

C L C 1/14



# EXPOSICION

DE LA INDEPENDENCIA DE LOS PROPIETARIOS

DE CENSOS Y DOMINIOS INCENSURADOS

REALIZADA EN CATALUÑA,

CONTRA LA MOROSIDAD

QUE SOBRESALTA EN EL PROYECTO DE LEY DE REFORMA DEL DERECHO CIVIL

PRESENTE POR REAL ORDEN

DE 18 DE JUNIO DE 1877

*Manuel de Arce*  
*Manuel de Arce*  
*Manuel de Arce*



BARCELONA

IMPRESA DE A. BAYONA

CALLE DE LA LIBERTAD, NUM. 23, EN BARCELONA

1877



# ESPOSICION

QUE Á S. M. ELEVAN ALCUNOS PROPIETARIOS

DE CENSOS Y DOMINIOS DIRECTOS

RADICADOS EN CATALUÑA,

CONTRA LA REFORMA

QUE ACERCA LOS MISMOS SE PROPONE EN EL PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL

PUBLICADO POR REAL ORDEN

de doce de junio de 1850.

*por el*  
*M. Mre. Sr. D. Mariano Tajes e Sabater*  
*Abogado*  
*Deputado á Cortes por Figueras.*



BARCELONA.



IMPRESA DE A. BRUSI.

CALLE DE LA LIBRETERÍA, NÚMERO 22, (NUEVO).

1851.

*2082. ped*



---

## *Señora.*

Los infrascritos propietarios de censos enfiteúticos en las cuatro provincias del Principado de Cataluña acuden con profundo respeto á L. R. P. de V. M. y esponen : que si entre los derechos consignados en nuestra ley fundamental lo está el de peticion concedido á todos los españoles , pasa á ser el mismo un deber de súbditos leales siempre y cuando las consideraciones de justicia y conveniencia pública reclamen , ya sea la enmienda de perniciosos abusos , ya la prevencion de los daños consiguientes á mal entendidas reformas ; y es el propio deber tanto mas imperioso quanto mayor y mas inminente fuere el mal que amenace á los intereses públicos ó privados , dignos todos de iguales respetos siempre y cuando tengan la cualidad de legítimos,

En este concepto , y puesto que ven los esponentes amenazadas sus legítimas propiedades con el proyecto de Código civil que acaba de publicarse , elevan á V. M. su voz humilde , protestando sobre su honor y su conciencia que no por mezquino interes sino por conviccion profunda ocuparán la soberana atencion de V. M. con las consideraciones que pasan á emitir , y en las cuales no presidirá otra mira que la de sostener con leal energía su derecho basado en los principios de eterna justicia que son el fundamento de las sociedades civilizadas.

No perderán de vista lo que de suyo exige la utilidad pública , pero reducirán á sus justos límites esta consideracion , pues que si en casos dados puede la misma afectar mas ó menos el interes particular , nunca

debe llevarse esta idea hasta la aberracion de escudar con ella el despojo, encubriendo bajo el velo de la conveniencia las obras de la iniquidad.

Fácil es causarla sin que en ello tenga parte la intencion; el solo error puede producirla; y es muy factible que estravie estas ideas en la difícil senda de las reformas, siempre de suyo peligrosas. No basta para acertar en ellas conocer á fondo y discernir con exactitud en la esfera de las teorías; es necesario mas; es indispensable prever los efectos de la aplicacion de las mismas: de lo contrario siéntese luego una apremiante necesidad de corregir, lo cual siempre es un mal, pues sobre redundar los primeros resultados en mengua del legislador y desbaratar la armonía de su obra, son las mas veces irreparables los perjuicios que irroga en el órden social el trastorno de los intereses creados.

Los esponentes reconocen todo lo bello del pensamiento que ha presidido en los trabajos de la comision de Códigos. Uniformar la lejislacion civil en toda la nacion española es en efecto una hermosa idea; no basta sin embargo que sea tal para ser acogida por un legislador prudente. Seria tal vez la misma realizable por lo que mira al porvenir, y aun así no sin chocar con las consideraciones de la conveniencia; pero es ciertamente una quimérica alucinacion la creencia de que pueda ser aquel pensamiento practicable con efectos retroactivos. Los intereses existentes son sagrados si se crearon bajo la garantía de los derechos constituidos: legítimos en su origen, son en sus consecuencias inviolables: de ellos han nacido obligaciones, han derivado fortunas, se han formado propiedades, se han trabado relaciones recíprocas, se ha constituido en fin nuestra actual sociedad: esta se socavaria en sus cimientos con vulnerarse aquellos, y con escándalo veria la nacion entera consumarse en el reposo que felizmente han recobrado las ideas, actos mas agresivos todavía que los producidos por las épocas de revolucion. A consecuencia de ella se abolieron los diezmos, y si con abolirlos se afectó la propiedad de sus partícipes, se respetó hasta cierto punto el derecho decretando la indemnizacion, que tal cual sea en sí, es al menos un tributo de acatamiento á los principios de justicia que ni aun en el hervor de las pasiones fueron desconocidos por los hombres de las reformas. Pero en el proyecto de Código civil hasta los indicados principios se huellan, puesto que se hacen aplicables á los derechos legítimamente adquiridos disposiciones que los aniquilan, y que, sin reparacion compensatoria, espropiarian y arruinan á sus dueños.

Esta es la verdad, Señora; verdad cuya expresion no puede menos de

ser severa , siendo aquella como es triste y amarga. Sus resultados causarían la desolacion de muchísimas familias y una general perturbacion de los intereses materiales de este pais , si las previsoras miras de V. M. no hubiesen prevenido el mal abriendo con la publicidad el camino del acierto. V. M. desea el bien y le desea igualmente su ilustrado gobierno : de ello ofrece una elocuente prueba vuestra Real orden de 12 de junio último : las sabias consideraciones que la motivan y las disposiciones que la misma contiene denotan la innata prudencia de V. M. y la elevacion de sus Reales miras : y puesto que penetrada V. M. de la gravedad de la reforma proyectada concibe su trascendencia en las relaciones de la familia con el orden social , é ya que tomando V. M. en consideracion las dificultades que ofrece la existencia de leyes y costumbres especiales y diversas en los diferentes territorios de la monarquía , y la consiguiente conveniencia de preparar la opinion de las Córtes con el perfecto conocimiento de las necesidades públicas , se digna escitar el celo de los tribunales , corporaciones y demás personas que puedan ilustrar la materia , para que cooperen con sus luces á la mayor perfeccion de tan importante obra , díguese igualmente V. M. acojer con la natural benignidad de su ánimo las consideraciones que los esponentes pasan á emitir acerca uno de los puntos mas importantes de la legislacion civil , y en el cual la reforma proyectada afecta mas esencialmente los intereses de la propiedad inmueble en las cuatro provincias catalanas.

Es evidente , Señora , que en el territorio de este antiguo principado los elementos de prosperidad han adquirido mucho mayor desarrollo que en las mas de las restantes provincias de la monarquía : no es que se deba esta ventaja á la feracidad del suelo , porque en general es ingrato ; tampoco dimañá su riqueza de ninguna particularidad de la raza de sus habitantes , porque en ella no se distinguen sensiblemente de los demas españoles , y en todos concurren circunstancias propias para equiparar sus condiciones físicas ; ni menos puede atribuirse la prosperidad de Cataluña á un mejor clima ni á mas ventajosas condiciones topográficas del pais , toda vez que este es en su mayor parte montañoso , y su temperatura , á escepcion del litoral , no es mas benigna que en las demas provincias de España. Esto no obstante , al paso que en muchas de ellas la feracidad del territorio contrasta con lo miserable de la produccion , y se recorren inmensas llanuras sin hallar señales de cultivo ni cuasi huella de material civilizacion , el territorio catalan presenta un aspecto enteramente distinto : la poblacion es numerosa , el cultivo es general , la pro-

duccion abundante, atendida la poca feracidad del suelo, la actividad extraordinaria, continuo el trabajo, los brazos empleados en cuasi su totalidad; se nota, en fin, un conjunto de animacion vida y riqueza que no se percibe en las mas de las provincias de la monarquía. ¿Y de que dimana este bien? ¿Es de algun especial privilegio con que haya dotado la providencia á los catalanes? No en verdad: hijos son de Adan como los demas españoles, y son todos igualmente susceptibles de los mismos vicios y virtudes: si en estas descuellan algun tanto los primeros, deben al trabajo su morigeracion, y el trabajo le deben á su vez á la sabiduría de las leyes que han rejido y rijen aun afortunadamente en este pais.

Aqui como en Castilla hay vínculos ó mayorazgos: aqui como en Castilla habia de producir el fideicomiso la aglomeracion de estensos patrimonios en un reducido número de familias: aquí como en Castilla habian de sentirse los perniciosos efectos de la amortizacion de la propiedad. ¿Cómo se han prevenido, pues, en Cataluña? ¿Cómo se ha logrado desestancar el territorio y ponerle en libre comercio y hacer á este mas frecuente cada dia? Se ha dicho ya, con las disposiciones de las leyes; con lo bien entendido de las condiciones que regulan el contrato enfiteutico segun la lejislacion catalana.

A los enfiteusis, ó *Establecimientos*, segun se les llama vulgarmente en este pais, es debida la prosperidad que el mismo goza. ¿Y porqué no sucede otro tanto, se dirá, en las demás provincias en que es tambien conocido este contrato? Por una razon muy obvia; porque las condiciones del mismo son diferentes, y al paso que en Cataluña estimulan al proletario á adquirir, en Castilla le retraen de hacerse propietario. Desde luego se concibe la causa de esta diferencia, con solo atender á la naturaleza del contrato enfiteutico, y á la diversidad de resultados que puede dar de sí segun sean sus condiciones.

Es sabido que el enfiteusis es un contrato consensual por el cual el dueño de una propiedad inmueble la cede á otro mediante un valor que se determina por entrada, el pago de un cánón ó pension anual, y la prestacion del tanto por ciento sobre el precio de la finca cuando la misma se traspase. Son, pues, circunstancias esenciales del contrato, 1.º la entrada ó precio; 2.º el cánón ó censo anual; y 3.º el laudemio ó impuesto sobre el traspaso: estas tres prestaciones juntas forman el valor compensatorio que da el adquisidor por el valor que representa la propiedad que recibe. Esto sentado, se concibe perfectamente que si la entrada es baja debe suplirse su modicidad mediante aumentar el censo ó

el laudemio; que si es módico este debe ser alta la entrada y fuerte el cánon; y por fin, que si este último es reducido, la entrada y el laudemio han de ser mas cuantiosos, toda vez que en último resultado los valores separados de cada una de dichas prestaciones han de formar juntos la suma total compensatoria del valor del fundo enajenado. Cumple advertir aqui que de las mencionadas tres prestaciones, las dos se regulan á voluntad de los contrayentes, y la otra tiene su cuantía fija y determinada por la ley, pero minorable á título de gracia por la voluntad del interesado en cuyo favor está constituida. Las prestaciones de cantidad indeterminada son la entrada y el censo: la que tiene su cuantía regulada por la ley es el laudemio. Este era entre los romanos el dos por ciento del precio de la finca: en Castilla se ha conservado la misma tasa, pero en Cataluña la legislacion es otra: en los traspasos onerosos puede exigirse hasta la tercera parte del precio; el 20  $\frac{1}{3}$  por ciento en los lucrativos entre estraños colaterales y ascendientes de segundo y ulterior grado; y por último nada se paga en los traspasos lucrativos de ascendiente á descendiente. Esto por lo que mira á lo general del Principado; pero en Barcelona y cierto territorio anexo únicamente se puede exigir por laudemio el 10 por ciento del precio en los traspasos onerosos, y nada por los lucrativos. Síguese, pues, de aqui que siendo en Castilla insignificante el laudemio, han de ser por precision crecidos ó la entrada ó el censo, ó los dos á la vez, al paso que pueden estos ser muy módicos en Cataluña, puesto que en este Principado el mayor importe del laudemio compensa el valor negativo resultante de la modicidad de la entrada y del censo.

Ahora bien: entre estos dos sistemas, si asi cabe llamarlos ¿Cuál es mas conducente á fomentar el uso del contrato, el comercio de la propiedad inmueble y la adquisicion de esta por el pobre que no tiene mas capital que su trabajo, y para estimular este último que es el mejor abono y mas poderoso elemento de fecundacion del suelo? ¿Cuál es el sistema mas ventajoso, mas económico, mas liberal? Naturalmente se concibe que será el que exija menos sacrificios del jornalero para conquistar la posicion de propietario; pues bien, esta la adquiere mas fácilmente en Cataluña toda vez que el dueño por la esperanza del laudemio no exige mas que una entrada nominal y un módico censo, al paso que en Castilla la entrada y censo deben importar juntos el valor de la adquisicion por ser el laudemio insignificante. Si la entrada es alta, está fuera del alcance de un simple jornalero á quien falta un capital superior al fruto de sus ahorros: si la entrada baja, sube el censo y consume

entero el producto del trabajo del adquirente, quien no puede con el porque vé su fatiga estéril, se cansa, y abandona el predio. De todos modos esté queda inculto: en el primer caso por no alcanzar el corto caudal de un proletario á los medios de su adquisicion; en el segundo porque un cruel desengaño abate la voluntad y postra los brazos que habian de cultivar la tierra. Hé aqui porque siendo en su oríjen una misma en todo el territorio español la condicion de la propiedad, y siendo tambien buenas las cualidades físicas y morales de todos sus habitantes, ha prosperado en Cataluña la agricultura, se ha mejorado la condicion del proletario, ha tenido la poblacion aumento progresivo, se ha desamortizado la propiedad, y se ha hecho fecundo y productivo un suelo ingrato, al paso que siendo este en otras provincias feracísimo permanece inculto y despoblado, alejándose de él cada dia mas los habitantes para replegarse á un centro de poblacion entregados á la indolencia, y enervando tal vez sus fuerzas con el vicio que pervierte su moral y los arrastra al crimen. En una palabra: en Castilla el jornalero necesita, para hacerse propietario, fondos: en Cataluña adquiere la propiedad sin mas capital que su trabajo. ¿Cuál es, pues, entre ambas legislaciones la que llena mas las necesidades morales y económicas del pueblo? Dígalo el resultado comparativo del progreso y desarrollo de la jeneral riqueza en uno y otro pais.

Esto sentado, se comprenderá fácilmente la índole de intereses que en Cataluña ha creado el contrato enfiteútico, y la importancia, fuera de este pais desconocida, que tienen los laudemios en este antiguo principado.

Siendo en él la tasa legal de aquella prestacion desde el diez al treinta y tres y un tercio por ciento del precio de la finca, segun las diferentes localidades y la diversidad de los traspasos, ha sido este derecho eventual, móvil poderoso y eficaz de las enajenaciones á título enfiteútico, venciendo en el ánimo del dueño la esperanza de su futura percepcion la natural repugnancia de ceder sus propiedades á un adquirente falto de medios con que desembolsar el precio, y sin posibilidad de pagar un cánon que diezmará gravosamente el fruto de sus sudores: son por esto infinitas las adquisiciones de esta clase en que figuran la entrada y el censo en proporcion ínfima con el valor de la finca y los réditos que la misma produce, y son por lo mismo muchísimos los señores directos de dilatadas estensiones de territorio que perciben solo el cánon anual de una libra (10 rs. 22 mrs.) ó un pollo, y hasta únicamente un vaso de agua; censos meramente nominales, y que solo existen como perenne testimo-

nio del derecho dominical á que está sujeto el territorio. Pero al paso que poco ó nada significan para el dueño los indicados censos, suponen mucho los laudemios, los cuales constituyen una renta positiva por los traspasos mas ó menos frecuentes de las numerosas suertes ó porciones en que se dividiera la propiedad ya libre y desamortizada, y cuyo valor tiene progresivo aumento. Territorio habrá de mil jornales de estension, por ejemplo, que se enajenó por un par de pollos de entrada y una libra anual de censo, y que dividido ahora entre cien ó mas propietarios y convertido en frondosos viñedos ó espesos olivares produce de laudemios 500 ó 600 libras anuales. Lo propio sucede en los predios urbanos: calles y barrios enteros hay en muchas poblaciones sujetos á un insignificante censo, y que, por los laudemios que dan de sí los traspasos de los edificios, producen cuantiosos réditos al señor directo, y forman para él un muy pingüe patrimonio.

¿Deja de ser legítima esta riqueza? No por cierto; dimana de un contrato solemne, existe por título convencional, y fué creada por efecto de la mas libre voluntad; en suma, su oríjen no es vicioso, y tiene sobre la legitimidad de su título, la sancion de largos años y hasta siglos de quieta y pacífica posesion.

¿Dónde existe, pues, la razon que autorice para privar de esta propiedad á su legítimo dueño? Ni en la esfera de la justicia puede haberla, ni entra en el órden económico ninguna consideracion de conveniencia que pueda excusar semejante despojo.

Este se consigna, sin embargo, en los artículos 1548 y 1563 del proyecto de Código civil. Por el primero se declaran redimibles todos los censos, incluso los existentes; y se dispone en el segundo que podrán redimirse por los terratenientes pagando el capital de la imposicion, y si este no fuese conocido (que no lo es en los mas de los antiguos contratos de esta clase en Cataluña) abonando por capital, laudemio, luismo, y cualquiera otros derechos dominicales, la cantidad que resulte computada la pension al 33 y  $\frac{1}{3}$  el millar, ó sea 3 por ciento. Se dispone por último en el párrafo 3.º del mismo artículo que en los casos en que con arreglo á la legislacion vigente y á lo pactado tenga lugar el laudemio ó luismo, ó cualquiera gravámen de esta clase, no podrá exijirse mas que la cincuentena parte ó dos por ciento del precio de la venta.

¿Se ha penetrado la Comision codificadora de la gravedad de las citadas disposiciones? ¿Ha calculado su trascendencia? ¿Ha tenido en cuen-

ta las circunstancias de los censos existentes en los diferentes territorios de la monarquía? ¿Ha considerado la importancia de los intereses creados, el trastorno que estos habian indefectiblemente de sufrir? Sin duda habrá carecido la propia Comision del caudal de datos que requería la gravedad é importancia de su tarea, pues que de lo contrario habrian sido aquellos estimados en su justo valor, y no se verian estampadas en el proyecto de Código civil, y con términos los mas absolutos, disposiciones que barrenan los mas dogmáticos principios de la legislacion universal, y cuyas consecuencias son de todo punto incompatibles con la ilustracion y cordura de los jurisconsultos que las proponen.

Si se autorizára la redencion de los censos existentes sobre el computo que fija la disposicion primera del citado artículo 1563, quedaria desposeido el señor directo de sus derechos mediante la sola capitalizacion del censo; de manera que donde fuese este por ejemplo de tres reales anuales se extinguirian con la suma de cien reales todos los derechos anexos al dominio, por mas que el laudemio representase por cálculo medio sobre la eventualidad de los traspasos un rédito anual de diez mil reales. Esto es obvio; y ¿cabe por ventura revestir de sancion legal á tal absurdo, á tal iniquidad?

Y no se crea que el resultado que se acaba de indicar derive de una mera hipótesis; se funda en la realidad de los hechos patentes en el principado de Cataluña; en él son la mayor parte de los censos irredimibles, y lo han de ser de necesidad, pues no guarda lo módico del cánon proporcion con el importe de los productos del prédio: en muchos de ellos es meramente nominal el censo, es únicamente el símbolo ó reconocimiento del derecho dominical: la riqueza de este no está en la pension, sino en el laudemio, y de consiguiente con privar de este último al señor directo se le arrebata su lejitima propiedad. No deja de ser exacto este concepto porque medie la redencion; esta compensaria únicamente el cánon, pero no indemnizaria el importe del laudemio, que es, no obstante, en muchísimos casos el mas considerable producto del contrato, y de consiguiente la representacion de la mayor parte de la riqueza del derecho dominical.

Tal vez se habrá creido reparar el daño que infieren á los señores directos las precitadas disposiciones con la del artículo 1650 que autoriza en los préstamos un rédito convencional doble del interés legal. «El capital, (se dirá) que en censo redituaba el tres por ciento, una vez obtenido por medio de la redencion, es invertible á préstamo con un ré-

dito de seis, ocho, ó diez: con esta conversion se gana un tres, cinco, ó siete por ciento al año; se triplica, quintuplica, ó septuplica en un siglo el capital; de consiguiente se proporciona una considerable ventaja al señor directo, toda vez que este, aun percibiendo por laudemio la tercera parte del precio, solo consigue por esta via reintegrar el capital durante un siglo contando sobre el cálculo comun de tres traspasos.» Esta observacion que podrá alucinar á primera vista, sobre ser errónea en la práctica, es sofisticada en la teoría. Es errónea en la práctica toda vez que ni está muy de acuerdo con la moral, ni se adapta al carácter de los hacendados la especulacion por medio de préstamos sobre la base de un interés muy crecido: asi es que dificilmente darian á sus capitales el empleo que se indica y que repugna á sus sentimientos y á sus hábitos. Por otra parte, es equivocada en el orden económico la creencia de que la libertad convencional en cuanto al interés del dinero produzca el alza del primero y el consiguiente mayor rédito del segundo: este es un error: la indicada libertad atrae la concurrencia de capitales, y esta naturalmente causa la baja hasta nivel del precio que tenga el dinero en el mercado. A mas de que, los hacendados no se avienen con la circulacion siempre mas ó menos arriesgada de sus capitales: la seguridad de estos procuran, y á ella sacrifican gustosos la cuantía de los réditos. Los préstamos no siempre se hacen sobre buenas hipotecas, y cuando sean estas satisfactorias, cuando estén á cubierto de las contingencias de una crisis mercantil, cuando sea, en fin, el propietario de un patrimonio descargado de gravámenes quien tome el préstamo, de seguro que no premiará el capital á razon del diez por ciento, ni aun al seis, ni al cinco tal vez, porque libre el ánimo de los capitalistas de los recelos que infunden las leyes no derogadas aun concernientes á la usura, buscarán á porfía la colocacion segura y útil de sus fondos, y su misma afluencia abaratará el premio del dinero. Hé aquí, pues, como en el terreno de la práctica no es admisible la idea de que los réditos de la capitalidad del censo invertido en préstamo con interés, compense el sacrificio del laudemio.

Pero esta idea es ademas sofisticada porque deriva de un concepto falso, esto es, del supuesto de que el censo representa por su capitalidad el valor del prédio enfiteutico. Asi será en Castilla, donde por lo reducido del laudemio el canon ha de compensar esclusivamente en cuasi su totalidad el valor de la finca. Pero en Cataluña no es asi, porque los mas de los censos antiguos son puramente nominales y por esto irredimibles. ¿Qué supone por ejemplo la pension anual de diez ú

doce libras por el producto de un territorio cultivado de media legua de circunferencia? ¿Qué significa el canon de una gallina, un pollo, un dinero, ó un vaso de agua, por las utilidades de una hacienda entera? ¿Qué proporcion guarda un canon anual de mil reales con los productos de un centenar de edificios en una ciudad de primer orden? Estos casos son en Cataluña muy comunes, y en ninguno de ellos alcanzará la capitalidad del canon al valor ó importe de un laudemio: por mas, pues, que aquella se emplease, por mas que redituara el diez por ciento, nunca seria equivalente el resultado al valor del derecho dominical. En el recinto de esta ciudad se hallan radicados censos que puestos en venta serian comprados desde luego á doscientos por uno, esto es, por el sextuplo de la tasa de la redencion propuesta en el proyecto de código civil. Naturalmente se concibe que este elevado precio es debido á la esperanza de los laudemios; y si se atiende á que estos últimos se hallan reducidos en Barcelona á un diez por ciento compartible entre varios perceptores que suelen hacer gracia de la mitad, se echará de ver fácilmente ser inmensa la desproporcion de los censos con el valor de la finca, y que de consiguiente la redencion de aquellos á razon del tres por ciento lleva consigo la espropiacion monstruosa de un derecho lejítimo adquirido por título convencional.

La espropiacion no compensada es un despojo, y el despojo es un acto que ni cabe en la esfera de los poderes constitucionales, ni entra en las doctrinas de ningun sistema racional de legislacion.

No desconocen los esponentes que la espropiacion forzosa por causas de utilidad jeneral está en las condiciones de toda sociedad civilizada; pero sobre que para satisfacer por este medio las necesidades públicas, se ha de llenar el requisito de la prévia indemnizacion, no existe en nuestro caso ninguna razon de conveniencia que sea poderosa para justificar la supresion virtual de los laudemios en el principado de Cataluña.

Esta medida, siempre injusta y como tal moralmente imposible, podria concebirse como útil si fuese el laudemio, segun se halla establecido en las provincias catalanas, una institucion pernicioso al buen orden económico, una rémora que entorpeciese el curso de las transacciones, que amortizara la propiedad y estancára la riqueza inmueble; una reminiscencia de tiempos antiguos, un mal uso incompatible con la actual civilizacion.

Pero si tan perjudiciales fuesen las condiciones del contrato enfiteútico segun las leyes y costumbres de Cataluña, necesariamente habrian

caído en desuso por su propio vicio, toda vez que en las transacciones el interés particular naturalmente se aparta de lo que le perjudica: este medio de adquisicion es sin embargo cada dia mas frecuente, es notoriamente preferido por el adquirente al contrato de venta; esto acredita, pues, que no choca con las tendencias del siglo; que no está en desacuerdo con las circunstancias económicas del país; que se aviene perfectamente con las miras y cálculos del adquirente; en una palabra, que le conviene mas, que es para él mas ventajoso que la compra, pues á no ser asi, no seria preferido en la actualidad, ni estaria en uso tan siquiera, sino que habria desaparecido del campo de las transacciones con las circunstancias de los tiempos atrasados á los cuales se quiere suponer que debe su creacion.

Y no se diga que cuando otorga el contrato no calcula el adquirente los resultados, y no prevé lo funesto de ellos para el dia en que deba enajenar la finca: el adquirente antes de comprometerse calcula jeneralmente todas las eventualidades que pueden caber en la prevision humana, pues nunca se aguza mas el entendimiento que cuando le despierta el estímulo del interés; y de otra parte, no necesita prever ni calcular porque ya estan vistos y son sabidos y notorios los resultados y eventualidades de un contrato que no es nuevo en el país, que no es un ensayo espuesto á contingencias, sino que existe desde siglos á esta parte, y se ha examinado en su esencia, se ha experimentado en sus efectos, y se ha consecutivamente practicado sin la menor alteracion. ¿Qué indica esta portentosa estabilidad al traves de unos tiempos que han destruido mucho y lo han alterado todo? Demuestra, Señora, hasta la evidencia que la institucion es buena, que tiene todas las circunstancias de utilidad indispensables para sostenerse intacta sobre las tempestades que han subvertido las ideas, trastornado los sentimientos, afectado esencialmente los intereses privados y hasta cambiado el órden social.

No desconocen los esponentes que el laudemio ha sido objeto de un tiempo á esta parte de tenaces impugnaciones. Pero fácilmente se concibe que siendo el mismo como es una obligacion de parte del poseedor de la finca, es el estímulo del interés particular suficiente móvil para producir los conatos de emancipacion sofocando con los apetitos de la codicia los sentimientos del deber y de la conciencia; pues deber y deber de moralidad es para los que sobre aquella sabida y meditada condicion adquirieron sin desembolsos las propiedades que disfrutaban, respetar los pactos con que les fueron concedidas, y sin los cuales sus lejítimos

dueños no se habrían desprendido de ellas: por que es preciso no perder de vista que todas las prestaciones inherentes á los enfiteusis que hoy dia existen derivan sin escepcion alguna del título convencional, toda vez que los censos feudales han desaparecido ya con las leyes que abolieron los señoríos. Las relaciones, pues, que hoy existen entre el señor directo y el enfiteuta son del mas puro origen como creadas que fueron por un acto voluntario y espontáneo, y hasta si cabe á vivos ruegos del adquirente, afanoso por poseer un territorio que le elevára á la siempre tan deseada condicion de propietario; y siendo estas obligaciones y deberes emanados de un origen puro, se sublevan la razon y la conciencia al ver el codicioso afan con que intentan descartarse de ellas, no solamente los primeros adquirentes que deben á las mismas su existencia social, sino los terceros poseedores que al pagar el precio de su adquisicion tuvieron en cuenta para regularle los gravámenes que tenia la finca sobre si.

Pero aun cuando fuese dable conculcar los principios de justicia y moral pública que forman la garantía de las sociedades civilizadas, aun cuando pudiese impunemente irrogarse injusta agresion en los derechos existentes, faltaria de seguro en nuestro caso hasta el pretexto de economia y conveniencia con que poder, á falta de razon, escudar este despojo.

El laudemio no es una prestacion usuraria, como algunos han querido suponer sin apoyar, empero, este concepto mas que en vanas declamaciones: el laudemio es únicamente una compensacion, una compensacion racional, una compensacion módica, una compensacion escasa del lucro cesante que experimenta el señor directo en el hecho de enajenar su propiedad sin percibir el precio. Y no se crea, Señora, que al emitir los esponentes este concepto pierdan de vista que la prestacion laudemial grava no tan solo la propiedad enajenada sino tambien las mejoras que en la misma ha practicado el enfiteuta; todo se toma en cuenta y razon, y aun asi, y aun en aquellos casos en que el prédio enajenado fue un solar y es ya actualmente un edificio, aun en este caso especial, que es la hipotesis mas ventajosa para los impugnadores del laudemio, esta prestacion no alcanza todavía á compensar el beneficio que reportó el adquirente con no desembolsar el capital. La cuestion es de cálculo y fácil por lo tanto de aclararse con los números. Supongamos que en esta ciudad, que es el punto del principado en que tienen mayor valor los edificios, quiere un capitalista construir una casa; an-

te todo debe adquirir un solar que valdrá, por ejemplo, diez mil duros: ó ha de invertir, pues, el capital para pagar al contado, ó ha de tomar el fundo á censo: en el primer caso la inversion del capital segun el actual precio del dinero constituye para aquel un pasivo de 600 duros anuales; en el segundo paga únicamente por el censo 300 duros cada año; ahorra por lo tanto anualmente otra suma igual, que da por resultado en un siglo la cantidad de treinta mil duros: este es de consiguiente un beneficio líquido que proporciona al propio adquisidor el contrato enfiteútico sobre el de venta: ¿y absorverán por ventura estos treinta mil duros de beneficio líquido los tres laudemios que se conceptuan haberse, á lo mas, de pagar durante un siglo por otros tantos traspasos de la finca? No por cierto. Aun cuando demos al edificio doble valor del solar (que no suele tenerle mas que igual en esta ciudad que es el punto que se toma por tipo del ejemplo) resultará que valiendo solar y edificio por traspaso 30,000 duros, importará cada laudemio 3,000 y los tres laudemios que en un siglo se devenguen no darán por junto mas de nueve mil duros, los cuales restados de los treinta mil, que segun se ha manifestado gana el adquisidor por el valor diferencial de tres á seis por ciento del interes ánuo correspondiente á los diez mil duros precio del solar, dejan al propio adquisidor en un siglo veinte y un mil duros de beneficio líquido. ¿Hay aqui usura? ¿Hay lesion? Dígalo el resultado positivo de los números superior á las sofisticas declamaciones de algunos que con el título de filántropos é ilustrados economistas, ó son órgano malicioso, ó preocupado instrumento de ideas subversivas de los legítimos intereses sociales.

Sigámoslos no obstante en la senda de sus argumentos. « El laudemio, dicen, es una usurpacion, puesto que tras de quedar pagado el importe del predio con el censo que se le impone en representacion del capital de su valor, este capital se cobra de nuevo en cada tres traspasos, de manera que por la enajenacion de una finca viene á cobrarse su precio repetidas veces, y esto es inicuo, anti-moral, monstruoso, incompatible con una sociedad civilizada.» Demos que sean exactos los datos en que se apoya el argumento: tendremos con ellos que el señor directo, sobre haber percibido el tres por ciento anual del valor del predio, doblará su capital con el importe de tres laudemios: pero aun cuando asi fuese, no alcanzarian ni con mucho los efectos de este contrato á los del préstamo al cinco por ciento, pues, si en aquel á mas de percibir una renta de tres se dobla el capital en cien años, en este se dobla en cincuenta,

á mas de percibir en todos ellos igual rédito. ¿Quién ignora que los valores puestos en explotacion ganan y se doblan y triplican y van siempre en progresivo aumento? Este es un efecto natural de todo clase de transacciones, y que ha de esperimentarse igualmente en el contrato enfitéutico en mayor ó menor escala segun sean mas ó menos frecuentes los traspasos. Suponiendo tres en un siglo (que es mucho suponer) y repartiendo por años el producto de aquellos, aun siendo percibidos en todo su rigor, resultará el laudemio equivalente á uno por ciento al año sobre el valor del predio enfitéutico; de manera que, aun en el caso dado de prestarse por censo el tres por ciento de dicho valor, censo y laudemio á la vez no reeditarán á la parte dominical mas de un cuatro por ciento al año, siendo tres los traspasos en un siglo, el cinco por ciento si los traspasos fueren seis, el seis si fuesen nueve; en términos que para alcanzar la parte dominical un interés compensatorio de seis por ciento, que es el interés comun de los capitales en mercado, serian indispensables nueve traspasos en un siglo, de lo cual no hay tal vez ejemplo en el pais.

« Para demostrar la usura de este contrato (añaden sus impugnadores) basta un cálculo muy sencillo. Una *mojada* cuya cabida es de 2025 canas cuadradas contiene al menos cuarenta solares quedando aun espacio bastante para una espedita calle. Por cada uno de estos solares percibe el dueño directo cuarenta duros de entrada y 150 libras de censo por la *mojada*, que siendo de buena calidad, daría en arriendo de 25 á 30 libras. Las cuarenta casas edificadas donde menos, valen 60,000 libras á razon de 1,500 libras una, y el señor directo cobrará por el laudemio, sobre ellas, segun las diversas localidades, por cada enajenacion de 6 á 20,000 libras, á saber 6,000 libras donde se cobra el diez por ciento, y 20,000 donde se cobra la tercera parte ó sea el  $33 \frac{1}{3}$  por ciento. Nada mas elocuente que los guarismos irrecusables. En un solo laudemio ha percibido ya el señor directo mucho mas de lo que dió.»

El argumento que precede se contesta por sus propios términos. Dejando aparte lo gratuito de las bases en que descansa en órden á la entrada y censo que se supone, y que variará segun las diversas localidades á proporcion de las ventajas ó inconvenientes que la situacion de ellas ofrezca al adquisidor, díganos los autores del citado cálculo; si segun afirman la *mojada* en cuestion no valía en arriendo mas de 25 libras ¿porqué no la compraron por ochocientas treinta y tres que era su natural capitalizacion al tres por ciento? ¿Porqué siendo este el justo precio segun sus cálculos, dieron por ella 3,000 libras de entrada y otras cinco

mil representadas por el censo? ¿Porqué no se hicieron libres dueños de la misma adquiriéndola á venta perpetua? ¿Es porqué les faltase capital? No por cierto, toda vez que segun dicen se dieron por sola entrada 3,000 libras, que es cuasi el cuadruplo de la capitalidad proporcionada á la renta de la finca que toman por graduador del justo precio de la misma. «Es que necesitabamos aquel terreno (dirán), por ser el único que nos convenia para edificar.» Está bien: luego tenemos que la conveniencia del adquirente fue la que reguló las condiciones del contrato; que estas condiciones se aceptaron por las circunstancias del terreno, ó á causa de su situacion propia para edificar en él: no era pues el capricho del dueño, no era la tasa legal del laudemio la que hacia costosa la adquisicion, y la enajenacion ventajosa; eran las condiciones mismas del suelo, su situacion, su proximidad á un gran centro industrial ó mercantil, á una via de comunicacion, á un canal, á un puerto: circunstancias por su naturaleza independientes de la lejislacion, ajenas á toda decepcion y engaño; luego existiendo estas circunstancias el valor del terreno no era el capital que suponen 25 libras de renta, pues que siendo el suelo susceptible de una explotacion mas ventajosa que el cultivo adquiria indudablemente mayor valor. Pues bien, ¿cuál habia de ser el regulador de la justicia de este último para juzgar de la equidad ó usura del contrato? ¡Curioso fuera ver convertidos en sectarios de la tasa fiscal á los que pregonan la superioridad de sus doctrinas económicas! Las fincas no son artículos de primera necesidad en que pueda hacerse sentir el monopolio: libre es el comercio de ellas, y siendo tal, su precio no tiene otro regulador que la voluntad de los contrayentes, la que á su vez se regula por la conveniencia de cada cual, y en el resultado que esta última da de sí está la justicia de los precios. Si, pues, los adquirentes de la mofada en cuestion diesen por ella seis mil libras de entrada, mas 150 libras anuales de censo, mas lo que pudiese importar el laudemio á que se la dejó sujeta, estas tres cantidades juntas, fijas ó indeterminadas, seguras ó eventuales, serian el justo valor del predio; el dueño daria, pues, un valor igual al que recibiese, como sucede en todas las transacciones; luego es falso que percibiese mas que lo que hubiese dado, puesto que, no le habrian prometido á él sino lo que conceptuaron que valia el predio, atendidos los productos que se podian sacar del mismo convirtiéndole de rústico en urbano. Esta conversion explica la ventaja resultante para el dueño; ventaja que no es usuraria, toda vez que dimana del aumento que adquirió su riqueza inmueble por eventualidades

independientes de la legislacion, y existentes antes de la otorgacion del contrato.

Cumple notar sin embargo que si bien tiene en Cataluña el laudemio tasa legal, la costumbre es en este punto muy benigna, tanto que fuera de algunos casos de venta judicial, nunca se cobra aquel en mas de la mitad de dicha tasa, y aun se hace muchas veces mayor gracia. Es natural que asi sea; al dueño le importa mucho que se verifique el traspaso, por la percepcion del laudemio, y de aqui es que con la mejor voluntad le rebaja conciliando los intereses del vendedor y comprador, y procurando que se avengan mediante percibir mas el primero, y el segundo pagar menos. Toda vez, pues, que la frecuencia de los traspasos está de acuerdo con el interes dominical, lejos de ser este una rémora que los entorpezca será un móvil eficaz que los procure, y nunca llevará sus exigencias mas allá de una regulacion justa y arreglada á las circunstancias de cada transaccion, procediendo siempre con un temperamento que no da de si la estabilidad y fijeza de las disposiciones legales.

Esta consideracion que no debe perderse de vista, tiene en comprobante de su exactitud los registros públicos.

Compárese el resultado de sus asientos con el que ofrecen los de otras provincias, y se verá demostrado por el irrecusable testimonio de una experiencia de siglos, que el laudemio no ha podido entorpecer los traspasos de la propiedad inmueble, toda vez que son estos mas frecuentes en los lugares en que es la tasa de aquel mas elevada. Esta demostracion práctica de suyo irrecusable justifica la superioridad que tiene en este punto la legislacion catalana á la de Castilla, y cuyos respectivos efectos eran ya patentes cuando hizo notar Jovellanos en su informe sobre la ley Agraria (núm. 251) que en Cataluña la agricultura y la industria han ido siempre á mas, mientras en Castilla siempre á menos; y asi mismo, esponiendo Campomanes en su *Apéndice á la educacion popular* (parte 4.<sup>a</sup>. Discurso 8.<sup>o</sup>, nota 332) la conveniencia de repartir las tierras baldías á censo perpetuo citaba el ejemplo de Cataluña y concluia con que era preciso venir á parar á esta operacion para poner el reino en su natural y útil produccion.

Es de notar asi mismo, en comprobacion de la benignidad de la legislacion catalana en lo concerniente al enfiteúsis, que este contrato fenece por la simple voluntad del adquisidor. Este puede devolver el prédio cuando bien le place y queda relevado de toda ulterior obligacion: nunca se ve, pues, en la necesidad de mantener una posesion gravosa. Se dirá

que si le devuelve pierde las mejoras : enhorabuena ; pero, una de dos ; ó las mejoras son útiles ó no lo son ; si lo son , ya le será ventajoso conservar la finca ; y si no lo son , serán gastos mal meditados é improductivos que el derecho comun no abona en ningun caso , ni aun el poseedor de buena fe.

De lo que se deja espuesto resulta , Señora , evidenciado que el laudemio tal como se percibe en Cataluña es legítimo en su origen , justo en sus títulos y útil en su esencia y forma. Es legítimo en su origen toda vez que no emana de mal uso ni de nociva é inmoral costumbre , ni menos de abusiva ó violenta usurpacion. Fué introducido por derecho consuetudinario , y regulado por el Señor Rey D. Pedro 3.<sup>o</sup> en las Cortes que reunió en Cervera en el año de 1359 ; quedó de consiguiente planteada en este punto la lejislacion prévios los requisitos constitucionales , esto es , concurriendo en ella la autoridad del Monarca y el voto de la representacion nacional. Es el laudemio legítimo en sus títulos , puesto que los tiene convencionales , y subsiste en virtud de contrato otorgado espontáneamente por las partes , y siempre á peticion del adquisidor. Es moral en su esencia , pues ni produce á la parte dominical mas utilidades de las que le rendiria el precio del fundo enajenado invertido á préstamo al 4 ó 5 por ciento , ni es para el adquisidor tan gravoso como lo seria el interés regular del precio que hubiese debido invertir en la compra de la finca. Y es por último utilísimo en sus resultados , por cuanto facilita la adquisicion de la propiedad sin capitales , ó con muy pocos , y permite utilizarla beneficiosamente al adquisidor por la modicidad del cánon. La razon lo dicta asi , y asi mismo lo acredita la experiencia : los territorios del principado de Cataluña ofrecen en cada una de sus lozanas plantas , en cada una de esas reducidas é innumerables alquerías que le pueblan , otros tantos vivos y perennes testimonios de lo sabio , de lo económico , de lo liberal de su lejislacion en la materia. En una época en que tanto azora á los hombres de Estado el pauperismo que corroe las sociedades , y en que tanto se desviven por conjurar tan espantosa plaga , Cataluña ofrece en sus antiguas leyes un elocuente ejemplo de prevision y cordura digno de ser imitado. Y cuando tenemos aqui lo bueno , lo útil , lo que ha hecho rico al pobre , y al jornalero propietario , lo que ha repartido el territorio y generalizado la riqueza , sin usurpaciones comunistas , sin revoluciones ni trastornos. ¿ Por qué arrebatarse de este pais la institucion sabia y benéfica á la cual deben los agricultores su riqueza , los habitantes del campo su morigeracion , el pueblo en-



tero su trabajo, su abundancia y bienestar? Cuando los resultados acreditan la patente utilidad del contrato enfiteútico sobre las bases y con las condiciones con que se práctica en Cataluña; cuando el comercio de la propiedad inmueble tiene en este Principado una animacion y desarrollo portentosos, ¿cómo se justifica la alteracion esencial de aquellas consignada en el proyecto de Código civil? Si es por el afan de uniformar la legislación en toda la monarquía, medítese antes lo aventurado de este paso en una nacion donde son tan varias las costumbres, y tan diversos los intereses que han traído en pos de sí; donde existen sociedades diferentes dotadas cada cual de sus instituciones particulares y especiales hábitos. Y si no es ya solo un pensamiento, sino una resolucion formada é invariable, la de crear para toda la monarquía española una legislación comun y uniforme, adóptense en ella al menos las instituciones que la esperiencia acredite ser mas útiles, estimando la conveniencia de ellas por los respectivos resultados: equipárase enhorabuena, pero hágase elevando lo malo á la esfera de lo bueno, y no rebajándose lo que es útil hasta el nivel de lo que es pernicioso. El reformador debe ensalzar sin deprimir.

Pero si la conveniencia ó inconveniencia de alterar para lo futuro la legislación vijente hoy día en Cataluña acerca el contrato enfiteútico es materia cuestionable, no cabe hacer objeto de discusion los derechos existentes en virtud de las leyes que hasta ahora estuvieron en vigor. Los intereses creados á la sombra de ellas son intereses inviolables: con menoscabarlos se atenta á la lejítima propiedad; y este despojo siempre odioso por lo injusto é inmoral, es ademas en la actualidad altamente impolítico, sin que sea preservativo de sus funestas consecuencias el revestirle de sanción legal. Cuando las pasiones se desbordan no faltan formas con que paliar los mayores atentados. ¿Y cómo condenar las agresiones que en el porvenir amenazan trastornar las sociedades, si desde ahora se sienta el deletereo precedente de un material despojo? Mal podrian resistir la usurpacion con la autoridad del derecho los que le hubiesen con sus actos vulnerado. Principios hay que son dogmáticos en el órden civil, que como tales no admiten modificaciones: ó se les sostiene en toda su integridad, ó se enerva la fuerza moral que ha de guarecer las instituciones contra el torrente invasor de las ideas socialistas.

Al ver los infrascritos que con las disposiciones del proyecto de Código civil objeto de esta respetuosa esposicion, quedarían privados de unos derechos preciosos, cuya adquisicion es intachable, y al considerar que la

reforma proyectada en los censos, sobre ser un mal grave para el presente, trae consigo un gravísimo peligro para el porvenir, era su deber agruparse en defensa alrededor del Trono, baluarte natural de los legítimos intereses sociales: y seguros de hallar en la bondad innata de V. M. la protección debida á los derechos que les asisten y que la justicia y la conveniencia hacen de consuno inviolables, esperan que antes de someter el ilustrado gobierno de V. M. al exámen de los cuerpos colegisladores el proyecto de Código civil, se consignará en él, que no obstante lo prevenido en las disposiciones del mismo quedan subsistentes en todo su vigor los derechos legítimamente adquiridos.

Esto suplican á V. M. los esponentes y ruegan al Cielo proteja vuestra preciosa vida puestos

*Señora*

A. L. R. P. de V. M.

Barcelona 20 de diciembre de 1851.

(Siguen las firmas.)





CLC11/11

MANCOMUNITAT  
DE CATALUNYA

BIBLIOTECA POPULAR  
DE FIGUERES

Reg. 2.805

Sig. 347.25

Yas.

