

Parte pertenecen estas, ó aquellas heredades, de las que por el año de tantos se hicieron foros á D. y P. como resulta de la Escritura, que presento, y juro: á cuya consecuencia con el transcurso del tiempo se repartieron las expresadas fincas entre R. S. T. y U. que viven en distintas jurisdicciones, por lo que hay diariamente diferencias en la liquidacion, y pago de la renta, que dificulta su cobranza, y ocasiona á mi Parte muchas costas excusadas todas, habiendo una sola cabeza, y partiendo entre sí la renta: Por lo que,

A V. E. pido, y suplico se sirva mandar librar su Real Provision, para que los foreros de aquel foro dividan entre todos la pension, y elijan uno por cabeza, que la pague íntegramente á mi Parte, ocurriéndole los demas con las porciones, que á cada uno correspondan: á cuyo fin, pasado el tiempo estipulado, les apremie. Pido justicia, costas, presento Poder, y lo juro.

El conocimiento, por estar los llevadores en diferentes jurisdicciones, y ser prorrato individual al que han de concurrir todos, toca á V. E. á quien suplico se sirva mandar, que la enunciada Real Provision se entienda con qualquiera Receptor, requerido para que practique las diligencias correspondientes baxo la multa, que fuere del superior agrado de V. E.

Librese.

1 Hay dos especies de *emphiteusis*, *eclesiástica*, y *secular*; aquella se dice la constituida en la cosa, cuyo dominio directo toca á la Iglesia, Cabildo, Monasterio, ú otro lugar pío, y religioso; aunque se conceda al lego; y esta la establecida en bienes, cuya propiedad

sea bien de Príncipe, Ciudad, y Ayuntamiento, ó bien de qualesquiera vasallo.

2 Estas *emphiteusis*, unas veces lo son hereditarias, otras mixtas, y otras por pacto, y providencia. Llámase la primera la que uno adquiere para sí, sus herederos, ó aquellos, á quienes la concediese (1). Dicese la segunda la adquirida para sí, sus hijos, y herederos (2), Y últimamente se llama la tercera, la concedida á uno por su vida, ó hasta cierta generacion (3).

3 Por Derecho Comun antiguo, no podia concederse la *emphiteusis* eclesiástica mas que á la persona, que la recibia, y dos de sus herederos, que fuesen especialmente nombrados; pero hoy es permitida su concecion perpetua, concurriendo justa causa, beneplácito Apostólico, y demas circunstancias, que apetece la enagenacion de bienes Eclesiásticos (4), excepto en varios casos, que no requieren estos requisitos (5); siendo digno de advertir, se juzga esta *emphiteusis* por su naturaleza restringida á los herederos por derecho de sangre del primer *emphiteuta*, y no extensiva á los extraños, aunque se hubiese estipulado para sus sucesores (6), á cuyo fin se atiende principalmente la observancia, que es el norte de la controversia (7).

4 Haciendo tránsito á la *emphiteusis* secular, previenen su fórmula las célebres Leyes de Partida (8),

- acor-
- (1) Luc. de *Emphyt.* disc. 29. n. 3. & disc. 31. ex n. 5.
 (2) Valasco de *Jure emphyt.* q. 42. & 43.
 (3) Luc. loc. cit. disc. 30 ex n. 4. D. Vela disc. 16. ex n. 9.
 (4) Vela diss. 15. n. 26. & 28. D. Covarr. lib. 2. Var. cap. 17. num. 5.
 (5) Card. de Luc. de *Alien.* disc. 1. ex n. 130 & disc. 5. n. 10.
 (6) Id. de *Emphyt.* disc. 16. n. 5. & disc. 23. n. 5.
 (7) Id. disc. 32. n. 7.
 (8) Ley 28. y 29. tit. 8. part. 5.

acordando se haga por Escritura (1), se guarden los pactos puestos, ó escritos en ella: que si la cosa dada en emphiteusis se perdiese enteramente por caso fortuito, pertenezca el daño al señor directo; pero que si quedase de ella existente la octava parte á lo menos, tenga obligacion el emphiteuta de pagar la pensión: que si la cosa emphiteuticada fuere de Iglesia, y el emphiteuta no pagase por dos años la pensión, ó perteneciese á secular, y no se hiciese el pago por tres años, pueda el señor directo tomar la cosa sin mandado del Juez (2): que el emphiteuta pueda enagenar, y vender la cosa, debiendo antes hacerselo saber al señor directo, y su precio, por si la quisiere tantear (3): que si el señor dixese no querer tantearla, ó lo callase por dos meses, pueda el emphiteuta hacer la venta á hombre de quien pueda el dueño cobrar el censo tan pronto como de él mismo, sin embarazarlo el señor directo (4): que enagenada en esta forma la cosa, sea obligado el señor de recibir en ella á aquel, á quien se vendió, otorgándole nueva Escritura (5): que por este otorgamiento no le debe llevar mas de la cinquentena parte del precio, por que fué vendida la cosa, ó de la estimacion, que podría

(1) Luc. de Emphyt. disc. 37. ex n. 4. Mantica de Tacit. lib. 1. tit. 10. n. 8. Mascardo de Probat. conclus. 603. ex n. 1.

(2) Narbona Annal. ann. 14. quest. 30. Velasc. de Privileg. pauperum, part. 1. q. 33. Fachin. lib. 1. Controv. c. 93. Antonell. de Temp. legal. lib. 2. cap. 55. ex n. 12.

(3) Matienzo in leg. 13. glos. 3. n. 2. tit. 11. lib. 5. de la Rec. Fulgin. de Jure emphyt. tit. de Alienat. quest. 1.

(4) Luc. de Emphyt. disc. 51. ex n. 2. & disc. 68. per tot. D. Salg. in Labyr. part. 3. cap. 3. ex n. 3.

(5) Caldas Feseyra de Extinct. emphyt. cap. 11. ex n. 23.

valer, si la diese (1); y últimamente que no pueda el emphiteuta vender la cosa, ni empeñarla á personas, de quien no pueda cobrar el censo tan ligeramente, así como á Orden, ú otro hombre mas poderoso que él, porque entonces no valdria; y perderia el derecho, que tenia en ella (2).

5. A la vista de estas condiciones no hay duda, que si los contrátos de emphiteusis se celebrasen con ellas, tendrian el debido aprecio; pero la lástima es, que ciñéndose los dueños directos á solo el material sonido de prevenir las Leyes, se guarden todas las convenciones escritas, y puestas en aquellos, dexan tan sábias disposiciones inútiles, y su observancia dependiente de la voluntad de las Partes, sin hacerse cargo, que este contrato, como los demas de buena fé, es nulo: muda de nombre, y accion, faltándole los requisitos ordenados para contener el riesgo de la usura, perjuicio de tercero, y fraude en los contrayentes, ó establecidos con el fin de hacerle mas útil al comercio de las gentes, que fué el mirado por las Leyes; á cuya consecuencia deben entenderse estas en aquella expresion, siendo tales las condiciones, que ni desfiguren el contrato, ni falten á su norma legal: porque ni ésta es prescindible, ni los contrayentes pueden tomarse su dispensa (3).

6. Para persuadir los excesos, que padecen los pactos, con que se celebra el emphiteusis, principalmente en Madrid, es indispensable hacer un prolixo exámen del

(1) Luc. de Emphyt. disc. 76. ex n. 3.

(2) Corbul. de Caus. priv. ob alien. es. num. 1. Tranchedin. cons. 67. per tot.

(3) D. Castell. lib. 6. Controv. cap. 3. n. 64. & lib. 7. cap. 18. num. 131.

del principio, que tuvo, y épocas de su continuacion hasta hoy.

7 Conquistada Madrid por el Rey Don Alonso el VI, era una Villa muy corta (1): á la que dieron Fuero de Poblacion Alfonso el VII, y VIII, hallándose reducida en los Reynados de Enrique IV, y los Reyes Católicos á un muro, que corria desde la Puerta de la Vega, cerca del Alcázar, á la de Moros: de allí á la Cerrada: de ésta á la de Guadalaxara; y de ahí á la de Valnadú (2). Y últimamente logró el arraigo de la Corte en ella en el año de 1607 reynando el Señor Don Felipe III; ofreciendo Madrid, ademas del hospedage, la sexta parte de los alquileres de todas las casas, que se alquilasen en la Villa por tiempo de diez años (3): cuya porcion se reduxo por Decreto del Señor Don Fernando el VI de 22 de Octubre de 1749 á la tercera parte del valor de alquileres, permitiendo S. M. por un efecto de su distinguida Real clemencia en el año pasado de 1760 la redencion de aquella Real carga llamada de aposento á razon de quatro por ciento de capital, para estimular á los vecinos de Madrid al empleo de sus caudales en edificios, que son el adorno de las Poblaciones.

8 Se daban por aquellos tiempos los sitios heriales á labrar á censo perpetuo, con obligacion de levantar casa de valor de 200 ducados; cuya obra era útil á los dueños directos, por lograr en ella, ademas del pago de la annua pension, el percibo del laudemio, llegándose á vender: hallándose con muchas distin-

(1) Yepes tom. 4. cent. 5.

(2) D. Andr. Diez Navar. en su Alegacion, punto 3. fol. 26. B. num. 2.

(3) Id. punto 2. fol. 20. n. 15. & 16.

ciones el heredero, nombre, con que se conocia en aquel tiempo al dueño de casas en Madrid, pero sin alguna, que le prescribiese por laudemio la decena, ó veintena, de que despues hablaré; y entrando el que no se hallaba con medios para fabricar, en un remedo de compañía con el emphiteuta, dándole su suelo á censo perpetuo con los derechos de tanteo, y laudemio en el caso de venderse; cuyo contrato, útil á ambos dueños, principió á conocerse al fin del Reynado del Señor Don Enrique el IV.

9 Desde este tiempo hasta fin del Reynado de Señor Don Felipe el II, continuó la obligacion impuesta á edificar lo que valiese 200 ducados de capital, sin ascender, así en este tiempo, como en el del Señor Don Felipe III, y IV, á cantidad considerable los laudemios, hasta el Reynado del Señor Don Carlos II, que se principió á experimentar el agravio en las casas principales, que labraban los emphiteutas; por lo que, conociéndose la necesidad de protegerles, se dieron exenciones temporales, y privilegios en ciertos casos, animándoles á la fábrica de edificios, recayendo últimamente en este siglo los Decretos de 1749, y 60, para que los dueños de las casas materiales ocurriesen á sus reparos.

10 En las Escrituras, que hemos visto de este contrato, celebrado en Madrid antigua, y modernamente, hallé en las primeras estipulado, que lo que se labrase en el suelo, no habia de poderse vender á Comunidad Religiosa, obra pía, persona, ó Cuerpo Eclesiástico: que pagarian los emphiteutas á los dueños directos cierto número de maravedís mas, ó menos, segun la estimacion, que tenian los terrazgos en los tiempos de la constitucion, y algunas gallinas en cada un año

irredimible, y perpetuamente: que tendria labrado el solar, ó le reedificaria, si se quemase, ó arruinase el edificio: que le pagaria el cánon estipulado por via de tributo, sin estipular cayese en comiso su derecho, no haciéndolo; por lo que esta pena no se halló en uso: que en caso de venta, ó enagenacion, pediria el emphiteuta licencia al Señor directo, para si quisiese comprarla por el tanto, preferírsele; y si no, le constase, á quien se vendia el edificio para el cóbro de la veintena del precio, en que se formalizase: que los dueños útiles no podrian partir, ni dividir el término, ó edificio; y últimamente que en los casos de contravencion cayga en comiso, y vuelvan al Señor directo, no solo los suelos, sino es las casas, ó edificios obrados en ellos.

11 En otras Escrituras antiguas hallamos, que el dueño del solar, ó casa vendia el dominio directo de ella á otro por cierta cantidad de maravedís, que recibia de contado, quedándose con solo el útil, obligándose á pagar al comprador cierto cánon anual perpetuo, como tambien al cumplimiento de las condiciones de tanteo, conservacion de la cosa en buen estado, y dos distintas veintenas, una del precio, en que se haga la nueva venta, y otra de aquel, en que se hizo la primera.

12 En esta variedad de modos notamos, que unas veces llamaban los potorgantes á este contrato censo perpetuo, é irredimible, y en otras emphiteusis. Pero como no solo se constituia la obligacion emphiteutica con palabras claras, ciertas, y demostrativas, sino es con varias conjeturas (1), concebimos ser aquellos contratos verdaderas emphiteusis.

Las
 (1) D. Cast. Lib. 4. Controv. cap. 13. n. 26.

13 Las Escrituras modernas no tienen la cláusula de no poder venderse á persona mas poderosa; y es la razon, porque en los felicísimos católicos dominios de S. M. (Dios le guarde) no hay otro poderoso, que su Real persona: añadiendo las antiguas, que los bienes emphiteuticos no puedan vincularse, ó hacerse inalienables, estimándose tales, aun quando no se pacte por los Juzgados Ordinarios, constando del emphiteusis, aunque no sea por Escritura, sino es solo por reconocimientos, pago de cánon, ó cóbro de laudemio en su caso.

14 Si el emphiteusis fuese concedido al padre para sí, y sus herederos, puede fundar vínculo, ó mayorazgo de los bienes emphiteuticos, bien sean estos antiguos, ó nuevamente concedidos (1), porque de otra suerte no habria hombre tan necio que gastase su caudal en una casa, que no podia dexar con lustre á la posteridad.

15 En el Reyno de Valencia es práctica inconcusa poder vincularse los bienes emphiteuticos por via de última voluntad, en contemplacion de matrimonio, ú otra qualesquiera causa, aunque no se haya concedido el emphiteusis para el emphiteuta, y sus herederos, sin causar por la vinculacion laudemio, tanteo, y comiso (2): extendiendose esta facultad, aun correspondiendo el Señorío directo á la Corona, como hemos logrado se declare por Executoria del Consejo de Ha-

(1) D. Mol. de Primog. lib. 2. cap. 10. n. 71. Gamma dec. 60. § 224. per tot.

(2) Fuer. 41. tit. de Jur. emphyt. § D. Crespi observ. 106. Matth. de Regim. c. 2. §. 5. quasi per tot. D. Leon. dec. 77. Trullenc. in Decal. tom. 2. lib. 7. c. 23. dubit. 8. n. 24.

Hacienda en un plyto, que seguimos de esta naturaleza con el señor Fiscal.

16 Aunque pueden vincularse los bienes emphiteuticos, exclaman los señores directos, alegando el perjuicio, que se les sigue de no continuar las ventas frecuentes de estos. Pero á la verdad este argumento se desvanece con la reflexion mas sólida, é indisoluble (1); y es, que si aquel fuese bastante para impedir las vinculaciones, de necesidad debiera confesarse el agravio hecho á la Real Hacienda con estas, por quedar imposibilitados los bienes de enagenarse, y adeudar con las ventas los derechos de Alcabala, y Cientos, vedándose semejantes fundaciones: á cuya consecuencia, si lejos de vedarla S. M. expide sus Reales facultades para ellas, no obstante, que el pago de un catorce por ciento de Alcabala, y Ciento se recibe para sostener las obligaciones de la Corona, y defender S. M. sus felicisimos Reynos, y vasallos, como amantísimo padre, y protector de todos; ¿con qué razon podrán pretender los dueños directos embarazar las vinculaciones, porque no perciben con ellas una veintena, que es un cinco por ciento del valor de la posesion vendida?

17 No ofreciéndose la venta, ó enagenacion, se contenta el dueño directo con cobrar la pension pactada, y hacer que pasado cierto tiempo, se renueven los pactos, y le reconozcan los dueños útiles; pero si se ofreciesen aquellas, queriendo los señores directos tantearlas, son preferidos, aun á los hijos, y hermanos de los emphiteutas, consolidándose uno, y otro dominio, que hasta entonces anduvieron en distintas ma-

(1) Aguiano de Leg. lib. 3. contr. 12. ex n. 16.

manos: y no queriendo, entra el dueño directo á la exacción de la veintena parte del precio, en que se hace la venta de los bienes por entero, sin cuya indispensable circunstancia, y la declaracion jurada del verdadero valor, con un nuevo reconocimiento, no solia darse en lo antiguo la licencia, sucediendo hoy en lugar del juramento la tasa de la cosa, que se practica por medio de Maestros Alarifes, que nombran el comprador, y vendedor: á cuyo fin miden aquellos los pies cuadrados de cada sitio, teniendo consideracion á lo regular, ó irregular de la posesion, dando á cada uno el precio, que arbitran, no con arreglo al que tenian, y se les dió al tiempo del establecimiento del emphiteusis, sino al que tienen hoy, que es respecto de aquel excesivo, por la subsistencia de la Corte en Madrid, y aumento de los alquileres; á cuya cantidad agregan la regulada al edificio, haciendo de todo un solo cuerpo.

18 Formalizada la tasa, ó verificado el convenio del precio sin ella, se rebaxan, antes de la reduccion de la veintena, lo primero la respectiva á la carga Real de Aposento, no teniéndose la casa redimida, ó hallándose privilegiada; la que importa una mitad, ó un tercio, conforme al derecho de la regalía, y la naturaleza de la casa, regulándola un capital, que al respecto de 30y al millar pueda rendir anualmente la carga misma anual, cuyo principal se baxa de la masa. Lo segundo se descuenta el tanto quanto, á que ascienda por la misma razon la redencion de la pension del censo perpetuo, regulando del remanente la veintena para el señor directo. Y lo tercero se rebaxa otra igual, que queda en poder del comprador para su pago, quando llegue el caso de nueva venta; repitiéndose la mis-

ma deducción de estas dos veintenas tantas quantas veces se celebra aquella, que pueden ser muchas por la necesidad, á que viven expuestos los hombres.

19 Hallándose la casa privilegiada, ó libre, bien en el todo, ó bien en parte, de la carga Real de Apoyento por servicios del dueño útil, no se rebaxa nada entonces por este respecto del importe de la tasa, ó solo lo correspondiente á la pension, con que quedó gravada, deduciéndose las enunciadas veintenas de la masa, como si tal carga Real no hubiese habido: de suerte que el privilegio concedido en favor del emphiteuta se verifica en su práctica contra los propios intereses de éste, aumentando las veintenas á favor del dueño directo en conocido perjuicio de aquel, por debilitar estas el valor de las posesiones, quando se venden, dexándolas reducidas á muy poco precio despues de tantas impensas, y tan excesivo afan en el edificio, quedando ademas expuesto por descuido, minoridad, ignorancia, ó escasez de medios á incurrir en alguno de los casos de comiso pactados en la Escritura.

20 Vendiéndose judicialmente en Madrid una casa, cuyo suelo sea emphiteutico, para rebaxar al comprador un capital respectivo al gravamen, con que queda toda la casa, se le abona tan solamente un 30^o al millar de la pension, que ha de pagar: de forma, que si esta es de mil maravedís, se le regulan de capital solo 30^o, quando debiera ser á 66 y dos tercios á lo menos con conocido perjuicio del que compra, á quien pasa una obligacion de esta naturaleza por tan corto precio, que aun es insuficiente al censo redimible, y en utilidad de los dueños directos, por ascender á mas su décima, ó veintena, sacada despues de hecho el

el descuento de aquel capital; cuya práctica ha corrido, porque, no hallando los Escribanos, ó Contadores regla, que gobernase los capitales de los censos emphiteuticos, hicieron la regulacion por la de los perpetuos reservativos, corridos hasta hoy al respecto de 30^o al millar, con conocido error, por deber tener el valor de aquellos mayor capital, que el de estos, atendiendo á los gravámenes, que tienen de laudemio, imposibilidad de venderse á Religion, tanteo, comiso, y otros, que restringen, y esclavizan la condicion del dueño útil; las que son precio apreciables, y no tiene el censo reservativo (1).

21 Exercen tres derechos los dueños directos en el emphiteusis. El primero se ciñe al pago del cánon estipulado en la Escritura de concesion, cuyo quanto, especie, y plazos, en que deba hacerse, como tambien el destino, que se obliga á dar el emphiteuta al suelo, quedan á voluntad de los contrayentes. por dirigirse todas estas circunstancias á asegurar al dueño directo el cobro de su pension. El segundo se reduce al tanteo, que pertenece á este siempre que el emphiteuta trate de vender el edificio: cuyo caso, aunque el Derecho Comun concedia á aquel para el retracto el término de treinta años (2), el uso ha introducido en la Corte el termino de dos meses, entendiendo concedida la licencia de venta, si dentro de dos meses, de como se requiriese al señor directo para su concesion, no la diese, ni usase del derecho prelativo, que se extiende aun á las enagenaciones necesarias, siempre

(1) Avendañ. de Censib. c. 13. ex n. 7. 90. ex n. 4. & in c. 91. ex n. 1. D. Salg. in Labyr. p. 3. c. 3. n. 75. & 76.

(2) Card. de Luc. de Emphyt. disc. 68. ex num. 5.

pre que por hecho, ó contrato del enfiteuta acontezcan; pero no si por disposicion de la Ley, ó hecho del superior (1); y el tercero es el del laudemio, que se adeuda en las ventas, que con licencia del dueño directo hace el útil, no solo del edificio, sino es del suelo construido baxo la obligacion de satisfacer el nuevo comprador la pension estipulada (2): cuyo derecho se conocí en Madrid con el nombre de veintena, por ser esta la cuota, que frecüentemente percibe el dueño directo.

22 El Señor Rey Don Alonso el Sabio quita todo arbitrio á las Partes para excéder del laudemio establecido con cláusula taxativa por su célebre Ley de Partida (3), concordante de la de los Romanos (4): como que no tiene lugar la libertad de pactar, especialmente en este contrato, que siempre se juzga oneroso contra aquello, que la ley prohíbe (5). A lo que se alega no haber en Madrid Ordenanza municipal, que apruebe el establecimiento de las decenas, veintenas, ó treintenas, reduciéndose todo á los pactos estipulados, que deben entenderse conforme á la equidad de las leyes, principal cuidado de la Magestad en su constitucion (6); sin poder desvanecer esta verdad el que

(1) D. Salg. in *Labyr.* p. 3. c. 3. ex n. 9. D. Castillo lib. 6. *Controv.* c. 113. n. 14. § 15.

(2) D. Vela *dissert.* 5. ex n. 52. *Caldas de Extinct. Emphyt.* cap. 5. *quasi per tot.* Antonio Fabro de *Errore Pragm.* dec. 3. *errore 1. per tot.*

(3) *L. ult. tit. 8. part. 5. ibi:* E por tal otorgamiento, ó renovamiento del pleyto no le debe tomar mas de la cincuentena parte de aquello por que fué vendida, ó de la estimacion, que podria valer, si la diese.

(4) *L. fin. C. de jure emphyt.*

(5) D. Larrea *alleg.* 3. n. 28. § *alleg.* 32. n. 15.

(6) S. Thom. 1. 2. q. 90. art. 4.

llaman uso sobre la cuota del laudemio (mejor apellidado abuso); porque además de tener en sí la ley toda su eficacia, sin necesidad de aceptacion, es prohibido alegar el contrario á esta (1).

23 Quando se da en enfiteusis una casa, ya fabricada, vendiéndola el enfiteuta á otro, adquiere el dueño directo la cincuentena parte de todo su valor por el concepto de fruto de ella. Pero si se hubiese solo concedido el suelo, y el dueño útil hubiese á sus expensas fabricado una casa en él, vendiéndose esta, no podrá participar el señor directo de una décima, ó veintena parte del valor de la fábrica, que no es suya, porque solo el laudemio se paga con consideracion á aquel directo dominio, que reserva el dueño de la cosa; á cuya consecuencia, no teniéndole en el edificio, es despreciable la percepcion de aquel derecho por su valor: á lo que se agrega, que si este fundamento no corriese, apenas habria quien fabricase en los suelos enfiteuticados, cuyos edificios serian mas útiles á los dueños directos, por conservar estos en tantas quantas ventas se formalicen de lo obrado el derecho de la cincuentena parte, al paso que los útiles solo le disfrutaran mientras lo conservan.

24 Haciendo tránsito á las veintenas, que se deducen del valor del edificio, son: la primera, el capital, que se figura correspondiente al censo perpetuo constituido, y es siempre mayor, que el de todo redimible, sin graduar en la liquidacion á aquel, á proporcion, dándole de valor un doble de este, de lo que no puede hacerse el descuento de la veintena, sin ve-

(1) *Auto 2. tit. 9. lib. 3. de la Recopil.*

rificarse la paga á sí propio el dueño directo.

25 Deducida aquella porcion, si la casa vendida está sujeta á la carga de aposento, que es una mitad de lo edificado perteneciente á la Regalía, no se deduce por ella hoy la veintena: pero sí, si se hallase privilegiada en el todo, ó parte, segun tenemos expuesto, como si nunca hubiese tenido tal carga, en conocido perjuicio del dueño útil, subrogado en lugar de la Real Hacienda, por haber redimido á sus expensas aquello mismo, de que paga el laudemio.

26 Hecho finalmente este descuento, se rebaxa un segundo laudemio á favor del comprador de la casa, el que queda en este, como en depósito, para pagar la veintena en la siguiente venta á costa del vendedor necesitado, que no es en ella parte, y deberia pagar el que compra, quando venda. Habiendo posteriormente recaido el Auto Acordado del Consejo para con los censos perpetuos enfiteuticos, cuya disposicion se extendió despues á Sevilla y Cadiz, y convendria hacerla general en todo el Reyno por su utilidad y necesidad de semejantes establecimientos.

27 La reversion del enfiteusis al dueño puede ser acabada la vitalicia, ó temporal concesion, por efecto del dominio directo, limitado en aquel tiempo, que corrió separado del útil, y vuelto por su naturaleza á reunir con este á conseqüencia de la consolidacion de ambos (1). Siendo digno de advertir en este caso, que si tratase el dueño directo, aunque sea Iglesia, conceder nueva enfiteusis de los bienes anteriormente en-

(1) Valasc. de *Jure emphyt.* p. 1. q. 39. n. 7. D. Salg. in *Labyr.* p. 3. c. 3. ex n. 29. D. Castell. de *Usufruct.* c. 74. n. 45.

enfiteuticados á un extraño, está obligado á preferir al pariente mas cercano del último enfiteuta (1), haciéndole renovación, ó ficta continuacion de la antigua, que tuviéron sus causantes (2). A cuyo fin tiene este un año para promover su remedio, contado desde el dia, en que supo espiró el enfiteusis (3). Pero si retuviese el dueño para sí el fundo, carece el pariente mas cercano al último dueño útil de aquella qualidad prelativa, como que entonces á nadie infiere agravio (4); abonando á este la mejora, ó fábrica hecha en la cosa, que se dió á enfiteusis temporal, así como sucede en los feudos, que dan regla á aquel contrato (5).

28 Por una Real Cédula de 10 de Mayo de 1763, se mandó á la Audiencia de Galicia suspender qualesquiera pleytos, que estuviesen pendientes en ella, y otros qualesquiera Tribunales de aquel Reyno, sobre foros, sin permitir tengan efecto los despojos, que se intentan por los dueños del directo dominio, pagando los demandados, y foreros el canon, y pension, que antiguamente, y ahora les han satisfecho, ínterin que por S. M. á Consulta de su Consejo se resolviese lo que fuere de su Real agrado: cuya Cédula se publicó en el Acuerdo de aquella Audiencia el dia 18 del mismo, resolviendo se comunicase á todas las justicias del

Rey-

(1) Luc. de *Emphyt.* disc. 3. n. 5. & disc. 63. n. 2. Acosta de *Major. Reg. Cor.* part. 1. n. 40. D. Sarmient. lib. 3. *Select.* c. 7. Garcia de *Expens.* c. 15. n. 18. Fulgin. de *Jure emphyt. in tit. de Renovat.* q. 1. ex n. 6.

(2) Luc. disc. 6. n. 9. & disc. 25. n. 5.

(3) Maresc. lib. 1. *Var. c.* 3. á n. 16. Antonel. de *Tempor. leg.* lib. 2. c. 27. n. 15.

(4) Vela disert. 16. n. 50.

(5) Vela n. 82. Valasc. de *Jure emphyt.* q. 25. n. 6. D. Castillo lib. 5. *Controv. c.* 65. ex n. 9. D. Salg. *ubi supr.* n. 53.

Reyno : por lo que á representacion de los vecinos del coto de San Cyprian de Monte Cubeyro , despojados de varios lugares por los dueños del directo dominio de algunos bienes , que aquellos poseian , se expidió otra Real Cédula en 17 de Octubre de 1766 , mandándoles mantener en la posesion de las tierras, en que estaban antes de la Executoria de aquella Real Audiencia , regulando la renta anual de conformidad de las Partes, y tasándose en caso de discordia , con citacion de los interesados , executando lo mismo en todos los casos semejantes : de forma , que los vecinos se conserven labrando las tierras , que estaban acostumbrados á labrar , y perciban los dueños directos lo justo sin exceso , guardada recíproca equidad ; entendiéndose esta providencia sin perjuicio de la que S. M. tomó en el Expediente General sobre renovacion de foros en el Reyno de Galicia.

29 El Señor Urbano VIII. expidió su Bula en Roma á 20 de Noviembre de 1641 , por la que , aprobando , y confirmando lo decretado por el Capítulo General del Orden de San Juan de Jerusalem en el año de 1631 , mandó Su Santidad , que las viñas , casas , y tierras , excepto los diezmos , y jurisdicciones , de las quatro Encomiendas del Reyno de Galicia , se pudiesen conceder en enfiteusis , ó aforar , como dicen los Gallegos , por vidas de nuestros Augustos Católicos Monarcas , como mas conocidas , con la precisa condicion , que las personas , á quienes se den en pro , ó renueven , confiesen en el mismo acto , que el dominio de los bienes aforados , ó renovados pertenecen á aquellas Encomiendas , reconociendo por dueños de ellos á los Comendadores , que por tiempo sean ; sin ser visto comprehender la prohibicion de aforar los diezmos

mos , y jurisdicciones á aquellos anteriormente aforados ; porque si se pretendiese , que no se hubiesen de renovar , seria necesario intentar pleytos inmortales , pagar mejoras de gran valor , y seguir una causa árdua , y dificultosa con personas ricas , y poderosas , antes en daño , que beneficio del Orden.

30 Conocido el enfiteusis , y sus particulares circunstancias en los actos de concesion , y renovacion , nos es preciso exponer ahora , pueden los dueños directos apremiar á los foreros , á que entre estos nombren Cabezalero , que perciba de ellos el canon estipulado , y le pague á aquel ; porque así como qualesquier acto en una cosa comun se explica por uno de muchos alternativamente , ó por otro medio en virtud de convencion , ó costumbre para cortar las discordias , é inconvenientes , que traxera consigo lo contrario (1) ; así tambien , en donde no se altera el número de generaciones , de suerte que se dé su orden sucesivo en cada uno , no se dice padecer alguna alteracion , aunque acerca del goce de la cosa concedida en foro se prescriba un cierto método , por no implicar , que un mismo derecho habitual , é intelectualmente individuo , competa *in solidum* , y con igualdad á muchos , residiendo solo su exercicio en uno de ellos , para impedir las contradicciones , y perjuicios , que ocasionaria la confusion (2) : siendo digna de celebrar la práctica de Galicia en elegir por cabeza del foro al enfiteuta , que paga mayor porcion del canon anual ; porque así como participa superior utilidad del enfi-

(1) Luca de Feudis , disc. 8. num. 5.

(2) Luc. de Emphyt. disc. 2. ex n. 6.