

CAPÍTULO XXV.

SUMARIO.—Derechos reales limitativos del dominio según las legislaciones forales. (Continuación.)—C. FOROS Y SUBFOROS.

Art. I. DERECHO ANTERIOR Y POSTERIOR AL CÓDIGO CIVIL, RESPECTO DE LOS FOROS Y SUBFOROS EXISTENTES ANTES DE SU PROMULGACIÓN.

§ 1.º *Especialidades del derecho real de foro en GALICIA, ASTURIAS y LEÓN.*—1. Concepto.—2. Historia de los foros.—3. Su clasificación. a. Foros perpetuos y temporales. b. Foros laicos y eclesiásticos. c. Foros hereditarios y de pacto y provi-dencia. d. Foros verdaderos y presuntos.—4. Contenido de la relación jurídica del foro. a. Derechos del *aforante* (dominio directo, pensión, apeo, prorratio). b. Dere-chos del forero (dominio útil, derechos de enajenación, apeo, prorratio, evicción y saneamiento). c. Obligaciones del aforante y del forero.—5. Constitución del foro.—6. Extinción del foro.—7. Efectividad del derecho real de foro.

§ 2.º *Especialidades de los SUBFOROS y otros gravámenes en GALICIA, ASTURIAS y LEÓN.*—8. Subforos y otros gravámenes. a. Subforos. b. Cédulas de planturia. c. Foros frumentarios ó rentas en saco.

§ 3.º *Inscripción en el Registro de la Propiedad de los foros y subforos.*—9. Aplica-ción de la ley del Registro de la Propiedad (*Hipotecaria* y disposiciones comple-mentarias) al derecho real de foro.—10. Personas que pueden pedir la inscripción del foro.—11. Medios de verificar su inscripción.—12. Reglas para practicar su inscripción.—13. Forma de su inscripción.—14. Efectos de su inscripción.

§ 4.º *Indicaciones críticas acerca de los foros y subforos.*—15. Crítica.

§ 5.º *Jurisprudencia anterior y posterior al Código civil.*—16. Concepto del foro.—17. Estado de interinidad de la legislación sobre foros.—18. Foros presuntos.—19. Derechos y obligaciones del aforante y del forero.—20. Constitución de los foros.—21. Extinción de los foros.—22. Subforos.—23. Foro frumentario ó renta en saco.—24. Inscripción de foros.

Art. II. CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º *Texto.*—25. Únicas disposiciones del Código civil en cuanto á los foros, subforos y otros gravámenes análogos.

§ 2.º *Explicación.*—26. Únicas disposiciones del Código civil en cuanto á los foros subforos y otros gravámenes análogos.

Art. III. RÉGIMEN VIGENTE.

§ 1.º *Criterio de transición.*—27. Reglas de Derecho.

§ 2.º *Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil foral.*—28. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo.

ART. I.

DERECHO ANTERIOR Y POSTERIOR AL CÓDIGO CIVIL, RESPECTO DE LOS FOROS Y SUBFOROS EXISTENTES ANTES DE SU PROMULGACIÓN.

§ 1.º

Especialidades acerca del derecho real de foro en Galicia, Asturias y León.

1. CONCEPTO.—No hay diferencia *esencial* entre el *foro* y la *enfiteu-sis*. Mas, sin embargo, el derecho consuetudinario ha creado entre estas dos instituciones diferencias en un principio accidentales, que han venido con el tiempo á convertir una distinción de nombre en una separación más ó menos profunda (1).

Como en la enfiteusis, en el foro existe una desmembración del do-minio y se paga un canon ó pensión anual por el señor del dominio útil al del dominio directo. Existen diferencias de detalle, pero la esencia ha permanecido y permanece inalterable.

2. HISTORIA DE LOS FOROS.—El origen de los foros es difícil de de-terminar: unos suponen que reconocen por causa motivos semejantes á los que engendraron los mayorazgos y toda especie de amortización de la propiedad inmueble; otros, que han sido conocidos por la Bula de Urbano VIII en el año de 1641; pero la mayoría de los tratadis-tas les atribuye un origen más remoto, haciéndolos arrancar del pe-riodo de la Reconquista, presentándolos como coetáneos de aquellas primeras Monarquías cristianas que se formaron después de la inva-sión musulmana y de la ruina del Imperio de Toledo (2), y encon-trando en ellos el carácter distintivo de la propiedad territorial de Galicia, de Asturias y de parte del antiguo reino de León. Las clases privilegiadas que poseían grandes propiedades inmuebles acudieron

(1) *Contractus (emphyteusis) Lusitanè appellatur aforamento*. Emphyteuta Lusitanè nuncupatur *forcero*. Molina, *De justitia et jure*. Coloniae, 1733. Tract. II, Disp. 10, nú-meros 2-3.—En Galicia se llamó *foro* el mismo contrato que en otras partes, y con el nombre de *censo solariego, treudo ó enfiteusis*, sirvió para poner en cultivo los terrenos incultos, transfiriendo su dominio útil al que hubiera de hacerlo, pero no perpetuamente, sino á la antigua moda feudal, por tres ó menos vidas de reyes ó de foristas. (Cárdenas, *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España*. Madrid, 1873-75. Tomo II, pág. 335.)

(2) En el archivo perteneciente al Sr. Marqués de Castelar existen foros del año 1000, y en el de la Universidad de Santiago los hay de los años 1320 y 1321.—Véanse los *docu-mentos justificativos* publicados por Murguía en sus *Estudios sobre la propiedad terri-torial de Galicia. El Foro, sus orígenes, su historia, sus condiciones*. Santiago. Ma-drid, 1882, págs. 237 á 260.

al contrato de censo enfiteútico para hacer productivos terrenos incultos y crearse una respetable renta. Por otra parte, el colono, adquiriendo por este medio una cuasi propiedad y obteniendo la garantía de un largo arrendamiento, todo mediante el pago de un pequeño canon, dedicó toda su actividad á mejorar las condiciones del cultivo, y su trabajo vino á convertir yermos terrenos en fecundos veneros de riqueza.

El foro, que significa ó entraña una ingenuidad para las clases puramente serviles que poseen en virtud de dicho contrato, fué á su hora un sumo poder para el señor que lo concedía. Por eso se le ha equiparado al feudo, diciendo que tiene con él identidades de origen y del medio en que se desenvuelve, tanto si se le considera con relación al llevador, como por lo que hace referencia al señorío. Es el fruto genuino del sistema feudal (1).

La enfiteusis recibía en aquellas montañas el nombre de *foro*, palabra que proviene de *fuero* (2), como se denomina este gravamen en gran número de documentos antiguos, y la ley romana y las prescripciones que iba introduciendo la costumbre, regularon por mucho tiempo la constitución del nuevo derecho real, que venía á modificar profundamente las condiciones de la propiedad inmueble. Iglesias, monasterios, cabildos, obispos y grandes señores *aforaron* casi todos sus bienes á muchos labradores, y en especial á la nobleza de segundo orden, la cual á su vez, y ejercitando sus derechos, *subaforó* las propiedades, recargando modestamente el canon anual, y formándose de este modo la renta de que se sostenía. La influencia de la enfiteusis romana se ve clara y evidente sin más que leer los antiguos títulos de constitución de foros que hasta nosotros han llegado. Ellos demuestran que el fin de esta institución no es otro que entregar la tierra al cultivo; y si alguna cláusula contenían respecto á servicios personales, eran éstos un accidente á aquel pacto, que no por eso lo transformaban en feudo (3).

Vino esto en gran aumento y riqueza á la población; pues aunque la pensión se había de pagar íntegra, y aun cuando de antemano se hubiera estipulado la no redención del foro, acudían para el cultivo tantas familias cuantas eran necesarias para la roturación y labranza

(1) Murguía, ob. cit., pág. 139.

(2) *Dar fuero, estar á tal fuero, pagar tal fuero ó poblar á tal fuero*, significaba, principalmente, tener tal especie de dominio en la tierra que se poseía, y satisfacer por ella al señor, cualquiera que fuese, determinados tributos ó servicios. Cárdenas, ob. cit., tomo I, pág. 259.

(3) *De los foros, subforos y otras cargas semejantes que se conocen en el antiguo reino de Galicia*. Informe de la Sociedad Económica de Amigos del País de Santiago, de 27 de Marzo de 1874.

de los extensos territorios que comprendía á veces un solo foro; con lo cual dicho está que la constitución de uno de éstos equivalía á la fundación de un lugar, llegando un momento en que toda la población de Galicia era *forera* y *subforera* (1).

Ordinariamente estos foros eran temporales, constituyéndose por las vidas de tres reyes de España y veintinueve años más, ó por tres *voces* ó generaciones. Sin embargo, la costumbre introdujo la renovación indefinida de los foros, pues la equidad exigía que alguna recompensa tuvieran las grandes mejoras que en la producción agrícola iban introduciendo los foreros. La avaricia, no obstante, de algunos aforantes, que quisieron extinguir el foro para lucrarse con un arrendamiento crecido, toda vez que el trabajo de los colonos había duplicado, y en ocasiones cuadruplicado, el valor de la finca, introdujo el terror entre la población rural de estas provincias, incoando demandas de despojo— así se llamaron— que redujeron á la miseria á pueblos antes ricos y florecientes. En verdad que si la ley no obligaba á la renovación, la costumbre, siguiendo las inspiraciones de la equidad, la había establecido (2); pero esta costumbre fué eludida.

La miseria cundía por todas partes; infinidad de familias gallegas emigraban á Portugal; las Audiencias de Galicia y de Asturias estaban abrumadas por el gran número de demandas de despojo que los señores del dominio directo incoaban, y era de temer un serio conflicto entre aforantes y foreros. Incoóse entonces ante el Real Consejo el famoso expediente de renovación de foros, que después de varias vicisitudes no ha obtenido sino una resolución interina en la Real Provisión de 11 de Mayo de 1763, cuya parte dispositiva dice así: «por la qual os mandamos que luego que os sea presentada hagais suspender y que se suspendan qualesquiera Pleitos, Demandas y Acciones, que estén pendientes en esse Tribunal, y otros qualesquiera de esse nuestro Reyno (de Galicia) sobre Foros, sin permitir tengan efecto despo-

(1) Jove y Bravo, *Los foros en Asturias y Galicia*. Oviedo, 1876, pág. 17.

(2) En nuestra opinión es un error legal el suponer que la ley 69, tít. 18, Part. III prescriba la renovación obligatoria del foro al entrar en la cuarta generación. En efecto; esta ley no hace más que presentar un modelo de formulario para la escritura de censo que no puede en modo alguno ser considerado como único y obligatorio, sino como el más frecuente de los en aquel tiempo usados; del mismo modo que las leyes 73 y 103 del mismo título y Partida nos presentan fórmulas de arrendamientos y de testamentos que nadie hasta ahora se ha atrevido á considerar como únicas, ni todas sus cláusulas con fuerza obligatoria. Por otra parte, la ley se refiere al censo en general, y no á la enfiteusis ni al foro, y á nadie se le ha ocurrido hacer en la enfiteusis obligatoria la cláusula de renovación, convirtiéndola de temporal en perpetua. Y es ridículo aplicar una ley que no habla de enfiteusis ni de foros, cuando el censo se constituya con este último nombre y no cuando lo sea con el primero. Véase sobre este punto J. Gil, *De los censos*. Santiago, 1880, págs. 21 y 22.

jos que se intenten por Dueños del Directo Dominio, pagando los Demandados y Foreros el Canon y Pensión, que actualmente y hasta ahora han satisfecho á los Dueños, interin, que por N. R. P. á consulta de los de nuestro Consejo, se resuelva lo que sea de su agrado.»

Al carácter provisional de esta disposición se unía el no ser aplicable más que al reino de Galicia; así es que, después de varias reclamaciones por parte del Principado de Asturias, en 28 de Junio de 1768 recibió un carácter más general, ampliando sus prescripciones al Principado de Asturias, á la provincia del Bierzo y á cualquier otra del Reino. De esta manera se originó el estado de *interinidad legal* en que se halla la propiedad rústica y urbana de estas provincias, respecto al gravamen del foro (1); interinidad de la cual se ha intentado salir sin resultados satisfactorios, á pesar del tiempo transcurrido, de los dictámenes pedidos y evacuados (2) y de los trabajos parlamentarios de que esta institución ha sido objeto (3).

Sin embargo, á pesar de su carácter interino, la Real Provisión de 1763 ha producido satisfactorios resultados y se ha empezado á considerar como un verdadero derecho la perpetuidad del foro, ó sea su renovación indefinida. Los grandes progresos de la agricultura en Galicia datan desde que se ha prohibido en la Audiencia y Juzgados inferiores admitir las demandas de despojo. Cesó desde entonces la cruel incertidumbre, desapareció el demasiado fundado temor que los infelices foristas siempre abrigaban de ver perder en un día el fruto de su trabajo y el justo premio de sus propios esfuerzos y de los de sus ascendientes, que tal vez han levantado habitaciones y poblado extensos lugares donde antes tan sólo moraban fieras (4).

(1) Véase, respecto á este punto, el artículo publicado en la *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, por un Magistrado, t. XXI, pág. 622 y siguientes.

(2) De estos dictámenes hemos podido consultar: el del Fiscal de la Audiencia de Coruña, emitido en 14 de Marzo de 1844; el de la Audiencia Territorial de Coruña, en 19 de Abril de 1844; el del Ilustre Colegio de Abogados de Coruña, en 16 de Septiembre de 1841; el del Presidente de la Audiencia de Valladolid, en 5 de Mayo de 1874; el del Ilustre Colegio de Abogados de Oviedo, en 15 de Mayo de 1874; el de la Sala de lo Civil de la Audiencia de Coruña, en 7 de Diciembre de 1874, y el de la Sociedad Económica de Amigos del País de Santiago, en Enero de 1875.

(3) No vamos á reseñar aquí todos los trabajos legislativos y parlamentarios de que los foros han sido objeto, bastándonos citar, como tales, dos proyectos de ley, aprobado el uno por el Senado y remitido al Congreso en 16 de Mayo de 1878, y el presentado al Congreso en 3 de Julio de 1886, que tampoco llegó á ultimarse parlamentariamente. En cuanto á las leyes de 20 de Agosto y 16 de Septiembre de 1873, que quedaron en suspenso por decreto del Poder Ejecutivo de la República de 20 de Febrero de 1874, como principalmente tratan de la *redención* del foro, nos ocupamos de ellas al exponer la doctrina que se refiere á esta forma de la consolidación de los dominios directo y útil.

(4) Informe del Colegio de Abogados de Coruña sobre el contrato de foro, de 16 de Septiembre de 1844.

3. CLASIFICACIÓN.— Los continuadores de Escriche distinguen las siguientes clases de foros: 1.^a, por razón de su duración, *perpetuos y temporales*; 2.^a, por la naturaleza de los bienes, *laicos y eclesiásticos*; 3.^a, por la manera de suceder, *hereditarios y de pacto y providencia*, y 4.^a, por la forma de constituirse, *verdaderos y presuntos*.

a. *Foros perpetuos y temporales.* La existencia de foros perpetuos es una prueba más de la identidad de esencia con el censo enfiteútico. Sin embargo, la generalidad de los foros eran y son temporales. La importancia de esta distinción está en que sirve de base para apreciar el valor de las fincas. En el foro perpetuo la finca se aprecia en todo su valor, deduciendo tan sólo el capital representado por la pensión; y en el temporal, la estimación es mayor ó menor atendiendo al plazo más ó menos largo estipulado para su duración. Los foros temporales se constituían en un principio por *una ó varias generaciones* (ordinariamente *tres*) (1), concretándose después, sobre todo desde la bula de Urbano VIII (dada á petición de los Caballeros Hospitalarios del Priorato de Castilla en 20 de Noviembre de 1641), á *tres vidas de reyes y veintinueve años más*.

Esta temporalidad en los foros ha originado la gravísima cuestión de su renovación obligatoria. En verdad que si ésta puede hallarse sancionada por la costumbre y por la equidad, en el fondo, una vez aceptada, se viene á cambiar la naturaleza del foro; de temporal que era se convierte en perpetuo, y bien puede decirse, con un eminente jurisconsulto francés, que en este caso «*la posesión ha vencido á la propiedad*» (2). Más aún: esa renovación obligatoria está en pugna con lo expresamente estipulado en el contrato en que se constituyó ese derecho real de foro ó censo, y bajo este punto de vista, razón sobrada asistía á los señores del dominio directo que incoaron las demandas de despojo. La costumbre por una parte, y la equidad por otra, se oponían á que semejantes acciones prosperaran, y vino la R. P. de 11 de Mayo de 1763, que, á pesar de su carácter provisional, ha sancionado de hecho la doctrina de la perpetuidad del foro.

b. *Foros laicos y eclesiásticos.* Sencilla es la distinción y de poca importancia jurídica. Que los bienes sobre los que el gravamen foral recaiga sean eclesiásticos ó laicales poco importa para el contenido del

(1) También solían otorgarse por *tres vidas*, en lo cual había diferencia respecto á su duración. En efecto: constituido el foro por *tres vidas*, terminaba después de la muerte de los tres individuos llamados á la sucesión; y otorgado por *tres generaciones*, era preciso que dejasen de existir todos los de las tres generaciones para que la reversión pudiera ser solicitada.

(2) Garsonnet, *Histoire des locations perpetuelles et des baux à longue durée*. Paris, 1879, sec. 1.^a, lib. II, part. 3.^a

derecho: éste es siempre el mismo. Sin embargo, en su constitución, cuando se trata de bienes eclesiásticos, es necesario el cumplimiento de las prescripciones canónicas relativas á la enajenación de los bienes de la Iglesia.

c. *Foros hereditarios y de pacto y providencia.* En los primeros suceden los herederos del último poseedor, ya sean hijos ó descendientes, ya personas extrañas. En los de pacto y providencia no se tiene en cuenta para la sucesión la calidad de heredero, sino otra circunstancia cualquiera prescrita en la carta foral, como la de ser el sucesor hijo, descendiente ó pariente del recipiente, el elegido por éste, el primogénito, ó el varón, con preferencia á la hembra. Á veces, en la carta foral se condicionaba que el recipiente y demás poseedores habían de poder elegir sucesor que reuniera tales ó cuales circunstancias, á voluntad de los interesados; y en otras se insertaba la cláusula de que sucediere el hijo mayor, prefiriendo el varón á la hembra, á manera de los vínculos regulares de España, sin que pudiese enajenar ni dividir los bienes, porque siempre habían de ser poseídos por una sola persona. En el primer caso se defería la sucesión como en los vínculos electivos, y en el segundo como en los regulares (1). Sin embargo, hemos de hacer notar que la cláusula de indivisibilidad de los bienes es independiente de la consideración del foro de pacto y providencia, que se estipulaba en cualesquiera de las clases de este gravamen, y que tendía evidentemente á evitar el obscurecimiento de los bienes que podía ocasionar su división y las molestias y gastos de los prorrateos.

d. *Foros verdaderos y presuntos.* En los primeros, su otorgamiento resulta de una escritura ú otra prueba equivalente, y en los tácitos se presume por ciertos indicios, que deben probarse por quien los alegue. Se llamaban así cuando una familia, por largo tiempo ó por distintas y sucesivas generaciones, había cultivado una porción de bienes, pagando constantemente la misma cantidad anual al dueño; eran foros constituidos por prescripción, puesto que, no existiendo contrato alguno originario de la llevanza, y habiendo, por otra parte, verificado el llevador actos análogos ó iguales á los que corresponden al foratario, venía á demostrarse buena fe por parte del poseedor y consentimiento del dueño directo, que implicaba reconocimiento de la legitimidad de tales actos (2).

4. CONTENIDO.—El del derecho real de foro está constituido por los derechos y obligaciones del aforante y del forero.

a. *Respecto del aforante,* son sus derechos:

(1) Castro Bolaño, *Estudio jurídico sobre el foro*. Lugo, 1873, cap. VI.

(2) Jove y Bravo, ob. cit., pág. 53.

Primero. El dominio directo de la finca aforada, con los derechos de tanteo, retracto, laudemio y comiso; por más que no faltan escritos (1) que rechacen estos dos últimos como opuestos á la naturaleza jurídica del foro, salvo pacto expreso en contrario.

Segundo. El derecho á percibir la pensión anual que ha de pagar el forero. Este canon ó pensión, que, según los tratadistas, se da, no en consideración á los frutos, sino en reconocimiento del dominio directo, puede consistir en dinero, en frutos ó en productos de otra clase, resolviéndose las cuestiones que acerca de la fecha del pago, medida, lugar en que se debe hacer la entrega, etc., etc., se suscitaban por la escritura de constitución del foro, y á falta de ésta, por la costumbre que se hubiera practicado por el perceptor de la renta y sus antepasados, ó de la localidad donde los bienes radican. La pensión se paga siempre, sin que sea admitida la excusa de no haber producido frutos la finca, toda vez que tan sólo representa una remuneración de la cesión que el aforante ha hecho de casi todos sus derechos dominicales. En cuanto á la cuestión de si puede ó no el forero desligarse del pago de la pensión con el abandono de la finca, debemos distinguir si el forero ó su heredero son los recipientes del foro, ó si es un tercero que no intervino en el contrato, ni practicó ninguna forma de reconocimiento expreso ó tácito. En el primer caso, los tratadistas están conformes en la negativa, porque es de todo punto inadmisibles que pueda considerarse el contrato en parte anulado y en parte subsistente por el solo capricho de una de las partes contratantes. En el segundo supuesto puede desde luego dimitir la finca, quedando libre de toda obligación respecto al aforante. Por último, estando el dominio directo sujeto al pago de la contribución territorial y siendo el señor del útil el que la satisface, ¿podrá descontar su importe del de la pensión foral? Sencilla por demás es la contestación á esta pregunta. Si en el contrato se estipuló que el aforante recibiera la pensión *íntegra y libre de todo pecho ó tributo real ó municipal*, el forero sufrirá la carga; en otro caso creemos aplicable la regla establecida por el Real decreto de 23 de Mayo de 1845, de que hicimos mención al exponer la doctrina del censo enfiteutico. Respecto á la forma general de la exigibilidad del canon, haremos notar que la *indivisibilidad* del foro se mantiene aún en medio de la más absoluta división material; de manera que el señor del dominio directo puede reclamar toda la pensión de cualquiera de los llevadores de parte de un foral, es decir, que los foreros son responsables *in solidum* del pago de la renta.

(1) Don Basilio Besada, *Práctica legal sobre foros y compañías de Galicia*. Vigo, 1849, página 29.

Tercero. El derecho de pedir el *apeo* ó deslinde de la finca que antes se verificaba ordinariamente de treinta en treinta años, y que hoy (1) puede solicitarse siempre que desde el último que se hubiere practicado hayan transcurrido más de diez años, por los trámites que la ley de Enjuiciamiento civil determina en sus arts. 2.071, 2.091, 2.102 y 2.108.

Á la solicitud en que se pida el *apeo* se acompañarán: 1.º Cuantos documentos públicos ó privados conduzcan á designar las fincas que constituyan el foro. 2.º Una relación de las fincas en la que se consignará su situación, cabida aproximada, sus lindes, nombre especial con que se las conozca en la comarca, si lo tuvieren, y el de los dueños, así del dominio directo como del útil. Además se expresará lo que se pague por todas en concepto de renta ó pensión, consignando si ésta es en dinero, en frutos, en otras especies ó en servicios (2).

Cuarto. El derecho á pedir el *prorrateo* necesario para saber la parte de renta que corresponde á cada uno de los llevadores de un foral y para que se nombre el *cabexalero*, ó sea el forero que, en representación de todos, ha de encargarse de reunir las fracciones de la pensión para entregarla íntegra al señor del dominio directo. El *prorrateo* debe ajustarse á los trámites establecidos en la ley de Enjuiciamiento civil (arts. 2.092, 2.108). Al juez corresponde el nombramiento de *cabexalero*, que debe recaer en el que resulte contribuir con mayor parte de la pensión. Si dos ó más la pagaren igual, decidirá la suerte. Exceptúanse los casos siguientes: 1.º Cuando todos los dueños del dominio útil estuvieren conformes en nombrar *cabexalero* á cualquiera de ellos, si éste aceptare y no se opusiera el dueño del directo. 2.º Cuando, por cláusula expresa de la escritura foral, procediere hacer el nombramiento en otra forma, en cuyo caso se estará á lo que en la misma escritura se determine (3). Cuando el dominio directo de una finca estuviere dividido entre dos ó más personas, corresponderá á todas y á cada una de ellas el ejercicio de los derechos á pedir el *apeo* de la finca y el *prorrateo* de la pensión (4). El *prorrateo* puede pedirse cada diez años, lo mismo que el *apeo*: y los gastos que originen son de cuenta de los foreros en proporción de la parte que paguen de la pensión foral, salvo en el caso que se solicitaren con menor intervalo, en cuyo caso serán del que les haya promovido (5), y exceptuando siempre el de especial imposición de costas. Finalmente, cuando se estuviere pa-

(1) Art. 2.106, L. Enj. civ.

(2) Art. 2.072, L. Enj. civ.

(3) Art. 2.095, L. Enj. civ.

(4) Art. 2.104, L. Enj. civ.

(5) Arts. 2.106 y 2.107, L. Enj. civ.

gando la renta sin poder determinar los interesados las fincas gravadas, se considerarán los foros comprendidos en las reglas que, para la división y reducción de los censos, establecen los arts. 383 al 387 de la ley Hipotecaria (1).

Quinto. Las fincas aforadas se consideran gravadas con hipoteca al pago del foro.

Sexto. El derecho á apremiar al forero á mantener en buen estado la finca aforada.

b. *Respecto al forero.* Son sus derechos:

Primero. El dominio útil de la finca aforada con los derechos de tanteo y retracto para los casos en que se intente la enajenación del dominio directo.

Segundo. El derecho de enajenarla por toda clase de contratos *inter vivos*, y de transmitirla á su heredero ó sucesor, por toda clase de actos *mortis causa*, respetando siempre las cargas del foro.

Tercero. El de pedir el *apeo* de la finca y el *prorrateo* de la pensión (2). Para el ejercicio de estos derechos se entenderá que es dueño del dominio útil el poseedor de la finca afecta al foro, mientras no conste debidamente que otro tiene aquel carácter (3). Cuando se trate de *prorrateos* puede exigir la exhibición de la carta foral.

Cuarto. Si fuere demandado, el derecho de obligar al señor del dominio directo á salir á su defensa, siempre que el pleito se funde en causas originarias anteriores al contrato.

Quinto. Si en el supuesto anterior y por consecuencia del litigio perdiera la finca, tiene derecho á reclamar la consiguiente indemnización por los *gantes* ó *vultas* que haya abonado. Se da el nombre de *gantes* ó *vultas* á la cantidad que en dinero, y de una sola vez, entrega el forero al aforante al constituirse el foro cuando la pensión es menor relativamente al capital.

c. *Obligaciones del aforante y del forero.* Son las recíprocas de sus respectivos derechos que se acaban de exponer.

5. CONSTITUCIÓN DEL FORO.—En este punto sigue el foro las disposiciones que regulan el censo enfiteútico. Como en éste, la forma de su constitución es la escritura pública, por más que sean admitidos todos los medios probatorios para acreditar en juicio su existencia.

Es de notar que por R. C. de 14 de Noviembre de 1789 se previene

(1) Arts. 387, L. Hip., y 317, Reg.—La doctrina referente á la división y reducción del censo é hipotecas voluntarias queda expuesta en los núms. 35, 2.º del 60 y 2.º del 74, Cap. XVIII y 25, Cap. XX, ambos de este Tomo.

(2) Arts. 2.071 y 2.092, L. Enj. civ.

(3) Art. 2.105, L. Enj. civ.