo de foros, su prescripción, consolidación de dominios o pago o reducción de pensiones forales de cualquier especie».

no pudieron presentarse por estar pendiente la tramitación del beneficio de justicia gratuita.

Actualmente, los foros y demás instituciones de naturaleza análoga están extinguidos allí donde existieron. En el Derecho gallego, la Ley 7/1987, de 10 de noviembre, emanada del Parlamento Gallego, derogó definitivamente, por si acaso mantenía alguna vigencia la institución del foro. La Disposición Derogatoria primera: «En tanto en cuanto pudiesen conservar alguna vigencia se consideran definitivamente derogados el Título I, suprimiéndose sus artículos 3 al 46, y las Disposiciones Transitorias primera y segunda de la Ley 147/1963, de 2 de diciembre».

En consecuencia, los foros y demás instituciones de naturaleza análoga anteriores al Código Civil situados en tierra asturiana y gallega están hoy [desde el 25 de diciembre de 1973] extinguidos. Los foreros son los dueños plenos y únicos, libres del gravamen foral, de los [antiguos] bienes aforados; sin necesidad de abonar o indemnizar a los foristas (29).

En este sentido, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, de 22 de noviembre de 2005, considera *obiter* que el forista ha renunciado a su derecho al no haberlo ejercitado en tiempo y forma, por lo que declara extinguido el foro, y consolidado el dominio directo con el útil en el forero: «Su normativa no puede tener otro efecto, respecto a la otra mitad del foro, que tener por renunciado al forista a tenor del artículo 35 al no haber ejercitado el derecho de redención en el plazo de cinco años previsto en el artículo 33, o que determinaría la consiguiente consolidación del dominio a favor del foratario llevador de las fincas».

La sentencia de la Audiencia Provincial de Lugo de 26 de enero de 2005, confirmada por la anterior, había admitido como hechos probados que la mitad del foro había sido redimido en 1927, después del Real Decreto-ley de 25 de junio de 1926, y en la otra mitad no redimida, el foro se había extinguido por imperativo de la Compilación Gallega de 1963.

La Audiencia Provincial de Asturias en una apelación procedente del Juzgado de Avilés, dictó un Auto de fecha de 4 de junio de 1998 sobre un foro, confirmando la inadecuación del procedimiento para sustanciarlo. Son interesantes los argumentos sobre la regulación de los foros y su aplicación en Asturias: «Centrados así los términos del debate, comparte la Sala los argumentos aducidos por los recurrentes en relación con la primera de las cuestiones antes enunciadas pues, la Compilación del Derecho Civil Especial de Galicia, aprobada por Ley de 2 de diciembre de 1963, cuyos títulos I y II se aplicarán en las comarcas de la provincia limítrofe de Oviedo (hoy Asturias) cuando se acredite la existencia y uso de las instituciones a que los mismos se refieren (los foros y la compañía familiar gallega), concede a los foreros el derecho de redención

(29) ALBALADEJO sostiene la posibilidad de que haya surgido una obligación natural frente a los foristas (cfr. *Derecho Civil*, vol. III, Madrid, 2004, pág. 665).

de los foros pagando de una vez al forista la cantidad que las partes hubiesen estipulado al constituirlo o, en su caso, la que se obtenga de la capitalización de las pensiones, concediendo a los pagadores un plazo de cinco años desde la entrada en vigor de la Compilación para ejercitar este derecho. Transcurridos esos cinco años y durante otros cinco el forista podría exigir del pagador la redención. En consonancia con esto, el artículo 35 de la Compilación establece que si el forista no ejerciere el derecho de redención en el plazo señalado, se le tendrá por renunciante al foro sin percibo de indemnización de ninguna clase, quedando, además prescritas todas las rentas adeudadas. Por lo tanto, en el caso de autos, al no haber ejercitado en plazo el derecho de redención el señor don Juan R. ni habérselo exigido doña Victoria G., se entiende que la misma ha renunciado al foro, el cual quedaría extinguido desde el año 1973, *estando a partir de ese momento la inscripción del dominio directo obrante a su favor en el Registro de la Propiedad vacía de contenido*».

5. LA «SUBSISTENCIA» HIPOTECARIA DEL FORO

El Derecho Civil sustantivo ha establecido la extinción de los foros mediante la presunción legal de renuncia por los foristas del dominio directo. Sin embargo, esta extinción legal no ha tenido total constancia en el Registro de la Propiedad que continúa publicando los forales.

Las Leyes Hipotecarias de 1869, de 1909 y la vigente de 1946 reconocen los forales como instituciones propias de Galicia y Asturias, y prevén la posibilidad de inscribirlos como una sola finca (30). El artículo 8.1.º de estas Leyes Hipotecarias (con la misma redacción): «El territorio, término redondo o lugar de cada foral en Galicia o Asturias, siempre que se reconozca un solo dueño directo, o varios *pro indiviso*, aunque esté dividido en suertes o porciones dadas en dominio útil o foro á diferentes colonos, si su conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término».

En muchos supuestos, y aunque legalmente los foros estén extinguidos, el Registro de la Propiedad publica la inscripción de las tierras forales a tenor del artículo 8.1 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, al extinguirse el derecho

(30) En materia hipotecaria, los foros se incluyeron por primera vez en la Ley Hipotecaria de 1869, pues ni la Ley Hipotecaria de 1861, ni el Reglamento Hipotecario del mismo año, los habían regulado. La Ley de 3 de julio de 1871 (Gaceta de Madrid, de 6 de julio, núm. 187) autorizó la inscripción en los Registros de la Propiedad hasta fin de 1872 de los censos, foros, subforos, servidumbres y demás derechos de naturaleza real, verificados antes de 1863, con los beneficios establecidos en la Ley Hipotecaria para las primeras inscripciones. La Ley de 29 de agosto de 1873 (Gaceta de Madrid, de 1 de septiembre, núm. 244) declaró en su fuerza la ley anterior prorrogando el plazo para efectuar las inscripciones hasta el 31 de diciembre de 1874. Cfr. Resoluciones de 26 de abril de 1910 y de 30 de junio de 1916.

de foro, quedaría la inscripción del dominio directo obrante a su favor en el Registro de la Propiedad vacía de contenido (Auto de la Audiencia Provincial de Asturias de fecha de 4 de junio de 1998).

Esta inscripción del dominio directo se podría cancelar a instancia de parte, en aquellos forales en los que constan inscritos los derechos de los dueños del dominio útil, con expresión de la situación y linderos (arts. 69 a 74 del Reglamento Hipotecario) (31). Por lo que se produciría *registralmente* la reunificación del dominio pleno en los dueños del dominio útil.

Sin embargo, en la mayoría de los forales solamente constan inscritos el dominio directo y las obligaciones que pesan sobre los foratarios o labriegos: *los nombres de los pagadores y la renta que satisfaga cada uno, con expresión genérica de estar gravadas con ellas las tierras que éstos poseyeran afectas al foral* (art. 69 del Reglamento Hipotecario).

En estos casos, en los que el Registro de la Propiedad publica el foral entero, sin designación de los dueños del dominio útil ni especificación de las tierras por ellos aforadas, se hace preciso iniciar un expediente de dominio para *actualizar* el Registro de la Propiedad, en el que seguramente será preciso proceder al deslinde o apeo de las fincas entre los «dueños útiles».

RESUMEN

DERECHO DE FORO

Este trabajo aborda el derecho de foro, que conserva relevancia jurídica desde el punto de vista registral.

El derecho de foro, institución de carácter consuetudinario de Galicia y de Asturias, con gran expansión y vigencia multisecular, ha venido a ser abolido por la Compilación de Derecho Civil de Galicia de 1963, que curiosamente reguló esta figura de manera sistemática, a

ABSTRACT

LEASEHOLD ESTATE

This paper addresses the leasehold estate, a concept that retains legal relevance from the standpoint of registration.

The leasehold estate is an institution rooted in custom in Galicia and Asturias. Having expanded widely and been valid for many centuries, the leasehold estate was abolished by the 1963 Compilation of Civil Law of Galicia, which, curiously, regulated this concept systematically

(31) La Ley Hipotecaria de 1909 además del artículo 8.1 recogió el foro en los artículos 39 y 40. El artículo 39 permitía la inscripción a los dueños del dominio directo y del dominio útil: «Los foros y subforos y demás derechos reales de igual naturaleza podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad a instancia del dueño del dominio directo o del útil, mediante la presentación de los títulos de su constitución, reconocimiento, actos conciliatorios, deslindes, apeos y prorrateos judiciales y extrajudiciales aprobados por convenio ante notario en que consten las fincas gravadas; y de no constar detalladamente, deberá determinarse en la inscripción la situación de los bienes objeto del foro, los nombres de los pagadores y la renta que satisfaga cada uno, con expresión genérica de estar gravadas con ella las tierras que éstos poseyeran pertenecientes al foral (...)». El Reglamento Hipotecario de 1915 acogió la normativa sobre el foro en los artículos 98 y 99.

la vez que fijaba un plazo de diez años a contar desde su entrada en vigor para su abrogación. En efecto, el Derecho Civil Sustantivo ha establecido la extinción de los foros mediante la reunificación de los dominios en los dueños del dominio útil, separándose de la trayectoria histórica de esta figura.

El derecho de foro continúa regulado en la normativa hipotecaria, y todavía se publica en los folios de los Registros de la Propiedad de Galicia y Asturias, produciéndose un desfase entre la situación sustantiva y la registral. La actualización del Registro de la Propiedad podrá obviar la intervención de los Juzgados y Tribunales en aquellas inscripciones de forales que contengan expresión de los pagadores y de las tierras por ellos aforadas con determinación de la situación y linderos. Sin embargo, no se podrá evitar la intervención judicial, prohibida por la Disposición Transitoria segunda de la Compilación gallega de 1963, cuando el Registro de la Propiedad publica el foral entero, sin designación de los dueños del dominio útil ni especificación de las tierras por ellos aforadas.

while at the same time it set a period of ten years, counting as of entry in force, for its repeal. Indeed, substantive civil law extinguished the leasehold estate by reunifying all types of control into one, i.e., beneficial ownership, thus splitting away from the historical trajectory of this concept.

The leasehold estate continues to be regulated in mortgage legislation, and it is still disclosed in the records of the property registration offices of Galicia and Asturias. A gap is thus created between the substantive situation and the registered situation. Updating property registration offices could make it unnecessary for the judicial authorities to intervene in regard to those entries of land under leasehold estates that contain a statement of the payers and the lands at issue with a definition of the land's location and borders. However, judicial intervention, which is prohibited by Transitional Provision Two of the 1963 Galician Compilation, will be unavoidable if the property registry discloses a leasehold estate as a whole, without naming the holders of beneficial ownership or specifying the lands in which they hold their interest.

(Trabajo recibido el 14-12-2009 y aceptado para su publicación el 8-2-2011)