



LA RABASSA MORTA

Y EL DESHAUCIO APLICADO Á LA MISMA.

JURISPRUDENCIA CATALANA.



LA RABASSA MORTA

Y EL

DESAHUCIO APLICADO A LA MISMA

CON

FORMULARIOS DE LA ESCRITURA PARA DICHO CONTRATO,
INSCRIPCIONES Y NOTAS MARGINALES EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD,
EXPEDIENTE PARA INSCRIBIR LA POSESION EN DEFECTO
DE TÍTULO ESCRITO,
LEY DE DESHAUCIO SEGUIDA DE UN BREVE EXÁMEN
DEL PROCEDIMIENTO PARA CONSEGUIRLO
Y UN APÉNDICE.

POR

D. VICTORINO SANTAMARÍA,

ABOGADO.



BARCELONA:

ESTABLECIMIENTO TIPOGRÁFICO DE ALFONSO BASSAS,
Calle de Tallers, números 51 y 53.

1878.

Es propiedad del autor.
Queda hecho el depósito
que marca la Ley.

INTRODUCCION.

Las diversas fases por que ha pasado la propiedad en el transcurso de los tiempos y la necesidad de proveer al cultivo de la misma, para conseguir los productos indispensables á nuestra existencia, productos que no rinde graciosamente la tierra, sino mediante un continuo y no interrumpido trabajo, dieron ya, de muy antiguo, origen á uno de los contratos que mejor se adaptaron á las necesidades políticas y sociales de diversas épocas históricas y más han contribuido al progreso de la agricultura, á la *enfiteúsis*.

Es cierto y evidente que do quiera se experimente una necesidad social, allí nace una institución jurídica que la regula, dándole existencia legal y ordenada, como quiera que deben satisfacerse ineludiblemente las aspiraciones que

el hombre siente hácia la perfeccion y le llevan á la mejor consecucion de su fin. Las instituciones del matrimonio, la tutela y curatela, el sistema dotal y el de gananciales, la herencia y otras tantas, corroboran nuestro aserto, en cuanto cada una de ellas tiene un fin filosófico y racional que le da existencia.

La propiedad territorial ha ido experimentando sucesivamente las modificaciones que el modo de ser político de las sociedades le ha impreso; de modo que en el *ager publicus*, primero, la vinculacion y el derecho de primogenitura despues, y por fin la igualdad en las sucesiones, en los tiempos modernos, vemos diferentes principios que le imprimen un sello especial. A diferencia de otras edades en que la propiedad era un motivo de preeminencia social y política, hoy queda completamente relegada á los dominios del derecho civil que la regula y desenvuelve.

De aquí que bajo estos diversos aspectos que la propiedad ha revestido, ha ocurrido el hecho de hallarse acumulada en clases determinadas de la sociedad, clases privilegiadas que no podian dedicarse por sí á sacar las utilidades que de la misma eran de esperar. Así que, en su origen, la enfiteúsis, cuando era una institucion naciente, cuyos caracteres no estaban bien de-

terminados, va unida á la idea de *ager publicus* de la antigua Roma y al *ager vectigalis* de las colonias y municipios, es decir, á la gran propiedad, institucion que, en su sucesivo desarrollo, fué posteriormente utilizada por las corporaciones y particulares que no podian cultivar por sí sus vastas posesiones, las que habian de conceder á otras personas, mediante una pension determinada, único medio de crearse una renta procedente de aquellas tierras que aun habian de roturarse y cuyo cultivo exigia, por consiguiente, cuantiosos sacrificios.

Mediante, pues, dicho contrato, perfeccionado en tiempo del Emperador Zenon, en cuya época quedó erigido en contrato admitido por el derecho con accion propia, pudieron utilizarse vastas porciones de terreno antes incultas y abandonadas. He aquí lo que mas tarde hicieron en España los jefes de la invasion goda y de la reconquista, cuando, poseedores de inmensos territorios, procuraron por este medio, no solo sacar rendimientos de los mismos, sino tener soldados con que afianzar su poder, adscribiendo sus vasallos á la tierra que entonces mas que en ninguna otra época, llegó á ser la mas poderosa base de toda gerarquia social.

Los feudos fueron la enfitéusis con prestaciones personales, es decir, que al contrato de de-

recho civil iba unida la idea política de sumision de vasallo á señor, mientras que en la enfitéusis de carácter puramente privado, no iba unida ninguna idea de superioridad é inferioridad, sino de absoluta igualdad entre dos individuos que podian contratar libremente y establecer las reglas por que habian de regirse sus convenciones, en lo que no siguiesen taxativamente el derecho establecido.

Descartada la idea política, queda el contrato regulado por el derecho civil privado, y las convenciones libremente estipuladas por los particulares, y en este caso es indudable que la enfitéusis ya temporal, ya perpétua, ha producido grandes bienes á la sociedad y en particular á la agricultura catalana, en cuyo pais ha adquirido un desarrollo en extremo considerable.

La naturaleza del suelo catalan, poco á propósito para cierta clase de cultivos que á poca costa diesen regulares rendimientos, exigia continuos sacrificios por parte del que se dedicase á su explotacion. Y esta explotacion de grandes porciones de territorio, que era imposible por parte de los propietarios, por falta absoluta de medios con que llevarla á cabo, pudo realizarse concediéndose parte de estas mismas fincas incultas, rarísimas veces á perpetuidad, y las más

á una enfitéusis temporal, que da lugar al contrato conocido en este país con el nombre de rabassa morta.

Son indudables las ventajas que del mismo reporta el país en que dichos contratos se han verificado. Por que, en primer lugar, se ha acrecentado de un modo considerable la agricultura con la roturacion de los terrenos, existiendo mas abundancia de productos en el mercado, y por consiguiente, mayor cantidad de riqueza. Y estas circunstancias, siempre favorables al aumento de la poblacion, han contribuido á que esta se desarrollara, estableciéndose los colonos en los mismos terrenos por ellos roturados, aumentando el censo en los puntos habitados y edificando casas de campo ó *masias* en los despoblados, con tanta profusion y abundancia, que, seguramente, es Cataluña el país en el que más casas de labor habitadas se encuentran, comparándolo con el restante territorio de la nacion española.

Y de este hecho del aumento de la poblacion y de la agricultura, reporta tambien grandes ventajas el Erario público, el fisco, por quanto las fincas roturadas satisfacen mucha mayor cuota por razon de los impuestos, toda vez que estando basada la imposicion sobre el producto líquido de las fincas, debe el Erario percibir mu-

cho más por una finca roturada y en estado de produccion, que por un terreno inculto y abandonado y, por consiguiente, improductivo.

La introduccion de este contrato interesando al labrador en la progresiva roturacion de las tierras yermas ó bosques y en la mejora del cultivo que, sin otro desembolso que el representativo de su trabajo personal ha de producirle un lucro equivalente al resultante de la propiedad, á la par que mejoró la condicion del simple jornalero convirtiéndole en pequeño propietario, siquiera lo sea de la plantacion, durante cierto tiempo, le permitió acudir á sus necesidades en circunstancias perentorias, mediante la enagenacion de aquel derecho ó la hipoteca del mismo; puesto que no se extingue con la persona á cuyo favor se creára, sino que, por el contrario, puede esta transmitirlo á título universal.

A consecuencia de la enfitéusis, primero, y de la rabassa morta, despues, la propiedad rústica hállase repartida en Cataluña de un modo razonable; no existe en ella la propiedad acumulada que en otras provincias españolas se ve, en contra de las buenas teorías económicas, y en perjuicio de la agricultura y de la tranquilidad pública, ni tampoco, gracias á su excelente sistema de sucesiones, y otras disposiciones legales que no es del caso referir, se la ve reducida á áto-

mos imperceptibles, por decirlo así, como sucede en Galicia y Asturias y acontecerá en las provincias castellanas, de no atajarse el inconsiderado sistema de divisiones, que hubiera ya producido en ellas los fatales resultados que se experimentan en Galicia y Asturias, á no haber impedido la pulverizacion de la propiedad las vinculaciones civiles ó mayorazgos y la amortizacion eclesiástica, que sustraia de la circulacion la mayor parte de la propiedad territorial.

Así que, en el Principado, no han hecho fortuna las teorías socialistas y comunistas, porque, en dicho país, escepto en las poblaciones fabriles de alguna importancia, la mayor parte de los ciudadanos son propietarios y miran con prevencion tan peligrosas innovaciones.

Desde que el cultivo de la vid ha adquirido una importancia que no tenia anteriormente, se introdujo en Cataluña desde principios del siglo pasado el contrato de rabassa morta, merced al cual, se han roturado grandes extensiones de territorio pobladas en la actualidad de viñedos que rinden pingües rendimientos, las cuales de otro modo nunca hubieran llegado á producir cosa alguna.

La importancia, pues, adquirida por la misma es inmensa, y en ciertas comarcas es seguramente tan universal como los foros en Galicia,

Asturias y Leon, puesto que la mayor parte de los terrenos están establecidos mediante éste contrato particular, solamente conocido con los especiales caractéres que reviste en las provincias catalanas.

Dado el desarrollo que dicho contrato ha llegado á alcanzar, es de absoluta necesidad estudiarlo con más perfeccion de la que en el dia se le conoce, puesto que, introducido por la costumbre, por la costumbre y las convenciones particulares se ha regulado, habiendo sentado únicamente algunas reglas que hoy forman jurisprudencia, las sentencias acerca dicho asunto dictadas por la Real Audiencia del Principado y, más recientemente, por el Tribunal Supremo de Justicia.

Rota en Cataluña la tradicion legislativa desde el decreto de Nueva planta dictado por el rey D. Felipe V, (1) quedó interrumpido el desarrollo del derecho catalan de un modo regular, conforme á las necesidades que van ocurriendo en las diferentes épocas de los pueblos, de suerte que la unidad legislativa de nuestro derecho municipal ha quedado truncada; la jurisprudencia de los Tribunales ha sido la única fuente legislativa que ha servido de guia para resolver

(1) Real decreto de 16 Enero de 1716.

algunas de las innumerables cuestiones que están por dilucidar, y la costumbre ha llenado en lo posible, pero de un modo imperfecto, el vacío que en ciertos puntos se ha notado; faltando, no obstante, aquella uniformidad que es debida á un criterio que, despues de un sério y detenido estudio, dicta sus resoluciones de un modo perfecto con pleno conocimiento de causa.

El desconocimiento del contrato que nos ocupa es, por tal motivo, completo entre las personas que no se han dedicado de un modo especial al estudio de la jurisprudencia catalana, y no existe, que sepamos, ningun tratado acerca de él, en el cual se condense la legislacion moderna que directa ó indirectamente al mismo pueda referirse. Sumarias indicaciones acerca de él hacen los autores que tratan del derecho catalan, de modo que las obras de Tos, el primero que escribió algo acerca de la rabassa morta, y posteriormente las de Vives, Bacardí, Gutierrez, Falguera, en las notas á Gibert, y Cardellach en su obra *jurisprudencia práctica*, son insuficientes para conocer á fondo el contrato de rabassa morta, y algunas de las mas interesantes cuestiones que acerca el mismo pueden ofrecerse. Hagamos notar de paso que el magnífico diccionario de legislacion y jurisprudencia de Esriche, ese luminoso faro de la ju-

risprudencia española, no menciona, siquiera, la palabra rabassa morta. Semejante estado de cosas, es no solamente perjudicial á los propietarios y colonos, los cuales desconocen por completo sus derechos, sino que podria, además, ocasionar perjuicios á aquellos, como sucedió al publicarse una ley para la redencion de los foros, subforos y rabassas mortas (1), la cual felizmente no rigió por mucho tiempo, por haberse suspendido su cumplimiento por otra disposicion posterior (2).

Tal vez el contrato de rabassa morta ha cumplido, en su parte mas principal, el destino que en la historia le correspondía llenar, puesto que estos contratos deben desarrollarse en épocas en que la civilizacion esté menos adelantada y los medios de cultivo escaseen, como acontecia en Cataluña en épocas anteriores; pero hoy que en la mayor parte de las comarcas se han roturado las mas ingratas porciones de su suelo, y la agricultura acusa un estado floreciente, no puede adquirir la rabassa morta la importancia que hasta la actualidad ha tenido, debida á las circunstancias que someramente dejamos apuntadas.

(1) Ley de 20 de Agosto de 1873.

(2) Decreto de 20 de Febrero de 1874.

Si la edad media fué una época de division extremada, debida á que por la ruina del imperio romano las sociedades perdieron su punto de apoyo en el cual hasta entonces habían gravitado, y una civilizacion iba á sustituir á otra, de modo que la disgregacion era el carácter distintivo de aquellos pueblos, en tanto, en cuanto empezando por la falta de unidad en la jurisdiccion real, prescrita y usurpada por los Señores de horca y cuchillo, todo presentaba una marcada tendencia á la separacion; la época moderna, y más aun la contemporánea, tienden de un modo poderoso é irresistible á la unidad, que es el modo de ser de una nacion ya constituida, á diferencia de aquella que representa la formacion de las sociedades que carecen de las fuerzas que tienen las que han llegado á su completo desarrollo.

Así, el feudo, la enfitéusis, los foros y la *rabassa morta*, representan la division de dominios, el directo y el útil en diferentes manos, y acusan la falta de fuerzas para la explotacion de las tierras, mientras que la unidad de dominio representa la vitalidad y la abundancia de medios de que antes se carecia. Y téngase en cuenta que, así como el poder público ha procurado recabar en lo político todas las facultades que en las épocas de su debilidad y consiguiente

constitucion habia perdido, revirtiendo al Estado la jurisdiccion y declarándola imprescriptible, y revirtiendo tambien los oficios enagenados de la Corona, que forman parte de la soberanía, así tambien en los dominios del derecho civil privado se realiza esta gran obra de unidad y de atraccion, que es irresistible, porque es debida á las circunstancias y modo de ser de las sociedades modernas.

La economía política se ha pronunciado decididamente en contra de la division de dominios entre el dueño directo y el útil ó colono, porque esta misma division impide que se apliquen á la agricultura los adelantos de la ciencia y acarrea otros inconvenientes que no es del caso enumerar, entre los cuales no es uno de los de menor importancia, el de la continua lucha, en multitud de casos, entre los propietarios y colonos, de lo cual resulta la esterilidad de las fincas; por lo que la jurisprudencia moderna procura, por todos los medios posibles, el retorno á la unidad y á la temporalidad de los derechos, en contra la perpetuidad de los mismos. Prueba irrefragable de ello son las leyes desvinculadoras, la desamortizacion, la redimibilidad de los censos, antes algunos de ellos irredimibles, y la prescriptibilidad de las ventas á carta de gracia. Y como quiera que no cabe, á nuestro entender,

la redimibilidad de la rabassa morta por tener una naturaleza y carácter especial que á ello se opone, debe el legislador conceder al propietario los medios mas fáciles y espeditos que puedan encontrarse para hacer efectivos sus derechos y reivindicar, á la conclusion del contrato, unas fincas de cuyo dominio útil solo quiso separarse temporalmente y no á perpetuidad, cuya perpetuidad, á ejemplo de los foreros de Galicia y Asturias pretenden y han pretendido siempre, bajo diversos pretextos, los rabassers de las provincias catalanas.

No creemos, empero, apesar de lo que anteriormente dejamos apuntado, llegado el momento de establecer la prohibicion de constituir censos enfiteúticos consignada en el *Proyecto de Código rural* (1) presentado al Congreso de los Diputados por el Sr. D. Manuel Danvila.

La enfiteúsis si bien no es hoy tan necesaria en ciertos países, en Cataluña, por ejemplo, como en otros tiempos, puede, no obstante, reportar grandes ventajas en otras comarcas en donde existen inmensas superficies de tierra que por este medio pudieran rendir frutos abundantes, con notable provecho del Estado y de los mismos propietarios. Además, en muchos lugares

(1) Art. 266.

de Cataluña se emplea la enfitéusis, bajo el nombre de *establecimientos*, para la enagenacion de solares. Gracias á este sistema los habitantes de pequeñas poblaciones pueden adquirir por un módico cánon anual el terreno que necesitan para levantar sus modestas viviendas, y como generalmente carecen de capital para pagar su valor en metálico, la prohibicion de acensar que propone el Sr. Danvila lastimaria gravemente los intereses de la clase pobre ó de escasa fortuna, perjudicando á la vez á los propietarios del suelo, que en esta combinacion encuentran un medio ventajoso para aumentar sus rendimientos (1).

La sustitucion del censo enfitéutico por el reservativo no daria los resultados que espera el Sr. Danvila, como no los ha dado en Castilla, siendo así que en Cataluña los ha producido excelentes la enfitéusis, ni tiene esta los defectos que el autor del proyecto del código rural supone, antes bien fomenta el desarrollo de la agricultura la reserva á favor del dueño estabiliente de esos mismos derechos cuya abolicion se propone.

En Cataluña no existe el derecho de comiso y

(1) Adicion al dictámen de la Comision especial de la junta de agricultura, industria y comercio de la provincia de Tarragona, nombrada para examinar el proyecto de Código rural del Sr. Danvila, por D. Juan Miret.

por consiguiente carece del capital, y único defecto que puede atribuirse á dicho contrato; estando espresamente prohibido pactar lo contrario y pagándose solamente el duplo por las pensiones atrasadas.

El ilustrado jurisconsulto D. Pedro Nolasco Vives ocupándose de la justicia con que el señor directo percibe los laudemios, trata la cuestion propuesta por el Sr. Danvila con su proyecto de código, y se decide contra el censo reservativo atendido á que el enfitéutico ha producido mayores resultados que aquel. Sostiene la conveniencia del laudemio, (1) por varias razones, entre ellas la de que los dueños no se decidirian á establecer sus tierras en enfitéusis sin la esperanza mas ó menos remota de entrar en la participacion de lo que con el transcurso del tiempo pueden ganar en valor.

Contestando al argumento de que es injusto que el dueño directo entre á participar de los aumentos del valor de la finca, añade que en la mayor parte de los casos son debidos estos aumentos á circunstancias naturales; manifiesta que muchas veces el enfitéuta con capitales ó sin ellos consigue tener la consi-

(1) Tomo II de los Usages, pág. 106 y siguientes.

deracion y ventajas del verdadero propietario cuando por compra, pagando todo su valor, no hubiera llegado á sus manos la finca que disfruta; que en virtud de la combinacion de intereses y capitales que media entre los dos dueños es fácil hacer operaciones de otro modo imposibles y que como con el transcurso de los tiempos van mejorando las fincas es justo que el dueño directo participe en una pequeña parte de semejantes ventajas que tanto favorecen al dueño útil.

El derecho de tanteo no puede considerarse como una gabela impuesta sobre la propiedad, pues, siendo recíproco entre los dos dueños, tiende á facilitar la consolidacion de los dominios. De este modo conservando este derecho, el establecimiento puede contribuir á que se constituyan mas censos enfitéuticos, puesto que siempre le queda al dueño directo una esperanza de recobrar el pleno dominio de la finca concedida, lo que no puede suceder en el reservativo en el cual no conserva aquella facultad.

Suprimido, pues, el comiso en los censos enfitéuticos como acontece en el Principado, es manifesta la utilidad de dicho contrato porque solamente tiene como circunstancias de qué carecen los reservativos el tanteo y el laudemio, cuya justicia es evidente, segun plenamente de-

muestra el Sr. Vives, cuyos principales argumentos hemos apuntado ligeramente, y no menos indudable es tambien la conveniencia del tanteo que contribuye á que el propietario se decida á desprenderse de su finca con la esperanza de recobrarla en caso de enajenacion, conforme hemos indicado.

No creemos nosotros llenar cumplidamente nuestro cometido con la publicacion de este imperfecto trabajo: es nuestro deseo solamente llamar la atencion de personas mas competentes acerca un contrato muy poco conocido que daria fecundos resultados en los paises en donde no se ha desarrollado. Y como quiera que la gran obra de la unidad legislativa en nuestra patria es por hoy una aspiracion solamente, tiene un interés altamente práctico el conocimiento de los fueros y costumbres de las diversas provincias y comarcas de la Nacion, para llegar á crear una verdadera escuela nacional de derecho con carácter propio original, conforme á la naturaleza moral de la totalidad del pueblo español, del mismo modo que existe en otras naciones mas adelantadas que la nuestra, entre ellas la vecina Francia, cuyos jurisconsultos prepararon con el estudio de la legislacion consuetudinaria ó foral de dicha Nacion, la era de la unidad legislativa. Sostiene un es-

critor contemporáneo (1) que no tendremos reformas duraderas y permanentes, ni lograremos dar solución á la apremiante necesidad de un Código civil, mientras no conozcamos nuestra legislación popular ó tradicional, mientras nos empeñemos en llevar á todos los ámbitos de la Península las instituciones de Castilla, que no son las de toda ella ni las mas perfectas; y mientras no podamos decir como los autores del primer Código civil francés, «he aquí un Código en que hemos armonizado los principios modernos con las antiguas legislaciones locales.»

En la segunda parte de este trabajo continuamos algunos formularios referentes á las esplicaciones que en el mismo se han dado.

Es de evidente utilidad el modelo de una escritura moderna de establecimiento á rabassa morta, porque, á mas de ser en los pactos que contiene un resúmen de la parte doctrinal, puede servir á los propietarios como norma en los contratos que de dicha clase se les ofrezca verificar, puesto que variando las cláusulas que contengan alguna especialidad que no sea propia de la convencion que traten de llevar á

(1) Oliver, Historia del derecho en Cataluña, Mallorca y Valencia, Código de las costumbres de Tortosa, tomo 1.º página LXXVII.

cabo, en general, los pactos que contiene el modelo de que se trata son los que acostumbran continuarse en las escrituras de rabassa morta. Hemos redactado tambien los modelos de inscripcion de propiedad á favor del dueño estable y de la rabassa á favor del útil, con las correspondientes notas marginales para la mayor inteligencia de las disposiciones de la legislacion hipotecaria que directamente afectan al contrato que nos ocupa. El Registro moderno tiene una importancia inmensa en la contratacion, y es preciso sea conocido en todos sus detalles para que dé los frutos que con tan importante reforma se propuso el legislador conseguir.

Es, pues, indispensable procurar por todos los medios la inscripcion de los derechos, pues de lo contrario ni el crédito territorial tomará el incremento apetecido, ni se experimentarán las ventajas de la creacion de los Registros, si permanecen las fincas ajenas á la inscripcion, ni tampoco conseguirá el propietario garantir su propiedad si se obstina en eludir el cumplimiento de una ley que tan directamente afecta sus derechos.

Por la misma razon hemos puesto un modelo de espediente posesorio. La ley hipotecaria facilita así la creacion de nuevos títulos en susti-

tucion de los primitivos que no se tienen á mano, y conocida es la utilidad en procurarse el título justificativo de los derechos, de tanta mas importancia hoy dia, en cuanto sin él no es posible. segun el Registro de la Propiedad, verificar, transmision de clase alguna.

Defendiendo nosotros la teoría de que el desahucio es aplicable á la rabassa morta, era natural continuáramos la legislacion al particular referente, y en efecto, así lo hemos verificado insertando íntegra la nueva ley de desahucio, dando, además, acerca el mismo una bréve idea y algunos sencillos formularios, para que los dueños de rabassas mortas que estén en el caso de recobrarlas, tengan una guia que seguir en los juicios que al efecto puedan verse obligados á intentar.

Concluimos pidiendo la benevolencia de nuestros lectores hácia nuestro humilde trabajo. Sirvanos de disculpa acerca la imperfeccion del mismo, la consideracion de que hemos caminado sin guia de clase alguna; si logramos que se nos dispensen los defectos en que, sin duda, habremos incurrido, y puede la presente monografía servirles de alguna utilidad práctica, cosa que esencialmente hemos procurado, nos daremos por muy satisfechos, puesto que á más no se dirigen nuestras aspiraciones.

TÍTULO PRIMERO.

EXÁMEN DEL CONTRATO DE RABASSA MORTA.

La *rabassa morta* tiene una naturaleza de carácter especial, la cual participa un poco de la enfiteúsis perpétua y de los contratos de sociedad, de colonato parciario ó aparcería y de arrendamiento. Nacida por circunstancias particulares, con vida independiente y propia, en medio de otras convenciones de cuyo espíritu se ha informado, debe estudiarse con mucha detención en todos sus detalles para venir en conocimiento de los derechos y obligaciones que en virtud de dicho contrato median entre los que lo celebraron.

La coexistencia del dominio del propietario con los derechos del colono, á los cuales se les dá la denominacion genérica de dominio útil, locucion que aquí emplearemos para indicar el conjunto de atribuciones que disfruta el rabasser en la finca,

las cuales no están tan claramente separadas del dominio del establecimiento como en la enfiteúsis perpétua, nos llevará como por la mano á examinar cuidadosamente la naturaleza de la *rabassa morta* y las diferencias que existen entre los establecimientos perpétuos y temporales, para conocer, en su vista, la extension de derechos de ambos dueños, las facultades que cada uno de estos conserva en la finca, é intervencion que en la misma pueden tener, sin que el uso del especial y extenso dominio que disfruta el propietario, se oponga á los derechos del cultivador. Y como quiera que el examen de la legislacion hipotecaria vigente contribuirá en gran manera á la ilustracion de las cuestiones que acerca dicho punto pueden presentarse, trataremos en este título de las facultades que en la finca establecida competen al rabasser y los requisitos que deben llenarse para la válida contratacion acerca la misma, segun el Registro y con relacion á terceras personas, en vista de dichas disposiciones que tan radical reforma han introducido en la transmision de la propiedad.

CAPITULO PRIMERO.

NATURALEZA ECONÓMICA JURÍDICA DE LA RABASSA MORTA.

Establecimiento á rabassa morta, ó á primeras cepas (1), es un contrato por el cual el dueño de un pedazo de tierra concede á un labrador el dominio útil del mismo para que lo plante de viña, pagando al concedente un censo, con la condicion de que la tierra revierta al que la concedió concluido el tiempo de la concesion, ó bien, siempre que quedaren extinguidas las dos terceras partes de las primeras cepas.

Esta definicion, tomada del autor que en la nota se menciona, á la que hemos añadido las palabras, *concluido el tiempo de la concesion*, nos da una perfecta idea de lo que es el contrato en sí, de su naturaleza jurídica, del objeto del mismo, de la obligacion principal que de él nace y del tiempo de su duracion.

Decimos *establecimiento*, porque en Cataluña la enfitéusis es conocida tambien con dicho nombre,

(1) Falguera en las notas á Gibert, pág. 112.

puesto que, propiamente, se *establece* una finca para la mejora de la misma, llamándose así, seguramente, además, porque en la enfitéusis concedida para la construcción de una casa, se establece en ella una familia, y en una finca rústica, el labrador que la recibe para dedicarse á su cultivo, no por un corto término, como en el arrendamiento, sino para siempre ó para un término bastante largo. La frase *à rabassa morta* ó *à primeras cepas* indica, por una parte, que al establecerse la finca debe procederse á su roturación, *arrabassà* en lengua catalana, pues, la primera y principal operación que debe verificarse es la de la plantación de la misma (1), significándose por la palabra *morta*, ó á primeras cepas, que la duración del contrato no se extiende á un término mayor que el de la vida de aquellas, y que el colono solo adquiere un dominio útil sobre las plantaciones que ha verificado, cuyo derecho concluye desde que se consideran aquellas extinguidas.

Cuando se dice que *es un contrato por el cual el dueño de un pedazo de tierra concede á un labrador el dominio útil del mismo para que lo*

(1) Se llama también *arrabassà* la operación de arrancar los troncos de los arbustos ó árboles metidos en la tierra, cuyos troncos se llaman *rabassas*, las cuales quedan en el terreno después de practicada la operación de *acermà*, ó sea la tala de la plantación que debe arrancarse, como la de un bosque, por ejemplo.

plante de viña, se significa de una manera clara que el dueño concede el aprovechamiento de la tierra al rabasser, facultándole para el cultivo de la vid, sobre cuya plantacion adquiere un dominio llamado útil, por el cual percibe las partes de frutos en el contrato convenidas, *pagando al concedente un censo*, como propietario de la finca establecida; censo que puede consistir en dinero ó en frutos, aunque en ciertas comarcas no se conoce ninguna rabassa en la que no se paguen partes de estos.

Finalmente, por la última parte de la definicion que dice: *con la condicion de que la tierra revierta al que la concedió; concluido el tiempo de la concesion, ó bien siempre que queden extinguidas las dos terceras partes de las cepas*, se indica la temporalidad de la rabassa, cuyos efectos se estienden solamente al tiempo fijado por los contrayentes, al que señala el derecho á falta de pacto expreso, ó para mientras duren las dos terceras partes de las cepas plantadas, pues, muertas estas, cesan los efectos del contrato y, por consiguiente, el contrato mismo.

La naturaleza económico-jurídica de la rabassa morta, participa de la del contrato de sociedad, puesto que, en virtud de la misma, dos personas ponen en comun sus bienes é industria con obje-

to de hacer un lucro (1), aportando el propietario el capital tierra y el rabasser su trabajo, con lo cual viene á ser un sócio industrial, quedando aquel capital y aquella industria compensados con los productos de la finca que respectivamente perciben ambos dueños. Y como quiera que este censo ó cánon que se satisface en frutos no es de un tanto alzado ó parte *alicuanta* (2), como, por ejemplo, 30 hectólitros de vino, sino *alicuota* ó proporcional de los que rinde la finca, como la tercera, la cuarta parte ó la mitad, resulta que puede calificársele también de contrato de aparcería.

Así realmente se le llama en las escrituras que en la actualidad se otorgan, y del propio modo se le denominaba en algunas Contadurías de hipotecas que hemos tenido ocasión de examinar, al verificarse en lengua castellana los asientos de las escrituras redactadas en la catalana, en las cuales se dice: establecimiento á partes de frutos, ó bien establecimiento á parcería, vulgo á rabassa morta, verificado por A á favor de B; calificación arreglada á una ley de Partida (3) que pone un ejemplo de esta clase cuando dice: *A medias dan los omes á labrar sus heredades..... Otro si, le pro-*

(1) Ley 1.^a título 10 Partida 5.^a

(2) Escrieche, diccionario de legislación y jurisprudencia, palabra aparcería.

(3) Ley 79 título XVIII. Partida 3.^a

metió de le dar é de le entregar en su casa la mitad de cuantos frutos cogiese en aquella heredad. Manifiesta también que la rabassa morta es un contrato de aparcería alguno de los autores que tratan acerca esta materia (1).

La aparcería ó colonato parciario, conocido seguramente de los romanos, los cuales usan en sus leyes la palabra *colonum partiarum*, tiene conexiones íntimas con el arrendamiento, participando empero, algún tanto del contrato de sociedad (2). Aunque ha habido divergencia entre los juriscónsultos, acerca si debía considerarse exclusivamente la aparcería como uno de dichos dos contratos, afirma Paccioni (3) que el colonato parciario se asemeja á la locación y debe arreglarse según su naturaleza; si es sociedad está velada bajo la forma de arrendamiento y este es el carácter que prevalece en dicho contrato.

Sostiene el señor Gutierrez (4) que el colonato parciario, en las provincias en donde es más frecuente este género de cultivo, se entiende como arrendamiento, y la escritura se redacta como si se tratase de este contrato, sin otra diferencia que la de expresar que en lugar de un precio conveni-

(1) Cardellach, jurisprudencia práctica, página 351 núm. 5 y 6.

(2) Gutierrez Códigos tomo IV. página 396.

(3) De loc. conduc. capítulo V. números 22, 23 y 24.

(4) Códigos, ó estudios fundamentales del derecho civil español.

do se paga tanta parte de los productos de la cosa.

Sin negar nosotros que la rabassa morta tiene algo del contrato de sociedad y algunas circunstancias de la enfitéusis, de las que nos ocuparemos, creemos que sus caracteres más culminantes son los del arrendamiento, entre los cuales descuellos la existencia de plazo fijo para la duración del contrato, el pago como merced de un tanto proporcional de los frutos que produce la finca, como en los arrendamientos en que no se satisface aquella en dinero, y la circunstancia de pagar en varias comarcas el dueño de la finca las contribuciones públicas, como acontece en el contrato ante dicho.

Por último, una ley de Partida sienta que la enfitéusis es un contrato medio entre la compraventa y el arrendamiento; pero que se parece más á este último (1), y sabido es también que hasta el emperador Zenon estuvo dudándose entre calificarle como venta ó como arrendamiento hasta que se le dió un nombre y una naturaleza especial con acción propia. Por último el proyecto de ley sobre foros (2) ha venido á disipar todas las dudas

(1) Ley 28 tít. 8.º Partida 5.ª la cual dice: *E porque este pleito es semejante, mas á los logueros que á otro contrato ninguno, por ende fablamos en este titulo del: (El de los logueros ó de los arrendamientos.)* En la Instituta se trata de la enfitéusis en el título de *locatione et conductione*.

(2) Art. 11. Dicho proyecto lleva la fecha de 8 Junio de 1877 y fué presentado á las Córtes por el Exmo. Sr. Ministro de Gracia y Jus-

y vencer todas las dificultades que pudiesen suscitarse, pronunciando con respecto á este particular la última palabra cuando sienta que los foros que se establezcan en lo sucesivo por tiempo limitado, ó los en que se fije como pension una parte alícuota de frutos, se estimarán como arrendamientos y se regularán por las leyes comunes que ordenan éste contrato. Dadas las evidentes analogías que tiene la rabassa morta con el foro temporal, y la circunstancia de declararse aplicables á los foros perpétuos en los que se paguen partes de frutos las reglas del arrendamiento, es indudable que las disposiciones que regulan este contrato, entre ellas la del desahucio, son perfectamente aplicables á la rabassa morta, puesto que, en igualdad de circunstancias, debe regir la misma disposicion de derecho. Segun doctrina admitida por la jurisprudencia, cuando por el aprovechamiento de una finca se paga anualmente cierta porcion de frutos que produce, se entiende que el pagador la tiene en concepto de arrendatario, y puede por lo tanto ser *desahuciado* de ella, á no ser que justifique que disfruta la finca por otro título distinto del arrendamiento (1). El pleito

ticia D. Fernando Calderon Collantes. Creemos se halla ya aprobado por uno de los cuerpos colegisladores.

(1) Sents. del T. S. de 18 Octubre de 1867, y 16 Noviembre de 1870.

que motivó la primera de dichas sentencias se incoó pidiendo el desahucio de una finca, cuyo contrato parecia de arrendamiento á plazo indeterminado, en el que se pagaba como merced una parte alícuota de frutos, la novena parte de los mismos, lo cual venia á ser una aparcería, con la circunstancia de no tener tiempo determinado, que puede fijarse mediante el requerimiento que, con un año de anticipacion, debe hacerse al que ocupa la finca para que la desaloje (1).

Las rabassas mortas á segundas cepas son aquellas que se pactan por dos plantaciones. Como que entre una y otra transcurre algun tiempo para que descanse la tierra, durante el mismo se la dedica á la siembra.

Es rarísima esta clase de establecimientos, y si alguno se verifica, se fija en él el tiempo de su duracion, para evitar las cuestiones que acerca la misma forzosamente se presentarian (2).

(1) Artículo 6 del decreto de Córtes de 8 de Junio de 1843.

(2) Lecciones de derecho civil español: pág. 462. Barcelona 1875.

CAPITULO II.

DIFERENCIAS ENTRE LA ENFITÉUSIS PERPÉTUA Y LA RABASSA
MORTA.

Hemos examinado en el anterior capítulo la naturaleza económico-jurídica de la rabassa morta, cuyo estudio debemos completar comparando la enfitéusis perpétua con la temporal, á fin de que viendo los caracteres mas esenciales de ambos contratos, podamos venir en conocimiento de las circunstancias que radicalmente los separan y los puntos de contacto que tienen entre sí.

Defínese la enfitéusis perpétua: *contrato por el que se concede á otro el dominio útil de un prédio para siempre por cierto cánon ánuo que se debe pagar en reconocimiento del dominio, y segun otra definicion mas espresiva, un derecho en fundo ageno, en virtud del cual, mediante el pago de una pension anual se concede al que lo tiene la facultad de gozar y de disponer del mismo fundo.*

De la comparacion de ambas definiciones con la de la rabassa que anteriormente hemos dado,

resulta que se distinguen no solo en cuanto á su duracion, sino que además, se diferencian especialmente en la pension ó cánon y en la mayor suma de derechos que tiene el enfitéuta perpétuo sobre la finca, que el aparcerero sobre la rabassa.

En la enfitéusis perpétua hay la *annuae pensionis*, *pension anual* (1), la cual es un cánon que se paga en determinada época del año, mientras que en el contrato de aparcería se satisface como pension la parte alicuota de las respectivas cosechas. Así, por ejemplo, tiene el dueño de la finca ó señor directo el derecho de percibir el tercio de las uvas que se recolecten, y la cuarta parte de la sembradura, aceitunas, algarrobas y demás frutos que produzca la finca en la proporcion convenida, pues, aunque se establece la rabassa morta para el cultivo de viña, esto no impide que se planten en dichas fincas árboles de diferentes clases y se den en ellas los cereales que puedan cultivarse con éxito; de lo cual resulta que la palabra censo, aplicada á aquella, es algo impropia, puesto que dicha palabra indica una cuota que se paga anualmente en numerario, y el rabasser satisface, no una sino varias veces al año, la parte correspondiente de las cosechas que recolecta.

En esto se ve la naturaleza especial de la rabas-

(1) Ley 2. Código de jure enphit. Nov. VII, cap. 3, párf. 2.

sa morta, la cual, como hemos dicho, participa algo del contrato de sociedad. Corrobora esta idea la circunstancia de que en la enfitéusis es el cánón fijo y perpétuo el cual se satisface en reconocimiento del dominio y es, por dicho concepto, insignificante en la generalidad de los casos, como un vaso de agua, por ejemplo (1), mientras que, en la rabassa morta, se entrega una parte alícuota de frutos, la cual varia segun sean los rendimientos que dé la finca. Por tal concepto, es en nuestro contrato ociosa la cuestion de que se ocupan los autores sobre disminucion de la pension, cuando la finca se destruye total ó parcialmente, puesto que si en la enfitéusis puede tener lugar, no cabe en la rabassa morta, en la cual siempre se satisface la parte proporcional de frutos.

Con respecto al pago de la pension ó percepcion de frutos por parte del estabiliente, se celebran varios pactos para verificar la particion de aquellos, entre los cuales es bastante comun el de vendimiar por *pasadas*, viniendo obligado el rabasser en la generalidad de los casos á acarrear las uvas al lagar del dueño, al cual debe avisar con dos ó mas dias de anticipacion para proceder á la recoleccion de la vendimia y demás cosechas de alguna importancia y verificar la particion consi-

(1) Bacardi, artículo 973.

guiente. De esto resulta que el dueño tiene en la finca y actos del colono una intervencion de que no disfruta el señor directo en la finca concedida perpétuamente, en la cual, por hacer suyos el dueño útil todos los frutos y pagarse la pension en numerario, para nada tiene que intervenir aquel en los actos del enfitéuta que cumple todas sus obligaciones pagando al señor el cánon en la época al efecto fijada.

Si el rabasser no satisface al propietario estableciente las partes de frutos convenidas, puede éste reclamarle aquellas ó su estimacion, si hubieren desaparecido. Así, deberá reconvenirle ante el Juez municipal del aparcero reclamándole los frutos ó su valor, si la cuantía de los mismos no escediese de doscientas cincuenta pesetas (1); ante el Juez de primera instancia, en juicio de menor cuantía, para los que no es necesario valerse de Letrado ni Procurador (2), si pasare de doscientas cincuenta pesetas y no escediese de siete cientos cincuenta, y ante el mismo Juez de primera instancia, en juicio ordinario, si escediese de setecientas cincuenta pesetas (3).

Mas extensas son, segun hemos indicado, las

(1) Artículo 270, ley del Poder judicial y 1,162 ley de enjuiciamiento civil.

(2) Artículo 1136 y 13 Ley de Enjuiciamiento civil.

(3) Artículo 221, idem.

facultades y derechos que sobre la finca tiene el enfitéuta perpétuo que el temporal ó rabasser, puesto que aquel adquiere el dominio útil sobre la finca, sobre el suelo, y este sobre las cepas únicamente; pero no sobre el terreno, segun doctrina admitida por varios autores y por el Tribunal Supremo de Justicia, (1) de lo cual resulta que el enfitéuta hace suyos todos los frutos, segun antes

(1) Bacardí, artículo 1401. Gutierrez, Códigos tomo VI pág. 416. Zúñiga sostiene en su obra jurisprudencia civil que el tenedor de la tierra no es mas que un usufructuario, fundado en la sentencia del Tribunal Supremo de 10 Noviembre de 1868. Falguera en sus notas á Gibert, Vives y Cardellach no tratan este punto.

En la sentencia antedicha el actor fundó su peticion, entre otras razones, en la de que por esta clase de establecimientos no conseguia el adquirente dominio alguno sobre el terreno, sino únicamente el útil sobre las primeras cepas: en que además de ser esta la costumbre del Principado, se habia consignado espresamente en el documento mencionado que las primeras cepas se tenian por muertas y caducados, por consiguiente, los establecimientos de esta especie, despues de pasados 50 años, segun consta de uno de los resultandos de dicha sentencia, cuya doctrina admitió el Tribunal Supremo, la que consigna como fundamento de derecho, en el siguiente considerando: «Considerando que el establecimiento de un plantio de cepas en tierras campas; con reversion al cedente de estas, luego que aquellas queden reducidas à sus dos terceras partes, contrato que es conocido en Cataluña con el nombre de á *rabassa morta*, solo trasfiere derecho al *plantador de la viña*, no existiendo otros pactos, al *usufructo de ella en la proporcion convenida*, hasta que se cumpla la espresada condicion, ó trascurra el término de 50 años, caso en que se da por verificada, segun la jurisprudencia de Cataluña, que tiene reconocida este Supremo Tribunal»..... Véase además el resultando undécimo de la resolucion de la direccion general de los Registros, inserta en el apéndice, en relacion con la Real Orden de 3 de Agosto de 1864, continuada por nota en la página 21 y 22 de este tratado.

hemos dicho, y en su virtud, satisface siempre las contribuciones públicas, á diferencia de la rabassa en la que, por costumbre, en algunas comarcas, las paga el estabiliente ó dueño directo; pudiendo aquel imponer servidumbres sobre la finca y variar la destinacion del fundo, con tal que no lo empeore, (1) y hacer suyo el tesoro que encuentre, facultades todas que están comprendidas dentro las palabras *gozar y disponer* continuadas en la definicion de la enfiteúsis perpétua.

Recayendo el dominio del cultivador, no sobre el terreno, sino sobre las cepas, como queda demostrado y se comprueba, además, por la consideracion de que muertas ó extinguidas aquellas se tiene por finido el contrato por haber concluido el aprovechamiento de las mismas; por la limitacion del rabasser que no puede variar la destinacion de la finca, sino que debe dedicarla al cultivo de la vid *precisamente*, y por la práctica antigua y moderna, consistente en que al traspasarse la rabassa no se vende el terreno, sino solo los trabajos y mejoras hechos en la finca por el rabasser, segun hemos tenido ocasion de examinar en las relaciones de varias Contadurías de hipotecas y en muchas escrituras modernas, resulta dicho dominio muy limitado, siendo consecuen-

(1) Novela 120 capítulo 8.º

cia de semejante limitacion la de que, el especial derecho que conserva el dueño directo sobre la finca, le dé sobre la misma y sobre los actos de aquel una ingerencia é intervencion casi continuas.

Resulta evidente el estrecho círculo en que giran las facultades del colono al considerar que de ningun modo puede este variar la destinacion de la cosa, como puede verificarlo el enfiteúta perpétuo, ya que la rabassa, como fin primario, tiene por objeto la plantacion y cultivo de la viña. Si se cultivan en la finca otros árboles y se dan en ella algunas legumbres, estas cosechas son secundarias, las cuales no pueden ir contra el objeto principal del contrato, ni hacerle variar en su esencia, puesto que, no se consienten dichos cultivos, sino con la condicion de que la finca esté plantada de viña.

Interpretan los autores que perteneceria el tesoro al enfiteúta perpétuo, porque es *dueño útil*, y el dueño hace suyos todos los frutos de la cosa, tanto ordinarios como extraordinarios: y como quiera que el aparcerero no es dueño útil con la extension del enfiteúta, ni su dominio recae sobre el terreno, á *contrario censu*, se deduce que el rabasser no adquiriria el tesoro, el cual perteneceria al dueño directo.

En virtud de la intervencion que en la rabassa

morta hemos dicho tiene el estabiliente, y como consecuencia del dominio que sobre la misma conserva, resulta que puede aquel disfrutar de ella de un modo especial. Si en la finca hay monte ó bosque por roturar, el dueño directo tiene en ciertas comarcas facultad para tomar la broza y leña que necesite, no solo para los usos de su casa y familia y el cultivo de sus fincas, sino para el de las de los otros rabassers que tenga. Disfruta tambien, por costumbre, el derecho de entrar en la finca y cojer con moderacion, y dentro de un justo límite, los primeros frutos que produzca, facultad que no tiene el dueño de una finca concedida perpétuamente, porque en estos establecimientos es completa la separacion que existe entre los dominios del señor directo y útil.

Así, en un establecimiento perpétuo, el enfitéuta podria entablar el interdicto de recobrar contra el dueño directo que se atreviese á tomar de la finca la broza ó leña que ésta produce, aunque para las necesidades de su casa ó de sus heredades le conviniese, ya que sus derechos se limitan al cobro del cánon que tiene derecho á percibir en *reconocimiento del dominio*, y queda privado de todo acto que indique aprovechamiento de la finca; cuyo dominio útil pertenece por entero al enfitéuta, el cual puede vindicarlo del mismo señor di-

recto (1); y no podría, á nuestro entender, en aquel caso intentarlo con éxito el rabasser contra el estabiliente, si en el país existiese la costumbre de semejante aprovechamiento por parte de los dueños, por faltarle la tenencia que exige la ley de Enjuiciamiento civil para que aquel pueda prosperar, y también porque, tratándose de productos *que no ha plantado*, no tiene sobre ellos el mismo derecho que sobre las plantaciones que ha verificado le asiste.

Acerca la cuestión que nos ocupa, debe el propietario de la finca cuidar de no invadir los derechos del rabasser ya que, de verificarlo, podría verse envuelto en un interdicto ó juicio criminal que podría acarrearle perjuicios de consideración, según la naturaleza de los actos que hubiere verificado contra los derechos y atribuciones del colono.

En lo referente á la imposición de servidumbres sobre la finca por parte del cultivador, parécenos opinión más cierta la que sienta que no tiene éste semejante facultad, puesto que, recayendo el dominio útil del colono, no sobre el terreno, sino sobre las cepas, á diferencia del enfiteuta perpétuo, cuyo dominio recae sobre el suelo, no puede aquel crear sobre la finca gravámenes de semejante na-

(1) Heineccio, Recitaciones, par. 935 y 936.

turalaleza, ni aun por el tiempo de la duracion del contrato y, caso de verificarlo, podria el dueño revindicar sus derechos entablado las acciones mas convenientes, segun la naturaleza de los casos. Aunque el dueño consintiese espresa ó tácitamente la imposicion de semejante gravámen, deberia éste entenderse subsistente para solo el tiempo que permaneciese el aparcerero en la finca, puesto que, concluidos los derechos de éste se entienden finidos los del concesionario, por aquel principio de derecho, *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*, concluido el derecho del que dá, concluye el derecho del que recibe.

CAPITULO III.

LA RABASSA MORTA ES UN DERECHO REAL, INSCRIBIBLE
È HIPOTECABLE.

La rabassa morta es un derecho real, como lo es toda enfitéusis, sea temporal ó perpétua, de la misma manera que lo son todos los derechos limitadores del dominio, entre los cuales se cuenta el contrato de que nos ocupamos. Podrá exten-

derse á las plantaciones solamente; pero, aunque así sea, el rabasser tiene el derecho de reivindicar la tierra de cualquier poseedor ó persona que le despoje de la misma, en lo cual consiste la naturaleza de los derechos reales, que radican en cosa determinada, sin consideracion á persona alguna. En virtud de ello puede el aparcerero intentar interdictos y el juicio de propiedad, siempre que vea atacados los derechos que sobre la finca le corresponden.

La opinion que sustentamos se halla corroborada por la moderna legislacion hipotecaria. Se halla resuelto por la Direccion general de los Registros civil y de la propiedad y del Notariado (1) que es inscribible un arbolado, prévia la inscripcion del terreno, y dada la semejanza que existe entre aquel y un plantío de cepas, si el primero es un derecho inscribible, tambien debe serlo el segundo, puesto que en casos semejantes es aplicable la misma disposicion de derecho.

Así se halla resuelto en virtud de una disposicion dictada á raíz del planteamiento de la vigente ley hipotecaria (2). Y como quiera que no pueden

(1) Resol. de 22 Febrero de 1864.

(2) Real órden de 3 de Agosto de 1864.—He dado cuenta á la Reina Q. D. G.) del espediente instruido al efecto de dicar las oportunas reglas para la inscripcion de las fincas, cuyo sistema de cultivo es objeto del contrato conocido en Cataluña con el nombre de *rabassa*

inscribirse sino los títulos traslativos del dominio de los inmuebles ó derechos reales impuestos sobre los mismos; los en que se constituyan reconozcan, modifiquen ó extingan derechos de usufruto, uso, habitacion, enfiteúsis, hipotecas, censos, servidumbres ú otros cualesquiera reales; y cualquier acto ó contrato legítimo que modifique, desde luego ó en lo futuro, alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles ó derechos reales (1), al declarar inscribible la rabassa, se la ha declarado derecho real, porque los derechos personales no están sujetos á la inscripcion.

Vamos á hacer una sencilla esplicacion acerca

morta. En su vista S. M. se ha dignado resolver: 1.º Que cuando el dueño de una finca dada en todo ó en parte á *rabassa morta* solicite la inscripcion de la misma, se inscriba dicha finca segun las prescripciones que establece la ley Hipotecaria; pero haciéndose espresion de las porciones de aquella que se cultivan á título de *rabassa morta*, cabida y linderos, si constaren, de cada una de dichas porciones, nombre del cultivador, pensión que este pague en frutos ó en dinero, fecha del título de la concesion y demás circunstancias que fueren necesarias para que aparezcan bien consignadas las condiciones de la finca. 2.º Que independientemente de hacer la referida inscripcion cuando el dueño la pida, siempre que los llamados *rabassaires* ó cultivadores á *rabassa morta*, quieran inscribir sus títulos, puedan tambien hacerlo en cualquier tiempo, inscribiendo las porciones de terreno que cultiven, cuya inscripcion se verificará en hoja separada, bajo el número que corresponda, pero espresándose la heredad ó finca de que son pertenencia. Y 3.º, que en las inscripciones que tengan lugar á tenor de las dos disposiciones anteriores se haga la referencia debida de unas con otras para que, establecida esta correspondencia de inscripciones, se mantenga la unidad del registro de la finca.

(1) Números 1 y 2 artículo II. Ley Hipotecaria y artículo 1.º, Reglamento.

algunas particularidades referentes al modo de llevar los Registros de la propiedad, para que se comprendan sin dificultad las disposiciones de la Real orden transcrita, puesto que, de no verificarlo, resultarían aquellas ininteligibles ó á lo ménos dudosas para los que no han hecho un detenido estudio de la Ley Hipotecaria.

El Registro se divide en tantos libros como términos municipales tenga; pudiendo un término dividirse en secciones con ciertos requisitos (1), subdividiéndose cada libro en los tomos que exija el movimiento de la propiedad.

En estos libros se van inscribiendo las fincas ó derechos reales de los respectivos términos, los que se numeran por orden de fincas, pues, en el Registro los derechos reales se consideran una finca para los efectos de la numeración, la cual tiene también lugar respecto las inscripciones relativas á cada una de aquellas.

Las inscripciones se verifican abriendo una hoja ó registro especial para cada finca ó derecho, de modo que se destinan algunas de ellas para hacer los asientos, cuyas inscripciones tienen un número diferente y correlativo, empezando por el uno que corresponde á la primera finca ó derecho inscrito del Ayuntamiento ó seccion de que se

(1) Artículo 230 Ley Hipotecaria.

trata, cuya numeracion se verifica en guarismos y sigue sucesivamente, conforme van inscribiéndose aquellas por el orden con que se hicieren las inscripciones á una misma finca referentes, empezando por la de dominio (1), de modo que las fincas ó derechos reales se designan en el Registro por números, por ejemplo, finca número 20, del tomo 3 del Ayuntamiento de Bisbal, 46 de Archivo, inscripcion número cuatro.

El propietario que quiera verificar algun acto relativo á su propiedad debe tenerla inscrita antes á su favor (2). Y como quiera que la rabassa que se establece viene á formar, durante el tiempo de la concesion, una nueva finca que se disgrega, en cierto modo, de la de que formaba parte, conservando no obstante, respecto de la que procede cierta coexistencia, resulta que debe verificarse la inscripcion como si se tratase de una finca nueva y distinta de aquella de la cual deriva, bajo diferente número que el que esta tiene.

Los dos asientos así aislados y sin relacion entre sí, darian lugar á cierta confusion y destruirian la unidad de la finca, ya que el dominio directo aparece desde entonces como formando finca aparte y otra el útil, y para conservar la relacion que debe

(1) Artículos 228, 229 y 230 Ley y 23 Reglamento.

(2) Artículos 20 Ley y 20 Reglamento.

existir entre los dos, está dispuesto por la Real orden antes citada y por el Reglamento (1), que cuando se divida una finca señalada en el Registro con su número correspondiente, se inscribirá con distinto número la parte que se separe á favor del nuevo dueño; pero haciéndose breve mencion de esta circunstancia al márgen de la inscripcion antigua y refiriéndose á la nueva. Esta disposicion que mira al caso de disgregacion absoluta de una porcion del inmueble, es tanto mas aplicable, en cuanto, por la rabassa morta no se separan absolutamente los dominios, sino que coexisten; y como quiera que debe el útil volver á consolidarse con el directo, en tanto es mas necesaria la nota marginal que conserva la unidad de la finca, en cuanto está destinada á consolidarse en manos del propietario en pleno dominio del modo que dejamos indicado. En los modelos que continuamos en la seccion de formularios, incluimos las inscripciones correspondientes, en donde practicamente puede verse todo cuanto respecto del particular hemos dicho.

De las disposiciones de la ley, y como consecuencia de ser la rabassa un derecho real é inscribible, se deduce que es hipotecable.

(1) Artículo 24.

Son hipotecables (1) el derecho de percibir los frutos en el usufruto, quedando extinguida la hipoteca cuando concluya éste por un hecho ajeno á la voluntad del usufructuario; siéndolo tambien los derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real, siempre que quede á salvo el de los demás participes en la propiedad.

Dentro de estas disposiciones está comprendida la rabassa morta, calificada de usufruto de naturaleza especial, derecho de aprovechamiento de una finca, tanto ó mas extenso que los de superficie, aguas, pastos y leñas que menciona la ley, sin excluir otros de clase análoga y reales. A raiz del plantamiento de la ley hipotecaria se resolvió que era hipotecable la rabassa morta (2), con las restricciones que exige el título del cual deriva el dominio que sobre las mismas tiene la persona obligada.

La única dificultad que puede presentarse en esta cuestion, es la referente á la duracion de la hipoteca; pero dado el texto de la ley, no pueden hoy tener sólido fundamento las dudas que acerca el particular se presentaron por un autor (3),

(1) Núms. 2 y 5 del artículo 167 Ley.

(2) Resolucion de 17 Junio de 1864.

(3) Gardellach, jurisprudencia práctica.

cuando la ley habia de plantearse y era, por consiguiente, poco conocido el sistema hipotecario.

Del contexto mismo de las disposiciones que hemos citado, se desprende que la hipoteca no puede extenderse á los derechos del dueño de la finca, de modo que aquella en ningun caso puede perjudicarle. Dicho gravámen afecta únicamente los trabajos y mejoras hechas por el rabasser para el tiempo que aquellas se entienden subsistentes, es decir, durante los cincuenta años; de modo que se extinga la hipoteca cuando termine la rabassa por un acto ajeno á la voluntad del cultivador, que es el caso ante dicho (1). Semejante interpretacion está conforme con el principio de derecho: *nadie, por actos propios, debe perjudicar á un tercero que no ha intervenido en ellos* y el otro axioma jurídico, *acabado el derecho del que dá, concluye el derecho del que recibe*. En semejante caso queda extinguida la hipoteca por la consolidacion del dominio directo con el útil á favor del propietario, quedando personal la obligacion constituida á favor del acreedor, que al aceptar semejante garantía, sabia el peligro que podia resultarle, constándole la causa de caducidad de la misma.

Antes de la ley hipotecaria se tomaba razon

(1) Número 2 artículo 107 Ley hipotecaria.

de los contratos de rabassa morta en las antiguas Contadurias de hipotecas dentro del plazo perentorio de un mes, con arreglo á lo prevenido en la Real pragmática sobre hipotecas. Hoy, como es sabido, la ley no fija término para la inscripción del contrato en el Registro, porque deja exclusivamente á cargo de los particulares el cuidado de sus intereses.

TÍTULO SEGUNDO.

DEL ORÍGEN Y DURACION DEL CONTRATO DE RABASSA MORTA.

La rabassa morta es un contrato relativamente moderno, puesto que para encontrar su origen, no necesitamos remontarnos al derecho romano, á los Usatjes, ni á las constituciones de Cataluña; de modo que la legislacion que acerca el mismo rige, es puramente consuetudinaria, admitiéndose en él cualesquier pactos y condiciones (1). Las sentencias de la Real Audiencia de Barcelona, en un principio, y en la actualidad las del Tribunal Supremo, han establecido algunas reglas que for-

(1) Tos, tratado de la cabrevacion capitulo X.

man jurisprudencia, rigiendo en lo demás, por interpretacion, algunas doctrinas de la enfitéusis perpétua en lo que, dado su especial carácter, pueden serle aplicables, y los principios generales de la ciencia del derecho. En este título examinaremos brevemente el origen de la rabassa morta, su duracion, las mejoras, y la cancelacion de su inscripcion en los libros del Registro de la propiedad.

CAPITULO PRIMERO.

ORÍGEN DEL CONTRATO DE RABASSA MORTA:

No es conocido á punto fijo el origen del contrato de que nos ocupamos, puesto que, cuando se vió ya bastante generalizado, fué á principios del último siglo en la forma de contrato de á primeras cepas, mientras durase la vida de estas; pero la existencia del mismo en esta forma, supone una transicion más ó ménos duradera de la enfitéusis perpétua á la temporal. Tos (1) afirma que de las diligencias que habia practicado para averiguar el

(1) Tratado de la cabrevacion, capitulo X.

orígen de la rabassa, solo habia podido inquirir de algunos labradores ancianos, los cuales sabian por tradicion de sus antepasados, que empezó á usarse en los parajes marítimos, lo que le induce á creer que no es muy antiguo.

Cardellach (1) hace observar las grandes ventajas que la rabassa ha reportado á la agricultura catalana, y las que reportaria en algunas provincias de España en las que pudiese desarrollarse el cultivo de la vid, haciendo notar que el arriendo no es ventajoso en terrenos de roturacion difícil, siéndolo en extremo el contrato de que nos ocupamos. Y referente á su sucesivo desarrollo, dice que en 1520 los que habian sido vasallos subenfiteuticaban á perpetuidad con una módica entrada y con imposicion de un pequeño cánon en dinero. En el siglo xvii, algunos labradores concedian perpétuamente tierras para la plantacion de la vid, con imposicion de un censo en dinero, y á principios del último siglo se introdujo la costumbre de establecer terrenos para viña por durante la vida de las primeras cepas, pagando el quinto de los frutos ó una parte cuotativa, y en algun distrito, un pequeño censo en metálico. Sostiene el mismo autor que se ha generalizado dicho contrato con

(1) Jurisprudencia práctica, página 348.

imposicion de una cuota en frutos, única forma en que subsiste.

CAPITULO II.

DURACION DE LA RABASSA MORTA.

Una de las mas graves dificultades que han ocurrido en la rabassa, ha sido fijar su duracion, relacionada la misma con la facultad de hacer renuevos, *culgats* ó *capficats*, acodos ó ataquizas.

Acontecia que los colonos hacian renuevos por acodos, con lo cual nunca llegaban á faltar las primeras cepas, convirtiéndose de este modo el contrato en perpétuo, puesto que, aunque los dueños de las fincas sostenian que muertas aquellas, los acodos debian tenerse por cepas nuevas, dándose por finido el establecimiento, los aparceros, por su parte, afirmaban que los mogrones ó acodos no debian considerarse como nuevas plantas, puesto que provenian de las primeras, con lo cual no podian concordarse las contínuas controversias de ambos interesados, que defendian la opinion que mejor en dicho asunto veian convenirles.

Fué preciso para cortar el nudo de la dificultad,

señalar tiempo de duracion de la rabassa, la cual prévia informacion de peritos labradores, se fijó por varias sentencias de la Real Audiencia del Principado en cincuenta años, por haber adverdado aquellos concluia la viña con dicho transcurso de tiempo. Admitida esta práctica, como el hacer renuevos no perjudicaba el tiempo de duracion del contrato, puesto que no podia alargarlo, sentóse la jurisprudencia de que podian hacerse los renuevos ya que de todos modos se entendia finida la viña á los cincuenta años del establecimiento; estimándose finido igualmente el contrato cuando quedasen infructíferas las dos terceras partes de las cepas(1).

El Tribunal Supremo de justicia ha confirmado en algunas de sus sentencias la jurisprudencia sentada por las decisiones de la Audiencia de Barcelona, aclarando, además, algunos otros puntos que se presentaban dudosos. Por su importancia las transcribimos por nota, porque resuelven algunas cuestiones incidentales que será útil tener presentes (2).

(1) Sentencias de 24 Diciembre de 1770 y 12 Junio de 1771.

(2) En la villa y Córte de Madrid á cinco de Diciembre de mil ocho cientos sesenta y tres, en los autos pendientes ante Nos por recurso de casacion, seguidos en el Juzgado de primera instancia de Villafrauca del Panadès y en la Sala primera de la Real Audiencia de Barcelona, por doña Antonia Molins, viuda, y su hijo don Jaime Mir y Molins con don Antonio Vidal sobre entrega de una finca:

Resultando que por escritura de 5 de Febrero de 1695 los Adminis-

Por dichas sentencias se confirma que el tiempo de la duracion de la rabassa morta es el de 50 años, segun habia resuelto la jurisprudencia

tradores del Hospital de Santa Cruz de Barcelona dieron á Francisco Vidal en establecimiento á rabassa morta, es decir, cuanto durasen las primeras cepas, y no mas, la pieza de tierra de dos jornales y medio, término de San Sadurn y partida llamada las Planas; y que por otra escritura otorgada en 1.º de Junio de 1703 los citados Administradores vendieron á Pablo Mir la casa y heredad llamada del Acastell, todas las partes de frutos resultantes de una viña ó pieza de tierra plantada de viña y que á raíz muerta poseia Francisco Vidal, y así mismo la expresada pieza de tierra cuando hubiesen muerto las cepas que en ella existian.

Resultando que doña Antonia Molins y su hijo don Jaime Mir y Molins, sucesores universales que justificaron ser de don Pablo Mir, entablaron demanda en 7 de Noviembre de 1859 reclamando de D. Antonio Vidal la citada tierra que habia sido establecida á raíz muerta en favor de su causante don Francisco Vidal, y que sin ningun título ocupaba, en atencion á que los establecimientos de esta naturaleza eran un enfitéusis temporal mientras duraban las primeras cepas, y que muertas estas recobraba el *estabiliente* la plena propiedad del terreno, considerándose en tal estado, segun las decisiones de aquella Audiencia y la práctica confirmada por los autores catalanes, despues de cincuenta años de la constitucion de dicho establecimiento:

Resultando que don Antonio Vidal, conviniendo en que por las citadas decisiones y práctica, los establecimientos á rabassa morta se reputaban caducados á los cincuenta años de su continuacion, impugnó la demanda oponiendo las escepciones de prescripcion y falta de accion, fundado en que en el período de mas de ciento sesenta años desde la fecha del establecimiento, habian debido hacerse plantios nuevos por los adquirentes; y que últimamente, tanto el demandado como su padre habian plantado la tierra con conocimiento y aprobacion de los demandantes, recibiendo las partes de frutos que les habian correspondido con arreglo á la escritura de concesion, por lo cual debia considerarse continuado el contrato:

Resultando que los demandantes replicaron que el demandado y sus causantes habian replantado la finca en concepto de colonos, por lo cual debia dejarla espedita á disposicion de su dueño que le habia avisado en tiempo oportuno; y que practicada por el demandado

catalana, los cuales se cuentan desde el dia de la otorgacion del contrato y no desde la plantacion de la viña aunque haya la cláusula de que esta

prueba testifical, dictó sentencia el Juez de primera instancia, que confirmó sustancialmente la Sala primera de la Real Audiencia de Barcelona en 10 de Diciembre de 1861, condenando al demandado á dejar dentro del término de la ley á disposicion de los demandantes la pieza de tierra referida, abonando estos previamente á aquel las mejoras que hubiera hecho en ella con posterioridad al año 1847 hasta la fecha de la contestacion á la demanda y que se hallasen subsistentes al efectuarse la restitution, que se regularian por juicio pericial con arreglo á derecho :

Resultando que don Antonio Vidal interpuso recurso de casacion citando como infringida la ley 1.ª, tit., 1.º libro 10 de la Novisima Recopilacion :

Vistos, siendo ponente el Ministro don Ventura de Colsa y Pando: Considerando que el recurrente nada ha alegado acerca de la validez y eficacia de las escrituras de 5 de febrero de 1896 y 1.º de junio de 1703, que son el fundamento de la demanda propuesta en este pleito :

Considerando que es un hecho reconocido por el mismo recurrente que los establecimientos conocidos con el nombre á *rabassa morta*, ó sea á primeras cepas, se reputan caducados á los cincuenta años de su otorgamiento, conforme á la jurisprudencia establecida por la Audiencia de Barcelona y á la costumbre observada en Cataluña, y que en el presente caso han transcurrido mas de ciento sesenta desde que su causante Francisco Vidal recibió en establecimiento la finca objeto del presente litigio :

Considerando que para justificar sus escepciones el demandado ha practicado prueba de testigos que ha sido apreciada por la Sala sentenciadora en uso de la facultad que le concede el artículo 317 de la ley de Enjuiciamiento sin que contra esta apreciacion se haya citado disposicion alguna infringida :

Considerando, por lo que queda espuesto, que la ley 1.ª, título 1.º, libro 10 de la Novisima Recopilacion no puede invocarse oportunamente en este litigio :

Fallamos que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casacion interpuesto por don Antonio Vidal, á quien condenamos en las costas ; devolviéndose los autos á la Real Audiencia de Barcelona con la certificacion correspondiente.

habia de hacerse dentro un tiempo más ó ménos largo, no transfiriendo al plantador de aquella mas derecho que el de usufruto en la proporcion

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en la *Gaceta* é insertará en la *Coleccion legislativa*, pasándose al efecto las cópias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Ramon Lopez Vazquez.—Gabriel Ceruelo de Velasco.—Joaquin de Palma y Vinuesa.—Laureano Rojo de Norzagaray.—Ventura de Colsa y Pando.—Tomás Huet.—José Maria Cãceres.

Publicacion.—Leida y publicada fué la precedente sentencia por el Ilmo. Sr. D. Ventura de Colsa y Pando, Ministro de la Sala primera del Supremo Tribunal de Justicia celebrando audiencia pública la misma Sala en el dia de hoy, de que yo el Escribano de Cámara certifico

Madrid 5 de Diciembre de 1863.—Juan de Dios Rubio.—(Gaceta de 12 de Diciembre de 1863).

En la villa de Madrid á 10 de Noviembre de 1863, en el pleito pendiente ante Nos por recurso de casacion, seguido en el Juzgado de primera instancia de Arenys de Mar y en la Sala tercera de la Audiencia de Barcelona por D. José de Caralt con Mariano Maciá, sobre entrega de una tierra.

Resultando que D. Domingo Caralt estableció por medio de un documento privado, en 2 de Agosto de 1815, á Isidro Maciá y los suyos durante la primera planta de cepas, vulgo á *rabassa morta*, una pieza de tierra campa de dos cuarteras, en término de la villa de Calella, con las condiciones, entre otras, primera: que el adquirente habia de tener plantada de viña la tierra y además todas las olivas que cupiesen, en el término de tres años, pudiendo el estableiente, en caso de no verificarlo, separarle de dicha tierra, previo abono á juicio de peritos, del valor de la rabassa. Séptima que el adquirente y los suyos habian de cultivar la tierra á uso y costumbre de buen viñador, y en caso de dejar de hacerlo podia verificarlo el estableiente á costa del adquirente, el cual y los suyos harian los *culgats* necesarios para la conservacion de la viña. Y décima, que muertas las dos terceras partes de las cepas, debería el adquirente y los suyos dejarla espedita á favor del estableiente, que podria tomar posesion de ella sin ministerio de justicia; establecimiento que aceptó Isidro Maciá, obligándose á cumplir las condiciones del mismo:

Resultando que, fundado D. José Caralt, hijo y heredero del citado

convenida, en cuya virtud debe el rabasser dejar la finca transcurrido el referido término con todas las cepas, árboles y demás plantaciones existentes,

D. Domingo, en que por esta clase de establecimientos no conseguia el adquirente dominio alguno sobre el terreno, sino únicamente el útil sobre las primeras cepas: en que además de ser esta la costumbre del Principado, se habia consignado espresamente en el documento mencionado que las primeras cepas se tenian por muertas y caducados por consiguiente los establecimientos de esta especie, despues de pasados cincuenta años, segun jurisprudencia constante en Cataluña confirmada por este Supremo Tribunal; y que en nada obstaba á ella la facultad natural concedida á Maciá de hacer *culgats* ó renuevos para uplir ó reemplazar las cepas que se inutilizaban; entabló demanda en 10 de Noviembre de 1865 para que se condenase á Mariano Maciá, sucesor del adquirente Isiçro, á que dimitiera á favor del demandante la espresada pieza de tierra, con todas las cepas, árboles y demás plantado en ella, escepto la mitad de las cañas y árboles que existieran en la Mota de la Riera, á tenor de uno de los pactos, y con los frutos percibidos y podidos percibir desde su injusta detencion, con las costas:

Resultando que Mariano Maciá impugnó la demanda, alegando que en el pacto primero se habia concedido al adquirente el término de tres años para plantar la viña, y por lo tanto no habian trascurrido los cincuenta desde su plantacion: que segun el décimo, muertas las dos terceras partes de las cepas debian el adquirente y los suyos dejar espedita la finca establecida, y esta se hallaba productiva en el todo, no habiendo perdido siquiera una tercera parte de las cepas plantadas: que no habiéndose fijado en el contrato término para su conclusion debia estarse para su terminacion á que se hubieran muerto las dos terceras partes de las cepas; y que las sentencias de este Supremo Tribunal eran para casos concretos y discutidos en los juicios en que se habian dictado:

Resultando que el demandante replicó, sosteniendo que en los contratos se entendia comprendido, aunque no se espresase, todo lo que era de ley y costumbre en el pais, segun la naturaleza de aquellos; á lo que el demandado repuso en la súplica que la validéz y cumplimiento de estos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes:

principio admitido tambien por la sentencia de 11 de Febrero de 1875 de la que nos ocuparemos al tratar de las mejoras.

Resultando que en 15 de Setiembre de 1869 dictó la Sala tercera de la Audiencia de Barcelona sentencia confirmatoria con costas, declarando caducado el contrato privado de establecimiento de que se trata, y condenando al demandado á dejar espedita en el término de diez dias á favor del demandante, la pieza de tierra objeto de aquel, con todas las cepas, árboles y demás plantado en ella, y los frutos percibidos y podidos percibir, desde la introduccion de la demanda, excepto la mitad de las cañas y árboles que existieran en la Mota de la Riera que podria llevarse el demandado segun estaba pactado.

Resultando que Mariano Maciá interpuso recurso de casacion citando como infringidos:

1.º La ley del contrato, por no haberse cumplido los pactos y condiciones que en la escritura se referian á la terminacion de aquel: el principio general de derecho *pacta sunt servanda*, y la ley 1.ª, título 1.º, libro 10 de la Novísima Recopilacion: 2.º Lo dispuesto en las instituciones, párrafo 2.º de *verborum obligatione* porque aun cuando el establecimiento hubiese debido concluir á los cincuenta años, este término no estaba aun concluido:

Y 3.º Al mandar que entregase la viña con todo lo plantado, cepas y árboles, cuyas mejoras habia hecho con la mejor buena fé, el principio de derecho *jure naturæ equum est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiores*:

Visto, siendo ponente el ministro D. Calixto de Montalvo y Colantes:

Considerando que no se infringen la ley del contrato, la primera, título 1.º, libro 10 de la Novísima Recopilacion, ni el principio de derecho *pacta sunt servanda*, cuando la Sala sentenciadora manda cumplir lo convenido por los contrayentes, segun el contesto de su estipulacion, y la índole del mismo contrato:

Considerando que el establecimiento de un plantio de cepas en tierras campas con reversion al cedente de estas, luego que aquellas queden reducidas á sus dos terceras partes, contrato que es conocido en Cataluña con el nombre de á *rabassa morta*, solo trasfiere derecho al plantador de la viña, no existiendo otros pactos, al usufructo de ella en la proporcion convenida, hasta que se cumpla la espresada condicion, ó trascorra el término de cincuenta años, caso en que se da

El Sr. Danvila en su proyecto de Código rural
(1) sienta que el contrato de rabassa morta fenece

por verificada, según la jurisprudencia de Cataluña, que tiene reconocida este Supremo Tribunal:

Considerando que dictada la sentencia contra la cual se recurre con arreglo á esos principios legales, no han sido desconocidos ni violados en ella:

Considerando que tampoco se infringe lo prescrito en las Instituciones del derecho romano de *verborum obligatione*, al resolver que habian transcurrido los cincuenta años necesarios para declarar la caducidad del establecimiento de plantacion á *rabassa morta*, no obstante la cláusula de que esta hubiera de hacerse en el término de tres años, pues no debe empezar á correr el espresado periodo pasados estos, sino desde la fecha de aquel, en cuyo concepto, al interponerse la demanda habian transcurrido los cincuenta años fijados por la referida jurisprudencia;

Y considerando, por último, que no se infiere perjuicio ni injuria á tercero cuando se reconoce y da á cada uno lo que por la ley ó convenciones licitas le pertenece, y que por lo mismo y no haberse demostrado en que ha faltado sobre este extremo la Sala sentenciadora, carece de eficacia el tercer fundamento del recurso:

Fallamos que debemos declarar y declaramos no haber lugar al interpuesto por Mariano Maciá, á quien condenamos á la pérdida de la cantidad por qué prestó caucion, que pagará si viniere á mejor fortuna, y en las costas, devolviéndose los autos á la Audiencia de Barcelona con la certificacion correspondiente.

Así por esta nuestra sentencia que se publicará en la *Gaceta*, y se insertará en la *Coleccion Legislativa*, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Joaquin de Palma y Vinuesa.—Tomás Huet.—Eusebio Morales Puideban.—José María Herreros de Tejada.—Buenaventura Alvarado.—Calixto de Montalvo y Collantes.—Luciano Bastida.

Publicacion.—Leída y publicada fué la anterior sentencia, por el Ilmo. Sr. D. Calixto de Montalvo y Collantes, Ministro del Tribunal de Justicia, estándose celebrando audiencia pública en su Sala primera, Seccion segunda, el dia de hoy, de que certifico como Escribano de Cámara.

Madrid 10 de Noviembre de 1868.—Gregorio Camilo García.—(Gaceta de 19 de Noviembre de 1868.)

(1) Regla novena del artículo 282.

de derecho á los sesenta años, sino se ha estipulado lo contrario, bien se conserven las primitivas cepas en todo ó en parte, ó bien se hayan plantado otras. Ocupándose de dicha regla la Comision especial de la Junta de Agricultura, industria y comercio de la provincia de Tarragona, nombrada para examinar el citado proyecto de Código, manifiesta en el dictámen emitido por la misma (1) que aplaude sinceramente la forma clara y precisa de dicho artículo, y encuentra muy justas sus disposiciones; pero que, á su parecer, el plazo de sesenta años deberia reducirse á cincuenta, que es el que establece hoy la jurisprudencia reinante en el Principado. En algunos terrenos férces, añade, la viña puede durar sesenta años, aunque en estado de decadencia, pero en otros muchos, raras veces pasará su existencia de cincuenta. Si se adoptase la limitacion propuesta, se evitaria que el colono intentase plantar segundas viñas, lo cual en la práctica pudiera perjudicar á los intereses del dueño, porque estas segundas viñas exijen el auxilio de abonos en la mayor parte de casos, es muy difícil que el cultivador pueda ó quiera hacer un sacrificio, cuyos resultados no habria de disfrutar por largo tiempo.

(1) Página 39. Aprobado en sesion de 23 Noviembre de 1876, siendo vocal ponente el Sr. D. Juan Miret.

Puede acontecer que se dude sobre sí un contrato de enfiteúsis es perpétuo, ó temporal á primeras cepas. Para resolver la duda, puede darse una regla de interpretacion. Si en el pais de que se trata existe la costumbre de establecer las fincas rústicas á título de rabassa morta, y no de enfiteúsis perpétua, deberá considerarse rabassa el establecimiento de que se trate, sí, á más, se observan en dicho contrato todos ó varios de los pactos que en aquella tienen lugar, tales como la percepcion por el dueño de las partes alícuotas de frutos que produzca la finca, puesto que en la enfiteúsis constituida á perpetuidad el cánon se paga siempre en numerario y en la temporal dicha pension consiste en frutos y nunca en dinero (1); la diferencia entre el pago de la contribucion por parte del dueño ó del rabasser puede proporcionar algun dato para dilucidar cuestion semejante, puesto que en muchas comarcas la satisface el estabiliente en contra de lo que acontece en la enfiteúsis perpétua; y, por fin, los demás actos que se verifiquen, pueden dar alguna luz para decidir la cuestion que se presente, pues, como hemos visto, son notables las diferencias que median entre ambos contratos enfiteúticos.

La jurisprudencia abona como buena la opinion

(1) Cardellach, jurisprudencia práctica.

que sustentamos, puesto que, en las cuestiones que acerca el particular deben resolverse, siempre se decide la controversia en el sentido de declararse la libertad de la finca, es decir, la temporalidad de los gravámenes de la misma, en contra la perpetuidad de aquellos, y el Tribunal Supremo ha declarado (1) que cuando un contrato ofrece duda sobre su naturaleza de enfiteúsis ó arrendamiento, debe resolverse en el sentido de arrendamiento por ser éste mas comun y ordinario. Es tambien regla de derecho aplicable al caso que nos ocupa la ley que dispone (2) que los contratos dudosos deben interpretarse segun los usos y costumbres del pais.

CAPITULO III.

DE LAS MEJORAS.

Una de las mas trascendentales cuestiones que con la conclusion de la rabassa morta se rozan, es la del abono de mejoras al colono, cuestion tanto

(1) Sentencia 29 Enero 1836.

(2) Ley 31 Dig. de reg. juris.

mas importante en cuanto podria tener alguna conexion con el derecho de retencion que las leyes conceden al acreedor que detenta la finca en contra del dueño de ella, ó bien á favor tambien del que ha verificado en la misma mejoras que deben reintegrársele á la conclusion del contrato que á las mismas dió lugar.

Con respecto á éste particular la conclusion que debe sentarse es la de que el rabasser no tiene derecho á reclamar las mejoras hechas en la finca que cultivó, concluida la rabassa morta por faltar en la viña las dos terceras partes de cepas plantadas ó haber transcurrido los cincuenta años, si no habia fijado plazo alguno, puesto que finen en dicho caso todos los derechos del concesionario ó colono, como vamos á demostrar.

El origen y fin de la enfitéusis se encuentra en la misma palabra, de etimología griega, la cual significa plantar, sembrar, ingertar, mejorar en último término una finca. Pues bien; si este es el fin de la enfitéusis, se cumple el objeto de la misma roturando la finca, si no lo estaba, y haciéndola apta para una produccion mayor, ya que no se llenaría el objeto propuesto si aquello no se realizase. Así que el rabasser que á los cincuenta años deja una finca roturada, nada más que cumplir la ley del contrato ha verificado; era su destino cultivar la finca y dejarla tal como se encontra-

se el día en que, concluido el tiempo, le fuese reclamada por el propietario. Nada hizo para adquirir el dominio útil de la misma por el trascurso de los cincuenta años, sino es, en muy contados casos, pagar un derecho de entrada que es insignificante, como un par de pollos, por ejemplo, cuyo derecho de entrada, por costumbre se satisface siempre en la enfitéusis perpétua y raras veces en la rabassa morta, y con el trascurso de un tiempo tan largo, puede muy bien resarcirse de los desembolsos que pueda ocasionarle la plantacion primera. Aceptada la finca con obligacion de cultivarla durante tiempo determinado, se verificó el contrato bajo condicion resolutoria, cuyos efectos no podian ignorarse.

Las leyes romanas vienen en apoyo de la doctrina que sustentamos, que es la verdadera, y la que se deduce de los autores que tratan esta materia. A la razon filosófica que se deriva de la naturaleza del contrato, hay que agregar la de leyes terminantes, pues Escriche sostiene, (1) con los tratadistas de derecho romano, que el enfitéuta debe mejorar la finca enfitéutica, si es que la recibió bajo esta condicion, cuya obligacion de mejorar es indudable en las rabassas mortas, ya porque así se halla establecido por la costumbre, ya

(1) Diccionario de legislacion y jurisprudencia.

tambien porque así se pacta en la escritura de constitucion, en muchas de las cuales se fija el tiempo dentro del cual deben verificarse las plantaciones de la viña, pactándose, además, que debe cultivarse la finca á estilo del país y de buen labrador, añadiéndose en otras que podrá el dueño de la finca hacerla cultivar á costa del rabasser, si éste descuidase el cultivo de la misma.

La doctrina que sustentamos se halla establecida por el derecho romano el cual dispone (1) que no puede exigirse indemnizacion por las mejoras hechas en la cosa enfitéutica, la cual debe el enfitéuta entregar, por lo ménos, en el mismo estado en que la recibió.

Si examinamos los principios que rigen en materia de abono de mejoras, vendremos á aceptar sin reparo la conclusion que anteriormente sentamos. Divídense las mejoras en necesarias, útiles y voluntarias; y como quiera que en este establecimiento son de la clase de las necesarias por la ley del contrato, resulta que es ley *sine qua non* del mismo, en cuanto se trata de cumplir lo por los contrayentes libremente estipulado. Son unas mejoras que se verifican, no para salvar la existencia de la cosa, sino para que el contrato pueda tener lugar, precisamente se establece una finca

(1) Novela 120 capítulo 8.º

en enfiteúsis *para mejorar*; así que concluido el tiempo del contrato fine el mismo en todos sus efectos; hay entre unas y otras mejoras diferencias notables, y en este sentido, concluyen todos los derechos, llegado el tiempo de cumplir la condicion resolutoria, porque á diferencia de otras convenciones en las que las mejoras son independientes de la naturaleza de la obligacion primitiva, en la de que tratamos está tan unido, que sin ellas no concebimos su existencia. Entendemos aplicable á las mejoras útiles lo que decimos de las necesarias, y nada hemos de decir de las voluntarias, ó mejor, voluptuarias, por no tener lugar en tales contratos.

Y esto que dispone la Novela citada, sin distinguir si se concedió la finca antes de estar roturada ó estándolo ya, sube de punto al tratarse de una tierra reducida á cultivo al tiempo de la concesion. Debe además admitirse este temperamento en cuestion semejante para evitar enojosas controversias, más que difíciles, imposibles de dilucidar.

Seria necesario, de admitirse la opinion de que deben abonarse las mejoras por cultivos, empezar por establecer y fijar el estado de la finca cincuenta ó mas años atrás al tiempo de su concesion, haciendo una peritacion retrospectiva imposible y otra actual, para venir en conocimiento de la diferencia de valor de la misma finca concedida. Y

resultaria entonces que para recobrar la finca el propietario debería, en cierto modo, comprarla pagando un tanto para reivindicarla, y todo ménos esto sostienen los autores al afirmar que, concluido el tiempo de la concesion, puede recobrar la finca sin hablar para nada de abono de ninguna clase, ya que su derecho de reivindicacion no es relativo sino absoluto, sin consideracion á cosa alguna.

Resultaria además de la dificultad que mencionamos de fijar dichas mejoras, mediando tan largo tiempo entre la concesion y la conclusion del contrato, la injusticia de que, siendo el propietario dueño de su finca y el rabasser un usufructuario especial, éste vendria á adquirir por accesion el mayor valor que pudiese adquirir la cosa por dicho trascurso de tiempo, pues sabido es que las fincas adquieren mayor ó menor estima, no solo por su estado de cultivo, sino por otras concausas que seria largo enumerar y se comprenden fácilmente. Siendo temporal dicha enfitéusis, no es errónea la opinion de que las accesiones pertenecen al propietario ya que, aun para la perpétua, es esta opinion mas admisible que la contraria; y téngase en cuenta que en el caso actual, tratamos de un derecho que no recae sobre la tierra, sino sobre las cepas: de modo que la causa resolutoria que en sí lleva la existencia de semejante

contrato, decidiria la cuestion, si sobre ello pudiese haber dudas.

La naturaleza económico-jurídica del mismo corrobora la opinion que sustentamos. Teniendo la rabassa morta algunas circunstancias del contrato de sociedad, el rabasser ve recompensados sus afanes con el derecho de percibir parte de los frutos que produzca la finca en la proporcion convenida durante un tiempo fijado de antemano. Sí, pues, cultiva la finca que tiene á su cuidado, percibe la parte proporcional de frutos anteriormente estipulada, y á más no se extienden las consecuencias de la convencion, puesto que el sócio capitalista ó dueño de la finca vendria á satisfacer dos veces los trabajos empleados por el aparcerero en la tierra que le cultiva: la una, al concederle la parte de frutos por dichos trabajos, y la otra, al abonarle lo que hubiese podido ganar el inmueble por haber sido cultivado más ó ménos cuidadosamente.

Se tiene en cuenta al establecerse la rabassa, el estado de la finca; (1) de modo que si está aquella roturada y reducida á cultivo, el rabasser percibe ménos partes de frutos, porque ménos gastos y trabajos debe emplear en ella; y al contrario, más frutos percibe en proporcion al mal estado en que

(1) Comes, tratado teórico práctico del arte de Notaria §. 252.

encuentra el terreno, porque más trabajos y gastos debe emplear, trabajos y gastos que le compensan cincuenta años de disfrute de la tierra. Hoy se encuentran antiguas rabassas en las que los propietarios, aparte de pagar las contribuciones de las mismas, perciben unas partes de frutos insignificantes, y es porque al concederse las fincas, debieron verificarse trabajos de consideracion para reducirlas á cultivo; de modo que el trabajo se entiende siempre compensado por las partes de frutos pactadas y percibidas y no por el mejoramiento del fundo á la conclusion del contrato á consecuencia del mismo cultivo.

Confirma la opinion que sustentamos una sentencia de la Real Audiencia del Principado (1), por la cual, pedida la reivindicacion de tres fincas rabassas mortas por parte de los que adquirieron el derecho de recobrar dichas fincas vendidas con mucha anterioridad con pacto de retro, la Real Audiencia concedió dicha reivindicacion á los que la solicitaban, con obligacion de abonar las mejoras de dos de ellas «por razon de la plantada de viña tal vez existente,» ya que no habian cumplido los cincuenta años prefijados; pero no con respecto la finca en primer lugar reclamada, por haber pasado más de cincuenta años desde el dia de su estable-

(1) 23 Febrero de 1778.

cimiento, habida consideracion que solo se considera duradera la plantacion de la viña por el término de cincuenta años, desde la otorgacion del contrato.

Lo dicho hasta aquí se entiende respecto al cultivo, roturacion y plantacion existente; puesto que si el rabasser hubiese hecho mejoras necesarias para salvar la finca de una destruccion total ó parcial, como por ejemplo, construir una pared para salvar la tierra de un rio ó torrente próximo, en éste caso, como esta mejora no deriva de la naturaleza del contrato, sino de un hecho independiente del mismo, le seria en nuestro concepto abonable, ya que no era el rabasser el que venia obligado á tales trabajos, sino el propietario de la finca: á ejemplo del usufructuario, debe hacer solamente para la conservacion de la cosa los gastos y trabajos que no pasen de un orden regular y ordinario, sin empeñarse en gastos y reparaciones de consideracion, que no corren á cargo del que solo disfruta transitoriamente la cosa sin ser el dueño de ella.

En lo referente al derecho de retencion por mejoras, el Tribunal Supremo de Justicia ha declarado (1) que la ley 24 título 8.º de la Partida 5.ª se contrae á determinar los casos en que son

(1) Sentencia de 22 Diciembre de 1865.

abonables por el dueño al arrendatario las mejoras que éste hubiese hecho en la finca arrendada, sin conceder derecho alguno á éste para retenerla ni para impedir su despedida ó desahucio, cuya sentencia, por analogía es aplicable á la rabassa morta, de la cual nos ocuparemos mas adelante al tratar del desahucio del aparcerero de la finca que cultiva.

Cardellach sostiene (1) que, transcurridos los 50 años, debe el enfitéuta dimitir la finca ó desampararla sin derecho á pedir mejora alguna, segun jurisprudencia establecida, añadiendo despues que en nuestros tiempos se ha dictado una sentencia, que no cita, por la que se obliga al dueño al abono de las mejoras hechas por el aparcerero desde el tiempo en que el contrato se considera finido legalmente, afirmando que para éste caso no está decidido lo que se entiende por mejoras.

Creemos nosotros que las resoluciones establecidas por las sentencias dictadas por el Supremo Tribunal de Justicia deciden la cuestion en el sentido de la antigua jurisprudencia, esto es, por el no abono de mejoras, pues por la de 5 de Diciembre de 1863 que dejamos transcrita, aunque en segunda instancia se condenó á los actores al

(1) Jurisprudencia práctica pág. 350.

abono de las mejoras hechas por el rabasser desde el año 1847 hasta la fecha de la contestacion de la demanda, que subsistiesen al efectuarse la restitution, las cuales se regularian por juicio pericial, con arreglo á derecho; teniendo la rabassa en cuestion mas de 160 años, no podemos venir en conocimiento de alguna circunstancia particular que pudiese existir en dicho pleito y diese lugar á semejante declaracion, mandando abonar las mejoras hechas en la finca desde el año 1847 y no antes.

Mas esplicitas las sentencias de 10 Noviembre de 1868 y 11 de Febrero de 1875, resuelven la cuestion de un modo que no deja lugar á duda, puesto que en ellas se dispone que debe el demandado dejar espedita en el término de diez dias á favor del demandante la pieza de tierra objeto del contrato en que se estableció la rabassa morta, con todas las cepas, árboles y demás plantado en ella, y los frutos percibidos y podidos percibir desde la introduccion de la demanda. Nótese, que segun escepcionó el reconvenido en el pleito que motivó la primera de dichas sentencias y resulta de un considerando de la misma, la finca estaba productiva en el todo, no habiendo perdido siquiera una tercera parte de las cepas plantadas.

Tal es la interpretacion extricta que se ha seguido siempre en cuestion semejante, y se com-

prende que así sea, puesto que, estando permitido hacer *culgats ó capficats*, y pudiendo renovarse indefinidamente la viña sin esfuerzo de clase alguna, no debe interpretarse la aquiescencia del dueño en el sentido de que continúe el rabasser en la finca en contra los intereses de aquel, como sucedería en caso contrario. Si en vez de seguir el cultivo y renuevo de la viña por acodos, el colono, destruida la plantación primera, procediese á una nueva, arrancando la antigua con la tolerancia ó permiso del estableciente, en este caso, parece que habría un nuevo contrato de rabassa y nada tendría que ver éste con el que por tácito consentimiento de las partes se daba por concluido.

CAPITULO IV.

DE LA CANCELACION DE LA INSCRIPCION DE LA RABASSA
MORTA EN LOS LIBROS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Terminado el tiempo pactado para la duración de la rabassa morta, ó los cincuenta años, si acerca este particular no hubiese convención espresa, puede el propietario hacer se consigne esta circunstancia en el Registro por nota marginal en

ambas inscripciones de la finca concedida, esto es, en la inscripcion de propiedad y en la de la rabassa; puesto que la caducidad del derecho inscrito puede hacerse constar por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisicion (1), como acontece en el caso de que se trata, la cual, á ejemplo de lo dispuesto para un caso tan semejante como la retroventa, puede extenderse á instancia verbal del interesado y firmarán el solicitante y el Registrador (2), debiéndose hacer constar dicha circunstancia en la inscripcion cancelada (3). En virtud de dicha nota marginal, se consolidan en el Registro de la propiedad los dos dominios, temporalmente separados, ya que procede la cancelacion del derecho inscrito por haberse extinguido él mismo en virtud del transcurso del tiempo (4) por un efecto natural del contrato (5), siendo la misma escritura, en cuya virtud se ha hecho la inscripcion, el título suficiente para cancelarla, puesto que resulta, que el contrato en ella contenido ha caducado ó se ha extinguido (6).

No es posible extender la nota marginal de

(1) Artículo 16 Ley Hipotecaria.

(2) Resolucion de 18 de Mayo de 1865 y Real órden de 27 Setiembre de 1867.

(3) Arts. 77 y 91 Reglamento.

(4) Artículos 79 y 2 Ley.

(5) Artículo 67 Reglamento.

(6) Artículo 72 Reglamento.

cancelacion antedicha cuando faltan las dos terceras partes de las cepas, por no resultar dicha circunstancia del título, ni poder éste referirse á hechos eventuales y futuros, de modo que, en este caso, como el referido hecho, debe probarse, tendrá que acudir el interesado al juicio correspondiente, al desahucio, para que la sentencia que recaiga en dicho juicio, tenga la suficiente eficacia para producir la cancelacion (1).

La inscripcion de la rabassas mortas extendidas en los libros antiguos que no hayan sido trasladadas á los nuevos, podrán cancelarse por medio de notas marginales puestas en ellos. Si se han trasladado á los nuevos libros, se verificará la cancelacion con arreglo á lo prescrito por la ley hipotecaria; y en el asiento del antiguo libro se pondrá una nota, espresando la cancelacion, el libro y el fóllo en que se halle (2).

(1) Artículo 82, Ley. Sobre cancelacion de inscripcion de una rabassa morta, véase en el apéndice la resolucion de la Direccion general de los Registros de 8 Febrero de 1877.

(2) Arts. 414 Ley hipotecaria y 325 Reglamento.

TÍTULO TERCERO.

DEL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES É INSCRIPCION DE LAS FINCAS EN LOS AMILLARAMIENTOS.

En la enfiteúsis perpétua el dueño útil viene obligado á satisfacer las contribuciones públicas por la finca que disfruta, (1) y se comprende sea así dada la naturaleza que reviste dicho contrato.

En virtud del mismo, el que adquiere la finca tiene sobre ella unos derechos tan latos que cuasi puede comparársele al dueño absoluto de la tierra, puesto que, fuera del pago de la pension ó cánon que se satisface en reconocimiento del dominio, y es, por dicho concepto, en muchos casos

(1) Ley 2 Cód., de jure enphit.

insignificante (1), por lo demás, las limitaciones que experimenta el enfitéuta en el disfrute de la finca son de poca ó ninguna consideracion.

Percibe éste todos los frutos de la cosa, por lo que puede llamársele con toda propiedad dueño útil. Y si el directo solo tiene sobre la tierra un dominio civil, y no percibe los rendimientos de la misma, conservando solo derechos eventuales en el laudemio y la fadiga por las enagenaciones y transmisiones futuras, no es bien satisfaga los gravámenes del inmueble el que no percibe sus utilidades. A ejemplo de la finca dada en usufructo por la que el dueño de ella no debe pagar los impuestos públicos, tampoco debe satisfacerlos el estableciente, puesto que estos deben gravar solamente los productos que por la finca se perciben.

Otra cosa sucede en la rabassa morta. Ni el rabasser percibe todos los frutos de la tierra, ni tiene sobre la finca las facultades que disfruta el enfitéuta sobre la que ha sido establecida perpétuamente, ni tampoco el dueño de ella se vé tan alejado de la que ha concedido á parcería que no tenga sobre la misma una intervencion directa, participando de la parte alícuota de frutos que al constituirse el contrato se convino.

(1) Comes tratado teórico práctico del arte de Notaría, párrafo 243.

Patentes son las diferencias que hicimos notar existen entre los establecimientos perpétuos y temporales, y con respecto al punto concreto de que nos ocupamos, la circunstancia de percibirse en el perpétuo un cánon y en la rabassa la parte alícuota de frutos, dá lugar á diferentes efectos en cuanto al pago de contribuciones.

El moderno sistema tributario toma como base de imposición los productos líquidos que rinde el fundo, cuyas cuotas de contribución satisface el que percibe dichas utilidades. Así el impuesto recae sobre los rendimientos líquidos del año en que debe realizarse el pago, del cual son responsables la persona ó personas que los perciben, bien que será exigible de la que posea las fincas (1), no siendo los propietarios responsables del pago de las cuotas señaladas á los labradores ó colonos, contra quienes ha de dirigirse siempre la acción de la cobranza, con independencia de aquellos por la cantidad que deban satisfacer. A falta del propietario (2), se exigirá la cantidad total señalada á las fincas al arrendatario, colono ó inquilino, el cual descontará á aquel, al pagarle la renta, la parte de la cuota que á éste corresponda.

En las disposiciones de estos dos artículos, espe-

(1) Artículo 54 Real decreto de 23 Mayo de 1815.

(2) Artículo 55 idem.

cialmente del primero, apoyamos nosotros la opinion de que, con arreglo á la legislacion vigente en la materia y, á falta de pacto espreso, deben satisfacer las contribuciones el dueño directo y útil en la parte proporcional á los frutos que cada uno de ellos percibe. Bajo este supuesto, del total de la contribucion [con que sale gravado el producto líquido de la finca, debería imponerse, por ejemplo, la tercera parte al propietario y las dos restantes al rabasser, si éste percibiese dicha porcion de frutos, repartiéndose aquella por mitad si las utilidades se dividiesen por iguales partes entre el propietario y el colono.

Obsérvese que el Real decreto citado hace la correspondiente separacion al decir que los propietarios no serán responsables de las cuotas señaladas á los colonos; estableciendo una absoluta independencia entre las que debe satisfacer el propietario y las que corresponden á los cultivadores, lo cual, unido al precepto de que la contribucion recae sobre los productos líquidos que se perciben, hace indudable y evidente la opinion que sustentamos.

Segun las disposiciones vigentes con respecto á la estadística de la riqueza territorial, debe el rabasser hacer constar la posesion que tiene de la finca en el amillaramiento, en cuyo concepto está obligado á prestar la oportuna declaracion y llenar los ejemplares duplicados de las cédulas que se

reparten á domicilio para los registros de fincas y consiguiente formacion de dicho documento, teniendo igual obligacion los llevadores de tierras cuando el dominio directo de estas se posea con separacion del útil (1), disposicion aplicable á las rabassas mortas, por la separacion que con respecto á los dominios, en dichos contratos existe.

El estado número quince del Reglamento de los amillaramientos contiene ejemplos prácticos referentes al caso en que la finca está concedida á otra persona para su cultivo, de los cuales resulta que el colono paga á la par que el propietario en la parte proporcional que á cada uno corresponde; de modo que la opinion legal, con respecto á este particular, es la que antes hemos enunciado, consistente en que el dueño de la tierra y el aparcerero deben satisfacer la contribucion por la parte de frutos que perciban, constandingo cada cual en el amillaramiento con la calidad legal que cada uno respectivamente tiene.

Como hemos indicado, viene obligado el rabasser á hacer constar en el amillaramiento los derechos que sobre la finca disfruta, por estar dispuesto que la trasmision de las propiedades inscritas en Registro (el de fincas) que se verifiquen

(1) Números 2 y 4 del artículo 24 del Reglamento de los amillaramientos de 19 Setiembre de 1876.

por virtud de sucesion hereditaria, compra-venta, permuta ó por cualquier otro título, se hará constar en la misma forma y cuantía que estén inscritas por medio de anotaciones en la parte inferior de la hoja destinada á consignar las *traslaciones de dominio*, previa presentacion por el adquirente de la cédula de inscripcion antedicha, ajustada al modelo número 18, y exhibicion del título de adquisicion de la propiedad, el cual no producirá efecto para los de la anotacion en el amillaramiento, si no estuviere registrado en el de la propiedad del respectivo partido (1).

Tan importante es la inscripccion antedicha que, en virtud de lo dispuesto en el Reglamento citado, en todos los contratos ó instrumentos públicos relativos á fincas rústicas ó urbanas que se otorguen despues de transcurrir quince dias desde que se anuncie en el *Boletin oficial* la aprobacion de los registros, así como en todo acto de juicio sobre las mismas, debe hacerse mencion expresa de hallarse estas inscritas ó nó en el registro del distrito municipal donde aquellas estuviesen situadas, lo cual se conseguirá exigiendo el Notario ó el Juzgado la certificacion que debe expedirse gratis en papel de oficio, en la cual se hará constar la inscripccion del prédio y el folio ó folios en

(1) Artículo 185 de dicho Reglamento.

que la misma se hubiese verificado (1). No presentándose dicha certificacion, viene obligado el Notario á consignarlo así en el contrato y ponerlo en conocimiento, por escrito, del Jefe económico de la provincia dentro de los tres dias siguientes, para que proceda á lo que haya lugar, exigiendo acuse de recibo, el cual, en ningun caso deberá omitirse; debiendo en igualdad de circunstancias proceder los Juzgados en la misma forma (2); cuyas obligaciones son extensivas á los Registradores de la propiedad, los cuales tienen, con relacion á las propiedades que inscriben (3), algunos deberes derivados de la naturaleza de sus ocupaciones.

La consignacion de una finca en el amillaramiento y en el reparto de la contribucion territorial á favor de una persona determinada, y el correspondiente pago de aquella, viene á ser una especie de posesion que es preciso acreditar para obtener la inscripcion posesoria en el Registro de la propiedad, puesto que la Ley Hipotecaria, antes y despues de la última reforma (4), ha exigido que la certificacion que deben librar el Alcalde,

(1) Artículo 186 y 152 del citado Reglamento.

(2) Artículo 187 id.

(3) Artículo 190 del citado Reglamento.

(4) 17 Julio de 1877.

Regidor Síndico y Secretario del Ayuntamiento, se expida con referencia á los amillaramientos, catastros ú otros datos de las oficinas municipales, certificando que el interesado paga la contribucion á título de dueño (1), de lo cual resulta que está en condiciones de conseguir la inscripcion en el Registro el rabasser que tiene incluida su finca en los amillaramientos y repartos, y no puede lograrla el que no le ha verificado, lo cual puede dar lugar á que, en determinados casos, no pueda valerse de ella, en lo que le pertenece, por no poder obtener la inscripcion posesoria y ser la misma indispensable para enagenar, transmitir ó gravar la propiedad y demás derechos reales.

Con respecto á éste particular, la práctica que se observa en la provincia de Tarragona, que es la en que se halla mas generalizado el contrato que examinamos, consiste en que el dueño de la finca establecida á rabassa morta la tiene amillurada en su nombre, pagando por ella la contribucion correspondiente, de modo que la concesion al aparcero no consta en los catastros ni en los amillaramientos. Lo mas que hace éste, por pacto establecido en las rabassas que en la actualidad se crean, es satisfacer una parte proporcional al dueño para *ayuda de contribucion*, á consecuencia

(1) Regla 4.^a del artículo 398 Ley Hipotecaria.

de haber sufrido los impuestos un aumento tan considerable, pues anteriormente nada satisfacían los cultivadores por tal concepto. En otras comarcas se ha introducido la costumbre de que el rabasser inscriba la finca en su nombre en el amillaramiento, pagando en su totalidad los impuestos que por concepto de territorial corresponden á la misma, sin que el dueño directo satisfaga absolutamente nada por razon de contribuciones, hallándose establecida en algunos puntos la costumbre de que el propietario y el rabasser, las satisfacen en proporcion á los frutos que perciben. En el llano del Llobregat los cultivadores pagan los impuestos correspondientes á la finca, y en la parte de Manresa se satisfacen estos proporcionalmente por ambos dueños del modo que dejamos indicado.

TÍTULO CUARTO.

REDENCION DE LAS RABASSAS MORTAS.

La ley de 20 de Agosto de 1873 introdujo una novedad notable acerca la redencion de las prestaciones enfiteúticas y forales, y, en virtud de la misma, se declararon redimibles (1) todas las pensiones y rentas que afectan á la propiedad inmueble, conocidas con los nombres de foros, subforos, censos frumentarios ó rentas en saco, derechuras, *rabassa morta* y cualesquiera otras de la misma naturaleza.

La mayor parte de los artículos de dicha ley se encaminan á señalar las reglas bajo las que deberá

(1) Artículo 1.º

verificarse la redencion, ocupándose principal y casi exclusivamente de la de foros y disponiendo, con respecto á la rabassa morta (1), que el gobierno quedaba autorizado para dictar las disposiciones necesarias que armonizasen las prescripciones de la misma con lo que exigiese la naturaleza de dicho contrato, de modo que, respecto de éste y de los *treudos* de Aragon, declarados tambien redimibles, no se dictaron disposiciones particulares, como su naturaleza hubiera exigido, dejándose en suspenso el verificarlo.

La ley antedicha y la de 16 de Setiembre del propio año 1873, aclaratoria esta última del artículo 6.º de la anterior, fueron suspendidas por el decreto de 20 de Febrero de 1874 y, en su virtud, quedaron sin tramitacion en el estado en que se hallasen todos los expedientes y juicios á que hubiese dado lugar la ejecucion de aquellas leyes.

Va precedido dicho decreto de un notable preámbulo que esplica los motivos de la parte dispositiva del mismo, el cual transcribimos por nota porque examina de lleno la cuestion de la redimibilidad de los foros y demás gravámenes que á la propiedad afectan (2).

(1) Artículo 1.º de los adicionales.

(2) La propiedad, elemento esencial de la vida humana, derecho íntimo y personal del hombre, institucion social que afecta á todos los

Profundo desconocimiento de la naturaleza jurídica y económica de la rabassa morta indica la ley de 20 de Agosto de 1873, al declarársela re-

intereses y funda universales y complejas relaciones políticas, religiosas, económicas y civiles, se distingue de otras instituciones por el signo peculiar de la estabilidad y la permanencia. Por eso las reformas que pueden afectarla, aun siendo de aquellas que se derivan de su propia constitucion y solo modifican sus formas, manteniendo inalterable su esencia, no es bien que se realicen jamás en la vida normal de los pueblos, sino mediante una elaboracion porfiada de todas las fuerzas sociales, que dé tiempo á que se consulten todos los derechos y aprecien todos los intereses, para que de este modo cualquier alteracion en el régimen de la propiedad venga á ser como el postulado necesario de una reforma lentamente realizada en la esfera de las ideas, de las creencias, de la vida entera de las naciones, que le sirve de indispensable preparacion y de forzoso antecedente.

Si por desgracia sustituye cualquier otro á este natural y lógico procedimiento, por virtud de anómalas circunstancias, ó en fuerza de pasiones imprevisoras, ó trás el estímulo de impaciencias irreflexivas, suele acontecer que caiga la reforma en exageraciones peligrosas, ó llegue á imprudentes y provocadores extremos; y entonces, falta de consistencia y desprovista de fundamentos morales y jurídicos que la mantengan, ó lleva una honda perturbacion al seno de la sociedad donde se realiza, ó sin encarnar en la realidad de la vida, sucumbe ante la oposicion legítima é invencible que despierta.

Sirven á esta verdad de nueva confirmacion y experiencia las leyes de 20 de Agosto y 16 de Setiembre de 1873 sobre redencion de foros, subforos y otras pensiones y cargas de la misma naturaleza; leyes cuyo principio generador y cuyo objeto final acaso son justos y de seguro corresponden á las necesidades de los tiempos; pero cuyos medios pugnan con derechos, intereses y costumbres que constituyen un estado social que, ni debe desatenderse por el legislador, ni puede desvanecerse y borrarse al solo impulso de una disposicion legal sin grave riesgo de ofender la justicia y lastimar respetables y seculares intereses.

Al lado de aquella lucha tenaz y heroica, emprendida y sustentada para restablecer nuestra personalidad nacional, salvar nuestra fé religiosa y recabar nuestra independencia, acometieron otra empresa

dimible, puesto que, esencialmente temporal, ni tiene punto de contacto, en cuanto á su duracion, con los foros y subforos, ni con las prestacio-

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 tosecos 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 cánon, la prestacion de ciertos servicios, y el reconocimiento constante de su señorío directo. Así nacieron los enftéusis, los beneficios y los feudos segun las exigencias locales, la condicion de los territorios ó los propósitos de los fundadores; y así surgieron en Galicia, Asturias y Leon los foros, y en Aragon los treudos, y en otras regiones las demás rentas y gravámenes que afectan y modifican la propiedad territorial.

Y no hay duda que el título originario de los señores directos tiene una legitimidad jurídica é histórica que á nadie es permitido desconocer; ni se oculta tampoco al ánimo imparcial y sereno que si al influjo de las ideas, el poder de los hechos y la accion del tiempo han alterado el modo de sér de la propiedad en aquella forma constituida, y tienden á organizarle sobre el principio personal é individualista, el régimen foral produjo grandes beneficios, y fué tan previsor, que por él se han visto muchas provincias españolas libres del mal de los latifundios, y por consiguiente del socialismo campesino que en otras partes se levanta injusto y realiza criminales devastaciones, ó amenaza con destruir airado los derechos mas claros y los mas legitimos y respetables intereses.

Por otra parte, si el trabajo no es principio y fundamento de la propiedad, constituye, sin embargo, un título respetable en favor de quienes lo emplean; tanto mas respetable cuanto mas lo consagre el tiempo. Por esto quizá, y no obstante que apenas si se vislumbraban entonces ciertas ideas económicas, consagradas mas tarde por la ciencia moderna, cuando los señores directos, manteniendo el rigor de su derecho y en ejecucion estricta de los contratos primitivos que generalmente se hicieron *por la vida de tres reyes y veinte y nueve años mas*

nes perpétuas que en la enfiteúsis tienen lugar.

Hubiera sido violar de un modo fundamental los mas vulgares preceptos del derecho, aplicar la

intentaron consolidar el dominio en aquellas tierras aforadas que, gracias al trabajo empleado durante largas generaciones por los foreros habian recibido grandes aumentos, aquellas pretensiones suscitaron un gran conflicto, á que puso término una acordada del Consejo de Castilla, mandando suspender todos los juicios abiertos para la consolidacion de los dos dominios por virtud de demanda de los aforantes, y manteniendo por entonces el estado civil, social y económico nacido de los contratos forales y anterior á aquellas demandas.

Ensayo tímido é insuficiente, anuncio vago del principio de redencion en beneficio de los que habian trasformado la tierra y contribuido asidua y pacientemente al desarrollo de la riqueza nacional, pero en último término tregua impuesta á la comenzada lucha; tregua que se ha mantenido por espacio de mas de un siglo, y que ya es fuerza que se convierta en tratado de paz, en bien de los altos intereses y en obediencia á los sanos principios que imperiosamente la demandan.

Es, pues, indispensable un definitivo remedio; mas para que tenga eficacia es preciso aplicarle en beneficio de todos los intereses, salvando en lo posible todos los derechos y atendiendo con exquisito celo á todas las necesidades, y no en perjuicio de los unos y para favor exclusivo de los otros, que es el vicio de que adolecen las leyes de 20 de Agosto y 16 de Setiembre de 1873. especialmente en la supresion del laudemio, que es como el título material del dominio directo; en la fijacion de tipos arbitrarios y acaso injustos para capitalizar la pension redimible, y en establecimiento de plazos para realizarle, dejando aparte la impropiedad y la injusticia de incluir en los preceptos de aquellas leyes, el contrato de *rabassa morta*, que ni tiene identidad con los foros y demás cargas á que dichas leyes se refieren, ni afecta formas incompatibles con las necesidades del órden social ni contrarias á los principios de la ciencia.

Acaso nacen estos vicios de la precipitacion con que fueron concebidas y preparadas aquellas leyes, sin la copia de datos que son menester en asuntos de tal importancia, sin la garantía del concurso de todas las opiniones, y con la singular novedad de ser debidas á la iniciativa personal que les da cierto carácter estrecho, y no á la mas reposada y discreta del poder, atento á todos los intereses y en pose-

redencion á unos contratos cuya existencia y desarrollo ha producido y produce grandes bienes á la agricultura, y no se oponen para nada á las necesidades del órden social, ni son contrarios á los principios de la ciencia, como se dice en el preám-

sion de los antecedentes precisos para ilustrar cuestiones tan trascendentales y complejas.

Ha sido natural consecuencia de todo esto que á la tregua secular, impuesta á los contendientes, por la sábia resolucion del Consejo de Castilla, haya sustituido la súbita victoria del uno con agravio y menosprecio de los derechos del otro, que en estos momentos de reconstruccion social y de enérgica disposicion á restablecer los fundamentos del órden, acude al Gobierno, exponiendo sus quejas y reclamando una medida reparadora que, conteniendo el mal en su origen, dé lugar á que las pasiones se calmen y las voces de la razon se atiendan, á fin de que, ilustrada la opinion y formado el juicio, se resuelva la cuestion en los términos que aconseje la conveniencia acomodada con la justicia.

No podia el Gobierno desatender tan numerosas reclamaciones, ni olvidar en esta circunstancia el carácter reparador de la política que realiza. No abandona seguramente los principios de que procede todo el organismo moderno en materia de propiedad, ni resuelve ahora cuestiones que necesitan ser examinadas con mas serenidad y reposo; pero tampoco puede desconocer que son necesarias la prudencia, la mayor ilustracion del juicio, la copia de noticias y de razones, y el concurso de autorizados pareceres diversos para resolver en definitiva asuntos que tocan tan cuantiosos intereses y afectan á derechos tan importantes.

Así se propone hacerlo el Gobierno de la República, ya con el concurso de las Córtes; ya por sí, si á tanto la necesidad le obligase, y así como ahora acude solícito á la defensa de antiguos intereses que le invocan, así piensa acudir en ocasion oportuna al amparo de otros interes, dignos tambien de consideracion y respeto, no por medidas irreflexivas y parciales, sino por una ley general, meditada y prudente, de extincion de todas las cargas que afecten á la propiedad inmueble

bulo del decreto de 20 de Febrero de 1874 que hemos transcrito.

¿Cómo podia atribuirse al rabasser la facultad de redimir, haciendo suya perpétuamente una finca que dentro un plazo conocido debe volver al estableciente que ni siquiera ha llegado á desprenderse de la posesion legal de la misma? En virtud de semejante disposicion, el Estado barrenaba en sus principios mas esenciales la teoría de la libre contratacion en materias lícitas y permitidas por el derecho. Y si se considera que se establecia la misma exclusivamente en beneficio de los colonos, sin que los propietarios de los terrenos pudiesen por su parte hacer uso de igual derecho, se comprenderá que tal medida, dictada seguramente por determinadas circunstancias políticas, no fué lo suficientemente examinada, ni discutida con el concienzudo y detenido estudio con que deben confeccionarse las leyes para que no den despues fatales resultados, vulneren la justicia y lleguen á producir honda perturbacion en vez de los beneficios que deben resultar de toda medida legislativa.

La rabassa morta no es redimible. Si es un usufructo especial, como sienta en una de sus sentencias el Tribunal Supremo, el usufructo de una finca no es perpétuo, ni puede el usufructuario adquirir el pleno dominio de la misma por con-

concepto de redención, puesto que pertenece la propiedad de ella á otra persona, á la que contra su voluntad no puede privársele de lo suyo. Y en tanto estuvo en lo cierto aquel alto Tribunal, en cuanto, varios de los autores que tratan del contrato que nos ocupa sostienen que el dominio útil del rabasser no se extiende al terreno sino sobre las cepas únicamente.

Tampoco es redimible el contrato de sociedad ni el arrendamiento de cuya naturaleza participa la rabassa. Y como quiera que aunque se le incluya entre los contratos enfitéuticos, es el de que nos ocupamos tan esencialmente temporal, que por este concepto nada tiene de común con el perpétuo, y, por otra parte, son tan notables las diferencias que entre uno y otro median, como hicimos notar al ocuparnos de ellas, resulta que nunca podría justificarse la aplicación de la redimibilidad á la rabassa, porque se considere aplicable á la enfitéusis, foros, subforos y demás censos perpétuos.

Ya el legislador comprendió la diferencia que mediaba entre la rabassa y las demás prestaciones que declaró redimibles, al manifestar que dictaría disposiciones especiales para llevar á efecto las redenciones que acerca aquella pudiesen intentarse. Y ciertamente hubiera sido difícil armonizar los principios de justicia que deben imperar en toda

ley con la naturaleza del contrato de rabassa morta, ya que, empezando por la consideracion que á primera vista ocurre de que el rabasser tenia derecho de hacer suya perpétuamente y en pleno dominio una finca que se le habia concedido por cierto tiempo y con limitadas facultades, habian de salvarse y resolverse dificultades de mucha importancia hasta llegar á encontrar una regla aceptable para la capitalizacion de las prestaciones de la parte de frutos y demás derechos del propietario en la finca de cuya redencion se tratase.

Ygnoramos si el precepto consignado en el *proyecto de Código rural* (1) que establece la redimibilidad de todos los censos se extiende en concepto de su autor á la rabassa morta, puesto que, al hablar de los censos enfitéuticos en el artículo 282, no hace distincion entre los perpétuos y temporales; y como quiera que, segun el artículo anteriormente citado, *todos* los censos son redimibles, podria suscitarse la duda de si, dado el contexto de dicho artículo, es ó nó la rabassa redimible. Creemos que respecto éste particular, si dicho proyecto llegase á discutirse, deberia hacerse una declaracion explícita acerca la irredimibilidad del contrato que nos ocupa, para no dar lugar á las dudas que en otro caso podrian suscitarse.

(1) Artículo 269.

TÍTULO QUINTO.

DERECHOS DEL DUEÑO DIRECTO COMO CONSTITUTIVOS DEL DOMINIO QUE TIENE SOBRE LA FINCA, DEL CABREO Y DEL PRECARIO Y DE LA DIMISION DE LA MISMA POR EL RABASSER.

El dominio directo que sobre la finca tiene el estableciente, consiste, en la enfitéusis perpétua, en algo mas que en percibir el cánon ó pension fijada, puesto que este cánon, sin ningun otro derecho, no representaria muchas veces el justo valor de la tierra concedida.

Así, el estableciente que cede unos terrenos por una pension insignificante, reservándose muchas veces una prestacion que indique solamente la cualidad enfitéutica de la finca, nunca podria lle-

gar á percibir utilidad alguna de la misma, si las leyes no hubiesen establecido á su favor el derecho de laudemio, que por un concepto viene á ser como el reconocimiento del dominio eminente que sobre el inmueble tiene el dueño directo, y por otro, una especie de pago eventual y lejano del mismo y de las utilidades que podria proporcionarle la finca concedida, reteniéndola en su poder y aprovechándola por sí.

Por otra parte, si las leyes han favorecido el desarrollo de la enfiteúsis, lo cual ocasiona la consiguiente division de dominios, tambien favorecen la consolidacion de la propiedad en una misma mano, porque nada mas justo que vuelva la cosa en virtud del derecho de fadiga ó tanteo á la persona de la cual procedia, ó adquiriera la plena propiedad de la misma él que solo tiene sobre ella un dominio limitado. Tócanos, pues, examinar en este título los derechos de laudemio, el de tanteo ó fadiga, la facultad recíproca en el dueño directo y útil de hacerse reconocer el dominio mediante escritura de cabreo y de precario, y la dimision de la finca por el rabasser, lo cual verificaremos en capítulos separados.

CAPITULO I.

DEL LAudemio.

Laudemio es aquella parte del precio ó estimacion de la cosa que se debe al señor por razon de la firma ó aprobacion que pone en la enagenacion de la cosa enfiteútica. Dícese del *precio ó estimacion*, porque en los contratos que no tienen precio, es parte de la estimacion. Antiguamente se le llamó *foriscapio*. El nombre de laudemio se deriva de *laudare*, esto es, *aprobar*. (1)

La obligacion del enfiteúta de pagar la pension ó cánon era personal, y, por consiguiente, necesitaba el consentimiento del dueño para transmitir su derecho á quien no fuese su heredero, de modo que él quedase libre y la obligacion pasase al nuevo enfiteúta, introduciéndose la costumbre de que al indicado traspaso los señores directos se hiciesen pagar su consentimiento, costumbre que el emperador Justiniano regularizó y transformó

(1) Tratado de laudemios, Gibert anotado, página 351.

en derecho, determinando sus formas, y fijando en la cincuentena parte del precio estimativo de la enfiteúsis la cantidad que habia de pagarse al dueño por cada enagenacion. (1)

Antiguamente, en Cataluña, la cuota del laudemio era la tercera parte del precio ó estimacion de la cosa, en la cual siempre solia hacerse gracia; pero en la actualidad, á falta de pactos en la escritura de concesion, se pagará el dos por ciento (2); excepto en Barcelona en donde continua el laudemio antiguo en virtud del derecho especial que en dicha ciudad rige.

No se debe laudemio por las enagenaciones hechas á título lucrativo á favor de los descendientes del transmisor; ni tampoco por el reconocimiento ó agnición de buena fé hecha por el comprador á favor de otra persona manifestando haber comprado en su nombre y con su dinero, con tal que este reconocimiento se haga dentro de un año (3); ni tampoco cuando la cosa sujeta á dominio directo se obliga por el marido ó por un extraño á favor de la esposa, en seguridad de la dote (4);

(1) Ortolan, explicacion histórica de las Instituciones del emperador Justiniano, título XIV, del arrendamiento.

(2) Sentencia del T. Sup. de 30 Diciembre de 1862; Ley de 29 de Mayo de 1823, restablecida en 2 Febrero de 1827. Artículo 3 Real decreto de 19 Noviembre de 1835, ley 3 y 34 D. de div. reg. jur.

(3) Constitucion 2 del dret enfiteútic, vol. 1.

(4) Constitucion 2, título 31, libro 4, vol. 1.

ni por la constitucion dotal de la finca enfitéutica hecha por la mujer ó sus padres (1); por la posesion que la viuda, por razon del derecho de tenuta, toma de los bienes del marido; por la rescision de un contrato, si no se habia entregado la posesion; ni por la carta precaria que por falta de títulos hace el señor al enfitéuta; tampoco por un contrato nulo, si no se ha pagado aun; ni en la enagenacion necesaria en caso de division de herencia (2). En los demás casos y contratos, se debe el laudemio en la enfitéusis perpétua, el cual se satisface por el adquisidor, á menos que se hubiese pactado lo contrario, ó fuese otra la costumbre del pais (3), pagándose duplicado si no se hubiese satisfecho el que se debia (4). El laudemio prescribe á los 30 años si se debe á un particular y á los 40 si al Estado (5).

Hemos condensado la doctrina referente al pago de laudemios, cuyas disposiciones fueron dictadas para la enfitéusis perpétua, dejando de tratar otros particulares, puesto que ignoramos que exista la costumbre de satisfacerlo en las ena-

(1) *Idem.*, *idem.*

(2) Tratado de laudemios, Gibert anotado.

(3) Constitucion 2 del dret enfiténtic.

(4) Contitucion 3, título 31, libro 4, vol. 1.

(5) Costumbre 8 de Cataluña. título 30, libro 4, *usat. omnes causæ* y constitucion 9, título 3, libro 7, vol 1 de las de Cataluña.

genaciones hechas por el colono en las rabassas mortas.

Sostiene Vives (1) que en virtud de lo dispuesto en las Constituciones de Cataluña (2), cuando el enfitéuta vende ó establece en *nuda percepcion*, debe pagarse laudemio en los establecimientos á primeras cepas; pero si en algun lugar, por pacto ó por otro motivo, no se satisface por este establecimiento, entonces, si el que concede el terreno á primeras cepas, vende ó en otra manera enagena esta parte de frutos al mismo que lo ha tomado, debe pagarse laudemio, no solo del precio que se dé por la enagenacion de la parte de frutos, si que tambien del valor total que tenga la finca; pues de otro modo se hallaria ésta en parte enagenada sin el correspondiente pago de dicha prestacion.

Vives se refiere seguramente al caso en que un enfitéuta establece á rabassa morta á otra persona parte del terreno que tiene en enfitéusis perpétua, y vende despues al rabasser la porcion de frutos que n dicha rabassa como estabiliente le corresponde, en cuyo caso, afirma, que debe pagarse laudemio lo cual se comprende perfectamente si se considera que entonces resulta la venta de toda ó parte de una finca enfitéutica á otro.

(1) Tomo 2, pág. 128.

(2) La 5.ª titulo 31, libro 4, vol. 1.

Respecto al punto concreto de la cuestion referente á si por la venta de una rabassa debe pagarse laudemio al dueño directo, ningun precedente encontramos en la legislacion catalana, y dadas las radicales diferencias que entre la enfiteúsis perpétua y la rabassa morta existen, creemos que no debe en ésta, dados sus caractéres de temporalidad y parte alícuota de frutos que se entregan al dueño directo, satisfacerse aquel, porque falta la razon filosófica que le abona en la perpétua. El proyecto de ley de foros sienta que en los que en adelante se establezcan, no se permitirá el laudemio por el obstáculo que opone á la fácil y espedita circulacion de la propiedad, y, en su virtud, se prohíbe pactar prestacion alguna para el caso de trasmitirse á otra persona el dominio útil de la finca (1). El proyecto de Código rural del señor Danvila propone la abolicion de la enfiteúsis fundado en que el laudemio es una gabela que grava la propiedad, la cual debe desaparecer.

(1) Preámbulo, y artículo 5

CAPITULO II.

DE LA FADIGA.

Fadiga, es el derecho de prelacion que compete al señor directo para retener la cosa enfiteúticaria enagenada, por el mismo precio por el cual lo fuese.

Este derecho es el de retracto en Castilla. En Cataluña la fadiga está establecida únicamente en favor del señor directo; el útil no puede usarla cuando aquel vende su dominio (1).

Este principio del derecho catalan ha sido modificado por la ley de 3 Mayo de 1823, restablecida en 26 Agosto de 1837, la cual dispone (2) que, en los señoríos que subsisten como alodiales, el derecho de fadiga es recíproco y no tiene lugar la cesion. Tambien el proyecto de ley sobre foros, antes indicado, sienta (3) que al dueño directo y al útil les corresponde el derecho recíproco de

(1) Falguera á Gibert, página 361.

(2) Artículo 7.

(3) Artículo 15.

tanteo y de retracto, cuando enagenen su respectivo dominio.

El motivo filosófico de la fadiga es la consolidación de la propiedad en una misma mano, cuya doctrina sostiene hoy la economía política que pondera las ventajas de la acumulación de los dominios y los inconvenientes de la enfiteúsis. Ateniéndonos á esto, á las leyes citadas y al espíritu moderno, mas propicio que la antigua legislación á la igualdad de derechos entre los contrayentes, creemos que puede considerarse establecida la reciprocidad en el derecho de retraer, pudiendo verificarlo tambien el señor útil.

La fadiga es de dos maneras: 1.^a legal ó enfiteútica, que es el derecho propio del señor directo: 2.^a convencional, que proviene del convenio de las partes.

La fadiga legal, compete en todos los contratos en el que el señor puede hacer lo mismo que debia verificar aquel al cual se habia transferido la cosa.

Puede hacerse uso de la fadiga legal, por derecho comun dentro de dos meses, y por el de Cataluña dentro treinta dias de la denuncia que debe hacerse al señor, por la presentacion del instrumento, la cual es indispensable para que quede cerciorado de la cosa vendida, del precio, del modo de la paga y de las demás circunstancias, de

tal manera, que pueda deliberar si aprobará el contrato ó retendrá la cosa por derecho de prelación (1); verificado lo cual, no pueden las partes apartarse del convenio.

Desde la publicación de la ley de Enjuiciamiento civil, existe la duda de si el plazo para retraer es de treinta ó de nueve dias, puesto que, aquella ley, (2) concede solamente nueve dias para el retracto. En Cataluña no existia dicho derecho en el sentido en que se usa en Castilla, y, en este caso, toda la cuestion estriba en decidir si la fadiga catalana es igual al retracto castellano. Si se decidiese que ambas palabras son idénticas y tienen una misma significacion legal, el plazo para retraer deberia ser el de nueve dias, conforme á la ley de Enjuiciamiento civil; pero si, por el contrario, se resolviese que el retracto de que habla dicha ley es diferente del derecho de fadiga, en este caso no cabria duda de que el plazo seria el de treinta dias, segun nuestro antiguo derecho municipal. Vives dice (3) que segun una sentencia del Tribunal Supremo, debe regir en Cataluña el término de nueve dias, el cual es aplicable á aquellas provincias que tuviesen señalados distintos térmi-

(1) Còmes, párrafo 303.

(2) Artículo 674.

(3) Tomo 2, página 28.

nos. Parece que Gutierrez opina en contrario, al manifestar (1) que dicho artículo de la ley de Enjuiciamiento civil no habla del tanteo, sino del retracto; sosteniendo, además, (2) que existen algunas diferencias entre los mismos, siendo mas extenso el primero que el segundo, añadiendo, que la causa del tanteo es siempre la misma, mientras que los retractos reconocen distinto origen y son de diferentes especies.

Mas explícito el Señor Laserna que los autores anteriormente citados, sienta (3) que los derechos de tanteo y de retracto son cosas distintas, si bien es preciso reconocer que, aunque con impropiedad, una y otra palabra se han usado indiferentemente. Dice que es indudable que el tanteo se refiere al tiempo en que se trata de vender la cosa y antes de la celebracion del contrato, y que el retracto hace relacion al contrato ya realizado. En el primero se adquiere la cosa del primer vendedor; en el segundo se repite del comprador. Así es que puede decirse que en el tanteo interviene una sola venta, y en el retracto se celebran dos, y dejando sin efecto la primera, el retrayente se subroga al primer comprador, de lo

(1) Tomo 6, pág. 404.

(2) Tomo 2, página 425.

(3) Tomo 2, página 281.

cual resulta que á este se le ha de considerar como persona enteramente extraña al contrato, desde el momento en que tiene lugar la cesion que hace á consecuencia de la demanda de retracto; sin que se le pueda exigir responsabilidad alguna, á no ser por los actos que consumó mientras fué poseedor de los bienes (1). En la legislacion aragonesa se hallan tambien establecidos y perfectamente deslindados los derechos de tanteo y de retracto.

Conforme con éste espíritu, el proyecto de ley de foros, que ha podido ocuparse de las cuestiones que en nuestros tiempos se han susciado, con motivo de la publicacion de leyes nuevas que coexisten con las antiguas, parece decidir la cuestion de que el tanteo es cosa diferente del retracto, señalando distintos términos dentro del cual puede hacerse respectivamente uso de cada uno de ellos. Así, despues de establecer la obligacion de hacer saber el que enagena la venta al otro dueño dice (2): Cuando por imposibilidad ú otra causa el dueño directo ó el útil no hubieran en el término de un mes utilizado el derecho de preferencia (ó de tanteo) consignado en los precedentes artículos, pueden consolidar su respectivo do-

(1) Sentencia 30 Noviembre de 1858.

(2) Artículo 17.

minio ejercitando la accion de retracto dentro de nueve dias, contados desde la inscripcion de la escritura en el Registro.

Por dicho párrafo, la ilustrada comision de Códigos que redactó la ley de que nos ocupamos, resuelve implicitamente, dentro de los estrechos límites que permite el articulado de una disposicion legislativa, que el tanteo es un derecho diferente del de retracto, los cuales no son incompatibles, puesto que la fadiga tiene lugar antes de consumarse la venta, dentro los treinta dias que tiene el dueño directo ó útil para retenerla para sí, antes que se firme la escritura á favor del comprador, y el retracto se verifica consumada esta é inscrita ya en el Registro. Corrobora esta opinion el tercer párrafo del artículo de que nos ocupamos.

Si antes de hacer la venta, dice, hubiesen dejado de ponerlo en conocimiento de los terratenientes el dueño directo, y aquellos en el de este, ó si hubieran realizado la venta antes de transcurrir el término prefijado en el párrafo anterior sin haber obtenido el permiso respectivo, les corresponderá la accion de retracto, que podrán ejercitar por el término de un año, contado desde la fecha de la inscripcion de la escritura en el Registro. De este párrafo resulta claramente la distincion entre el tanteo y el retracto, consistente aquel en la facultad de quedarse la cosa por el tanteo, antes de

consumarse la venta, y éste en el rescindir la en provecho propio despues de ralizada aquella. Obsérvese que por esta disposicion se deroga la causa segunda del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

El señor, en Cataluña, podia usar de la fadiga de dos maneras; reteniendo la finca para sí, ó concediéndola á otro. En el obispado de Gerona no se usaba la fadiga sino reteniendo para sí, que es conforme al derecho comun. Este derecho, peculiar al Principado, ha sido derogado por la ley de señorios de 3 Mayo de 1823, restablecida en 26 Agosto 1837 (1), la cual dispone que el derecho de tanteo será recíproco; pero ni uno ni otro de los poseedores del dominio podrán nunca cederlo á otra persona.

Cuando el señor directo hace uso del derecho de prelacion debe dentro del término pagar el precio, ó depositarlo en caso de recusacion, junto con los gastos (2), quedando privado de ella si no lo verifica, cuya tardanza no puede purgarse en caso de oposicion (3).

La ley de Enjuiciamiento civil (4) señala los requisitos necesarios para entablar las demandas de retracto. En virtud de lo indicado en el párrafo

(1) Artículo 7.

(2) Tratado de laudemios, Gibert anotado.

(3) Còmes, tratado de Notaría, párrafo 304.

(4) Artículo 674.

anterior, no tienen hoy aplicacion las reglas que señalan los requisitos que debian llenarse para usar la fadiga cuando este derecho habia sido cedido á tercera persona por el poseedor del dominio directo.

No puede intentarse el tanteo de la finca enagenada antes de la presentacion del instrumento, á no ser que el señor sepa que la cosa está entregada al nuevo adquirente. Segun la ley de Enjuiciamiento civil (1), si la venta se hubiera ocultado con malicia, el término de los nueve dias no empezará á correr hasta el siguiente al en que se acredite que el retrayente ha tenido conocimiento de ella.

La fadiga no tiene lugar 1.º, en la venta hecha con condicion si el señor la aprueba, porque no está perfeccionada pendiente la condicion y su perfeccion se confiere á la persona del señor; 2.º, en la donacion, division, reivindicacion y en todo contrato en que el señor no puede hacer lo mismo que debia verificar aquel al cual se habia transferido la cosa; ni en la transaccion si la cosa se dá sin intervencion de numerario, pero sí, si se diere mediante dinero.

Puede el enfiteúta donar, legar y constituir en dote inestimada la cosa enfiteútica, sin requerir

(1) Artículo 676 y sentencia de 27 Junio de 1865.

préviamente, ni pedir la aprobacion del dueño directo, puesto que, en estos casos, no hay lugar al derecho de preferencia ó tanteo. Tambien la puede empeñar ó hipotecar sin noticia de aquel (1), porque en este caso no transfiere á otro el dominio útil ni la obligacion de pagar el cánon. Puede, por la misma razon, darla en usufructo; pero no concederla á otro en enfitéusis sin el requerimiento antedicho. Igualmente está facultado para permutarla con otra, sin aprobacion del señor, porque se supone que éste no le dará en cambio la cosa que pretende conseguir de un tercero, como dice Gregorio Lopez; bien que en este punto están divididas las opiniones de los autores y obrará con mas prudencia y seguridad requiriendo préviamente el enfitéuta á aquel, por si quiere proporcionarle una cosa igual á la que otro le ofrece, pues, en igualdad de circunstancias, siempre ha de ser preferido el poseedor del dominio directo.

El señor no podrá usar de la fadiga: 1.º Si pidiere, cobrar, se conviniere ó exigiere alguna seguridad para el laudemio; 2.º Si ántes ó despues de la venta dijere en presencia del enfitéuta que no quiere usar de dicho derecho, aunque despues se arrepienta; 3.º Si habiéndosele presentado el instrumento de enagenacion, no depositare dentro de

(1) Ley 29, título 8, partida 5.ª

t treinta dias el precio y los gastos; 4.º Cuando vendidas una ó muchas cosas el señor no quiere sino una parte de lo que se ha vendido, teniendo derecho y facultad de fadigarla toda; 5.º Si el señor interviniere en la venta ó la hubiere concertado junto con el vendedor; 6.º Si se hubiere obligado de eviccion por éste; 7.º Si recibiese el censo del nuevo adquirente; 8.º Si llamare al enfitéuta para cabrear; 9.º Si permitiese que se subaste la cosa que se tiene bajo su dominio y que en el remate se libre á otro la hasta fiscal; y 10, Si aprobase un contrato en el cual hubiese fadiga convencional, á no ser que espresamente protestase de ella. Si en una sola escritura se venden muchas cosas que se tienen por distintos señores, uno de ellos no puede usar el derecho de tanteo sobre la cosa en que tiene dominio, si no convienen todos en verificarlo.

Segun lo dispuesto en la ley hipotecaria (1), no se anulan ni rescinden los contratos en perjuicio de tercero que haya inscrito su derecho por causa del de tanteo en la enfitéusis. En su consecuencia, no ha lugar al referido derecho contra tercera persona. El Tribunal supremo ha declarado que los artículos 36 y 38 de la ley hipotecaria hablan de títulos *inscritos* y que si se ha interpuesto la demanda antes de verificarse la correspondiente

(1) Artículo 38, causa 2.ª

inscripcion de la venta, aunque se hayan presentado los títulos para verificarse esta en el Registro, ha lugar al retracto (1).

CAPITULO III.

DEL CABREO Y DEL PRECARIO.

En la actualidad existen una buena porcion de rabassas mortas, cuyo establecimiento no consta en escritura pública, y este hecho debido á la costumbre, á la buena fé, á la desidia de los propietarios y colonos y á la ignorancia del derecho, ocasiona mas perjuicios á los estabilies que á los rabassers, por la dificultad que aquellos tienen de probar la conclusion de la rabassa por el transcurso del tiempo fijado para su duracion.

Ni el que estableció la finca, ni el colono que la recibió por semejante título existen, por regla general, al concluirse el término del contrato y, en este caso, el propietario tropieza con muchas dificultades para probar el transcurso de los cincuenta años, acerca de cuyo particular no pueden

(1) Sentencia 12 junio 1866.

darse reglas fijas, no obstante de que la prueba testifical deberá emplearse casi siempre, presentando testigos á los cuales conste, de ciencia propia ó por el dicho de sus antepasados, la concesion de la finca por semejante título. Creemos que con esta prueba, á falta de otra mejor, puede intentarse la reversion de la finca por parte del propietario, transcurrido el término fijado para la duracion del establecimiento.

El propietario que carece de título escrito, tiene derecho á que el enfitéuta le reconozca su dominio, pagando los gastos, cuyo reconocimiento se llama cabrevacion (1), debiendo aquel manifestar y poner en poder del escribano de la misma los títulos en virtud de los cuales ha adquirido la finca, no teniendo obligacion de presentarlos, si no los tuviese ó los hubiese perdido. Si sin justo motivo se negase á exhibirlos, ó ha obrado para no tenerlos (2), podrá el esabiliente pedir que se declare la consolidacion del dominio útil con el directo, por deberse presumir en tal caso finida la enfitéusis, en cuyo supuesto, puede espeler de su propia autoridad al detentador, porque, celebrado el contrato enfitéutico por determinado tiempo, aunque despues de finido persevere

(1) Tos, tratado de la cabrevacion, capítulo IV.

(2) Tos, tratado de la cabrevacion, capítulo VIII.

el enfitéuta en la posesion de la finca y el señor directo en el cobro de los censos, no por eso se presume nueva concesion, por ser precisa la otorgacion de la escritura (1); sosteniendo el autor citado que, aunque es principio trivial que á nadie puede precisarse á hacer ostension del título de su posesion, bastando al poseedor responder que posee, porque posee, no puede alegarlo el señor útil contra el directo; del mismo modo que puede el príncipe obligar á sus vasallos que poseen jurisdicciones en sus dominios á manifestar el título de su adquisicion y ejercicio, así como deben presentarlos tambien los poseedores de molinos, mesones y otras fincas que están en dominio del Real Patrimonio á instancia del Fiscal patrimonial, privándoles en su defecto de la posesion.

De igual manera el señor directo está obligado (2) á otorgar escritura de reconocimiento, llamada de *precario*, al enfitéuta que no tiene títulos y justifique la posesion por 40 años; cuyo precario sirve al poseedor como escritura de establecimiento, sirviendo tambien de prueba á aquel.

Hemos reseñado la doctrina de los cabreos ó

(1) Tos, capítulo VIII. La ley 28, tit. VIII, Partida V, hablando del contrato enfitéutico dice con respecto á este particular: «e tal pleito como este deve ser fecho con plazer de ambas las partes, e por escrito: ca de otra guisa non valdria.» Conforme á esta ley opinan del propio modo Sala, Gregorio Lopez, Gibert, Falguera, Cômes y otros.

(2) Tos, capítulo VIII.

reconocimientos y del precario, para deducir como consecuencia que, tanto el rabasser, como el dueño directo, están obligados mutuamente á reconocerse el dominio y á otorgar la correspondiente escritura; siendo la jurisprudencia que Tos, insiguiendo varios autores catalanes, manifiesta existia acerca el particular, aplicable en su parte esencial á la rabassa morta, dadas las circunstancias particulares de dicho contrato.

La obligacion del reconocimiento del dominio y otorgacion de título, sube de punto en nuestros dias, si se tiene en cuenta que, para la garantía de los derechos de los contrayentes, deben inscribirse aquellos en el Registro de la propiedad, sin cuya circunstancia no podrán perjudicar á tercero (1). Y como que, para que puedan ser inscritos los títulos traslativos de dominio de los inmuebles ó derechos reales ó los en que se constituyan, reconozcan, modifiquen ó extingan los mismos, deberán estar consignados en escritura pública, egecutoria ó documento auténtico espedido por autoridad judicial ó por el Gobierno ó sus agentes, en la forma que prescriben los reglamentos (2), resulta que es de absoluta necesidad la otorgacion de dicho instrumento público para la de-

(1) Artículo 23 Ley Hipotecaria.

(2) Artículo 3 Ley Hipotecaria.

bida garantía de los derechos del propietario, y, particularmente, para los del rabasser, cuya obligacion está corroborada por diferentes sentencias dictadas por el Tribunal Supremo, especialmente en los contratos cuya inscripcion deba verificarse en el Registro de la propiedad.

Para obligar al señor útil al reconocimiento del dominio á favor del directo, existia en el Principado un procedimiento especial y sencillo, llamado de cabrevacion, el cual era de mucha utilidad y lo seria hoy mucho mas de aplicarse á los contratos á rabassa morta, pues, por dicho medio, podrian procurarse los propietarios un título que les sirviese de prueba para hacer constar la conclusion del contrato.

Podia el dueño concesor ó sus sucesores, en virtud de los trámites de la cabrevacion, nombrar juez y escribano enfitéuticarios, erigiendo tribunal ante el cual podia citar al enfitéuta, no estando obligado aquel á comparecer ante su juez competente, pudiendo, además, evocar el negocio á la Real Audiencia, á mas del juez ordinario del reo ó concesionario. El juez enfitéuticario debia pedir la impetracion del territorio al ordinario del lugar donde debia vertir la causa de cabrevacion, cuyo territorio podia conceder la Real Audiencia extendiéndolo á todo el Principado, teniendo por su parte el enfitéuta facultad para recusar al juez

nombrado por el señor, el cual, desde aquel momento, se veía impedido de entender en la causa de cabrevacion.

Creemos derogada por la moderna legislacion la facultad de nombrar dicho juez enfiteuticario, puesto que, con arreglo á las disposiciones vigentes sobre unificacion de fueros y supresion de los Tribunales y Juzgados especiales (1), y en virtud de lo dispuesto en la ley sobre organizacion del poder judicial (2), la jurisdiccion ordinaria es la única competente para conocer de toda clase de negocios civiles. Si se atiende, concretándonos al caso de que nos ocupamos, á que la jurisdiccion es imprescriptible é inseparable de las atribuciones y dominio eminente del Estado, se comprenderá que la doctrina por nosotros sustentada puede tenerse como buena, con arreglo á los principios legales que en la actualidad rigen en la materia que nos ocupa.

El primer escrito con que se incoaba el procedimiento de cabrevacion, lo presentaba el señor acompañando los títulos justificativos de su derecho, en el cual pedia la citacion del enfiteúta, para que fuese condenado á confesar y cabrevar las fincas en dominio directo del solicitante, pa-

(1) Artículo I.

(2) Artículo 267.

gando los censos vencidos y que venciesen, á cuyo efecto debia presentar el dueño útil los títulos, ó dimitir en caso contrario la finca. Presentado dicho escrito se citaba al enfitéuta por *cartel*, hoy citacion por cédula, en el cual se le hacian las prevenciones de conformidad con lo pedido y se le conminaba, además, con seguir el juicio en su rebeldia, sin mas citarlo, haciéndose en tal caso las notificaciones en estrados.

Comparecido ó nó el enfitéuta y pasados los dias de la citacion, proponia el solicitante capítulos de prueba sobre la calidad é identidad de la finca enfitéutica, la sucesion al estableiente y la posesion de la misma en el útil, sirviendo como medios de prueba todos los aceptados y reconocidos por el derecho. El poseedor tenia facultad de oponerse y, segun lo que alegara, podia el señor hacer adiccion de capítulos, deduciendo y justificando las circunstancias del caso, de las que no puede darse, segun Tos, regla fija.

De lo que sienta el autor antedicho en su obra Tratado de la cabrevacion, se deduce que, se discutian los hechos de ser ó nó la finca enfitéutica, presentándose solamente, por regla general, un escrito por parte, en el que proponian las pruebas de sus respectivos derechos, despues de los cuales, y prévio un breve escrito de resúmen de prueba, se pronunciaba la sentencia, de la cual cabia ape-

lacion por el enfitéuta y señor directo si les fuese perjudicial.

Se comprende á primera vista la utilidad de aplicar á la rabassa morta tan sencillo procedimiento. Haciéndolo así, el dueño de la finca presentaria un escrito al Juzgado de primera instancia del domicilio del demandado ó al en que radicase la finca, despues del cual, y, citado el aparcerero, propondria la prueba suficiente á justificar que éste le satisface las partes de frutos, como los demás rabassers de la comarca, probando tambien la costumbre del país y haciendo ver todas las circunstancias de la rabassa para declararla tal y al colono obligado al reconocimiento y otorgacion de la correspondiente escritura. Y como quiera que, en muchos casos, la generalidad de ellos, no podria oponerse el rabasser á peticion del estabiliente por ser de fácil prueba lo que el dueño pretendria justificar, el juicio no deberia seguir adelante. De tener que tramitarse en rebeldía, se abreviaria su sustanciacion de un modo extraordinario; simplificándose bastante sí, careciendo de título escrito, compareciese el cultivador oponiéndose á la confesion y reconocimiento, puesto que, con arreglo á lo establecido por la antigua jurisprudencia, se obligaba á dimitir la finca al enfitéuta que no podia presentar títulos, constando que habia obrado para no obtenerlos,

en cuyo caso, se consolidaba el dominio útil con el directo, segun sienta Tos en su obra tantas veces citada.

Como en la actualidad hay muchos rabassers que carecen de título escrito, si el dueño consiente que continuen en las fincas y no quiere emplear un medio muy sencillo que le proporciona la ley hipotecaria, podrá obligarles á cabrear, haciéndoles otorgar escritura de cabrevacion, mediante dicho breve procedimiento, con la que, en su dia, podria probar la terminacion del contrato. En tal caso los aparceros se verian obligados al reconocimiento, so pena de tener que presentar los títulos ó dimitir las fincas, puesto que, no exhibiéndose estos, se entiende finido el establecimiento, pudiendo, segun la antigua jurisprudencia, espeler el dueño directo de su propia autoridad al detentador (1). El proyecto de ley sobre foros dispone (2) que el dueño directo podrá reclamar en cada plazo de veinte y nueve años el reconocimiento de su derecho de los poseedores del inmueble aforado, y serán de cargo de estos los gastos ocasionados en la operacion, cuando por su causa se hiciere contencioso

(1) Tos, capítulo VIII. números 4 y 5, quien cita á Fontanella de *pactis claus.* 4 glos. 15 número 70. Procede, segun Comes, el comiso en Cataluña cuando se niega el dominio ó que se tenga la cosa en enfitéusis.

(2) Artículo 24.

el espediente. Este reconocimiento constituye lo que el derecho catalan denomina *cabrevacion*.

¿Cae el procedimiento de cabrevacion bajo los preceptos de las disposiciones finales de la ley de Enjuiciamiento civil (1), es decir, ha sido derogada dicha tramitacion y será preciso seguir un juicio ordinario para obligar al enfitéuta ó rabasser á cabrevar? Así parece resultar de los artículos citados, especialmente despues que el Tribunal Supremo de Justicia ha declarado (2) que han quedado derogadas todas las antiguas reglas sobre procedimientos en asuntos civiles, siendo la ley de Enjuiciamiento civil el derecho constituido en materia procesal.

Apesar de que las decisiones de que nos ocupamos son tan terminantes, con todo, subsiste la antigua tramitacion para elevar á escritura el testamento sacramental, propio de los ciudadanos de Barcelona, como subsiste tambien la solemnidad para la adveracion de los testamentos otorgados en Aragon ante los párrocos y dos testigos á falta de notario, segun tiene declarado el Tribunal Supremo y posteriormente una Real órden (3), que del propio modo declaró aplicable dicha solemnidad á

(1) Artículos 1414 y 1415.

(2) Sentencias 8 Mayo 1862 y 21 Mayo 1870.

(3) Sentencia 20 Marzo 1866 y Real órden de 4 Febrero 1867.

los testamentos que en lo sucesivo deban advenirse; de lo cual resulta, que dicha regla derogatoria tiene una escepcion notable, segun la jurisprudencia moderna. Y siendo una tramitacion peculiar y antigua la de que tratamos, aplicada á una institucion especial que no es probable haya tenido presente el legislador para incluirla dentro de sus reglas, seguramente podria sostenerse, con buenos fundamentos, la opinion de que dicho procedimiento de cabreo puede hoy considerarse vigente, máxime si se atiende la antigüedad del mismo y la especialidad de la institucion de derecho á que se aplicaba; pues, segun el artículo 1414 de la ley citada, los jueces y tribunales que tengan ley especial para sus procedimientos deben arreglarse á ella, quedando esta subsistente. En resúmen; la derogacion de la ley de Enjuiciamiento, se refiere á las reglas generales del procedimiento civil, sin que puedan entenderse modificadas por la misma las reglas especiales aplicadas á instituciones particulares de una comarca, para la cual no puede aquella haber legislado.

CAPITULO IV.

DE LA RENUNCIA Y DIMISION DE LA FINCA CONCEDIDA Á
RABASSA MORTA.

El enfitéuta puede dimitir el predio al señor directo siempre que le parezca, lo que vulgarmente se llama *retir*; pero antes debe pagar los censos debidos (1), cuya disposicion legal rige en todo el Principado, segun constitucion del rey D. Fernando (2).

Mediante esta renuncia, vuelve la finca á su primitivo dueño, con los mismos derechos que antes, resolviéndose y concluyendo las cargas impuestas sobre la finca por el poseedor. Así, segun nuestro antiguo derecho, si el poseedor la hubiese hipotecado por un censal y la dimitiese, quedaria libre de él; por el contrario, si el señor directo la adquiriese por sucesion del enfitéuta, como por institucion de heredero, legado, compra ú otro título, no quedaria absolutamente libre de

(1) Capitulo 66 del *Recognoverunt proceres*, título de Consuetuts de Barcelona. Comes tratado teórico práctico de Notaría, párrafo 201.

(2) Tos, tratado de la Cabrevacion, cap. IX.

tales obligaciones. Dimitiendo y renunciando voluntariamente el enfitéuta la finca, no puede pretender créditos ó mejoras sobre ella. El señor no puede denegarse á aceptarla, mientras se pague todo lo que por pensiones se le adeuda hasta el dia en que verifica la dimision, cuyo pago debe realizarse préviamente á la misma, ni con pretesto de hallarse aquella deteriorada; quedándole en este caso á salvo el derecho para pedir, en juicio ordinario, los perjuicios y menoscabos que haya sufrido.

Conforme á la nueva legislacion hipotecaria, como la hipoteca constituida á favor de un tercero no puede cancelarse sin consentimiento del mismo, á no ser por causas que consten expresamente en el Registro, creemos que las cargas impuestas por el poseedor sobre la finca enfitéutica, no se resuelven ni terminan por razon de la dimision del inmueble que el dueño útil haga al señor directo; entendiendo, en consecuencia, derogada, en cuanto afecta á tercero que tiene su derecho inscrito, nuestra legislacion municipal.

Resistiéndose el señor directo á admitir la dimision, debe el poseedor otorgar por sí solo la escritura de renuncia y notificársela legítimamente, para que nunca pueda de ella alegar ignorancia; sin que deje de tener su debida eficacia por el de-

fecto de su aceptación, porque no puede resistirse á ella, como queda espresado.

Dice Vives (1) que como que los establecimientos se hacen siempre con el objeto de mejorar la propiedad, para conciliar esto y la facultad que tiene el enfitéuta de renunciar, es muy frecuente el pactar en la escritura de establecimiento, que no pueda dimitirse aquella, sin haberse empleado cierta cantidad para la mejora de la misma. Esta cantidad invertida, hace que el poseedor no la abandone por antojo; y al contrario, le anima á su mayor cuidado y aumento para recobrar aquel desembolso.

El Tribunal Supremo de justicia (2) sienta que es jurisprudencia admitida por el mismo, la de que concluye la enfitéusis por virtud de la renuncia ó abandono de los derechos que asisten al perceptor ó censualista; pues se admite la legal extincion de los censos por este medio, ya sean consignativos, ya reservativos, y señaladamente los enfitéuticos.

El proyecto de ley de foros establece, que si la finca se destruyere ó perdiere en todo ó en parte por dolo ó culpa del forero, éste quedará obligado á la indemnizacion de perjuicios; y que deterio-

(1) Tomo 2, pág. 24.

(2) Sentencia 30 Junio 1874.

rándose el inmueble por culpa del pagador, de tal modo que su valor no equivalga al capital del foro y una octava parte mas, podrá el dueño directo reclamar la devolucion del predio sin prestar ningun resarcimiento. Perdiéndose la finca en parte, puede el forero abandonar el predio, devolviéndolo al dueño directo (1). Opinân algunos autores, apoyados en la *Auténtica qui rem, C. de sacros. ecles*, que si el enfitéuta deteriorase la finca de un modo muy notable, puede el dueño compelerle al resarcimiento del deterioro y pedir la disolucion del contrato.

(1) Artículos 21 y 22.

TÍTULO SEXTO.

DE LA PRESCRIPCCION.

Prescripcion es un modo de adquirir el dominio de cosa ajena, poseida durante el tiempo y con los requisitos señalados por la ley (1)

La definicion que precede comprende la prescripcion *adquisitiva* ó de dominio, definiéndose la *extintiva* ó *prescripcion de accion*, con relacion al acreedor, *la pérdida de una accion*; y con relacion al deudor, *el modo de libertarse de una obligacion, por el transcurso del tiempo prescrito por la ley.*

Deben concurrir varios requisitos para que se

(1) Laserna, elementos de derecho civil.

dé lugar á la prescripcion; debiendo advertir aquí de paso que, para la extintiva ó de accion, solo se necesita el tiempo transcurrido por la ley, sin que sea indispensable la buena fé ni el justo título (1). Por derecho comun son cinco los requisitos que deben concurrir para la prescripcion, y son: buena fé, justo título, capacidad de la cosa, posesion continuada y tiempo señalado por la ley.

Consiste la *buena fé* en creer el poseedor que era el verdadero dueño, y, además, que tenia facultad para enagenarla aquel de quien la recibió. *Justo título*, es decir, un título traslativo de dominio, como la donacion, la venta. *Capacidad de la cosa*, que no sea de aquellas que no pueden prescribir, por estar fuera del comercio de los hombres. *Posesion continuada*, es decir, civil, en concepto de dueño, continúa, pacífica y sin interrupcion, la cual puede verificarse natural y civilmente: naturalmente, cuando uno queda de hecho privado de ella, aunque sea por un acto de violencia; y civilmente, la que produce la demanda deducida por el verdadero dueño y el emplazamiento hecho al poseedor, en cuyo caso, si pierde el pleito se considera interrumpida aquella desde la contestacion á la demanda. Segun una

(1) Leyes del título 8, libro 11 de la Nov. Recop. y sentencia de 7 Abril de 1867.

sentencia muy reciente (1) la prescripcion de accion se interrumpe por medio de la celebracion del acto conciliatorio ante el Juez y hombres buenos.

Por derecho catalan, en virtud del *usatge omnes causæ* (2), no se necesita buena fé para la prescripcion, puesto que las palabras *sive bonæ, sive malæ*, se han interpretado en el sentido de que puede prescribirse ya con buena, ya con mala fé; cuya doctrina ha sancionado el Tribunal Supremo en muchísimas sentencias, siendo en virtud de dicho *usatge* treinta años el término necesario para la extincion de todas las acciones civiles y criminales. Esta disposicion que forma parte del derecho público del Principado, no puede derogarse por convenios particulares, porque esto seria sobreponer al bien general el interés privado, debiendo entenderse legalmente que los pactos se subordinan á las reglas establecidas por aquel, y que son ineficaces en cuanto á ellas se opongan (3).

Los requisitos, pues, de la prescripcion catalana, son todos los que quedan enumerados, escepto la buena fé. Como se vé, se comprende en ellos

(1) 12 de Febrero de 1875.

(2) Título 2.º libro 7 vol. 1.º de las Constituciones de Cataluña.

(3) Sentencia 30 Diciembre 1867.

el justo título; pues, si bien el *usatge omnes cause* no exige la buena fé, nada dice de aquel, y no es consecuencia necesaria de la falta de esta la carencia de título, porque puede haber buena y mala fé con justo título; por lo que la prescripcion ordinaria necesita título en Cataluña; pero no la inmemorial (1).

Los fundamentos de la prescripcion son: la necesidad de que el dominio de las cosas no esté incierto para siempre ni durante mucho tiempo; la disminucion de los pleitos; la conveniencia de evitar que el deudor por mala fé pueda diferir indefinidamente el intentar su accion á fin de aumentar la dificultad de la defensa; la presuncion de abandono de la cosa y el castigo de la negligencia.

Segun la Ley hipotecaria (2), la prescripcion que no requiera justo título, no perjudicará á tercero si no se halla inscrita la posesion que ha de producirla; no perjudicando tampoco á tercera persona la que requiera dicho requisito, si no se halla debidamente inscrito en el Registro. El término para prescribir principiará á correr, en uno y otro caso, desde la fecha de la inscripcion. Téngase presente que la ley al disponer, que en cuan-

(1) Falguera, Compendio de la prescripcion catalana.

(2) Artículo 35.

to al dueño legítimo del inmueble ó derecho que esté prescribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo á la legislacion comun, no da la consideracion de tercero á dicho dueño, puesto que, con respecto á éste, no es admisible la razon de ignorancia justificada, ignorancia que escusa al tercero para protegerle, contra la cual ha sido establecido el Registro (1).

CAPITULO I.

DE LA PRESCRIPCION DE LOS CENSOS ENFITÉUTICOS.

La antigua jurisprudencia catalana sienta, respecto del particular, que los censos con dominio directo nunca prescriben. Fúndase semejante doctrina en que el señor directo posee civilmente la cosa concedida á enfitéusis; y, conservando la posesion civil, no puede perder su derecho; y como el censo se considera accesorio del dominio y estipulado en reconocimiento del mismo, no prescribe tampoco, porque no prescribiendo lo prin-

(1) Moscoso, legislacion hipotecaria, pag. 128.

cial no puede prescribir lo accesorio (1). Tos añade (2), refiriéndose á este particular, que el enfitéuta no posee por sí, sino en nombre del dueño directo; y por esto, ni el señorío ni el censo, en cuanto al todo, puede extinguirse contra aquel. El señor Falguera manifiesta en su excelente Compendio de la prescripcion catalana, que nadie puede prescribir contra su título ni cambiarse á si mismo la causa y principio de la posesion, de lo cual resulta, que el que posee en virtud de un contrato de enfitéusis, no puede prescribir á su favor el dominio directo y el censo á él anexo, reservado á otra persona; que una ley romana (3) declara dicho dominio imprescriptible; que Cán- cer sienta el principio de que el dominio útil se reputa respecto al directo como una especie de servidumbre, porque asi como la servidumbre limita el dominio del predio sirviente, el dominio directo limita el del señor útil, y como el censo sigue al dominio directo á la manera de derecho accesorio, lo que se dice del dominio directo debe decirse del censo que se paga en reconocimiento del mismo: y concluye manifestando, que los autores franceses están conformes con esta doc-

(1) Falguera, compendio de la prescripcion catalana.

(2) Tratado de la cabrev. capitulo III.

(3) Ley 7 Código de præscript. triginta del quadraginta annor.

trina que se observa inconcusamente en Cataluña, según Fontanella, el cual había visto proferir en dicho sentido *sexcentas sententias et ultra*.

Para que prescriba el dominio directo y el censo, es necesario que concurra un acto positivo de interversion de la posesion, lo cual sucede cuando el señor hubiese pedido el censo y el enfitéuta se negase á satisfacerlo, pretendiendo que no estaba obligado á ello y que poseia la finca como alodial y no sujeta al dominio de nadie; si aquel se aquieta y deja transcurrir el tiempo de la prescripcion, se extingue el censo y el dominio. Lo mismo sucede si uno compra la cosa enfitéutica de buena fé como libre, sabiendo el señor la enagenacion; si la posee el nuevo adquiriente por 30 ó 40 años sin que el dueño directo cobre el censo, habrá perdido este todos sus derechos.

La ley hipotecaria establece (1) que, las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero, sino por su cancelacion ó por la inscripcion de la transferencia del dominio ó derecho real inscrito á favor de otra persona, siendo causa de cancelacion total de una inscripcion, entre otras (2), la extincion completa del derecho inscrito. Re-

(1) Artículo 77.

(2) Artículo 79.

sulta, además, que dicha ley dispone (1), que las inscripciones ó anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por providencia ejecutoria contra la cual no se halle pendiente recurso de casacion, ó por otra escritura ó documento auténtico, en el cual espese su consentimiento para la cancelacion la persona á cuyo favor se hubiere hecho la inscripcion ó anotacion, ó sus causa-habientes ó representantes legítimos; de lo cual se desprende, que en el Registro, para el tercero, subsistirá el dominio directo inscrito, cuya inscripcion no haya sido cancelada. Subsiste la prescripcion de derecho comun para los interesados primeros contraentes, porque entre estos no rige la ley hipotecaria; pero deben tenerse en cuenta los requisitos que exige esta ley para la cancelacion de las inscripciones, cuyas disposiciones favorecen la situacion del dueño directo en el sentido de la subsistencia de la inscripcion.

El Tribunal Supremo de justicia, interpretando el Usatge *omnes causæ* en el sentido de que por 30 años se prescriben en Cataluña las cosas y se extinguen todas las acciones, ha venido á modificar la doctrina catalana referente á la prescripcion del dominio directo en la rabassa morta, segun es

(1) Artículo 82.

de ver de la sentencia que, para mayor ilustracion, continuamos por nota (I).

(1) En la villa y corte de Madrid, á 9 de Mayo de 1865, en el pleito pendiente ante Nos por recurso de casacion, seguido en el Juzgado de primera instancia de Manresa y en la Sala segunda de la Real Audiencia de Barcelona, por D. José Sala y Cantarell con Juan Portella y Josefa Puigbó sobre restitucion de una tierra:

Resultando que en 7 de Noviembre de 1717 José Mas de las Clope-sosas y Serra, en su nombre y como procurador de sus padres, dueños del manso Serra de Valsareny, concedió en establecimiento á José Riera, á primeras cepas, ó sea para mientras fructificasen las mismas, una pieza de tierra de tres cuarteras, perteneciente á dicho manso, en la partida de la Roqueta, debiendo el adquirente plantar el terreno de viña en el término de ocho años, y pagar la cuarta parte de frutos que debería llevar al manso Serra:

Resultando que D. José Sala y Cantarell entabló demanda en 10 de Febrero de 1862, en la que, esponiendo que como dueño y poseedor de dicho manso tenia derecho á percibir las partes dominicales de frutos de una porcion de fincas establecidas á primeras cepas que formaban parte del mismo, entre las cuales se encontraba la pieza de tierra vulgarmente conocida por la Roqueta, que poseian los consortes D. Juan Portella y Josefa Puigbó, y que los establecimientos de aquella clase espiraban legalmente á los 50 años, que habían transcurrido con exceso, pidiendo se condenase á los citados consortes á permitir á favor del demandante la citada pieza de tierra, con los frutos percibidos y podidos percibir desde el día que hubiese lugar, y resarcimiento de costas, daños y perjuicios:

Resultando que los consortes Portella y Puigbó impugnaron la demanda alegando que la finca que se reclamaba no procedía del manso Serra, perteneciendo desde que habia memoria á los causantes de Josefa Puigbó, sin estar sujeta á prestacion alguna de frutos; que además no tenia cepas desde el año de 1841 en que la poseia la demandada por fallecimiento de su padre, y que por último, y aun en el supuesto de haber existido semejante establecimiento, habia mas de treinta años que habia finido y tendria lugar la prescripcion por no haber usado el actor de su derecho de recobrar la finca establecida antes de haber transcurrido el referido tiempo, y haber permitido que los demandados y sus causantes la posesesen sin contradiccion alguna por un periodo de mas de treinta años.

Resultando que practicada prueba por las partes, y traído á los

Segun resulta de la sentencia transcrita, no se alegó como fundamento del recurso la antigua jurisprudencia catalana acerca la prescripcion del

autos testimonio de la escritura de establecimiento antes referida, de que el actor juró no haber tenido noticia, asegurándose por un périto de comun nombramiento que la finca demandada era la misma comprendida en aquel, dictó sentencia el Juez de primera instancia, que revocó la Sala segunda de la Real Audiencia de Barcelona en 9 de Enero de 1864, desestimando la demanda:

Resultando que el demandante interpuso recurso de casacion citando como infringida la doctrina admitida por la jurisprudencia de que el establecimiento á rabassa morta puede recobrar la porcion de terreno establecida despues de muertas las primeras cepas, sin que en ningun tiempo pudiera el adquisidor hacer suyo por prescripcion un terreno que jamás le habia sido cedido, en cuyo concepto se habia infringido tambien el usatge *omnes causæ*, citado como fundamento de la sentencia.

Visto, siendo Ponente el Ministro D. Tomás Huet y Allier :

Considerando que si bien es doctrina admitida por la jurisprudencia en Cataluña, que el dueño de tierras dadas en establecimiento á rabassa morta, ó sea mientras duren ó fructifiquen las primeras cepas, puede recobrarlas pasados los cincuenta años en que se estima la duracion de este contrato, no lo es, que el que se halle en la tenencia de estas mismas tierras no pueda adquirir por prescripcion su dominio, si despues de aquel período ha sucedido en ellas por herencia, poseyéndolas como libres por el tiempo no interrumpido de mas de treinta años, que es, segun el usatge *omnes causæ*. título 2.º, libro 7.º, volúmen primero de las Constituciones de Cataluña, por el que se prescriben las cosas y se estinguen todas las acciones :

Considerando que habiendo sido dados en establecimiento en 1747 y bajo aquel pacto los terrenos que han sido objeto de la demanda, y trascurrido desde aquella fecha no solo los cincuenta años de la duracion del contrato, sino tambien mucho mas de los treinta en que los demandados los han poseido como libres, segun la prueba documental y testifical apreciada y calificada por la Sala juzgadora, la sentencia que absuelve á los demandados de la demanda no ha infringido la disposicion foral antes citada y en que se apoya el recurso :

Fallamos que debemos declarar y declaramos no haber lugar al interpuesto por D. José Sala y Cantarell, á quien condenamos en las

dominio directo en la enfitéusis. En su virtud, el Tribunal Supremo admitió como regla aplicable al caso de autos la doctrina de que, el que se halla en la tenencia de unas tierras, puede adquirir por prescripción su dominio, si después de aquel período ha sucedido en ellas por herencia, poseyéndolas como libres por espacio de más de 30 años; cuya jurisprudencia contradice abiertamente la que con respecto á este particular se halla establecida en el Principado. Ignoramos si hubiera prevalecido ésta, de haberse alegado como fundamento del recurso las doctrinas que los autores catalanes sientan acerca la extinción del dominio directo en la enfitéusis; solo deberemos consignar la tendencia reformadora de dicho Superior Tribunal manifestada de un modo evidente en va-

costas; devolviéndose los autos á la Real Audiencia de Barcelona con la certificación correspondiente:

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en la *Gaceta* é insertará en la *Colección Legislativa*, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Juan Martín Carramolino.—Manuel Ortiz de Zuñiga.—Joaquín de Palma y Vinuesa.—Laureano Rojo de Norzagaray.—Tomás Huet.—Gregorio Juez Sarmiento.—José María Herreros de Tejada.

Publicación.—Leida y publicada fué la precedente sentencia por el Ilmo. Sr. D. Tomás Huet y Allier, Ministro de la Sala primera, sección segunda del Supremo Tribunal de Justicia, celebrando audiencia pública la misma Sala en el día de hoy, de que yo el Escribano de Cámara habilitado certifico.

Madrid 9 de Mayo de 1865.—Francisco Valdés.—(Gaceta de 17 de Mayo de 1865).

rias sentencias que han venido á derogar ó modificar nuestro antiguo derecho.

Posteriormente, el referido Tribunal Supremo, con sentencias de 10 de Julio de 1875 y 26 de Enero de 1876, ha declarado que en Cataluña todo prescribe, cualquiera que sea el origen ó causa de la prescripcion, con tal que hayan transcurrido treinta años de posesion no interrumpida, al tenor de lo dispuesto en el citado Usage.

TÍTULO SÉPTIMO.

DEL DESAHUCIO.

Se entiende por desahucio, en la acepción mas técnica y concreta de esta palabra, el hecho ó acto de despedir el dueño ó usufructuario de una finca, ya sea rústica ó urbana, al arrendatario, administrador, encargado ó portero puestos por aquellos en la misma, ó al que la tuviere en precario sin pagar merced alguna, requiriéndole para que la desocupe y deje á disposicion del reclamante. En sentido mas lato se dá el mismo nombre al acto de despedirse alguno de los antedichos, haciendo saber al dueño que disponga ó se encargue de su propiedad para un dia determinado. En ambos sentidos se ha hecho uso en nuestras leyes de dicha palabra; así vemos que se llama *mutuo desahucio* al aviso prévio que en ciertos casos tiene que dar

el que posee el predio al propietario, ó éste á aquel, para que se tenga por terminado el contrato (1).

Ocurre, con frecuencia, verse el dueño ó usufructuario en la necesidad de acudir á los tribunales para obligar al arrendatario, inquilino y demás personas que detentan la finca, á que la desocupen, bien por que haya cumplido el tiempo del contrato, ó bien por cualquier otro motivo justo: *juicio de desahucio* llama la Ley al que se entabla con tal objeto; aunque con mas propiedad podria llamarse de *lanzamiento*. Resulta de la tramitacion establecida, la ventaja de haberse dado á dicho procedimiento fórmula legal y breve, de que antes carecia, por lo que se originaban pleitos costosos y depresivos del derecho de propiedad, lo cual ha procurado evitar el legislador introduciendo sucesivas reformas en dicho juicio, que son la mejor garantía y el mas sólido fundamento de la justicia, contra la argucia y mala fé del que pretende continuar poseyendo propiedades á las que no tiene ningun derecho.

(1) Manresa y Reus tomo 4 página 514 y artículo 640 ley de Enjuiciamiento civil, reformado por Real decreto de 2 Julio de 1877 en virtud de la ley de 18 Junio del propio año.

CAPITULO I.

DEL DESAHUCIO POR LA CONCLUSION DEL TÉRMINO DEL CONTRATO.

La rabassa morta, como hemos dicho anteriormente, es temporal y su duracion ha sido fijada, por jurisprudencia en cincuenta años, contados desde su establecimiento.

Es conteste la opinion de los autores que tratan esta materia, que el dominio útil no recae sobre el terreno, sino sobre las primeras cepas que en él se plantan para llenar el fin de la concesion; de modo, que el rabasser en ningun caso puede alegar ninguna especie de derecho sobre la finca, sobre el terreno en que radica la rabassa, y sí solo sobre las cepas en él plantadas, cuya duracion máxima hubo necesidad de fijar para evitar las interminables controversias que se habian suscitado entre los dueños directos y útiles.

Feneciendo, pues, dicho contrato á los cincuenta años de su establecimiento, ó cuando falten en

la viña las dos terceras partes de cepas, es claro y evidente que en ambos casos los derechos del rabasser han concluido. Si antes tenia un dominio sobre las cepas, este dominio terminó en los dos casos antes indicados, y desde aquel momento es un mero detentador de la finca, cuya *posesion material* proviene de un contrato cuyos efectos ya han cesado completamente.

La posesion nunca puede alegar los derechos del dominio, puesto que es solamente *un hecho*. Hay más; esta misma posesion, á la que falta un título legítimo, se hace completamente ilegítima, y pasa á ser de mala fé, desde el momento que, concluido el contrato, el estableciente requiere al rabasser para que dimita la finca que cultivó. Todos los autores de derecho catalan y las sentencias de la Audiencia del Principado y del Tribunal Supremo sientan que, fenecido el contrato, vuelve la tierra á su primer poseedor. Si, pues, el rabasser no puede alegar el especial derecho que antes tenia por haber finido el contrato que le dió origen, ni la posesion legítima, puesto que á la que despues tienc le falta un justo título, ¿no puede decirse con completa seguridad que, caso de resistirse al requerimiento que le hace el dueño para desamparar la finca, la posee por fuerza, *vi*, segun el lenguaje de las escuelas?

En este caso, el aparcerero se encuentra en igual

circunstancia que el arrendatario, comodatario y el que posee una cosa á título de precario ó por ruegos; concluidos el arriendo ó el comodato, ó revocada la concesion del precario por el que lo concedió, no pueden aquellos oponer al dueño de la cosa ningun derecho, ninguna clase de dominio ni de posesion valedera, ya que estaba de antemano fijada la causa de conclusion del contrato, que es, en el arrendamiento, entre otras, el transcurso del tiempo; en el comodato, la del tiempo ó del uso para que se concedió la cosa, y en el precario, la revocacion de la concesion por parte del dueño de la misma. Estando fijadas tambien en la rabassa las causas de terminacion del contrato, entre las que la conclusion del tiempo es la mas general y cuasi sin excepcion la única que se alega, acabado el dominio que el rabasser tenia antes solamente sobre las cepas, es evidente que se encuentra este en iguales circunstancias que el arrendatario, comodatario y el que posee por ruegos, cuya proposicion cierta y evidente resulta, además, de los pactos mismos de las escrituras en que consta el contrato, en las cuales se convenia antiguamente, sin escepcion, que, finida la rabassa ó infructíferas las cepas, pudiese el dueño directo apoderarse de la tierra, sin forma de juicio.

Ahora bien: segun lo prevenido en el Real decreto de 2 de Julio último, reformatorio del juicio

de desahucio, procede éste (1) contra el arrendatario de una finca rústica ó urbana, contra el que la disfrute en precario y los administradores, encargados y porteros puestos por el propietario en sus fincas; de modo que, en conclusion, procede dicho juicio contra aquellos que poseen una cosa por un título temporal ó revocable, ó bien tienen en ella la posesion material por mandato ó encargo del dueño de la misma. Siguiendo estos principios es, pues, evidente, que dichas disposiciones son perfectamente aplicables al caso de que tratamos, en cuanto las circunstancias son idénticas; y sabido es que, en igualdad de circunstancias, es aplicable la misma disposicion de derecho, conforme á aquel principio jurídico: «Eadem ratio, idem jus, cum in aliqua causa sententia legum manifesta est, ad similia procedere debet.»

Conocido es el caos que reinaba en materia de procedimientos antes de regir la actual ley de Enjuiciamiento civil. Un buen código de procedimientos es la mejor garantía del derecho de propiedad, en cuanto da fáciles medios para ejercitar las acciones, es decir, los medios de hacer efectivos los derechos; y en este punto bien puede decirse, que la ley que en materia procesal en la actualidad rige, entraña un notable progreso. Baste

(1) Arts. 637 y 639.

decir á nuestro propósito que, segun la práctica antigua, solo era necesario que el desahuciado se opusiera al desahucio para que hubiera de seguirse el juicio ordinario, durante cuya sustanciacion continuaba aquel poseyendo la finca, en mengua de los derechos de propiedad: exactamente lo mismo que hoy sucede con las rabassas mortas, si resiste el rabasser el requerimiento que le hace el propietario para que dimita la finca.

Pues bien: si el legislador, en justa y legítima garantía y defensa de los derechos del propietario contra la temeridad y mala fé del arrendatario, introdujo una reforma tan universalmente aplaudida, reforma que ha ido adquiriendo sucesivas mejoras en cuanto ha concedido mayores facilidades al propietario para hacer valer sus derechos, simplificando el juicio de desahucio y haciéndolo extensivo á otros casos que el de arrendamiento, y concediendo aquella accion contra el que posee sin título ó con tal cuyos efectos ó cuya duracion han terminado, ¿por qué no ha de aplicarse dicha prudente y bien meditada reforma al caso de que nos ocupamos, en legítima defensa del derecho de propiedad, vulnerado y escarnecido hoy por la temeridad y mala fé de los poseedores de las rabassas mortas?

Medítese bien esto, porque una grandísima parte de la propiedad catalana se encuentra con-

cedida á rabassa morta, y se hace sentir cada dia con mas fuerza la necesidad de que se faciliten al propietario los medios mas convenientes para que pueda hacer efectivos sus derechos, sin que tenga que acudir al juicio mas gravoso y de mas dilaciones en su tramitacion; es necesario que, á semejanza de lo que ha sucedido en el arrendamiento, se procure á los propietarios el medio de hacer valer sus derechos de un modo rápido y fácil, desterrando la tramitacion que mas se presta á ser explotada por la mala fé y la temeridad, y mas dispendios ocasiona al que debe recurrir á ella.

Si el legislador, siguiendo las reglas de sana filosofía, se decidió por desterrar la engorrosa tramitacion que antes debia emplear el propietario para lanzar al inquilino de su predio, de conformidad con las bases redactadas para ordenar y compilar las leyes de enjuiciamiento civil, (1) procurando, entre otras cosas, la mayor economía posible y la sustanciacion tambien mas breve en los juicios, no vacilamos en asegurar, que la teoría que sustentamos se acomoda á las bases antedi-

(1) Ley de 13 Mayo de 1855 y regla letra (d) de las disposiciones transitorias de la ley provisional sobre organizacion del poder judicial.

chas, sin que se menoscaben los derechos del rabasser (1).

En efecto: ¿qué debía discutirse en el juicio ordinario cuando el dueño de la finca quería lanzar al inquilino ó colono? Nada absolutamente, puesto que los hechos resultaban claros é indudables, y no era posible oponer ningun fundamento de derecho eficaz contra las pretensiones del propietario. Pues bien; en nuestro caso, sucede exactamente lo propio. ¿Qué debe discutirse? Nada: el tiempo es cierto y evidente: de la misma escritura resulta que el contrato de que se trata es rabassa morta, y por ella tambien se viene en conocimiento del tiempo en que concluye, atendiendo á la fecha de su concesion. En cuanto al segundo caso de faltar las dos terceras partes de las cepas plantadas, tambien se reduce á un punto de hecho fácil de justificar y decidir; y sabido es que en el juicio cabe alegar y probar los hechos en que se funda la demanda.

Y no se diga, que con la tramitacion de desahucio aplicada á las rabassas mortas se perjudicarian los derechos del colono; puesto que ningun derecho puede alegar en la finca, ni en la rabassa

(1) Segun sentencia del Tribunal Supremo de 28 Noviembre de 1865 y 17 de igual mes del año 1866, procede la demanda de desahucio y el lanzamiento contra el mero detentador de una finca rústica:

desde el momento en que esta ha llegado á su término. Esta es la opinion unánime de los autores que tratan esta materia: concluida la rabassa vuelve la finca al dueño concesor; hé aqui sus conclusiones. A mas de que, sabido es que no se da el derecho de retencion en el desahucio, y deben reclamarse en él y decidirse aparte las pretensiones del desahuciado acerca de los derechos que cree poder reclamar referente á cultivos y mejoras; (1) caso especial que no concurre en la rabassa morta, porque concluida esta, finen todos los derechos del concesionario (2).

La jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo de Justicia habia, antes de la vigente ley de desahucio, admitido la interpretacion que ésta ha convertido en precepto de obligatoria aplicacion, al declarar (3) que la ley 24 título 8.º de la Partida 5.ª se contrae á determinar los casos en que son abonables por el dueño al arrendatario las mejoras que éste hubiese hecho en la finca arrendada, sin conceder derecho alguno á éste para retenerla, ni para impedir su despedida ó desahucio.

(1) Art. 653 y siguientes de la ley de Enjuiciamiento civil.

(2) No pueden resolverse en el desahucio incidentalmente cuestiones sobre derecho de propiedad que deben reservarse para otro juicio. Sentencias de 16 Noviembre de 1870 y 5 Junio 1873.

(3) Sentencia de 22 Diciembre de 1865.

En la sentencia pronunciada por la Sala tercera de la Audiencia de Barcelona, de la cual se interpuso el recurso de casacion que motivó la sentencia antedicha, á cuya Audiencia fué en apelacion el litigio, se desestimó la escepcion de retencion propuesta por el demandado, la que fundaba en el derecho que tenia de que le fuesen abonadas ciertas mejoras hechas en la finca, cuyo derecho se le reservó para obtener en otro juicio el abono de las que pudiesen corresponderle, dándose lugar al desahucio con arreglo á la ley citada y á lo que prescriben las demás del reino aplicables al caso.

No cabe impedir prospere la demanda de desahucio, dándose lugar al lanzamiento del colono, por la escepcion del *jus retentionis* que este pretenda alegar. Si este derecho es equivalente al de prenda y tiene con él indudables analogías, segun sienta nuestro proyecto de Código civil, (1) varias leyes romanas del Dijesto y del Código, y algunos tratadistas de derecho, al rabassar no puede considerársele acreedor del estabiliente para que pueda hacer uso de semejante beneficio; pues, queda plenamente demostrado, que no tiene derecho á abono de clase alguna. Y si, por otra parte, se tiene en cuenta que, aun cuando muchas veces el de-

(1) Arts. 1620 y 1685.

recho de retencion es justo, fundado en la equidad, puesto que sirve de garantía al acreedor verdadero, con el objeto de que, reteniendo la finca que puede asegurarle su crédito, no quede el deudor insolvente, con todo, es necesario confesar que, en la mayor parte de los casos, se hace uso de dicho derecho sino razon legal para ello, suponiendo mejoras que no existen, para continuar poseyendo la finca; de lo cual resulta el gravísimo inconveniente de que, mientras que por una parte el derecho del que pretende la reivindicacion de una finca, es claro é indudable, y la obligacion por mejoras muchas veces discutible y tal vez supuesta y falsa, se dá la preferencia á reclamaciones de esta clase, cuyo derecho no consta del modo que las leyes exigen, en contra de otro que es indudable desde el primer momento, y resulta probado y eficaz, segun todos los requisitos legales. Debe el Juzgador ser muy parco en otorgar este beneficio, puesto que, en materia de obligaciones, dado que estas limitan la libertad natural del hombre, en lo que es objeto de la obligacion, no debe suponerse esta limitacion sino consta el derecho que se reclama de una manera indudable, atendido á que tiende el hombre ineludiblemente hácia la libertad, y no debe suponerse esta coartada, ni en suspenso su ejercicio, sin pruebas indudables y convincentes.

Corrobora la opinion que sustentamos, la legislacion hipotecaria vigente, puesto que el registro moderno, á la par que sirve para hacer constar los actos y contratos que acerca de los inmuebles ó derechos reales se verifican, en virtud de los cuales se adquiere el dominio de los mismos, ó se constituyen, reconocen, modifican ó extinguen los referidos derechos, sirve tambien (1) para hacer constar el cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias ó rescisorias de los actos ó contratos inscritos. Siendo la rabassa morta inscribible, y habiéndose tambien tomado razon de ella en las antiguas Contadurías de hipotecas, nada mas fácil que hacer constar el trascurso del plazo á instancia verbal del interesado, por nota marginal que firmarán el solicitante y el registrador, del modo que hemos dicho anteriormente.

A semejanza, pues, de las retroventas, cumplida la condicion que da causa á la caducidad de ciertos derechos en la rabassa, caducan en el registro, los del rabasser, en virtud de dicha nota marginal.

Séanos lícito manifestar aquí, en apoyo de nuestra doctrina, que la ley hipotecaria ha modificado esencialmente la teoría de la tradicion, espiritualizándola. La inscripcion, el registro para nosotros, y cuando decimos inscripcion, entendemos tambien

(1) Art 16, Ley hipotecaria.

nota marginal, viene á ser el *modo*, la *causa próxima*, en virtud de la cual se adquiere el dominio, es decir, produce el efecto de la *tradicion*; de modo que la inscripcion viene á ser el hecho público y notorio de la adquisicion, del título, de la *causa remota*, segun el lenguaje de las escuelas. Consecuencia de esta teoría es la de que, consignado pública y auténticamente en el registro un acto ó un contrato, el interesado solo necesita el apoyo material de la autoridad para lanzar al detentador de la finca, por medio de desahucio ó interdicto; porque al lado de esta posesion material, á la que no acompaña ningun título, hay otra posesion legal fundada en un documento público y fehaciente, inscrito por persona apta y competente para ello. Entendemos que á la inscripcion en el registro debe dársele esta eficacia, contra una posesion que no se funda en ningun título; de lo contrario vendria á ser inútil por este concepto: y de dos modos que hay de verificarse la tradicion, el antiguo, es decir, el de la material entrega de la cosa, y el del registro, se daria la preferencia á aquel. contra el espíritu y tendencias de la citada ley hipotecaria.

La accion de desahucio, es, aparte lo anteriormente sentado, perfectamente aplicable á la *ra-bassa morta*, pues, demostramos suficientemente, en su respectivo lugar, que su naturaleza es la del

colonato parciario, de la aparcería, á la que puede aplicarse el desahucio. Tiene, además, varios de los caracteres mas esenciales del arrendamiento, entre ellos el tiempo fijado para la conclusion del contrato; y en este sentido, demostrada su naturaleza semejante á aquellos, puede aceptarse como buena la interpretacion de ser el desahucio aplicable á la rabassa morta, dadas las analogías que tiene con los contratos en los cuales dicha accion puede ejercitarse. Téngase, tambien, en cuenta, lo que sienta el proyecto de ley sobre foros en su artículo once, de que nos hemos ocupado anteriormente al tratar de la naturaleza económico-jurídica de la rabassa morta, cuyas doctrinas son aplicables al caso que nos ocupa.

Si la ciencia económica defiende con todas sus fuerzas el dominio absoluto de un solo dueño en la propiedad, á causa de los males que se acarrearán de la division de dominios, consideraciones de otro orden apoyan sus doctrinas, en cuanto ha pasado la época de semejantes contratos en países en donde la civilizacion ha llegado á su completo desarrollo. Cuando era poco menos que imposible reducir á cultivo extensas porciones de territorio, la enfiteúsis cumplió el destino que le correspondia en la historia; pero hoy que estos mismos territorios están ya roturados y se poseen mas medios de cultivo, gracias á los adelantos de la época, es ne-

cesario que la legislacion favorezca en todos sentidos el retorno á la *unidad*, que es el espíritu de los tiempos modernos.

Téngase en cuenta, que por punto general, el rabasser posee únicamente la finca que se le reclama; de modo que, aparte poder conseguir sin ninguna dificultad el beneficio de pobreza para litigar en el juicio ordinario, la circunstancia de no tener bienes propios hizo que la temeridad fuera el arma que mas se esgrimia en dichos juicios de reivindicacion. Las apelaciones mas insensatas, los recursos mas temerarios se interponian en dichos juicios por parte de los cultivadores, escudados en el beneficio de pobreza y la garantía de no pagar las costas que se les imponian. Continuando así, se dejaria legalmente la propiedad desamparada y se protegeria la mala fé y la temeridad; puesto que además de ocasionarse gastos crecidísimos, que muchas veces ascienden á mas de lo que se reclama, el aparcerero poseeria la finca y se aprovecharia de sus productos como en sus mejores tiempos. La razon le aconseja la resistencia hasta el último extremo, porque de esta resistencia saca inmediatas utilidades, aparte del deseo de causar inmensos gravámenes y molestias al propietario y de resistir y hacer ineficaz la accion de la ley que, en el caso de que se trata, no protejia al dueño, antes bien le ponía en una situacion precaria y desairada por demás.

Permítasenos hagamos observar que, de semejante estado de cosas, provino una lucha entre el estableciente y el rabasser, perjudicial á ambos, porque aquel, no podia reivindicar su propiedad sin acudir al juicio ordinario, y el colono, poco seguro en la posesion de la finca despues de trascurridos los cincuenta años, no se decidia á hacer cuantiosos gastos para reponer las plantaciones que con dicho transcurso de tiempo deben hallarse en un detestable estado; con lo cual resulta siempre perjudicado el mismo aparcerero, la agricultura y las rentas públicas, puesto que la finca mal cultivada es clasificada de peor clase en los amillaramientos, satisfaciendo, en consecuencia, una contribucion menor.

Resulta de lo anteriormente manifestado, que el juicio de desahucio es, en nuestro concepto, aplicable al contrato de rabassa, no ofreciendo duda de ninguna clase, especialmente en el caso de haber finido el término del contrato. Y á los que objetaren que el lejislador no ha declarado utilizable tal juicio á las indicadas convenciones, les contestaremos; que hoy la ley de desahucio no se refiere como antes, al mero arrendamiento, sino que lo ha hecho extensivo al comodato y al precario; esto es, á todos los casos en que falta *razon derecha* para la posesion, y existe mera tenencia por parte del que ha de ser desahuciado; y que

en nuestro caso, el rabasser no tiene otro carácter que el de detentador de la finca. Observaremos también, que no obsta que el caso no esté taxativa y nominalmente incluido en la ley, pues esta es general, como debe serlo con arreglo á los buenos principios jurídicos, y su interpretación y aplicación á casos concretos corresponde á los Tribunales de justicia.

El desahucio ha adquirido una importancia no escasa en el procedimiento de nuestros días; y tanto es así, que la reforma últimamente verificada declara expresamente aplicable dicha acción á contratos á los cuales antes debía aplicarse por interpretación, no por expresa manifestación del derecho. Pues bien, para nosotros no hay duda de que debe y puede ejercitarse en aquellos juicios en los que no hay necesidad de discutir hechos y el derecho es claro é indudable. Aplicando las teorías de la posesión á los diversos casos que en la práctica del foro ocurren, creemos que el interdicto de adquirir puede algunas veces ser sustituido con ventaja por el desahucio, y es también aplicable al de recobrar en otras, cuando un propietario ha sido despojado de su propiedad con ciertas circunstancias.

CAPITULO II.

EL DESAHUCIO APLICABLE AL CASO EN QUE EL PROPIETARIO VENDE COMO LIBRE LA FINCA CONCEDIDA Á RABASSA MORTA, LA CUAL NO CONSTA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Decíamos anteriormente, que existen en la actualidad una buena porcion de rabassas mortas, cuyo establecimiento no consta en escritura pública ni, por consiguiente, en el Registro de la propiedad (1).

El dominio directo, lo mismo que el útil, tienen su estimacion determinada y conocida; de modo que son dos valores en la circulacion de la riqueza, de lo cual resulta muchas veces la venta ó trasmision á un tercero del dominio directo, por parte del propietario, ó del útil, por la del rabasser.

Consecuencia del estado de cosas que reseñamos, es la de que el propietario de la finca la tiene generalmente inscrita á su favor, mientras que el aparcerero, sea por imposibilidad ó por desidia, ha

(1) Véase lo manifestado en el título 3.º

dejado de hacer constar sus derechos en el Registro.

Ahora bien : dado el caso de un propietario que teniendo inscrita su finca como libre en el Registro de la propiedad, como suele acontecer, la vende á un tercero, tambien en el concepto de libre, sin gravámen ni responsabilidad de clase alguna, adquiere el tercero que compró como libre una finca concedida á rabassa morta, cuyo establecimiento no consta inscrito en el Registro, la plena propiedad de dicha finca, ó solamente el dominio directo que tenia el propietario? La respuesta no es dudosa, atendiéndonos á lo dispuesto en la legislacion hipotecaria vigente. Dice dicha ley (1) : «Los títulos mencionados en los artículos 2.º y 5.º, traslativos de dominio, constitutivos, modificativos ó extintivos de derechos reales, que no están inscritos en el Registro, no podrán perjudicar á tercero.»

Este artículo está en armonía con una de las bases cardinales de la Ley, la publicidad. Nada de cargas ocultas, nada de gravámenes desconocidos, ni derechos cuya inscripcion no se haya verificado, debe perjudicar al tercero que cuidadosamente ha procurado investigar la clase é importancia de los gravámenes de la finca ó derecho cuya adquisi-

(1) Art. 23.

cion proyectaba. No debe ser aquel perjudicado por ninguna carga que gravite sobre la propiedad, si no se halla inscrita en el Registro; puesto que, segun dice la Comision Codificadora en la exposicion de motivos de dicha ley hipotecaria, quien tenga derechos que haya descuidado inscribir, no puede perjudicar por una falta que á él solo es imputable, al que, sin haberla cometido ni podido conocer, adquiera la finca gravada, ó la reciba como hipoteca en garantía de lo que se le debe.

Es por demás claro y evidente lo dispuesto en el artículo que dejamos transcrito, y lo manifestado por la Comision en la exposicion de motivos citada; así que el tercero adquiere sin ningun gravámen la finca vendida como libre, é inscrita como tal en el Registro.

Ahora bien: ¿qué procedimiento deberá emplear el que adquiera una finca concedida á rabassa morta, la cual no constaba inscrita en el Registro? ¿Qué procedimiento deberá emplear en caso de doble venta el que ha inscrito el título en contra del que no lo ha verificado, pero tiene la posesion material ó tenencia de la cosa, por haberla recibido del vendedor?

Question es esta en la que no entramos sin cierta timidez, dado que ningun precedente encontramos en la Ley, ni su Reglamento, y debe solamente resolverse por los principios generales de

la ciencia y ciertas reglas de interpretacion.

En nuestro concepto, creemos que el desahucio es perfectamente aplicable á los dos casos que dejamos mencionados, si ha de ser una verdad lo escrito en la Ley y ha de ser tambien cierto que, lo que no consta en el Registro, no debe *perjudicar* á tercero.

Trátase, como indicamos en el anterior capítulo, de este título, de una posesion, ó mejor dicho, tenencia material, y de una posesion legal. Segun la exposicion de motivos y articulado de la Ley Hipotecaria, para ser poseedor segun derecho, no debe tenerse solamente la tenencia de la cosa, sino haber verificado la inscripcion del título del cual resulta el derecho. Es más: el contrayente no *adquiere*, con respecto á tercero, el dominio ni la posesion legal de la cosa, sin la correspondiente inscripcion en el Registro. He aquí lo que dice la Comision de Códigos al tratar del caso de la doble venta de una misma cosa, cuando alguna de las ventas no haya sido inscrita. Cuando se trata de los derechos de un tercero, solo se entenderá trasmitido el dominio desde la inscripcion, no desde la posesion, y ménos desde el convenio. Admitido el principio, no pueden negarse sus corolarios rigurosos. Así lo establece tambien el proyecto del Código civil, ordenando que, cuando el propietario enajena unos mismos

bienes inmuebles á varias personas, por actos distintos, pertenece la propiedad al adquirente que haya inscrito antes su título.

Estas disposiciones de la Ley derivan de una de las bases cardinales de la misma, la publicidad, y del principio de derecho: *vigilantibus non dormientibus jura constituta sunt*: para los cuidadosos y no para los descuidados, se han establecido los derechos. Ahora bien; dado que el tercero no debe ser perjudicado por un acto ó contrato no inscrito, y de que no se adquiere en perjuicio de tercero ni el dominio ni la posesion *legal* de la cosa hasta el momento de la inscripcion, resulta que él que ha dejado sin garantía su derecho, se ve perjudicado por su desidia y es, en toda la plenitud de la palabra, un poseedor ilegal; puesto que su posesion es rechazada por las leyes, como procedente de un título que no ha llegado á tener completa eficacia.

En este caso, el que tiene una posesion de la naturaleza de la que nos ocupamos, se encuentra completamente desarmado, y no puede oponer al que ha adquirido con arreglo á las leyes, ninguna *razon derecha* para continuar en la posesion de la finca que el tercero ha adquirido plenamente. Su posesion tiene todos los vicios que los autores enumeran con las palabras *ví, clam, precario*, puesto que, en resúmen, con respecto al tercero que

ha cumplido con los requisitos de la ley, es una posesion ilegal bajo todos conceptos, una posesion sin título y de peor especie que la precaria y la del administrador, portero ó arrendador; y sabido es, que la detentacion no puede confundirse con la posesion legítima, (1) puesto que la mera ocupacion no constituye posesion (2). Concretándonos á la rabassa morta, debemos añadir, además, como una particularidad digna de llamar la atencion, y como prueba de lo bien estudiado que tenian los Notarios del Principado el contrato que nos ocupa, que no se hacia constar en las escrituras de concesion de rabassa la entrega de la posesion, por medio de la cláusula de constituto, á diferencia de los demás contratos, en que se consigna dicha cláusula, de indudables efectos legales; y es que sabian perfectamente que el dominio útil concedido, solo se extendia á las plantaciones y no al suelo; de lo cual resulta que el dueño continuaba siendo el poseedor, y el rabasser el cultivador que tenia la cosa en nombre del dueño, insiguiendo aquel axioma jurídico, *is possidet cujus nomine possidetur*, posee aquel en cuyo nombre se posee; cuyo principio rige en toda su plenitud y fuerza en los contratos de arrenda-

(1) Ley 11 tit. 10 Part. 4.^a

(2) Sentencia de 13 Junio de 1865.

miento, comodato, precario y administracion. Véase, pues, si siendo todo lo anteriormente sentido cierto y evidente en alto grado, la consecuencia puede ser otra que la de sostener que es aplicable al contrato que nos ocupa el desahucio, por serlo siempre que se trata de una ocupacion ó tenencia como la que acabamos de reseñar.

La equidad, por otra parte, seria bastante razon para que se emplease el desahucio en el caso de que nos ocupamos, aunque para ello no hubiese otro fundamento; puesto que, á todas luces, se ve la improcedencia de entablar un juicio ordinario, tratándose de una cuestion tan explícitamente resuelta en la Ley. En casos tan claros y evidentes, debe procurarse que la Ley sea una verdad en toda su extension, y que el título que no esté inscrito no *perjudique* á tercero.

Ciertos é indudables serian los perjuicios que de tener que seguir un juicio ordinario con el detentador tendria que experimentar el tercero. Aunque la Ley parece referirse al caso concreto de la adquisicion de la cosa ó derecho, entendemos nosotros, que debe darse á la locucion que emplea toda la latitud posible y evitarse los perjuicios, de cualquier clase que sean, haciendo que aquella tenga completa eficacia.

Cuán cuantiosos sean los dispendios, molestias y pérdida de tiempo ocasionados por un juicio

ordinario, que puede llegar á casacion, es cosa por demás sabida. Y si aparte esto, se considera que interin se sustancia dicho juicio, sostiene la posesion el demandado, de admitir que debe ser el juicio ordinario y no el deshaucio el que debe emplearse, vendria á hacerse ineficaz la Ley durante un trascurso de tiempo bastante largo, en contra del espíritu y tendencia de la misma, claramente consignados en su exposicion de motivos, al manifestar esta que el que no ha inscrito, no adquiere, con respecto á tercero, ni el dominio, ni la *posesion*.

En hora buena que el que se ha visto perjudicado por un acto ó contrato reclame contra él que le ha causado el perjuicio. La eviccion se da siempre que se trata de un contrato oneroso; y en los lucrativos, se concede tambien algunas veces; de lo cual resulta que el perjudicado, tiene accion civil para reclamar los daños y perjuicios ocasionados, máxime si ha habido mala fé; y en todo caso, le queda siempre reservada la accion criminal para perseguir el delito de la enajenacion fraudulenta contra la voluntad y en perjuicio del que las ha adquirido, con la indemnizacion civil consiguien-
te. Pero como que, concluido el tiempo de la concesion de la finca al rabasser, ó destruida la plantacion de la viña en sus dos terceras partes, se entiende finido el establecimiento y todos los de-

rechos del colono: en este caso, hoy frecuente, ningun peligro puede haber para el propietario que enajene la finca como libre y por todo su valor, como si no estuviese concedida á parcería, puesto que, *ipso jure*, revierten á él todos los derechos, y ninguno le queda al aparcerero acerca del cual pueda deducir reclamaciones de ninguna especie. En todo caso, y haciendo una retrocesion al primitivo dueño, despues de desahuciado el rabasser, éste conseguiria tener la finca libre con solo el gasto de las escrituras é inscripciones consiguientes, además del pago del impuesto sobre derechos reales y transmision de bienes.

CAPITULO III.

DEL REQUERIMIENTO AL RABASSER PARA EL DESAHUCIO.

Demostrado queda anteriormente ser el desahucio aplicable á los contratos á rabassa morta: falta únicamente dilucidar la cuestion del requerimiento al rabasser, y término que debe concedérsele para desamparar la finca.

Acerca de la forma del requerimiento, poco deberemos decir. Creemos eficaz cualquier medio

que sea de fácil prueba en el acto del juicio de desahucio, verbalmente ante testigos, por medio de Notario ó bien por acto de conciliacion. Más difícil es fijar el término que debe concederse al colono para que deje la finca libre y expedita á favor del dueño, puesto que por la concesion del término que se le señale y segun sea la época en que se le desahucie, puede verse perjudicado en sus derechos, en lo referente á los trabajos empleados en la finca para el cultivo de la cosecha corriente.

Los autores que tratan de la rabassa morta, sientan que, concluidos los cincuenta años, ó ó bien faltando las dos terceras partes de las cepas plantadas, terminan todos los derechos del rabasser; y el art. 617 del Real decreto de 2 de Julio de 1877, reformativo del título 12 de la Ley de Enjuiciamiento civil, establece que debe requerirse al que disfruta la finca con un mes de término para que la abandone.

¿Será, en vista de lo anteriormente sentado, el plazo de treinta dias el que deberá señalarse al colono para que deje la finca, ó deberá concedérsele un término mayor? Para responder á esta pregunta preciso será que establezcamos las oportunas distinciones.

Aunque el derecho establecido sienta que, concluidos los cincuenta años, finen los derechos del rabasser, con todo, esto depende de la voluntad

del dueño de la finca, que puede hacer ó no uso de esta facultad: de modo, que el contrato continua por tácito consentimiento de las partes, mientras no medie instancia por parte del dueño ó la dimision voluntaria de la finca por la del cultivador.

Ahora bien: hallamos establecido para el arrendamiento el precepto legal de que si el arrendatario permanece en la finca rústica tres ó más dias, despues de concluido el término, con aquiescencia del dueño, se entenderá renovado el contrato por un año más y con las mismas condiciones. De lo cual resulta que por el solo hecho de no reclamar el dueño á su debido tiempo, y en virtud de un tácito consentimiento que supone la ley, no puede ya el propietario "desahuciar cuando quiera al arrendatario, apesar de haber concluido el término del contrato, fijado de antemano en virtud de pacto expreso.

Para nosotros, el motivo filosófico de esta disposicion del derecho se encuentra en el deseo que tiene la ley de que no se perjudiquen los derechos del arrendatario. Puede éste haber hecho en la finca trabajos ó plantaciones, cuyo forzoso abandono le ocasionaria pérdidas, tal vez de consideracion, y en este caso, la ley favorece su prevision y laboriosidad, concediéndole el disfrute de la finca hasta que aquellos den su completo resultado.

Pues bien, entendemos nosotros que el mismo motivo existe para respetar al arrendatario, que al rabasser que ha verificado trabajos para la cosecha corriente que se espera, y en este caso, no es justo defraudar sus legítimas esperanzas.

Aunque el derecho dice que la rabassa se entiende concluida á los cincuenta años, no deben computarse éstos civilmente, de día á día, sino que debe contarse en este caso por *años agrícolas*, que son los que rigen en los contratos sobre disfrute y cultivo de tierras, contándose dichos años de cosecha á cosecha (1).

Podría suceder, por ejemplo, que los cincuenta años finalizasen en Agosto ó Setiembre, es decir, en una época muy próxima á la cosecha, cuando ya el rabasser espera ver premiados sus afanes con la próxima recolección de frutos, única meta á la que se dirigen todos sus esfuerzos, y en este caso, como á primera vista se comprende, sería sumamente injusto que, por que el año civil ó sea de día á día fine en dicha fecha, se viese aquel despojado de lo que legítimamente le corresponde.

La equidad es sumamente recomendable en todos los casos; por ella se deciden multitud de cuestiones legales, y tanto es así, que muchas veces se desecha una interpretación rigorista y ex-

(1) Escriche, diccionario de legislación y jurisprudencia.

tremada, siendo máxima sin controversia admitida la de *summum jus summa injuria*. Por lo que, en último caso, sería siempre mas recomendable, como mas equitativa, la interpretacion de que debe contarse por años agrícolas, y no por años civiles.

Con respecto á este particular, establecemos nosotros la siguiente distincion. Tratando de desahuciar al rabasser, el requerimiento para que desampare la finca, debe hacerse por el término que falta para la recoleccion de la cosecha pendiente, si desde la anterior se han verificado trabajos de cultivo, concediendo solamente un mes de término si no se han verificado tales trabajos y la cosecha está recolectada. Así que, por ejemplo, el requerimiento verificado antes de Setiembre ú Octubre, debe entenderse que no debe llevarse á efecto hasta dicha fecha, época en que se verifica la vendimia, para dar lugar al colono á la recoleccion de los frutos existentes. Pero como quiera que, recogida aquella, no quedan ya frutos en la finca, á lo menos de la cosecha principal, que es la de vino, y no se verifican en la finca durante mucho tiempo trabajos de clase alguna, resulta que de verificarse el requerimiento en dicha época, solo deberia concederse el plazo de un mes, pues no existe ninguna razon poderosa que aconseje lo contrario é impida que se

lleve á efecto lo que el derecho establece, no habiendo en la tierra frutos que recolectar ni trabajos cuyo importe pueda reclamarse.

Admitimos la interpretacion que queda sentada, combinando por un lado la equidad y el derecho, y consultando siempre los derechos del propietario y del rabasser. De este modo se evitan tambien enojosas controversias, que podrian encontrar sólido fundamento en la misma Ley de desahucio.

Dispone esta ley (2) que en los casos en que el demandado hubiese reclamado labores, plantío, ú otra cualquier cosa que haya quedado en la finca, por no poderse separar de ella, se procederá á su avalúo por peritos que nombren las partes y tercero de oficio, caso de discórdia, estableciendo el artículo 657 y siguientes, el procedimiento para llevar á efecto dichas reclamaciones; de lo cual resulta que, verificándose y dándose lugar al desahucio en una época en que hubiese en la finca tales labores existentes, no se evitaría el dueño las reclamaciones del rabasser ni el correspondiente juicio pericial, siempre enojoso y difícil, mientras que puede evitar cualquier reclamacion ulterior, adoptando, y siguiendo, como mas equitativo, el temperamento que acerca del particular dejamos enunciado.

(2) Art, 656.

FORMULARIOS.



FORMULARIOS.



ESCRITURA MODERNA

DE ESTABLECIMIENTO Á RABASSA MORTA.

NÚMERO CUATROCIENTOS DOS.

En la villa de . . . á . . . de . . . de . . .
Sébase que ante mí D. N. N., Notario del colegio del territorio de la Audiencia de Barcelona, con residencia en esta cabeza de distrito, y de los testigos que se nombrarán, compareció N. N., mayor de edad, viuda de N. N., propietaria, vecina de Villafranca del Panadés, segun consta de la cédula personal que me ha exhibido y retirado, expedida en dicha villa con fecha once del corriente, bajo el número mil setenta y nueve. Y apareciendo por las circunstancias descritas tener la capacidad legal que para este contrato se requiere, expontáneamente *establece* á rabassa morta por el término de treinta y cuatro años, que finirá en el de mil novecientos once, á N. N. de treinta y siete años de edad, casado, labrador, vecino de Bañeras, segun la cédula personal que me ha puesto de manifiesto y recogido, expedida en dicho pueblo con fecha primero de Octubre último, bajo el número cuarenta y

uno, presente, aquella pieza de tierra, viña, secano y olivos, de extension tres jornales cincuenta céntimos estadísticos, equivalentes á dos hectáreas, doce áreas, noventa y cuatro centiáreas, sita en término de Arbós y Cuadra del Papiol y partida Fondo de la Riera ; que linda por oriente y norte con la riera, y por medio dia y poniente con tierras de la propia estabiliente, y es parte de otra de extension siete jornales estadísticos, equivalentes á cuatro hectáreas, veinte y cuatro centiáreas y linda en conjunto por oriente y norte con dicha riera, por medio dia con tierras de D. José Pí y Roure, vecino de Arbós y por poniente con las de Jaime Saumell, vecino de Castellet.

Pertenece á la estabiliente por herencia de su padre N. N., en virtud del testamento que este otorgó ante don N. N., Notario de Barcelona, á quince de Marzo de mil ochocientos treinta y nueve, inscrito en el Registro de la propiedad, en virtud de escritura de inventario otorgada ante el infrascrito Notario, al fóllo noventa y uno, finca número quinientos treinta y siete, inscripcion número uno del tomo once del Ayutamiento de Arbós, ciento treinta y siete del Archivo.

Cuyo establecimiento se hace bajo los pactos siguientes: Primero: que el aparcerero deberá cultivar la tierra á uso y costumbre de buen labrador, y en su abono consumir los sarmientos, cañas y demás broza. Segundo: que la estabiliente deberá pagar toda clase de contribuciones é impuestos correspondientes al Estado, á la provincia y al municipio. Tercero: que el aparcerero deberá llevar las partes de frutos pertenecientes á la concesora á la casa que esta designe en Arbós, la cual deberá satisfacer la mitad de los gastos de la recoleccion y conduccion ; lo mismo deberá pagar el aparcerero si la estabiliente se encargase de recojer y conducir las partes de frutos que á aquel corresponden. Cuarto: Que no podrán arrendarse ni darse las yerbas por ninguno de los contratantes, por lo

que queda prohibida la entrada de ganado en la tierra. Quinto: que el aparcerero deberá entregar á la citada N. N. partes de todos los frutos, esto es, de las uvas la mitad, que se partirán en pasadas, del trigo el tercio, siendo la paja para el aparcerero, quien deberá proporcionar á aquella la que necesite para los gergones; de las legumbres el cuarto; de las patatas el quinto; de los ajos el sexto; del aceite y de los melocotones la mitad; y tres arrobas de higos secos y de buena clase. Sexto: que el aparcerero deberá pagar y poner á su costa el azufre. Séptimo: que en caso de arrancarse la viña, el tronco ó las cepas serán para la estableiente, y la leña enterrada se consumirá en la tierra, sin que el aparcerero pueda arrancar ni cortar árbol alguno, no mediando el acuerdo de ambos contratantes. Y finalmente; que concluidos los treinta y cuatro años de la concesion, no podrá el aparcerero reclamar el abono de trabajos ni mejoras, sino que la tierra quedará para la dueña concesora en el estado en que se halle, pactándose, además, espresamente el desahucio, caso de resistirse el aparcerero á dejar la finca á favor de la estableiente ó de no cumplir aquel las condiciones del contrato.

Los otorgantes capitalizan en ochocientas pesetas las partes de frutos correspondientes al aparcerero, y estiman en mil quinientas el valor de la finca establecida, por lo que quedan enterados por mí el Notario de lo prescrito por la ley hipotecaria vigente sobre el particular.

Promete la estableiente al adquiredor estarle de eviccion y saneamiento, con enmienda de daños y pago de costas.

Y N. N., apareciendo tener la aptitud legar necesaria, *accepta* este establecimiento y promete cumplir sus pactos, con enmienda de daños y pago de costas.

Se advierte que esta escritura se ha de presentar en la oficina de liquidacion de este partido, dentro de los treinta dias siguientes, para el pago de impuesto correspon-

diente á la Hacienda, bajo pena de incurrir en multa; y luego en el Registro de la propiedad para su inscripcion, sin cuyo requisito no será admitida en los Juzgados y Tribunales, ordinarios y especiales, en los Consejos y en las oficinas del Gobierno; y que el contrato que contiene no podrá oponerse ni perjudicar á tercero sino desde la fecha de su inscripcion en el Registro, á tenor de lo prevenido por la Ley hipotecaria, su reglamento é instruccion, en virtud de cuyas disposiciones, como no se ha hecho constar el pago de la última anualidad de contribuciones repartida por la finca que se establece, se reserva á favor del Estado, de la provincia y del municipio la hipoteca legal que para su cobro le compete con preferencia á cualquier otro acreedor.

Y en su testimonio, los contrayentes, de cuyo conocimiento, ocupacion y vecindad doy fé, así lo otorgan y no firman por haber dicho no saber escribir, haciéndolo por ellos á su ruego y por sí, el primero de los testigos instrumentales, que lo son presentes Juan Torrens y Rius y Pedro Pinet y Alimany, labradores, vecinos de esta villa, que aseguran no tener tacha legal para serlo; á quienes y á los otorgantes he leído íntegramente esta escritura, por haberlo así elegido, despues de advertidos del derecho que tienen de leerla por sí, con arreglo á lo dispuesto por la vigente ley del Notariado. De lo cual y de lo contenido en este instrumento doy fé. = Juan Torrens. = Pedro Pinet. = Sig. X n. o. = N. N., Notario.

Es conforme con su matriz, que bajo el número..... obra en mi protocolo corriente, de que doy fé. Y requerido, libro, signo y firmo la presente copia en calidad de primera á utilidad de. . . . en un pliego sello. . . . y otro undécimo en. . . . y dia de su otorgamiento. Signo. = N. N., Notario.

Presentado á la liquidacion bajo número ciento quince, ha satisfecho D. N. N. veinte y cuatro pesetas por el impuesto sobre derechos reales y trasmision de bienes, segun carta de pago número ciento treinta. Fecha y firma del Liquidador.

Honorarios por premio y nota, ochenta y seis céntimos.

Inscrito el título que precede al folio ciento cinco del tomo veinte de Arbós, doscientos tres del Archivo, finca número seiscientos ochenta y nueve, inscripcion número uno. Fecha y firma del Registrador.

Honorarios cincuenta céntimos, arancel número nueve.

Poco debemos decir con respecto á las cláusulas de la escritura que hemos puesto como modelo; solo haremos notar alguna particularidad que con la misma tenga relacion. La entrada no se satisface siempre, puesto que, ni en la enfitéusis perpétua es de esencia; de lo cual resulta que en unos establecimientos hay entrada y en otros no.

En cuanto á la capitalizacion de las partes de frutos, se verifica la misma con arreglo á la instruccion sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos á Registro (1), la cual dispone, que cuando fuese objeto del acto ó contrato un censo ú una pension periódica perpétua cuyo capital no conste, y no mediase tampoco pre-

(1) Artículo 16.

cio, se fijará el valor por el Notario, capitalizando los réditos al 3 por ciento anual, á menos que los interesados de comun acuerdo elijan otro tipo; y que cuando aquella consista en frutos se reducirán estos á metálico por el precio medio que tuvieren en el lugar para hacer la capitalizacion, la cual sirve tambien de base para el pago del impuesto sobre derechos reales y transmision de bienes.

El impuesto debe satisfacerlo el rabasser, puesto que es el que adquiere el dominio útil, ya que el establente tenia el dominio pleno de la finca y nada adquiere por el contrato, salvo los pactos que los contratantes establezcan acerca dicho particular (1). Por el impuesto debe satisfacerse el 3 por ciento segun el Reglamento sobre derechos reales y trasmision de bienes (2), ya que se trata de la constitucion de un derecho real. Por la consolidacion del dominio útil con el directo no debe satisfacer nada el establente, puesto que por dicho acto solo revierten al propietario las facultades que tenia como dueño absoluto de la finca, de cuyo aprovechamiento se separó temporalmente.

La advertencia de la presentacion del título á la oficina de liquidacion, la continua el Notario en la escritura, en virtud de disposicion especial

(1) Artículo 35 Reglamento del impuesto sobre de derechos reales .

(2) Artículo 17.

del indicado Reglamento (1), el cual marca los plazos dentro los cuales debe aquella tener lugar, y debe verificarse el pago de las liquidaciones que devenga la Hacienda pública por los actos ó contratos celebrados, bajo pena de imposición de multa, de no realizarse éste en los días que en el propio Reglamento se fijan.

Respecto á las demás cláusulas del modelo, unas son formularias y se incluyen en él en virtud de las disposiciones que rigen acerca del Notariado, y otras son naturales ó de esencia, como, por ejemplo, los contrayentes, su consentimiento, la cosa, pactos ó condiciones acerca del contrato y la evicción. Resulta tan evidente la necesidad de la inclusión de dichos particulares en la escritura, que no hay necesidad de esplicaciones, para comprender que las leyes, en éste punto, se han acomodado á lo que dicta la razon natural.

A continuacion ponemos modelos de la inscripción de la finca á favor del propietario estabiliente; de la de rabassa morta á favor del colono, y las correspondientes notas marginales de referencia y acreditativas de la conclusion del contrato, en virtud de las cuales se consolida el dominio útil con el directo. En vista de dichos modelos, se com-

(1) Artículo 42 y siguientes y artículos del título VII id.

prenderán perfectamente las esplicaciones que en el cuerpo de la presente monografía, respecto á este particular, hemos dado.

<p>NOTAS MARGINALES.</p>	<p>FINCA NÚMERO 537. 91</p>
<p>De esta finca se han concedido á raíz muerta á N. N. tres jornales cincuenta céntimos, equivalentes á dos hectáreas, doce áreas, noventa y cuatro centiáreas, que forman la finca número seiscientos ochenta y nueve, inscripción número uno, al folio cinco del tomo veinte de este libro, doscientos tres del Archivo. Fecha y media firma del Registrador. Honorarios, una peseta, arance inúmero siete.</p>	<p>N.º de orden de las inscripciones. I</p>
<p><i>Concluido el término fijado para la duración del contrato, el establecimiento puede instar la consolidación del dominio útil con el directo por medio de la siguiente nota marginal:</i></p> <p>En virtud de haber transcurrido el término fijado para la duración del</p>	<p>Finca rústica: Tierra sita en término de Arbós y partida Fondo de la Riera, de extensión siete jornales estadísticos, equivalentes á cuatro hectáreas, veinte y cuatro centiáreas, viña y campa con algunos árboles, la cual linda por oriente y norte con la riera, por medio día con tierras de don José Pí y Roure, vecino de Arbós y por poniente con las de José Saumell, vecino de Castellet.—Del exámen que se ha verificado de los libros del Registro, no aparece gravada con carga alguna de naturaleza especial.—Don N. N., mayor de edad, casado, vecino de Barcelona, adquirió la finca de este número por compra que de la misma hizo á don N. N., también mayor de edad, vecino de Reus, por precio de ochocientos duros, equivalentes á cuatro mil pesetas, segun escritura otorgada ante don N. N., Notario de dicha ciudad de Barcelona, á ocho Marzo de mil ochocientos veinte y ocho, de cuya escritura se tomó razon en la antigua Contaduría de Hipotecas</p>

<p>NOTAS MARGINALES.</p> <p>establecimiento á que se refiere la inscripción adjunta, la estableliente Doña N. N. ha solicitado se hiciera constar dicha circunstancia, para la consolidación de los dominios directo y útil, por medio de la presente nota marginal que estiendo con arreglo á lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley y la real orden de 27 Setiembre de 1867, y firmo con la interesada. No devenga derechos al Estado.—Vendrell doce Diciembre de mil novecientos once.</p> <p>Firmas.</p> <p>Honorarios, una peseta, arancel número siete.</p>	<p>N.º de orden de las inscripciones.</p>	<p>FINCA N.º 537.</p>	<p>de este partido, al fóllo treinta y cinco del libro cuarenta y nueve del antiguo Registro, con fecha veinte y seis de dichos mes y año.—En el testamento que el citado don N. N. otorgó en la referida ciudad de Barcelona á quince de Marzo de mil ochocientos treinta y nueve, instituyó por heredera suya universal de sus bienes, sin condicion ni gravámen de clase alguna, á su hija única doña N. N., segun resulta de la copia de dicho testamento, librada por el propio Notario con fecha once Noviembre de mil ocho cientos sesenta y siete.—El propio don N. N. falleció en la villa de Arbós á veinte y tres Julio del propio año mil ochocientos sesenta y siete, segun resulta de la certificación del acta de defuncion espedita por el Juez municipal don N. N. y el secretario don N. N., á primero de Noviembre del citado año.—Doña N. N., mayor de edad, viuda de N. N., vecina de Arbós, ha otorgado inventario de los bienes de su difunto padre don N. N., en-</p>
--	---	------------------------------	---

NOTAS MARGINALES.	N.º de orden de las inscripciones.	<p style="text-align: center;">FINCA NUMERO 537. 92</p>
<p>tre los cuales se comprende la finca de este número, y en su virtud, inscribe su título de heredera universal.</p> <p>—Todo lo referido consta de los documentos antedichos, de la certificación de defuncion de don N. N., que queda archivada en su legajo correspondiente, y de la escritura de inventario otorgada en esta villa ante el notario de la misma don N. N. á cinco del actual, cuya primera copia, con los documentos que anteriormente se mencionan, ha sido presentada en éste Registro en diez y nueve del corriente á las diez de la mañana, segun resulta del asiento de presentacion número doscientos cuatro, al fólío ochenta y dos del tomo octavo del Diario.—No devenga derechos al Estado, segun nota del liquidador puesta al pié del título con fecha diez y nueve del actual. Y siendo conforme todo lo dicho con los documentos á que me refiero, firmo la presente en..... á..... de..... de..... (Fecha y firma entera del Registrador). Honorarios.....</p>		

NOTAS MARGINALES.	N.º de orden de las inscripciones.	FINCA NÚMERO

<p>NOTAS MARGINALES.</p> <p><i>Al ponerse la nota marginal de consolidación de los dominios en la inscripción de propiedad, el Registrador deberá hacer constar dicha circunstancia por medio de la siguiente nota marginal:</i></p> <p>En virtud de instancia verbal de doña N. N., he hecho constar el transcurso del tiempo del establecimiento á que se refiere la inscripción adjunta, por nota marginal á la inscripción número uno de la finca número quinientos treinta y siete, al folio noventa y uno del tomo once de este Ayuntamiento, ciento treinta y siete del Archivo, en virtud de la cual se ha verificado la consolidación de los dominios. Vendrell doce Diciembre de mil novecientos doce.</p>	<p>N.º de orden da las inscripciones.</p> <p>1</p>	<p>FINCA NÚMERO 689. 105</p>
<p>Finca rústica. Tierra sita en término de Arbós y partida Fondo de la riera, viña, secano y olivos, de extensión tres jornales estadísticos, equivalentes á dos hectáreas, doce áreas, noventa y cuatro centiáreas, que linda por oriente y norte con la riera y por medio día y poniente con tierras de la establellente N. N.—Segun el título presentado ésta finca tiene el valor de mil quinientas pesetas.—No se halla afectá gravámen alguno de naturaleza especial.—Doña N. N., mayor de edad, viuda de N. N., propietaria, vecina de Villafranca del Panadés, adquirió la finca de la cual procede la de este número, por herencia de su padre don N. N., segun resulta de la inscripción número uno de la finca número quinientos treinta y siete, al folio noventa y uno del tomo once de este libro, ciento treinta y siete del Archivo, y la <i>establiece</i> á rabassa moria por el término de treinta y cuatro años, que finirá en el de mil novecientos once, á</p>		

<p>NOTAS MARGINALES.</p> <p>Media firma del Registrador.</p> <p>Honorarios, una peseta, arancel número siete.</p>	<p>N.º de orden de las inscripciones.</p>
<p style="text-align: center;">FINCA NÚMERO 689.</p> <p>N. N., de treinta y siete años de edad, casado, labrador, vecino de Bañeras.—Don N. N. INSCRIBE su título de establecimiento á ralhassa morta.—Este contrato se ha celebrado con las condiciones siguientes: Primera: que el aparcerero deberá cultivar la tierra á uso y costumbre de buen labrador, y en su abono consumir los sarmientos, cañas y demás broza. Segunda: que la estableliente deberá pagar toda clase de contribuciones é impuestos correspondientes al Estado, á la provincia y al municipio. Tercera: que el aparcerero deberá llevar las partes de frutos pertenecientes á la concesora á la casa que esta designe en Arbós; la cual deberá satisfacer la mitad de los gastos de la recoleccion y conduccion; lo mismo deberá pagar el aparcerero si la estableliente se encargase de recojer y conducir las partes de frutos que á aquel correspondan. Cuarta: que no podrán arrendarse ni darse las yerbas por ninguno de los contratantes, por</p>	

NOTAS MARGINALES.

N.º de orden de las inscripciones.

FINCA NÚMERO 689.

106

lo que queda prohibida la entrada de ganado en la tierra. Quinta: que el aparcero deberá entregar á la citada N. N. partes de todos los frutos, esto es, de las uvas la mitad, las cuales se partirán en pasadas, del trigo el tercio, siendo la paja para el aparcero, quien deberá proporcionar á aquella la que necesite para los gergones; de las legumbres el cuarto; de las patatas el quinto; de los ajos el sexto; del aceite y de los melocotones la mitad; y tres arrobas de higos secos y de buena clase. Sexta: que el aparcero deberá pagar y poner á su costa el azufre. Séptima: que en caso de arrancarse la viña, el tronco y las cepas serán para la estableyente y la leña enterrada se consumirá en la tierra, sin que el aparcero pueda arrancar ni cortar árbol alguno, no mediando el acuerdo de ambos contratantes. Y finalmente, que concluidos los treinta y cuatro años de la concesion, no podrá el aparcero reclamar el abono de trabajos ni mejoras, sino que la

<p>NOTAS MARGINALES.</p>	<p>N.º de orden de las inscripciones.</p>
<p style="text-align: center;">FINCA NÚMERO 689.</p> <p>tierra quedará para la dueña concesora en el estado en que se halle; pactándose, además, expresamente el desahucio, caso de resistirse el aparcerero á dejar la finca á favor de la estabiliente ó de no cumplir éste las condiciones del contrato. — Los otorgantes capitalizan en ochocientas pesetas las partes de frutos correspondientes al aparcerero. — N. N. acepta éste establecimiento y promete cumplir sus pactos con enmienda de daños y pago de costas. — Promete la estabiliente al adquirente estarle de evicción y saneamiento con enmienda de daños y pago de costas. — Se reserva á favor del Estado, de la Provincia y del municipio, la hipoteca legal que les compete con preferencia á cualquier otro acreedor para el cobro de la última anualidad del impuesto repartido y no satisfecho correspondiente á la finca establecida. — Todo lo referido consta respectivamente del Registro y de la escritura de establecimiento otorgada en esta villa á siete del</p>	

NOTAS MARGINALES.

N.º de orden de las inscripciones.

FINCA NÚMERO 689.

107

actual, ante el Notario de la misma don N. N., cuya primera copia ha sido presentada en este Registro el día veinte y dos del corriente á las doce de su mañana, segun resulta del asiento número treinta y siete, al fóllo catorce del tomo décimo del Diario.—Pagadas por derechos del impuesto sobre las traslaciones de dominio veinte y cuatro pesetas, segun carta de pago número cuarenta y cuatro que conservo en mi poder. Y siendo conforme todo lo dicho con los documentos á que me refiero, firmo la presente en Vendrell á veinte y cuatro de Noviembre de mil ocho cientos setenta y siete.—(Firma entera del Registrador.)—Honorarios pesetas céntimos, aranceles número dos.

NOTAS MARGINALES.	N.º de orden de las inscripciones.	FINCA NÚMERO

MODELO

DE UN EXPEDIENTE POSESORIO.

Conocida es la utilidad de la inscripcion en el Registro de la propiedad de los derechos que disfrutan los propietarios sobre las fincas, porque la inscripcion garantiza los mismos con respecto á terceras personas de una manera segura y eficaz.

La Comision de Códigos que redactó la ley hipotecaria dé 8 de Febrero de 1861, admitió, como título suficiente para obtener la inscripcion en el Registro, á falta de otro mejor, la informacion posesoria, por no existir muchas veces la titulacion, debido, entre otras causas que enumera en la exposicion de motivos de dicha ley, al poco esmero en la conservacion de los archivos y á la incuria de los propietarios.

El expediente posesorio en la rabassa morta, tiene mas garantías que el que se instruye para inscribir el pleno dominio de una finca á favor de una sola persona, puesto que en este solo interviene el Fiscal, para que se guarden las formas del procedimiento, mientras que en el de que nos

ocupamos, como que por él se trata de la inscripción de un derecho real, debe darse audiencia en el mismo al dueño establemente de la finca, en virtud de lo dispuesto en la ley hipotecaria (1).

El propietario que interviene en dicho expediente y confiesa el dominio útil del rabasser con la percepción de frutos que éste manifiesta, viene á otorgar un título de reconocimiento formal de los derechos del colono, puesto que dicho expediente se tramita ante la autoridad judicial y, en este caso, puede muchas veces suplir la escritura de *precario* de que nos hemos ocupado anteriormente. El modelo que ponemos á continuación, está arreglado á la última reforma de la ley hipotecaria (2), y comprende la certificación del pago de contribuciones á título de dueño, refiriéndose á los amillaramientos y demás datos de las oficinas municipales (3), y la información ante el Juzgado, con lo que se han refundido en uno el expediente administrativo y el judicial, que podían incoarse por separado antes de la reforma. Para que pueda instruirse dicho expediente, es indispensable que el rabasser satisfaga las contribuciones de la finca ó, á lo menos, la parte correspondiente al dominio útil.

(1) Artículo 397.

(2) 17 Julio 1877.

(3) Artículo 398 Ley hipotecaria.

Para obtener la certificacion acreditativa del pago de contribuciones, el cultivador presentará la siguiente instancia

AL AYUNTAMIENTO.

Pedro Más y Pi, mayor de edad, labrador, vecino de esta villa, segun cédula personal número cincuenta, expedida por la Alcaldía de esta poblacion, al Ayuntamiento con el debido respeto expongo: Que poseo á rabassa morta en este término municipal y partida del Prat, desde el año mil ochocientos cincuenta y nueve, una tierra de extension una hectárea, dos áreas, tres centiáreas, plantada de viña con algunos árboles, de propiedad de D. Manuel Argemí y Vila, bajo los pactos siguientes: las dos terceras partes de uvas para el recurrente y la tercera restante para el referido D. Manuel Argemí, la mitad de las aceitunas y algarrobas y las tres cuartas partes de cualesquiera frutos que produzca la finca para el rabasser y la restante para el propietario.

Paga las contribuciones de dicha tierra el recurrente, insiguiendo la costumbre del país; pero no poseo título escrito de la constitucion de dicha rabassa morta, por lo que, conviniéndome la inscripcion de dicho establecimiento en el Registro de la propiedad,

Suplico á Vuestra Magnificencia se sirva acordar se espida á mi favor por el Alcalde, Regidor Síndico y Secretario del Ayuntamiento, con referencia á los datos de las oficinas municipales, certificacion acreditativa de la circunstancia de pagar el que suscribe las contribuciones de la finca deslindada con el carácter antedicho, detallando la cuota que por la misma satisface en el corrien-

te año, en virtud de lo dispuesto por la legislación hipotecaria vigente.

Gracia que espero alcanzar de su justificación.

San Baudilio de Llobregat 26 Abril de 1878.

PEDRO MÁS.

A continuación de la instancia se extiende la certificación en la siguiente forma:

El Alcalde, Regidor Síndico y Secretario de San Baudilio de Llobregat, provincia de Barcelona, por acuerdo del Ayuntamiento.

Certificamos; que Pedro Más y Pí ha satisfecho, desde el año mil ochocientos cincuenta y nueve hasta la fecha, la contribucion territorial por la finca que se describe en la precedente instancia, la cual es de propiedad de D. Manuel Argemí y Vila, vecino de esta villa y cultiva á rabassa morta el recurrente desde la fecha antedicha, segun resulta del amillaramiento y repartos de contribucion territorial, estando asignada á dicha tierra en el corriente año económico la cantidad de veinte pesetas cincuenta y seis céntimos.

Y para que conste, libramos la presente, signada con el sello de la Alcaldía, en San Baudilio de Llobregat á treinta Abril de mil ochocientos setenta y ocho.

EL ALCALDE, EL REGIDOR SÍNDICO, EL SECRETARIO,

N. N.

N. N.

N. N.

Obtenida la precedente certificacion, se presenta al Juzgado municipal el siguiente escrito:

SEÑOR JUEZ MUNICIPAL.

Pedro Más y Pí, mayor de edad, labrador, vecino de esta villa, segun cédula personal número cincuenta, expedida por la Alcaldía de esta poblacion, á V. con el debido respecto espongo: Que poseo á rabassa morta en este término municipal y partida del Prat, una tierra de extension una hectárea, dos áreas, tres centiáreas, plantada de viña con algunos árboles, de propiedad de Don Manuel Argemí y Vila, bajo los pactos siguientes: las dos terceras partes de vino para el recurrente y la tercera restante para el referido D. Manuel Argemí, la mitad de las aceitunas y algarrobas y las tres cuartas partes de cualesquiera frutos que produzca la finca, siendo la otra cuarta parte para el propietario, de la cual pago las contribuciones en el concepto antes espresado, segun se acredita por la certificacion que acompaño, librada por el Señor Alcalde, Regidor Sindico y Secretario del Ayuntamiento de esta poblacion. Y deseando inscribir en el Registro la posesion de la espresada rabassa morta:

A V. suplico se sirva admitirme informacion testifical en crédito de los hechos expuestos, y dada en la parte que baste, con citacion y audiencia del propietario D. Manuel Argemí y Vila, de ésta vecindad, y del señor Fiscal municipal, no mediando oposicion atendible, se sirva aprobarlo y ordenar al señor Registrador de la propiedad de éste partido que haga la inscripcion correspondiente, por proceder así en justicia. San Baudilio de Llobregat primero Mayo de mil ochocientos setenta y ocho.

PEDRO MAS.

PROVIDENCIA.—Por presentado con la certificación que se menciona. Admítase la información ofrecida, que se habilitará con testigos que acrediten ser vecinos propietarios de esta villa. Juzgado municipal de San Baudilio de Llobregat á de de 187 .

Rúbrica del Juez y firma del Secretario.

DILIGENCIA.—En el mismo día, yo el Secretario notifiqué por lectura y entrega de copia literal la anterior providencia á Pedro Mas, quedando enterado y firma, de que certifico.

(Medias firmas.)

DECLARACION.—En la villa de San Baudilio de Llobregat á de de 187 . Ante D. N. N., Juez municipal, asistido de mí el infrascrito Secretario, compareció N. N., mayor de edad, casado, propietario, vecino de esta población, cuyas circunstancias de propietario y vecino acreditó presentando el recibo talonario número... de la contribución territorial que ha pagado en esta población el trimestre último, y la cédula personal número... de las de esta villa, el cual, juramentado en forma, ofreció decir verdad en lo que supiere y fuese preguntado; y siéndolo por el contenido del escrito que encabeza este expediente dijo: Que como convecino de Pedro Mas, le consta de ciencia propia que, desde el año mil ochocientos cincuenta y nueve, posee á rabassa morta la finca descrita en la instancia al Ayuntamiento de esta población, sita en la partida del Prat, de éste término municipal, de propiedad de D. Manuel Argemí y Vila. Que lo dicho es la verdad que ofreció bajo juramento, en el que

se ratifica, así como en ésta declaración que le fué leída, á la que nada tenía que enmendar ni añadir, firmando con el Señor Juez, de que certifico.

(Firmas del declarante, Juez y Secretario.)

La segunda declaración, en la parte sustancial, debe ser igual á la precedente.

PROVIDENCIA.—Dése vista de éste expediente, para que esponga lo que crea oportuno y viere convenirle, á D. Manuel Argemí y Vila, vecino de esta villa y propietario de la finca de que se trata, y, evacuado el traslado por éste, al Fiscal. Juzgado de San Baudilio á de
de 187 .

(Rúbrica del Juez y firma del Secretario.)

NOTIFICACION.—En el mismo día yo el Secretario notifiqué, por lectura íntegra y entrega de copia literal, el auto que precede á Pedro Mas, quedando enterado y firma, de que certifico.

(Medias firmas del interesado y Secretario.)

OTRA y ENTREGA.—En el mismo día notifiqué y di copia del auto que precede á D. Manuel Argemí, quedando enterado y en su poder éste expediente, para exponer lo que á su derecho convenga y firma, de que certifico.

(Medias firmas.)

El propietario devuelve el expediente con el siguiente escrito.

SEÑOR JUEZ MUNICIPAL.

Don Manuel Argemí y Vila, propietario, mayor de edad, vecino de esta población, evacuando el traslado que de este expediente, incoado á instancia de Pedro Mas se me ha conferido, para que manifieste lo que respecto de él se me ofrezca, digo: Que es cierto que en el año mil ochocientos cincuenta y nueve concedí á rabassa morta al indicado Pedro Mas una pieza de tierra de mi propiedad, sita en término municipal de esta villa y partida del Prat, por el termino de cuarenta años y bajo las partes de frutos que el citado Mas espresa, de cuya finca paga este las contribuciones correspondientes. En su virtud, y no teniendo nada que oponer á la continuacion de este expediente,

Suplico á V. se sirva haberme por hecha ésta manifestacion, á los efectos de derecho, y por conforme con la continuacion y aprobacion del expediente de que se trata.

San Baudilio de de 187 .

(Firma.)

PROVIDENCIA.—Únase el escrito que se acompaña y pase al Fiscal. San Baudilio á de de 187

(Rúbrica del Juez y firma del Secretario.)

NOTIFICACION.—En el mismo dia he notificado la anterior providencia á D. Manuel Argemí, por lectura y entrega de cópia y firma, de que certifico.

(*Firmas.*)

OTRA.—Acto seguido he verificado lo propio con Pedro Mas en la misma forma, y enterado firma, de que certifico.

(*Firmas.*)

NOTIFICACION y entrega del expediente al Fiscal.—En San Baudilio á de de 187 , yo el Secretario he notificado, por lectura y entrega de copia literal, el auto que precede al señor Fiscal del Juzgado, quedando enterado y en su poder éste expediente para emitir dictámen y firma, de que certifico.

(*Medias firmas.*)

DICTÁMEN.—El Fiscal municipal ha visto este expediente de informacion posesoria, instruido á instancia de Pedro Mas, vecino de ésta, para acreditar que posee á rabassa morta una finca sita en este término municipal y partida del Prat, de propiedad de D. Manuel Argemí y Vila; y como en su opinion se han guardado en el procedimiento las formas y solemnidades legales, no se opone á que recaiga la aprobacion del Juzgado. San Baudilio á de de 187 (1).

(*Firma*)

(1) Segun el contexto del artículo 397 de la ley hipotecaria, no debe darse en el expediente posesorio audiencia al Fiscal, cuando se trat

AUTO de aprobacion.—En la villa de San Baudilio de Llobregat á de de 187 . El Señor D.

Juez municipal de la misma: Habiendo visto este expediente instruido á instancia de Pedro Mas, de ésta vecindad, para acreditar que posee á rabassa morta, desde el año mil ochocientos cincuenta y nueve, una tierra de extension una hectárea, dos áreas, tres centiáreas, plantada de viña con algunos árboles, sita en término municipal de esta villa y partida del Prat, de propiedad de D. Manuel Argemí y Vila, bajo los pactos siguientes: dos terceras partes de uvas para el citado Pedro Mas y la tercera restante para el propietario, la mitad de las aceitunas y algarrobas y las tres cuartas partes de cualesquiera frutos que produzca la finca para el rabasser y la restante para el estabiliente :

Resultando que el Señor Alcalde, Regidor Síndico y Secretario de esta poblacion, por acuerdo del Ayuntamiento, en certificacion expedida á de del corriente año, acreditan que el referido Pedro Más ha pagado la contribucion de la antedicha finca, como rabasser de ella, desde el año mil ochocientos cincuenta y nueve, satisfaciéndola en la actualidad :

Resultando que dos testigos propietarios, vecinos de esta villa y libres de toda excepcion, han declarado, de ciencia propia, ser cierto que Pedro Más posee la finca

de inscribir algun derecho real, en cuyo caso debe entenderse la misma con el propietario de la finca ó los demás partícipes en el dominio, puesto que el Ministerio público, solo interviene en el expediente, cuando se trata de la inscripcion del dominio pleno. A pesar de semejante declaracion por parte de la ley, en el modelo se figura el pase al fiscal, á mas del propietario, para que, atendida la naturaleza peculiar de la rabassa morta, no se susciten dudas acerca si debe observarse ó no semejante formalidad, fácil de cumplir, en cuanto se trata de un procedimiento sencillo por demás.

de que se trata á rabassa morta, sin oposicion de clase alguna:

Resultando que comunicado el expediente á D. Manuel Argemí y Vila, éste lo ha devuelto con un escrito manifestando que es cierta la concesion que hizo á Pedro Más de la rabassa morta de que se trata, por término de cuarenta años, con los demás extremos que éste manifiesta, concluyendo que no se opone á la continuacion y aprobacion de este expediente, y que, comunicado al Fiscal municipal, ha opinado éste que se ha instruido con las formalidades legales:

Vistos los artículos trescientos noventa y siete y trescientos noventa y ocho de la ley hipotecaria vigente, reformado este último por el artículo sexto de la ley de diez y siete de Julio de mil ochocientos setenta y siete, por ante mí el Secretario dijo: que debía aprobar y aprobaba este expediente, ordenando al señor Registrador de la propiedad de este partido extienda la inscripcion correspondiente, sin perjuicio de tercero de mejor derecho; á cuyo efecto se entregue el mismo expediente original á la parte instante. Así lo acordó, mandó y firma, de que certifico.

(Firma del Juez y Secretario.)

NOTIFICACION.—En el mismo dia enteré por lectura íntegra y entrega de cópia literal del auto que precede á D. Manuel Argemí y Vila y firma.

(Medias firmas.)

OTRA.—Seguidamente notifiqué dicho auto en la misma forma al Señor Fiscal y firma, de que certifico.

(Medias firmas.)

OTRA y entrega.—Acto seguido yo el Secretario entere por lectura y entrega de copia literal del auto que precede á Pedro Mas, en cuyo poder dejé este expediente y firma, de que certifico.

(Medias firmas.)

Los expedientes judiciales de posesion, una vez terminados, se entregarán al interesado para que con ellos pueda presentarse á pedir la correspondiente inscripcion en el Registro: efectuada ésta, se archivará en el del Tribunal ó Juzgado que los hubiere instruido, expidiéndose á los interesados las copias ó testimonios que solicitan (1).

Si la finca radicare en pueblo donde hubiese Juzgado de primera instancia, en dicho Juzgado y no en el municipal deberán instruirse los expedientes justificativos de dicha posesion. Deberá emplearse en los mismos papel de cincuenta céntimos de peseta, hoy setenta y cinco, en virtud del recargo por impuesto de guerra, sin distinguir los que se tramiten ante los juzgados municipales ó de primera instancia (2).

Los expedientes judiciales de posesion que tu-

(1) Artículo 328 Reglamento de la Ley hipotecaria.

(2) Real órden de 7 de Marzo de 1863 y artículo 331 Reglamento.

vieren por objeto la inscripcion de una finca ó de varias, cuando el valor de todas ellas no exceda de 500 pesetas, devengarán derechos judiciales fijos en la forma siguiente:

Por la finca ó fincas cuyo valor no exceda de 50 pesetas. 2 pesetas.

Por aquellas cuyo valor, escediendo de 50 pesetas, no pase de 100. 6 »

Por aquellas cuyo valor, escediendo de 250 pesetas, no pase de 500. 10 »

Cuando el valor de las fincas exceda de 500 pesetas, se pagarán los derechos con arreglo al arancel judicial (1).

Cuando un expediente se instruye en un juzgado municipal, se regulan aquellos con arreglo á los aranceles municipales. El Fiscal municipal no debe percibir derechos de clase alguna, á pesar de lo dispuesto en el artículo 70 de los aranceles de dichos Juzgados (2). Estos honorarios deben satisfacerse por el valor de todas las fincas comprendidas en el expediente posesorio y no por cada una de ellas.

Para la inscripcion de la rabassa morta, como derecho real que es, debe inscribirse antes la pro-

(1) Artículo 329 Reglamento.

(2) Número 332 de la Reforma legislativa, Artículo resumen de los autores y revistas profesionales por D. J. Grao.

riedad de la finca á que afecte la misma, y si no resultare inscrita, el que tenga á su favor el expresado derecho, debe presentar desde luego su título para que, haciéndose de él el asiento de presentación, se tome anotación preventiva por defecto subsanable, y requerir después al dueño del inmueble que inscriba la propiedad dentro del término de treinta días, con arreglo á lo dispuesto en el Reglamento de la Ley hipotecaria (1).

REAL DECRETO.

En cumplimiento de lo prescrito en el art. 2.º de la Ley de 18 de Junio de este año, y teniendo presentes la Ley de Enjuiciamiento civil y la de 25 de Junio de 1867; á propuesta del Ministerio de Gracia y Justicia y de acuerdo con el consejo de Ministros,

Vengo en disponer que el título 12 de la expresada Ley de enjuiciamiento civil se entienda redactado en la forma siguiente :

TITULO XII.

Del juicio de desahucio.

Art. 636. El conocimiento de las demandas de desahucio corresponde exclusivamente á la jurisdicción ordinaria.

(1) Artículo 318.

Esta competencia alcanza á ejecutar la sentencia que recayere, sin necesidad de pedir ninguna clase de auxilio.

Art. 637. El conocimiento de las demandas de desahucio que se funden en el cumplimiento del término estipulado en el arrendamiento de una finca rústica ó urbana, en haber espirado el plazo del aviso que debiera darse con arreglo á la Ley, á lo pactado ó á la costumbre general de cada pueblo, ó en la falta de pago del precio concertado, corresponde en primera instancia al Juez municipal del distrito en que estuviere sita la finca, cualquiera que sea el importe del arriendo. Procederá también el desahucio y será competente para conocer de él el mismo Juez, aun cuando el que disfrute la finca rústica ó urbana la tuviere en precario sin pagar merced alguna, siempre que fuere requerido, para que la desocupe, con un mes de término. Procederá asimismo el desahucio ante el mismo Juzgado contra los administradores, encargados y porteros puestos por el propietario en sus fincas.

En los demás casos será Juez competente para conocer del desahucio el de primera instancia del domicilio del demandado ó el del partido en que estuviere sita la cosa, á eleccion del demandante.

Art. 638. En los casos en que con arreglo á lo dispuesto en el párrafo primero del artículo anterior corresponda á los Jueces municipales conocer del desahucio en primera instancia, se sustanciará este juicio conforme á las reglas siguientes:

1.ª El actor expondrá su reclamacion ó demanda por escrito en dos papeletas en papel comun, firmadas por él, ó por un testigo á su ruego si no pudiere firmar, que contendrán además: el nombre, profesion y domicilio del demandante y demandado, la pretension que se deduzca y la fecha en que se presente en el Juzgado.

2.ª Los litigantes están dispensados en estas deman-

das de la representacion de Procurador, de la direccion de Letrado y de la celebracion de acto prévio de conciliacion.

3.^a Recibidas las papeletas en Secretaría, el Juez mandará convocar al actor y al demandado á juicio verbal, señalando dia y hora al efecto, que no podrán alterarse sino por causa alegada y estimada por él mismo: la citacion para la comparecencia se extenderá á continuacion de la copia de la demanda, que será entregada al demandado.

4.^a El juicio se celebrará dentro de los seis dias siguientes al de la presentacion de las papeletas; pero mediando siempre tres dias entre dicho juicio y la citacion del demandado.

5.^a La citacion se hará con sujecion á lo que previene el art. 640 de esta ley. Si el demandado no se hallare en el distrito, se procederá en la forma que establece el artículo 641; pero sin que el total del término para la comparecencia pueda exceder de veinte dias. Cuando el demandado no tenga domicilio fijo, ó se ignorase su paradero, se procederá con arreglo á lo que dispone el artículo 644.

6.^a Si el demandado que estuviese en el lugar del juicio no compareciere á la hora señalada, se observará lo que determinan los artículos 645 y 646.

7.^a En el acto de la comparecencia, las partes expondrán por su órden lo que á su derecho conduzca, y pondrán en el acto toda la prueba que les conviniere; y despues de admitida, se practicará la estimada pertinente dentro del plazo fijado por el Juez, que no podrá exceder de seis dias.

Quando la demanda de desahucio se funde en la falta de pago del precio concertado, no será admisible otra prueba que la confesion judicial ó el documento ó recibo en que conste haberse verificado dicho pago.

Al día siguiente de practicada la prueba se unirá á los autos y citará el Juez á las partes á juicio verbal para el inmediato, en que las oirá, ó á las personas que elijan para hablar en su nombre, extendiéndose acta de ello.

8.º El Juez dictará sentencia dentro de tercero día, decretando haber lugar ó no al desahucio, y apercibiendo en el primer caso, al demandado de lanzamiento si no desaloja la finca dentro de los términos á que se refiere la regla siguiente. Dicha sentencia se hará saber al demandado si no hubiere concurrido al juicio en la forma que determina el art. 649, y se notificará en estrados en el caso que el mismo supone.

9.º Los términos de que habla la regla anterior son los que expresa el art. 647, con la prevención en su caso que establece el art. 648.

10. Pasados dichos términos sin que el arrendatario haya desalojado la finca, se procederá á lanzarle de ella en la forma que previene el art. 651. En el supuesto á que se refiere el art. 652, se observará lo que este establece; pero sin que se detenga por eso el llevar á efecto el lanzamiento.

11. La sentencia será apelable en ambos efectos, pudiendo interponerse la apelacion por medio de escrito ó de comparecencia dentro de tercero día; pero si el apelante lo fuere el demandado, no admitirá el Juez el recurso si no consignare el importe de los plazos del arriendo vencidos y los que debiera pagar adelantados.

12. Admitida la apelacion, se remitirá el expediente dentro de veinticuatro horas al Juez de primera instancia, previa citacion y emplazamiento de las partes en la forma ordinaria, el cual, tan luego como reciba los autos, convocará á las partes á nueva comparecencia dentro de tercero día, haciéndose la citacion conforme á lo que previene la regla 5.º de este artículo; pero aplicando al ausente la disposicion que establece el último párrafo de la misma para aquel cuyo paradero se ignore.

13. Llegado el momento de la comparecencia, el Juez oirá á las partes si se presentaren, ó á sus apoderados, extendiéndose acta; y sin admitir mas prueba que la que, propuesta en primera instancia, no hubiera podido practicarse, dictará sentencia dentro de tercero dia.

14. Dictada que sea la sentencia, se devolverán los autos con certificado de la misma para su cumplimiento al Juzgado municipal, el que, si el fallo fuera favorable al propietario, procederá al lanzamiento del arrendatario dentro de los términos á que se refiere la regla 8.^a de este artículo, sin excusa alguna. En la misma forma procederá si la sentencia de primera instancia hubiera quedado firme por no haber consignado el arrendatario el importe de los plazos que dice la regla 11.^a

15. Contra la sentencia dictada en apelacion por los Jueces de primera instancia en juicio de desahucio sobre fincas rústicas ó urbanas, cuyos alquileres ó rentas vendidas á la publicacion de dicha sentencia no excedieren de 750 pesetas, no se da recurso de casacion por infraccion de Ley ó doctrina legal; pero sí por quebrantamiento de alguna de las formas del juicio, conforme á lo previsto en la Ley de casacion civil vigente, para los negocios de menor cuantía.

16. Interpuesto por alguna de las partes recurso de casacion contra la sentencia definitiva, se aplicará, al iniciarse el recurso, el artículo 667, correspondiendo el cumplimiento de la ejecutoria, si se declara haber lugar al desahucio, al Juez municipal.

17. Las costas de ambas instancias, así como las que ocasione el lanzamiento, serán de cuenta del arrendatario si se acordare el desahucio, y para hacer efectivo su pago se procederá con arreglo á los artículos 653, 654 y 655.

18. Los términos designados en la reglas anteriores son improrogables en absoluto, siendo aplicables á ellos cuanto en esta parte establece el art. 672.

19. Cuando el juicio de desahucio se siga en virtud de las causas á que se refiere este artículo, el abono que expresan los artículos 656, 657 y 658, se reclamará ante el Juef municipal si el importe de dicho abono no excediese de 250 pesetas; y tanto esta demanda, como la segunda instancia que establece el art. 660, se sustanciarán en los términos prevenidos por esta Ley para los juicios verbales. Si el importe del abono excediese de 250 pesetas, la reclamacion se entablará ante el Juez de primera instancia, en los términos que previene el art. 658, observándose en la apelacion lo que disponen los artículos 659 y 660.

Art. 639. Cuando la demanda de desahucio se funde en la infraccion manifiesta de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento, que no sean de las enumeradas en el párrafo primero del art. 637, el Juez de primera instancia mandará convocar al actor y al demandado á juicio verbal, que se celebrará dentro de los ocho dias siguientes al de la presentacion de la demanda, la que se admitirá sin que preceda acto de conciliacion; pero mediando siempre cuatro por lo menos entre dicho juicio y la citacion del demandado.

Art. 640. La citacion se hará en su persona al demandado; si no pudiese ser habido, despues de dos diligencias con intervalo de seis horas, se le dejará en su casa cédula citándole para el juicio; entregándola á su mujer, hijos, dependientes ó criados, si los tuviere, y, no teniéndolos, al vecino mas inmediato.

Al propio tiempo se entregará copia simple de la demanda al demandado, ó á la persona á quien se deje la cédula de citacion.

Art. 641. En el caso de intentarse la demanda en el lugar en que esté sita la cosa, y de no hallarse en él el demandado, se entenderá la citacion para el juicio con su representante, si lo tuviere: caso de no tenerlo consti-

tuido por medio de poder, con la persona que esté encargada en su nombre del cuidado de la finca; y si tampoco la hubiere, se libraré el oportuno exhorto ú orden para citarlo al Juez del pueblo de su domicilio ó residencia.

En este último caso el Juez señalará el término suficiente, atendidas las distancias y dificultades de las comunicaciones para la comparecencia al juicio verbal. Este término no podrá exceder de un dia por cada seis leguas.

Art. 642. Lo mismo se practicará cuando se proponga la demanda en el lugar del domicilio, y no se encuentre en él el demandado.

Art. 643. En los casos de que hablan los dos artículos precedentes, se apercibirá al demandado, al hacerle la citacion, de que no compareciendo por sí ó por legitimo apoderado, se declarará el desahucio sin mas citarlo ni oirlo.

Art. 644. Cuando el demandado no tenga domicilio fijo y se ignore su paradero, se hará la citacion en los estrados del Juzgado para que comparezca al juicio verbal, bajo el apercibimiento indicado en el artículo anterior.

Art. 645. Si el demandado que estuviere en el lugar del juicio no compareciere á la hora señalada, se le volverá á citar en la misma forma para el dia inmediato, apercibiéndole al practicar esta diligencia, si fuere habido, y si no en la cédula que se le dejare, con que de no concurrir al juicio se le tendrá por conforme con el desahucio, y procederá sin mas citarlo ni oirlo á desalojarlo de la finca.

Esta segunda citacion no se hará á los ausentes.

Art. 646. Si no compareciere el presente en el lugar del juicio despues de la segunda citacion, ni el ausente despues de la primera, el Juez declarará inmediatamente haber lugar al desahucio, apercibiendo de lanzamiento

al demandado si no desaloja la finca dentro de los términos que á continuacion se expresan.

Art. 647. Los términos de que habla el artículo anterior son :

El de ocho dias, si se trata de una casa de habitacion y que habiten con efecto el demandado ó su familia.

El de quince dias, si de un establecimiento mercantil ó de tráfico.

El de veinte dias, si de una hacienda, alquería, cortijo ú otra cualquiera finca rústica que tenga caserío y en la cual haya constantemente guardas, capataces ú otros sirvientes.

Art. 648. Si el desahucio se hace de una finca rústica que no tuviere ninguna de las circunstancias expresadas en el último párrafo del artículo anterior, el lanzamiento se decretará en el acto.

Art. 649. La providencia declarando el desahucio y el lanzamiento en su caso, se hará saber al demandado en los mismos términos en que se le hizo la citacion, si estuviere en el lugar del juicio.

En los demás casos se notificará en estrados, parándole el mismo perjuicio que si se hiciera en su persona.

Art. 650. Los términos de que habla el art. 647 son improrogables, cualquiera que sea la causa que se alegue para pedir su próroga.

Art. 651. Pasados los términos sin haberse desalojado la finca, se procederá á lanzar al inquilino ó colono, sin consideracion de ninguno género y á su costa.

Art. 652. Si en la finca rústica hubiere labores ó plantío que el colono reclamare como de su propiedad, se extenderá diligencia expresiva de la clase, extension y estado de las cosas reclamadas.

No servirá esta reclamacion de obstáculo para el lanzamiento.

Art. 653. Al ejecutar el lanzamiento, se retendrán y

constituirán en depósito los bienes mas realizables que se encuentren, suficientes á cubrir las costas de todas las diligencias expresadas.

Art. 654. Prévía tasacion de los bienes depositados, por peritos que nombre el Juez, se procederá á su venta si el demandado no pagare las costas en el acto.

Art. 655. La enajenacion se hará en la forma prevenida para el procedimiento de apremio del juicio ejecutivo.

Art. 656. En los casos en que el demandado hubiere reclamado labores, plantío ú otra cualquier cosa que haya quedado en la finca, por no poderse separar de ella, se procederá á su avalúo por peritos que nombren las partes, y tercero de oficio, caso de discordia.

Art. 657. Practicada que sea esta diligencia, podrá el demandado reclamar el abono de la cantidad en que haya sido apreciado lo que creyere corresponderle.

Art. 658. Si formulare reclamacion, se convocará á juicio verbal, en el que, oidas las partes y recibidas las pruebas, el Juez dictará la providencia que estime de justicia.

Art. 659. Esta providencia es apelable en ambos efectos. Interpuesto el recurso, se remitirán los autos al Tribunal superior, con citacion y emplazamiento de las partes en la forma ordinaria.

Art. 660. La segunda instancia se sustanciará en los términos prevenidos para las apelaciones de las sentencias que recayeren en los interdictos.

Art. 661. Concurriendo al juicio verbal sobre el desahucio el demandado, oidas las partes y recibidas sus pruebas, el Juez dictará sentencia.

Art. 662. Esta sentencia es apelable en ambos efectos. El Juez no admitirá la apelacion si al interponerla no acreditase el arrendatario que ha satisfecho los plazos vencidos y los que debiera pagar adelantados. Si no lo

acreditase, quedará desde luego firme y pasada en autoridad de cosa juzgada la sentencia.

Si no se interpusiere apelacion pasado el término, queda la sentencia consentida de derecho, sin necesidad de ninguna declaracion.

Art. 663. Consentida la sentencia de primera instancia ó pasada en autoridad de cosa juzgada, se procederá á su ejecucion en la forma antes prevenida, si se hubiera declarado haber lugar al desahucio.

Art. 664. Si se apelare, se remitirán los autos al Tribunal superior con citacion y emplazamiento de las partes.

Art. 665. La segunda instancia se sustanciará de la manera expresada en el art. 660.

Art. 666. La sentencia confirmatoria contendrá siempre condena de costas.

Art. 667. Dictada que sea la sentencia de vista, se devolverán para su cumplimiento los autos al Juzgado de que procedan, con certificacion solo de ella y de la condena de costas, si la hubiere habido.

Si se interpusiere por el arrendatario recurso de casacion contra dicha sentencia, no podrá ser admitido, caso que proceda, si al interponerlo no acredita aquel tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba adelantar. El mismo recurso, una vez admitido y cualquiera que sea su estado, se considerará desierto si durante su sustanciacion dejaren de pagarse rentas vencidas ó de satisfacerse las que corresponda adelantar.

El pago de las rentas se acreditará con el recibo del propietario, ó de su administrador ó representante.

Art. 368. Recibidos los autos por el Juez de primera instancia, se procederá á cumplir la ejecutoria, si se hubiere declarado haber lugar al desahucio, acomodándose á los trámites que quedan establecidos.

Art. 669. Si la causa por que se pidiere el desahucio no es de las expresadas en el párrafo primero del artículo 637, y en el 639, se convocará tambien á las partes á juicio verbal de la manera prevenida en el último de dichos artículos y los que le siguen.

Si compareciendo el demandado conviniere con el demandante en los hechos, dictará el Juez sentencia. Si no compareciere el demandado, se le tendrá por conforme en los hechos expuestos en la demanda, y el Juez dictará en su rebeldía sentencia declarando haber lugar al desahucio.

Art. 670. Esta sentencia es apelable en ambos efectos.

Si no se apelare, queda de derecho consentida sin necesidad de declaración alguna, y se procederá á su ejecucion y cumplimiento.

Art. 671. Si se apelare, se remitirán los autos al Tribunal superior para que se sustancie y decida la segunda instancia, con sujecion á los trámites antes determinados, procediéndose, dictada que sea la ejecutoria, á cumplirla de la manera tambien establecida.

Art. 672. Si el demandado se opusiere al desahucio en el juicio verbal y no conviniere en los hechos, precisará los que negare y las razones en que se funda.

El Juez, en su vista, declarará terminado el juicio, y conferirá traslado al demandado por el término preciso de cinco dias.

Trascurridos, recibirá el pleito á prueba, si procediere, por un término que no excederá de veinte dias.

Al segundo dia, despues de concluido el término de prueba, la que se hubiere practicado se unirá de oficio á los autos.

Se entregarán estos para instruccion á cada una de las partes, por el término perentorio de tercero dia.

Devueltos ó recogidos los autos, el Juez señalará sin dilacion dia para la vista, á la cual podrán concurrir los interesados ó sus Letrados defensores.

Dentro de los tres días siguientes dictará sentencia. Si ésta fuere condenatoria, aunque es apelable en ambos efectos, el Juez no admitirá la apelacion si al interponerla no acreditase el arrendatario que habia satisfecho los plazos entonces vencidos y los que segun el contrato de arriendo debe pagar adelantados, y no haciéndolo así, se reputará desierto el recurso y la sentencia firme y pasada en autoridad de cosa juzgada.

Si se interpusiere recurso de casacion, se observará lo prevenido en el art. 667.

Todos los términos designados en este artículo son improrogables, y trascurridos que sean, se considerará perdido el derecho de que no se haya hecho uso, sin necesidad de escritos de apremio ni rebeldía.

Cuando el importe anual del arrendamiento no exceda de 750 pesetas, los juicios de desahucio se considerarán como de menor cuantía para el efecto del art. 19, y será por lo mismo potestativo en los interesados valerse ó no de Letrado.

Durante el período de vacaciones, las Salas extraordinarias de las Audiencias sustanciarán y fallarán los recursos de apelacion de que trata el art. 662.

Dado en Palacio á 2 de Julio de 1877.—Alfonso.—El Ministro de Gracia y Justicia, Fernando Calderon y Collantes.

(Gaceta del 4 de Julio.)

FORMULARIOS DEL DESAHUCIO.

Hecho el requerimiento de cualquiera de los modos, y en el tiempo que se menciona en el capítulo tercero del título séptimo de este tratado, que se ocupa del desahucio, y transcurrido el término que debe concederse para que el rabasser deje espedita la finca á favor del dueño, si no lo verifica, despues de hecha constar en el Registro de la propiedad la resolucion del contrato por medio de la correspondiente nota marginal, si estuviese inscrita la rabassa morta, y el desahucio se fundase en la conclusion del término, se presentará al Juez municipal la siguiente papeleta.

SEÑOR JUEZ MUNICIPAL.

Don _____, mayor de edad, propietario de esta vecindad, segun cédula personal número _____, expedida por el Alcalde de este pueblo, demanda á _____, mayor de edad, labrador, tambien vecino del mismo, para que deje libre, vácuo y espedita á favor del actor la pieza de tierra que, de propiedad de éste, le cultiva aquél aparceria, vulgo á rabassa morta, sita en éste término municipal y partida denominada _____, por haber concluido los cin-

cuenta años de su establecimiento (*ó faltar las dos terceras partes de las cepas, si se entablase por esta causa el desahucio*): para cuyo desahucio ha sido requerido dicho rabasser con la debida oportunidad: por lo que, suplico al Juzgado se sirva señalar dia y hora para la celebracion de dicho juicio y condenar á

á que deje dicha finca libre, vácua y espedita á favor del demandante, con arreglo á la ley de desahucio de 18 de Junio de 1877, imponiéndole las costas.

(Fecha y firma del interesado.)

Demanda de desahucio por él que adquirió como libre una finca que está concedida á rabassa morta, la cual no consta inscrita en el Registro de la propiedad.

SEÑOR JUEZ MUNICIPAL.

Don _____, mayor de edad, propietario de esta vecindad, segun cédula personal número _____, espedida por el Alcaldé de este pueblo, demanda á _____, mayor de edad, labrador, tambien vecino de esta poblacion, para que deje libre, vácua y espedita á favor del demandante la pieza de tierra sita en este término municipal y partida de _____, de extension _____ hectáreas _____ áreas, cuya material tenencia disfruta el referido _____, por haberla adquirido el actor como libre de toda carga y gravámen, segun resulta de la escritura de adquisicion y certificacion del Señor Registrador de la propiedad de este partido, y detentarla

aquel sin título de clase alguna; por lo que, suplico al Juzgado se sirva señalar día y hora para la celebracion de dicho juicio y condenar á á que deje dicha finca libre, vácua y espedita á favor del demandante, con arreglo á la ley de desahucio de 18 de Junio de 1877 y los artículos 2; 23; 396 y 397 de la ley hipotecaria vigente; con protesta de costas.

(Fecha y firma del actor.)

Presentadas las papeletas en Secretaría, el Juez dictará providencia convocando á las partes á juicio verbal, señalando día y hora al efecto. El juicio ha de celebrarse precisamente dentro de los seis días siguientes al de la presentacion de las papeletas de demanda; pero mediando siempre tres entre dicho juicio y la citacion del demandado.

PROVIDENCIA.—Por presentada la demanda de desahucio; convóquese á las partes á juicio verbal para el día del corriente á las de su mañana (*ó tarde*), el que se celebrará en la sala de audiencia de este Juzgado. Cítese en forma legal al actor y demandado, para que concurren á la comparecencia con las pruebas que vieren convenirles, apercibiéndoles que de no verificarlo les parará el perjuicio que hubiere lugar.

Así lo mandó y rubrica el Sr. D.

Juez municipal de este pueblo de que yo el Secretario certifico.

(Fecha, rúbrica del Juez y firma del Secretario.)

NOTIFICACION AL ACTOR.

DILIGENCIA.—Acto continuo, yo el infrascrito Secretario notifiqué la anterior providencia á D.

por lectura íntegra y entrega de copia literal de que certifico.

(Firmas del demandante y Secretario.)

OTRA al demandado. Seguidamente yo el Secretario notifiqué la precedente providencia á N. N. por lectura y entrega de copia literal, citándole para que comparezca al Juzgado á celebrar el juicio verbal el día y hora señalados en la misma con los documentos y pruebas que á su derecho convengan, entregándole á la vez copia de la demanda; y de no hacerlo así le parará el perjuicio consiguiente.

(Fecha y firma del demandado y Secretario.)

Si el demandado que estuviere en el lugar del juicio no compareciese á la hora señalada, se le volverá á citar en la misma forma para el día inmediato, apercibiéndole al practicar dicha diligencia, si fuese habido, y sino en la cédula que se le dejare, con que, de no concurrir al juicio, se le tendrá por conforme con el desahucio y procederá sin mas citarlo ni oirlo á desalojarlo de la finca. Esta segunda citacion no se hará á los ausentes.

CITACION.—En á de de 187 ,
yo el Secretario del Juzgado municipal de éste pueblo me
personé en casa de para que se
presente mañana (*dia tal y hora tal*) en dicho Juzgado á
contestar la demanda de desahucio contra el mismo pre-
sentada por , apercibiéndole
que siendo ésta la segunda citacion, por no haberse pre-
sentado á la primera, se le tendrá por conforme con el
desahucio y se procederá sin mas citarlo ni oirlo á desa-
lojarlo de la finca, firmando conmigo esta citacion (*y ne-
gándose á firmar lo hacen dos testigos por mi requeridos,
ó no sabiendo ó no pudiendo firmar lo hace un testigo á
su ruego*), de lo que yo el Secretario certifico.

Si el presente á la segunda citacion y el ausente
á la primera no comparecieren, el Juez, haciendo
constar la incomparecencia del demandado por
medio de acta, dictará sentencia en rebeldía dando
lugar al desahucio, apercibiéndole de lanzamiento
si no desaloja la finca dentro los términos de los
artículos 647 y 648 de la ley.

No verificándolo, transcurrido el plazo fijado,
el demandante acudirá de nuevo al Juzgado pi-
diendo se proceda al lanzamiento, cuya peticion
puede hacerse por comparecencia ó por escrito;
haciéndolo constar en los autos el Secretario cuan-
do la peticion se hiziere verbalmente.

En vista de la peticion del actor el Juez dictará
auto motivado en la forma ordinaria, hecho lo
cual se verificará el lanzamiento.

Caso de comparecer el demandado al juicio en el día y hora señalados, se celebrará éste, en el cual el actor y el demandado podrán exponer, por sí ó por otra persona, cuanto crean conveniente á su derecho, proponiendo y presentando las pruebas que crean necesarias, y levantándose acta de todo lo que tenga lugar en el juicio.

Son admisibles todos los medios de prueba prescritos en el artículo 279 de la Ley de Enjuiciamiento civil, las cuales se unirán á los autos mediante providencia dictada por el Juez, citándose á las partes para el juicio verbal en el que podrán alegar en definitiva lo que crean oportuno y, verificado, se dictará sentencia precisamente dentro de tres días redactándose en resultandos y considerandos.

La parte que se creyese agraviada por la sentencia del Juez municipal, podrá apelar de ella para ante el del partido; cuya apelacion podrá interponerse por medio de escrito, ó comparecencia, dentro de tercero día; en cuya instancia solo podrán presentarse aquellas pruebas que, habiendo sido propuestas en la primera, no hubieren podido practicarse, sin que puedan proponerse otras nuevas.

El recurso de casacion en el desahucio, procede por quebrantamiento de forma y por infraccion de ley ó de doctrina legal, segun lo dispuesto en la regla 15 del artículo 638, cumpliéndose lo dispuesto en el artículo 667.

APÉNDICE.



MINISTERIO DE GRACIA Y JUSTICIA.

DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS CIVIL Y DE LA
PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO.

Ilmo. Sr.: En el expediente gubernativo instruido á instancia del Sr. Marqués de Monistrol contra la negativa del Registrador de la propiedad de San Feliu de Llobregat á inscribir cierta sentencia y diligencias de posesion y de embargo practicadas en cumplimiento de la misma, pendiente en esta Direccion en virtud de apelacion interpuesta por dicho funcionario:

Resultando de una certificacion librada por el Registrador de la propiedad de Barcelona, en cumplimiento de lo mandado por esta Superioridad, que al folio 304, libro 3.º, correspondiente al año de 1793 de la antigua Contaduría de Hipotecas, consta la toma de razon del establecimiento á primeras cepas otorgado ante José Ribas, Escribano de dicha ciudad, en 8 de Setiembre de 1793, por D. Francisco de Dusay á José Sanz, albañil de la parroquia de San Feliu de Llobregat, «de una mojada y media y una mundina de tierra, poco más ó ménos, á fin de plantar de viña, de pertenencias de una de mayor tenida que posee franca en alodio en la parroquia de San Justo Desvern,» y linda á Oriente con Benito Majó, á Mediodia con éste y Jaime Ginestar, á Poniente con Juan Montaner y el estabiliente, y á Cierzo con Juan Albornó:

Resultando de otra certificacion del Registrador de San Feliu de Llobregat que no consta en su Registro, al cual corresponde en la actualidad la mencionada finca, rela-

cion, extracto ni copia alguna referente al aludido establecimiento.

Resultando al folio 215 vuelto, libro 4.º, correspondiente al año de 1824, de la antigua Contaduría de Hipotecas de Barcelona, y al folio 350 vuelto, núm. 137 del Libro de copias de asientos de aquella Contaduría en el Registro de San Feliu, referentes á fincas del mismo partido, la toma de razon de los capítulos matrimoniales otorgados en 21 de Diciembre de dicho año entre Miguel Ribas y Molins, labrador de San Feliu y Josefa Ribas y Sanz, vecina de la misma parroquia, siendo otro de dichos capítulos que el mencionado José Sanz hace donacion y heredamiento universal de sus bienes á su nieta Josefa Ribas, con reserva de la libre y general administracion de los mismos y el usufructo para sí y su viuda, é imponiendo á la donataria la obligacion de dar alimentos á las personas que designa, y de pagar las cargas á que tales bienes estén afectos; cuyo asiento se reproduce en las respectivas certificaciones expedidas por los Registradores de ambos partidos:

Resultando al folio 8 del libro 3.º de San Feliu de Llobregat, é inscripcion 1.ª de la finca núm. 124 de dicho Ayuntamiento, un asiento trasladado y adicionado de la antigua Contaduría de Barcelona, que es de establecimiento otorgado por José Monner á José Sanz, albañil, en 9 de Febrero de 1794, sobre un pedazo de tierra sito en la villa de San Feliu de Llobregat, de 25 palmos de ancho, y de largo desde la carretera nueva á la vieja; y á seguida de esta inscripcion 1.ª otra, que lleva el número 2.º, de adquisicion hereditaria, por un nieto del establecimiento del referido censo que, segun se dice en esta inscripcion y se repite en las sucesivas, en el dia satisface Miguel Ribas, con la particularidad de que al comenzar el asiento se hace nueva descripcion de la finca, consignándose que es una casa señalada con el núm. 55, sita

en la calle Mayor y carretera Real de San Feliu, y edificado en el pedazo de tierra descrito en la inscripcion 1.ª, lindante por el frente con la nombrada carretera Real, por la derecha con casa de Josefa Sabaté, por la izquierda con la de Francisco Berenguer, antes Jaime Ximenis, y por la espalda con la carretera vieja:

Resultando que promovidos autos de juicio ordinario por el citado Marqués de Monistrol contra D. Miguel Ribas y Sans para que se declarase finido por el trascurso de cincuenta años el contrato de establecimiento *á primeras cepas*, otorgado en 8 de Setiembre de 1793 por D. Francisco Dusay y de Mari á favor de José Sans, de la pieza de tierra anteriormente descrita, se dictó sentencia en 24 de Julio de 1874 declarando finido el mencionado establecimiento, condenando en su consecuencia al nombrado D. Miguel Ribas, que á la sazón cultivaba la pieza de tierra establecida, y á los habientes-derecho de Josefa Ribas y Sans, á haber de dejarla libre y á disposicion del demandante y pago de costas; cuya sentencia fué confirmada ejecutivamente por la Audiencia de Barcelona:

Resultando que devueltos los autos al Juzgado para la ejecucion de estas sentencias, se dió posesion al Sr. Marqués de Monistrol de la referida pieza de tierra; y que requeridos para el pago de costas el Miguel Ribas y el Alcalde de la villa de San Feliu, por ignorarse el paradero de los habientes-derecho de Doña Josefa Ribas y Sans, se procedió al embargo de una casa de la pertenencia de D. Miguel y de los habientes-derecho de la Doña Josefa Ribas, sita en la villa de San Feliu y en la calle de la carretera señalada con el núm. 55, lindante por la derecha con D. Manuel Bertrand, por la izquierda con D. Joaquin Berenguer, y por detrás con la calle de Masobernou:

Resultando que en virtud de exhorto expedido al Juzgado de San Feliu, éste libró mandamiento por duplicado

al Registrador del partido para la inscripcion de las sentencias y de la diligencia de posesion que por testimonio se acompañaban, y anotacion de la diligencia de embargo de la finca de D. Miguel Ribas y de los habientes-derecho de Doña Josefa Ribas:

Resultando que presentados el mandamiento y testimonios referidos, el Registrador estampó dos notas denegando la anotacion en cuanto al embargo por aparecer inscrita la finca embargada á favor de José Sans, persona distinta de aquella contra la cual se sigue el procedimiento; y la inscripcion de las sentencias y posesion de las fincas, objeto de las mismas, por no venir consignados los nombres y apellidos de las personas condenadas á la dimision como habientes-derecho de Josefa Ribas y Sans, no constar inscrito ni justificado el dominio de la finca á favor de aquellos ni de ésta, y por resultar de un asiento del Registro antiguo situada dicha finca en San Justo Desvern, y no en San Juan Despi, que es donde se la situa en uno de los testimonios presentados, y por haber trascurrido treinta dias hábiles sin subsanarse dichos defectos ni pedir anotacion preventiva:

Resultando que presentados nuevamente estos documentos con una instancia del interesado, en la que se hacian algunas observaciones acerca de los derechos alegados por el Registrador, y se pedia la inscripcion de las relatadas sentencias y anotacion del embargo; y caso contrario, que se cumpliese con el Real decreto de 3 de Enero de 1876, aquel funcionario volvió á consignar en otra nota puesta á continuacion de las dos anteriores que no admitia la anotacion de embargo, fundado en las mismas razones ya expuestas:

Resultando que el Registrador devolvió los referidos documentos al Juzgado, acompañando comunicacion en la que manifiesta que, segun el art. 20 de la Ley Hipotecaria, no le es dado practicar la inscripcion de las sentencias, condenando á D. Miguel Ribas y herederos de

Josefa Ribas y Sans á la dimision de la finca establecida por no constar inscrita á favor de éstos, que son los trasferentes, y además porque resultando contradiccion entre un asiento del registro antiguo y los documentos presentados respecto al término en que se halla situada la pieza de tierra en cuestion, es necesario acreditar por documentos fehacientes en cual de los dos términos radica realmente; ni tampoco le es posible tomar la anotacion prevenida por razon de embargo, porque la regla primera del art. 42 del reglamento lo prohíbe, cuando como en este caso la finca objeto del mismo resulta inscrita á nombre de persona distinta de aquella contra la que se sigue el procedimiento de embargo:

Resultando que en su consecuencia el interesado acudió al Juzgado para que se mandase al Registrador inscribir la memorada sentencia y toma de posesion, alegando que la Josefa Ribas y Sans adquirió el derecho de enfitéusis temporal de que se trata, en virtud de donacion que le hizo su abuelo José Sans en las capitulaciones matrimoniales otorgadas en 21 de diciembre de 1824 por razon de su matrimonio con Miguel Ribas, en las cuales se estipuló el usufructo á favor del cónyuge sobreviviente, por cuyo concepto venia cultivando dicho Miguel Ribas la pieza de tierra referida al promoverse el litigio por el Sr. Marqués de Monistrol: que tanto el derecho del donante como el de la donataria resultan inscritos en los antiguos libros, y así se dice en la sentencia recaída en aquel juicio: que aun cuando esta donacion no habiese sido inscrita, no cabe, segun el art. 20 de la Ley Hipotecaria, que el Registrador se niegue á inscribir, desde el momento en que el Tribunal sentenciador ha declarado ya que por dicha donacion pasó el enfitéusis á la Josefa Ribas, y de ésta á sus derecho-habientes, pues que el citado artículo debe entenderse en el sentido de favorecer la inscripcion de trasmisiones ó gravámenes verificados

por adquirentes anteriores al 1.º de Enero de 1863, si con posterioridad á esta fecha no resulta inscrito el dominio de la finca en los nuevos libros: que por otra parte el derecho concedido al primer rabassayre no era el de propiedad, sino el de cultivo por la vida de las primeras cepas, ya que á tenor de la Real órden de 3 de Agosto de 1864 el dominio ó propiedad se entiende ser del dueño del suelo y *no del de la plantacion ó rabassa*, como supone el Registrador, por cuya razon el art. 1.º de la misma Real disposicion dice que, cuando el dueño de una finca concedida en todo ó en parte á rabassa morta solicite su inscripcion, se efectuará haciendo referencia del título de concesion y del actual cultivador; y por último, que ni la Ley Hipotecaria ni su reglamento exigen la justificacion que pretende el Registrador al efecto de determinar con toda claridad la situacion de la viña, tanto mas, cuanto que queda ya plenamente justificado en el exhorto dirigido por el Juzgado ejecutor de Barcelona al de San Feliu para que se diera posesion al demandante, en el acta judicial de posesion, y en la certificacion librada por el Alcalde del término municipal de San Juan Despí con referencia al amillaramiento, que dicha pieza se halla sita en el término de San Juan Despí, y no en el de San Justo Desvern, donde aun radica la mayor parte de la finca, de que aquella es una seccion, sin que sea posible fijar acto alguno por el que conste esta mutacion:

Resultando que remitido el expediente al Juzgado de Barcelona, el recurrente acudió al mismo para que se hiciesen las oportunas declaraciones en subsanacion de los defectos alegados por el Registrador, cuya pretension desestimó el Juzgado, porque, segun el artículo 4.º del Real decreto de 3 de Enero de 1876, procedia entablar ante la Presidencia la oportuna reclamacion gubernativa contra la suspension del Registrador:

Resultando que, en su consecuencia, el representante

del Marqués de Monistrol acudió gubernativamente contra la negativa del Registrador, diciendo: que este funcionario debió cancelar, á tenor de lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley Hipotecaria, la inscripcion del contrato enfitéutico que consta en el antiguo Oficio de Hipotecas de la misma ciudad, en virtud de la sentencia que declaró pura y simplemente finido el contrato referido, pues que solo como consecuencia de la declaracion de caducidad del dicho establecimiento se condena en la referida sentencia á Miguel Ribas y á los herederos de Josefa Ribas y Sans en haber de dejar libre y á disposicion del demandante la pieza de tierra que á título de rabassa poseian, sin que por esta declaracion pueda nunca entenderse que el Sr. Marqués adquiria el dominio del predio, por transferencia de los condenados, en cuyo caso vendria obligado á las cargas que estos hubiesen impuesto, lo cual no sucede; y que asimismo debió tomar la anotacion de embargo prevenida en el mandamiento del Juzgado, pues que el José Sans, á cuyo nombre se dice resulta inscrita la casa embargada, era el abuelo de Josefa Ribas y Sans, á la que hizo donacion universal en las capitulaciones matrimoniales de 1824, cuyas capitulaciones fueron inscritas en el libro corriente del Oficio de Hipotecas de Barcelona:

Resultando que oidos el Juez de primera instancia y el Registrador, el Presidente de la Audiencia resolvió declarar inscribibles la sentencia y diligencias de posesion, tomando anotacion preventiva del embargo, y que al efecto se expidiera á sus costas órden al Registrador de San Feliu, devolviendo las actuaciones al Juzgado del distrito de San Pedro de Barcelona para su remision al de aquel partido, con reproduccion del exhorto:

Resultando que notificada esta providencia al Registrador, éste apeló para ante la Superioridad, manifestando que, por no habersele remitido el expediente gu-

bernativo al mandarle que informase, no pudo rectificar oportunamente algunos hechos inexactos que debieron aducirse en el escrito de recurso, pues que en uno de los considerandos de la providencia apelada se consignan, y reclamando al propio tiempo que se revoque tambien la parte en que se le condena á pagar ciertas costas, en atencion á que ni los Presidentes de Audiencia están facultados para imponerles las costas en expedientes gubernativos, ni aun cuando lo estuvieran, en este asunto ha habido motivo para ello, ni bajo tal supuesto seria posible desempeñar el cargo de Registrador :

Vistos los artículos 79, núm. 2, 82, 83, 414 y 415 de la Ley Hipotecaria; 42 y 325 del Reglamento general dictado para su ejecucion :

Vistos el Real decreto de 31 de Enero de 1862 y la Real orden de 28 de Junio de 1861 :

Considerando que las cuestiones sobre que versa el presente recurso son : en primer lugar, si procede inscribir en el Registro, y bajo qué forma, la sentencia ejecutoria declarando finido el expresado contrato de establecimiento á primeras cepas; y en segundo, si procede asimismo anotar el embargo mandado practicar en la casa situada en la villa de San Feliu, como propia de los habientes-derecho de Josefa Ribas y Sans :

Considerando, respecto á la inscripcion de la ejecutoria, que esta constituye un verdadero título de extincion de los derechos adquiridos en virtud del contrato de establecimiento, y bajo este supuesto, suficiente para cancelar el asiento en que consta inscrito dicho contrato, con arreglo á la doctrina de los artículos 79, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria :

Considerando que el contrato de establecimiento á primeras cepas, á que se refiere la ejecutoria, se inscribió en los libros de la antigua Contaduría, segun acredita la certificacion expedida por el Registrador de la propiedad

de Barcelona; y no apareciendo trasladado este asiento á los libros modernos, procede su cancelacion en los términos prevenidos en el art. 414 de la misma Ley Hipotecaria, no siendo obstáculo para ello el que haya dejado de cumplirse por los funcionarios que estuvieron encargados de los Registros de San Feliu de Llobregat y de Barcelona al plantearse el nuevo sistema hipotecario, con la disposicion 5.ª de la Real orden de 28 de Junio de 1861 y artículos 11, 12, 13 y 14 del Real decreto de 31 de Enero de 1862, porque estas son faltas del orden interior de las oficinas, que deben subsanarse de oficio, y sin que los interesados sufran el menor perjuicio ni dilacion en la inscripcion de sus derechos:

Considerando, en cuanto á la anotacion del embargo, que habiéndose mandado practicar éste en los bienes de los *habientes-derecho* de doña Josefa Ribas y Sans, y que de los libros del Registro de San Feliu resulta que la casa señalada con el núm. 55 de la calle Mayor está construida sobre un pedazo de tierra concedido en enfiteúsis á José Sans, el cual hizo donacion universal de todos sus bienes á su nieta Josefa Ribas y Sans, segun la escritura inscrita en los antiguos libros de la Contaduría de Hipotecas de Barcelona, es evidente que procede anotar el embargo practicado en dicha finca, porque ésta debe reputarse como propia de los herederos ó sucesores de la Josefa Ribas, mientras del registro no resulte adquirida por un tercero:

Considerando que hallándose inscrito el dominio útil de la expresada finca á nombre de José Sans en el Registro nuevo, y constando del antiguo que Josefa Ribas y Sans adquirió por donacion universal todos los bienes, es evidente que procede anotar en el Registro abierto ya á dicha finca el embargo practicado en la misma en el concepto de pertenecer á los *habientes-derecho* de aquella, si bien deberá hacerse anotar preventivamente, por los

medios establecidos en el art. 42 del Reglamento para la ejecucion de la Ley Hipotecaria, los nombres de los herederos ó sucesores de aquella que actualmente posean la mencionada finca, tomándose hasta que este defecto se subsane, anotacion de suspension;

Esta Direccion general ha acordado resolver:

1.º Que la sentencia ejecutoria dictada por la Audiencia de Barcelona, declarando terminado el contrato de establecimiento á primeras cepas celebrado entre don Francisco de Dusay y de Mari y José Sans en 8 de Setiembre de 1793, es inscribible como titulo de cancelacion del asiento extendido en los antiguos libros por el que se tomó razon de dicho contrato.

2.º Que la cancelacion se extenderá en la forma prevenida en los artículos 414 y 415 de la Ley Hipotecaria y 325 del Reglamento general.

3.º Que por los Registradores de la propiedad de San Feliu de Llobregat y de Barcelona se practique con dicho asiento lo dispuesto en la Real orden de 28 de Junio de 1861 y en los artículos 11, 12, 13 y 14 del Real decreto de 31 de Enero de 1862, para lo cual dictará el Presidente las órdenes oportunas.

4.º Que en el registro abierto á la finca núm. 124 de la villa de San Feliu, ó sea la casa mandada embargar como propia de los habientes-derecho de doña Josefa Ribas Sans, se extienda el oportuno asiento de suspension de anotacion del referido embargo, por el defecto de no aparecer ó constar quienes sean actualmente los sucesores de la nombrada Ribas que posean la indicada finca, cuyo defecto podrán subsanar en los términos prescritos en el art. 42 del Reglamento general.

Y 5.º Que el mismo Presidente instruya el oportuno expediente para investigar el motivo de no haberse trasladado al Registro de San Feliu el asiento relativo al establecimiento de primeras cepas, exigiendo la debida

responsabilidad á quien proceda, y obligando al actual Registrador de San Feliu á que subsane esta omision y todas las demás que se hayan padecido acerca de este particular respecto de otras fincas.

En cuyos términos esta Direccion confirma la providencia apelada, revocándola en lo que sea contrario á las anteriores resoluciones, y especialmente en la condena de costas impuesta al Registrador apelante.

Lo que, con devolucion del expediente original, comunico á V. I. á los efectos oportunos. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 8 de Febrero de 1877.—El Director general, Feliciano R. de Arellano.—Sr. Presidente de la Audiencia de Barcelona.

(Gaceta del 6 de Junio de 1877.)

FIN.

INDICE.

	Páginas.
Introduccion	v
TÍTULO I. Examen del contrato de rabassa morta.	1
Capitulo I. Naturaleza económico jurídica de la rabassa morta.	3
Capitulo II. Diferencias entre la enfitéusis perpétua y la rabassa morta.	11
Capitulo III. La rabassa morta es un derecho real, inscribible é hipotecable.	20
TÍTULO II. Del origen y duracion del contrato de rabassa morta.	29
Capitulo I. Origen del contrato de rabassa morta.	30
Capitulo II. Duracion de la rabassa morta.	32
Capitulo III. De las mejoras.	42
Capitulo IV. De la cancelacion de la inscripcion de la rabassa morta en los libros del Registro de la propiedad.	53
TÍTULO III. Del pago de las contribuciones é inscripcion de las fincas en los amillaramientos.	56
TÍTULO IV. De la redencion de las rabassas mortas.	65
TÍTULO V. Derechos del dueño directo como constitutivos del dominio que tiene sobre la finca, del cabreo y del precario y de la dimision de la misma por el rabasser.	74
Capitulo I. Del laudemio.	76
Capitulo II. De la fadiga.	81
Capitulo III. Del cabreo y del precario.	91
Capitulo IV. De la renuncia y dimision de la finca concedida á rabassa morta.	102
TÍTULO VI. De la prescripcion.	106

	Páginas.
Capítulo I. De la prescripción de los censos enfitéuticos.	110
TÍTULO VII. Del desahucio.	118
Capítulo I. Del desahucio por la conclusión del término del contrato.	120
Capítulo II. El desahucio aplicable al caso en que el propietario vende como libre la finca concedida á rabassa morta, la cual no consta inscrita en el Registro de la propiedad.	136
Capítulo III. Del requerimiento al rabasser para el desahucio.	144
Formularios.	151
De una escritura moderna de establecimiento á rabassa morta con las notas de liquidación é inscripción.	153
De inscripción de la finca, parte de la cual se establece á rabassa morta, á favor del propietario estableciente, é inscripción de la rabassa morta con las notas marginales correspondientes.	161
Modelo de un expediente posesorio.	171
Real decreto de 2 de Julio de 1877 sobre el desahucio.	184
Exámen del procedimiento de desahucio	196
Apendice.	203
Resolución de la dirección general de los Registros civil y de la propiedad y del Notariado de 8 de Febrero de 1877.	205

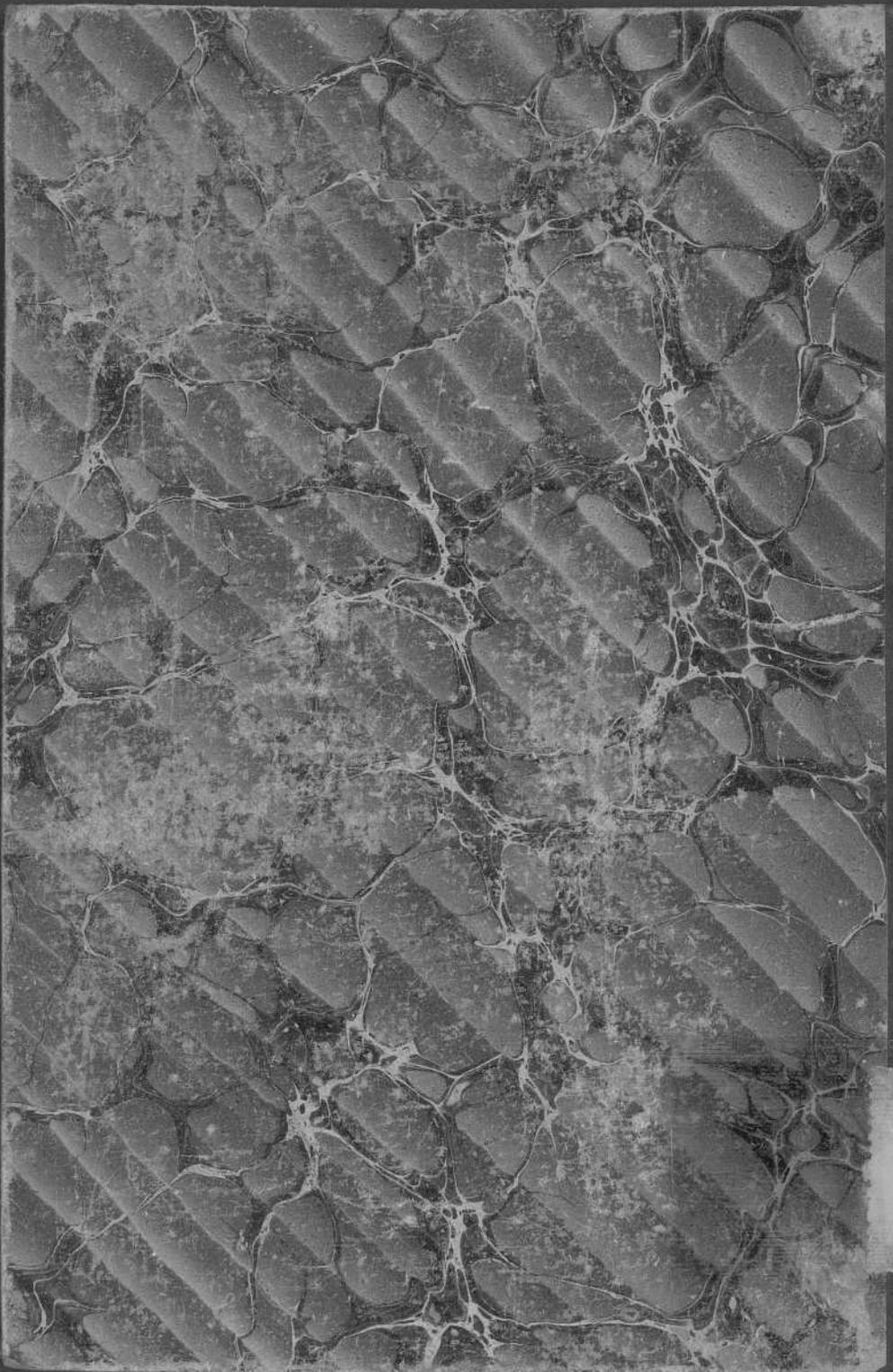
ERRATAS



Páginas.	Líneas	Dice.	Debe decir.
XIX	9	con	en
XXIV	25	monografía	monografía
3	2	económica jurídica	económico-jurídica
15	30	término	término
17	25	censu	sensu
23	23	cinco	cinco
37	13	para suplir	para suplir
40	23	casos, es muy difícil	casos, y es muy difícil
79	21	n	en
85	13	suscitado	suscitado
92	19	estabiliente	estabiliente
110	7	que excusa al tercero para protegerle, contra la cual	que excusa al tercero, para protegerle contra la cual
111	27	del	vel
129	7	sino	sin
154	20	Ayuntamiento	Ayuntamiento
155	30	legar	legal
162	5	después de la palabra Barcelona y antes de la frase á quince de Marzo, se han omitido en el cuerpo de la inscripción las palabras: ante el Notario de la misma don N. N.,	
162	1. ^a	numero	número
173	12	después de la frase con algunos árboles se han omitido las palabras: la cual linda por oriente y norte con N. N., por medio día con N. N. y por poniente con el establecimiento,	
177	8	convénirle	convénirle
183	2	ellas	ellas









INTANA
RIA



RABAN
MORTA



1545

