

LA PROPIEDAD DE LA TIERRA

Naturaleza de éste derecho—Antes que nada, y con el objeto de evitar confusiones posibles, creo necesario fijar el concepto de lo que es éste derecho de propiedad sobre la tierra, con sus características necesarias, para que teniendo una noción clara de la materia que voy a tratar, podamos también juzgar acerca de ella, con un criterio más seguro y sin tropezar con dificultades de concepto, que pudieran alterar el sentido de mis palabras.

Siguiendo una nueva costumbre, que considero muy conveniente, no voy a definir propiamente lo que entiendo por derecho de propiedad sobre la tierra, aunque ésto sería desde luego más cómodo, y voy a evitar también por consiguiente la crítica de definiciones ajenas. En lugar de ello, voy a tratar de hacer rápidamente—por no permitírmelo de otro modo la limitación de éste trabajo,—un análisis de lo que es este derecho, o mejor dicho, siguiendo la expresión de Picard, la anatomía del derecho de propiedad sobre la tierra.

Siguiendo, pues a este autor, entraré a analizar sucesivamente los cuatro elementos que considera indispensables para la existencia de todo derecho, y son: 1°. un sujeto; 2°. un objeto; 3°. un vínculo entre el sujeto y el objeto, y 4°. la protección obligatoria.

Sujeto de un derecho, es aquella persona o cosa que lo ejerce, a quién pertenece su ejecución, y sin el cual dejaría de existir como tal. No habiendo sujeto, no hay, pues, derecho.

Es indudable, que para nuestro caso, el único sujeto posible de este derecho es el hombre. No se concibe un animal ejerciendo la propiedad de la tierra, porque si bien hay derechos inherentes a los animales, no cabe duda alguna, repito, que este derecho pueda pertenecer a ninguna clase de animal.

Pero cuando digo el hombre, hay que tener presente que hablo genéricamente. Por lo tanto, pueden ser sujetos de este derecho, tanto un hombre como varios, tanto una familia como una tribu, tanto el hombre con existencia corporal, como los que no la tienen, es decir las personas jurídicas. Para que exista como tal, es necesario que haya otro semejante, que no ejerza su mismo derecho, aunque ejerza uno equivalente; así, pues, no podría decirse que el género humano posee el derecho de propiedad sobre la tierra, por que entonces no habría sujeto del derecho, y por tanto no habría derecho.

El objeto del derecho de propiedad sobre lo que tratamos, ya está indicado en su enunciación: es la tierra. Más caben aclaraciones, para hacer más preciso, que tierra es la que sirve de objeto a nuestro derecho. ¿Es sólo en la superficie o también en la profundidad? En su más amplia expresión, que es como debe tomarse, comprende toda su profundidad, y así mismo, las plantas que hay en su superficie, los minerales que contiene, y las aguas que están en su superficie y en su interior. En cuanto a su profundidad, no hay más límites que los que el poder humano le permite alcanzar, y por lo tanto no se puede fijar una profundidad máxima. La propiedad del terreno, comprende desde luego la del espacio que él ocupa, y alguien a pretendido que también en este derecho se extiende al espacio aéreo situado sobre este terreno, en una altura indefinida, como también en una profundidad indefinida se extendería el derecho sobre su interior, es decir hasta el centro de la tierra; más en esto también, a este respecto sólo se puede considerar como formando parte de este derecho de propiedad, la posibilidad de las fuerzas del hombre para levantar edificios, y en cuanto estén levantados. Nadie consideraría disminuido su derecho de

propiedad, porque un aeroplano pase volando por encima de su terreno, y sí lo consideraría vulnerado, si el vecino proyectase un balcón sobre su terreno.

El tercer elemento constitutivo de este derecho, es el vínculo que une al sujeto con el objeto. El que en este caso, uniría al hombre con la tierra. Juntamente con el cuarto elemento, son la parte inmaterial del derecho, por oposición a los dos primeros o sean su parte material. “El expresa la acción posible del primero sobre el segundo, lo que el sujeto está autorizado a hacer del objeto, como puede usar, gozar y disponer de él. Marca la extensión y la intensidad de esta acción”. (E. Picard, “Le Droit Pur”, libro 3°, párrafo 47).

En el derecho que estudiamos, bien puede decirse que es uno de los que tienen un vínculo más fuerte entre el sujeto y el objeto. El propietario puede disponer a su antojo de su propiedad.

Se ha llegado a decir que es un derecho absoluto, pero en la práctica nunca lo ha sido, ni aún en la época del *Jus utendi fructu et abutendi*, de los romanos. Siempre las legislaciones le han impuesto una limitación, aunque más no sea que la de los impuestos. Ha existido hasta la prohibición de enajenarlo, y en nuestros días, la limitación del derecho de propiedad sobre la tierra, va siendo cada vez mayor, tendiendo hacia una especie de socialización de este derecho, pues las limitaciones que se le imponen, son todas en beneficio de la sociedad.

Esta disposición o uso y goce de la tierra de parte del hombre, ha de llevar además, dos condiciones indispensables: la exclusividad y la permanencia.

La exclusividad implica la ausencia de otros hombres en el ejercicio de esa disposición. Y aquí cabe decir, que cuando se trata de varios dueños en común, si bien existen varios ejerciendo ese derecho, en realidad él no pertenece por entero sino al conjunto, y cada uno de ellos no ejerce la totalidad del derecho sino una parte de él.

He dicho permanencia y no perpetuidad, porque si bien es cierto que para la perfección y para que sea absoluto, sería un ideal la perpetuidad, no podemos decir que así sea: un propietario puede abandonar la tierra de que ha sido dueño, y no por eso vamos a negar que haya sido propietario de ella. Y aquí se ve el vínculo de estos elementos, en que el que no está permanentemente en la disposición de la tierra no es un propietario sino su ocupante transitorio, lo mismo que aquél para el cual la duración de su disposición de la tierra, depende del arbitrio de un tercero; porque ya no habría la exclusividad.

El cuarto elemento es la protección obligatoria, que es para este derecho la misma que para todos los demás. Es un elemento esencial e igual en todos los derechos, si bien puede variar la intensidad o la forma de esta protección. Sin él no habría un derecho, sino un hecho protegido por la fuerza o por la sanción moral. Así, pues, esta protección ha de ser material, o mejor dicho materializable, y en caso de violación, hacerse efectiva materialmente. No es necesario desde luego, un despliegue inmediato y presente en todo momento de esta coerción. Basta que esté latente, pero es necesario que no desaparezca; puede ser la autoridad civil, la fuerza militar de los testigos, en los pueblos primitivos, o cualquier forma de protección coercitiva; más no debe ser la fuerza sola del que tiene la cosa, pues entonces sólo sería un hecho protegido por la fuerza, más no un verdadero derecho.

Resumiendo, diré: que todo estado de cosas que reúna las condiciones que he expresado, será considerado por mí como un derecho de propiedad sobre la tierra, y así le llamaré, aunque otros le hayan llamado posesión, o de cualquier otro modo. Por consiguiente, usaré en este trabajo, indistintamente de las palabras posesión y propiedad.

Génesis de la propiedad sobre la tierra—Es mi intención al hacer este estudio, averiguar las causas de la forma actual de este derecho, para ver después, cuales son las que lo han viciado, y

tratar de hacerlas desaparecer. Nos es pues necesario, conocer su desenvolvimiento, siquiera sea suscitadamente.

Al preguntarme cual fué su origen, y al investigarlo, me he encontrado, con la falta de datos seguros, de datos rigurosamente históricos al respecto. Pero todos los autores que se han preocupado de éste asunto, han buscado su origen en la observación de las tribus primitivas de la actualidad, y en los más antiguos libros de la humanidad. Estas son las fuentes de que han bebido. Algunos han pretendido sacar consecuencias a este respecto, de los estudios de los animales superiores, y aplicarlas al hombre, más no considero verdaderamente científico este procedimiento, y sí muy fácil de conducir a errores. Me atendré, pues, a las fuentes a que me he referido, por considerarlas las únicas posibles de emplear, para hacer obra sincera.

No están de acuerdo los autores sobre varios puntos de este génesis del derecho de propiedad de la tierra. Más todos están contestes en afirmar, que el hombre primitivo no adquirió de inmediato su propiedad. Se limita a ocuparla en la porción necesaria para su cuerpo, ni más ni menos que lo hacen los animales y todos los seres de la creación; pero al cambiar de lugar, por el movimiento de sus pies, abandona el lugar que antes ocupó, y así podemos decir, que al principio no tuvo ni un asomo de propiedad del territorio, porque este hombre vagabundo, (fruto de la barbarie en que vivía), como nuestro atorrante, (fruto irónico de nuestra civilización), no pretenden ni siquiera adquirir derecho alguno sobre el terreno antes ocupado. Sin embargo, aún entonces, debió de existir ya una especie de derecho que podríamos llamarle de primera ocupación, como era el de lugares abrigados para el descanso nocturno, lugar, que por poca escasez de otros semejantes, habría de ser pretendido por otros, y aún defendido por el ocupante.

Las tribus primitivas que ocupaban estos lugares abrigados, forzosamente habrían de considerarse con derecho a ocuparlos, y así se explica la defensa de esa ocupación. Este derecho de primer

ocupante, duraba mientras el ocupante se mantenía en la cosa, es decir, hasta el abandono voluntario. Y como este abandono podía ser postergado indefinidamente, nos encontramos con que había ya una exclusividad, que podía ser permanente, y que si no lo era, se debía a los hábitos andariegos de estos pueblos cazadores.

En los pueblos nómades, no existió, pues, una forma de propiedad de la tierra. Pero aún en estos mismos pueblos, existía un derecho al terreno ocupado actualmente, derecho sin duda transitorio, por causa de éstos hábitos de vagancia, pero no por esto menos cierto. En los pueblos que vivían de la caza y de la pesca, es donde lo transitorio de esta ocupación se manifiesta con más relieve, pues la vagancia era en esos pueblos mayor que en ninguno, a causa de depender más que nada de su capricho, el asiento momentáneo de sus albergues portátiles.

En los pueblos pastores, la posesión de los ganados hizo ya periódica esta ocupación, y especialmente en los países montañosos. Lo más común entre estos pueblos, es la existencia de dos pastoreos diferentes: el de invierno y el de verano, que en la montaña se caracteriza por los valles más bajos y más altos respectivamente. La posesión de los ganados implicaba en estas tribus la necesidad de asegurarse su pastaje, y de aquí la apropiación de los campos de pastoreo, con exclusividad respecto a otras tribus.

Es interesante la particularidad de que la primera propiedad de las tierras, fué así, no individual propiamente dicha, es decir de cada individuo de la especie humana, sino de la tribu en su conjunto, siendo los individuos componentes de ella, participantes por igual en dicha propiedad. La propiedad privada individual de la tierra, vino más tarde, por circunstancias especiales.

El origen de esta comunidad, según Cosentini, viene, en la formación del clan, de la necesidad de ayuda mútua.

“Mal armado, cubierta apenas su desnudez, el hombre primitivo se siente incapaz de luchar cuerpo a cuerpo con animales más fuertes y más ágiles que él, no puede afrontar por sí solo la lucha por la existencia; tiene necesidad de ayuda, y quiere, con

la asociación, multiplicar su fuerza. Por consiguiente, la debilidad intelectual o física, obliga al hombre primitivo a producir en común, y por consecuencia a consumir en común. Siendo las adquisiciones debidas a los esfuerzos acumulados, su posesión no puede ser individual: de ahí la comunidad de los bienes". (F. Cosentini, *Filosofía del Diritto*, parte especial, capítulo II).

De éste modo nació el comunismo primitivo, dando lugar a organizaciones rudimentarias de los clanes, las que duraron hasta después de desaparecer las causas que las formaron. Por eso fué, que al producirse el fenómeno de la propiedad de la tierra, la vemos nacer bajo la forma relativamente colectiva de propiedad por tribus o clanes.

No quiere esto decir, que siempre hayan pasado los pueblos primitivos por estos estados sucesivos de cazadores, pastores y agricultores, sino que ello fué lo más común. Pueblos ha habido como los aborígenes de Norte América, los pieles rojas cazadores, que han pasado directamente de cazadores a agricultores. Esto mismo sucedió con los indígenas de la Polinesia. (Tarde. *Las transformaciones del derecho*. Capítulo IV, pág. 150)..

Tarde sostiene que al principio, la propiedad colectiva no precedió a la individual; que ambas coexistieron; que al mismo tiempo hubo cosas comunes y cosas individuales. Sólo concede que la propiedad colectiva del suelo debió de ser más general y estar más extendida que al presente, en un tiempo en que el suelo no era susceptible más que de un goce común.

La comunidad de la propiedad de la tierra, ha durado bastante más que la de las cosas muebles, sin duda por la misma naturaleza de esta clase de propiedad, cuyo goce no podía ejercerse si no por medio de la asociación.

Así vemos, que en las tribus primitivas de Irlanda, muerto el jefe de la familia, continuaba el cultivo en común. Una de las leyes de aquellos pueblos, establecía que cada miembro de la tribu, estaba "autorizado para tomar un lote de tierra, pero no para venderlo, enajenarlo o distraerlo, o para darlo en pago de sus

crímenes o de sus obligaciones”. Y otra de esas leyes, establecía: “Nadie, sin consentimiento común de la tribu, podrá ceder su tierra de otra manera que como la adquirió”. Así vemos que se podía enajenar la tierra que se obtenía por compra, y no la que se obtendría por herencia, o que provenía de distribución hecha a cada miembro de la tribu, sino en caso de necesidad que era juzgado por la tribu. La propiedad así se perpetuaba en la misma familia; más como lo que una vez se vendía con el consentimiento de la tribu, podía seguirse vendiendo, al cabo de cierto tiempo, casi toda la propiedad inmueble resultó ser enajenable. (Summer Maine. “Las instituciones primitivas”).

Vemos, pues, que al principio, la propiedad fué de la tribu y no de cada uno de los individuos que la componían. Pero si tenemos en cuenta la organización de estas tribus, bajo la dirección única de un jefe supremo, al cual respondían ciegamente sus subalternos, pudiéndose decir que la tribu era una sola familia y el jefe de ella, el padre común de todos, nos encontramos con que la tierra era propiedad individual de la tribu, con relación a las otras tribus; con que el sujeto de la propiedad de la tierra, no era el individuo, si no un conjunto de ellos, unidos bajo una dirección común. Y casi podríamos decir que la propiedad no era de la tribu, sino del jefe de la tribu, como la propiedad de la familia, no es de ella en su conjunto, sino del padre de esa familia, por más que todos participen en su cultivo y en su provecho.

Existía, pues, la ocupación con exclusividad y con permanencia, caracteres ambos constitutivos de la propiedad de la tierra.

Entre los germanos es donde se ve más claramente lo que acabo de decir: cada año, el jefe de la tribu, distribuía a cada uno de sus miembros un lote a cultivar, el que se cambiaba al año siguiente. El germano era así, propietario de la cosecha, más no lo era de la tierra de donde provenía, que quedaba en común para toda la tribu. (Fustel de Coulanges. *La Cité Antique*, libro 2°. cap. VI).

Con el transcurso del tiempo, la tribu se subdivide; la familia se reduce, y con ello viene la subdivisión de las tierras ocupadas por la tribu; hasta que en las sociedades más civilizadas, llega a formarse la familia con el hombre único, con el soltero, que a la muerte del padre, es al mismo tiempo toda su familia y el jefe de ella. Y al irse subdividiendo la tribu, se subdivide la propiedad de las tierras que le pertenecen, hasta llegar a la propiedad individual, con el individuo-familia.

Volviendo al caso de los pueblos que se radican en un lugar determinado, nos encontramos, con que la naturaleza no siempre brinda al ocupante un terreno fértil y apto para producir inmediatamente todos sus frutos. Muy por el contrario, las más de las veces, el ocupante necesita hacer desmontes, que den lugar a las sementeras, (como sucede en nuestra provincia, por ejemplo), hacer obras de irrigación, o de desagüe, en una palabra, obras tendientes a poner la tierra en condiciones de productibilidad. De este modo, nos encontramos con que la tierra productora, viene a ser así un efecto del trabajo del hombre. Tal sucede con todas las cosas muebles, puesto que el hombre no crea nada, materialmente hablando; transforma la materia, le da movimiento, le cambia su substancia, la hace, en una palabra, una cosa diferente de la que fué antes de trabajarla. Tal ocurre también, con la tierra productora. Y si el trabajo es inseparable de la cosa trabajada, nada más justo que darle al hombre que la trabajó su propiedad exclusiva. Esta es quizás la razón, por la que Manú nos enseña, que el campo pertenece al primero que lo rotura, así como la gacela es del primero que la hiere.

Y si esto sucede con la tierra cuando no hay más que su labor, ¿qué no será con aquella parte del suelo en que se ha edificado la habitación? ¿Como no reconocerle un derecho de exclusividad y permanencia, es decir, un derecho de propiedad?

No importa que el derecho de ocupación con exclusividad y permanencia, sea limitado en cierto sentido, como ser en su ena-

jenación, cuando esto tiene por objeto principal, asegurar esa misma exclusividad, previniendo así consecuencias funestas en el régimen de la propiedad privada; mientras exista la ocupación de la tierra por el hombre, con exclusividad y permanencia, protegida por las leyes, habrá la propiedad de la tierra.

Entre los Hebreos, esta clase de propiedad ofreció particularidades interesantes: la tierra, al cabo de cuarenta y nueve años, volvía a sus primitivos dueños, es decir, a las tribus a que pertenecía antes de su enajenación. Sólo se exceptuaban las casas de las ciudades, pues estas la enajenación se hacía a perpetuidad, no sucediendo lo mismo con las casas del campo, o de las aldeas, que volvían a sus primitivos dueños; considerándose ciudades, las que estaban rodeadas de muros, y aldeas las que no los tenían. Y aún dentro de esta excepción, había la contra excepción de las ciudades de los Levitas, que estaban sujetas al jubileo, es decir a la devolución.

De esta manera, la tierra tenía menor valor de canje a medida que se aproximaba el jubileo, y viceversa. (Libro tercero de Moisés o Levítico. Cap. 25).

Así, pues, entre los Hebreos, la propiedad era inalienable a perpetuidad, a no ser las casas de las ciudades, cercadas, y las tierras volvían a sus primeros propietarios. O si se quiere de otro modo, no se podía vender la tierra, si no su usufructo por cierto tiempo. De este modo, las tribus de Israel, tenían cada una una porción determinada de tierra, cuya propiedad se le aseguraba por este medio. Y no era esto solo lo que se conseguía, sino evitar las adquisiciones por los extranjeros, que podían hacer peligrar la posesión del suelo por las tribus, lo que no es de extrañar en un pueblo tan lleno de ideas de distinción de la divinidad, y cuya estirpe no debía de ser mezclada con otras de origen maldito, o menos puro que la suya.

Y la propiedad no era común de la tribu, sino de cada uno de los individuos que la componían, pues en el versículo 13 del ca-

pítulo citado, se lee: “En este año de Jubileo, volveréis *cada uno* a su posesión” y en el 28, se dice: “Más si no alcanzare su mano lo que basta para que vuelva a él, lo que vendió estará en poder del que lo compró hasta el año del Jubileo; y al jubileo saldrá, y el volverá a su posesión”, y en el capítulo 27, versículo 24, dice: “En el año del jubileo, volverá la tierra a aquél de quien la compró, cuya es la herencia de la tierra”.

Siguiendo el proceso que llevamos, nos encontramos con el caso de un trabajador que produce con mayor abundancia que los demás, que ahorra, pues le sobran sus productos, y que por consiguiente comienza a crearse un fondo de reserva. Y al par de este, un hombre que por cualquier causa, no puede trabajar todo el terreno que posee. Vemos así, cambiarse por terreno, los frutos acumulados.

Un pastor, que ocupa un terreno determinado, que es pequeño para contener todos sus animales, puede canjear sus animales sobrantes, por una extensión mayor de terreno al vecino a quien se le han muerto de peste sus ganados, y a quien le sobra terreno. Con esto tenemos a la transmisión del derecho, y una nueva forma de adquisición del mismo, por canje o compra, que en el fondo viene a ser una misma cosa.

Hemos llegado así a un derecho de propiedad completo sobre el suelo, y por consiguiente a su forma más perfecta. Un derecho nacido de este modo, no puede menos que ser justo.

Influencia de la religión.—En los pueblos primitivos, la religión ha tenido una influencia preponderante en su organización civil y política. Y en una de las instituciones en que más se ha manifestado, es en esta que estudiamos de la propiedad de la tierra. Entre los Hebreos, Jehová dice a Moisés: “Y os meteré en la tierra por la cual alcé mi mano que la daría a Abraham, a Isaac y a Jacob. y yo os la daré por heredad. Yo Jehová”. Aquí tenemos a Jehová, propietario primitivo por creación, disponiendo de la tierra en favor de su pueblo y dándole la tierra de los Cananeos, del

Hetheo, del Amorrheo, del Pherezeo, del Heveo y del Jebuseo. Más no siempre dispone la divinidad de tierras ocupadas por otros pueblos, y se suele limitar a la distribución entre las diferentes castas, otorgándoles porciones determinadas, al mismo tiempo que organizando los oficios. En Israel, se da tierras a todas las tribus menos a la de los levitas, pues su herencia eran los sacrificios. Y la misma institución del descanso de la tierra, y del jubileo, se basa en la religión, como se basaba también en la religión, el descanso del sábado, es decir, cada seis días.

En los pueblos que fundaron a Grecia y Roma, está mezclada más íntimamente la religión con la propiedad. La existencia de los dioses del hogar, desde muy antiguo, trajo consigo la existencia de la propiedad privada de la tierra. Las características de estos dioses, eran: la independencia absoluta de otros dioses, que traía consigo la existencia de un dios diferente para cada hogar, y la separación absoluta de los otros dioses de otros hogares, lo que traía así también sus consecuencias en el régimen de la familia; y la estabilidad en un punto determinado. Los antiguos veían entre el Dios y la tierra una relación de inseparabilidad. El hogar era el altar del dios doméstico, y como el dios no debía cambiar de sitio, el altar u hogar, tampoco debía de cambiar. De aquí el origen de la estabilidad de los hogares, y del nacimiento de los linderos divisorios de un hogar con otro, hasta el extremo de dejarse espacio libre entre un muro y otro, de separación de dos habitaciones. La llama permanente del sacrificio, no podía sostenerse tampoco, si se cambiaba de lugar este hogar, y el dios exigía este culto continuo. Si agregamos a esto que la costumbre hizo de las ceremonias del culto doméstico, ceremonias ocultas, vemos que con más fuerza se imponía el aislamiento. Esto dió origen más tarde al nacimiento del dios término, encargado de velar por los linderos, y de un poder tan grande sobre el territorio, que según una leyenda romana, Júpiter, mismo, quiso construirse un templo en el monte Capitolino, y no pudo, por oponerse el dios término que allí

se radicaba. Este dios término, parece tener su origen en la India, donde ya se conocían los linderos, que se colocaban con solemnidades y donde todo poseedor debía limitar su propiedad con plantaciones que constituyeran límites, cuando no lo hacía naturalmente un río, o la costa del mar.

Esta intervención de la religión en la propiedad de la tierra, acentuó sus caracteres de exclusividad y de permanencia, haciendo sacrílego todo atentado a su exclusividad, y no permitiendo su enajenación. El dios doméstico pertenecía al mismo tiempo a la familia y al suelo, pues no debía salir de ella, trasmitiéndose su culto de padres a hijos, motivo por el cual nació la agnación; ni podía cambiar de lugar. Esto dió origen a leyes que prohibían la enajenación de la tierra, las que ya existían en Esparta. Solón castiga la enajenación de la tierra, con la pérdida de los derechos de ciudadano, una de las penas más severas de esa época. Y Fidón de Corinto, mucho anterior a Solón, prohibía la enajenación de la propiedad inmueble. Entre los hindúes, la propiedad de la tierra era inalienable, si bien esta costumbre fué desapareciendo con la introducción del Brahmanismo.

Claro está que la propiedad fué perdiendo poco a poco este carácter de inalienable, pues la necesidad de enajenarla se imponía; pero esto no se hizo sin esfuerzo, y vemos que a medida que se iba permitiendo su venta, se iban introduciendo ceremonias religiosas que las acompañaban, con el fin de desagaviar por tales actos, a los dioses de la familia.

Otro de los efectos de la religión en esta clase de propiedad, fué en lo absoluto de este principio. Así como estaba prohibida su enajenación, el mismo poder público tampoco podía ejercer ningún derecho sobre ella, y menos disponer de la propiedad particular, ni aún en caso de necesidad pública. No digo penetrar en el domicilio, que era secreto e inviolable, cosa que hasta hoy se conserva, sino que hasta la misma expropiación no se permitía, pues los dioses familiares guardaban su inviolabilidad. Y ni los deudores insolventes perdían el derecho sobre su propiedad.

Con la desaparición de la creencia en los dioses, vino la liberación de la propiedad territorial, primero con su subdivisión, y después con su enajenación por todas las formas posibles.

La propiedad por la conquista.—Hasta aquí, hemos considerado solamente el origen de la propiedad por el trabajo de tierras que estaban ya ocupadas con anterioridad por sus trabajadores. Ellos no tenían que vencer, por consiguiente, más dificultades que las que la naturaleza les oponía, que a pesar de ser muchas, no eran sino de una naturaleza y susceptibles de ser vencidas por el solo trabajo. Más no siempre los pueblos que han ocupado y hasta cultivado un lugar, han permanecido en él. Ya sea por *necesidad* a causa de estrechez o aridez de la tierra ocupada, o por simple *ambición*, los pueblos han iniciado desde épocas remotas la ocupación o conquista de tierras extranjeras. Y podemos observar, que cuando han obedecido a necesidades, los pueblos han sido siempre más justos en su ocupación que en los casos que han tenido por móvil la codicia.

La ocupación, en esta forma, que podíamos llamar secundaria, por oposición a la de la tierra desocupada, que llamaríamos primitiva, se verificó de dos modos diferentes: por la conquista de los pueblos y por la colonización pacífica. Claro está, que la colonización nunca ha sido plenamente pacífica, pero sus belicosidades se han reducido a su más mínima expresión.

Podemos separar para su estudio, en tres formas distintas a esta clase de ocupación: 1°. La que se hizo por emigración de pueblos enteros. 2°. La que sólo fué por conquista, para someterlos a sumisión a los pueblos conquistados; y 3°. La de colonización propiamente dicha.

La primera forma está caracterizada en el pueblo de Israel. El traslado de este pueblo, a su salida de Egipto, se hizo con mujeres, niños y ancianos. Fué un pueblo en masa que iba a ocupar un país que creía le estaba reservado y destinado por Dios. Por las condiciones especiales de este pueblo, vemos que desalojaron por completo a los pueblos que ocupaban anteriormente esos lugares,

los que a su vez tuvieron que ir a nuevas tierras, haciéndose una verdadera incidencia de esta ocupación. A esto fué quizás debido la fundación de las primeras colonias fenicias en el Africa. En estas condiciones, el terreno queda enteramente a disposición de los nuevos pobladores, quienes entran a repartírselo entre sus diferentes tribus. Hay una renovación completa del régimen de la propiedad, y en su comienzo, se caracteriza especialmente, por la ausencia de hombres sin ser propietarios, pues todos tienen parte en el reparto.

Mas no siempre adquiere la invasión este caracter de desalojo del pueblo invadido, por parte del pueblo invasor. A veces el pueblo invadido queda en el lugar, aunque la propiedad de la tierra se reparta: tal sucedió en la invasión de los visigodos a España, pues los vencedores tomaron dos tercios de las tierras, dejándoles a los naturales, solo la tercera parte restante.

Pero las conquistas más comunes, son las que sólo tienen por objeto adquirir el dominio político sobre el pueblo conquistado. Estas no tienen importancia para nuestro estudio. Tal sucede con todas las de los pueblos modernos, y tales fueron las conquistas de Roma, pues si bien, en esta última, la tierra de los pueblos conquistados, vino a quedar de propiedad de los ciudadanos romanos, ello se hizo por subterfugios legales, y no por las formas que estudiamos, que son únicamente las originarias.

Cuando un pueblo conquistador invadía un territorio, generalmente lo hacía sólo por guerreros. Pero si Marte le era propicio, hacían venir detrás de ellos a sus mujeres, o las tomaban de entre las del pueblo conquistado. Se asentaban así definitivamente, y traían consigo sus costumbres, con lo que venía un cambio fundamental en el régimen de la propiedad privada de la tierra.

La tercera forma es la de la colonización. Tenía lugar, cuando en un país insuficiente para el sostenimiento del pueblo en él radicado, se producía la necesidad del desahogo de población. Entonces salía de este pueblo, parte pequeñas de su población, que iban a otros países a ocupar nuevas tierras, y formar ciudades. Llevaban consigo sus usos y costumbres, y hacían renacer su país de

origen en el país colonizado. Y tan es verdad esta intención, que es frecuente ver tomar a la colonia, el nombre del país de origen de sus pobladores, con el agregado de "nuevo" y así vemos, Nueva York, Nueva Granada, y muchos otros. Es, pues, una propiedad que nace ya formada y completa, regida por leyes semejantes cuando no iguales a la del país de origen, y por consiguiente no pasa por las diferentes fases que he señalado para las otras formas de nacimiento de la propiedad. Los colonizadores eligen siempre países de una civilización menor a la de ellos o completamente incivilizados, y donde por lo general no existe la agricultura. Ocupan tierras desocupadas, pues cuando lo están, los aborígenes, se retiran siempre, oponiendo débiles resistencias. Llegan a pueblos sin agricultura o de cultivos incipientes, con una agricultura ya formada, y la implantan desde el comienzo, adquiriendo al mismo tiempo la propiedad de la tierra ocupada.

Nunca se conquistan pueblos salvajes: se los coloniza; de aquí las diferencias substanciales de estas dos formas de ocupación: la una da nacimiento a un despojo del vencido, y como tal es contraria a la justicia. La otra da nacimiento a una propiedad legítima. Y así vemos que el mismo pueblo colonizado, al adoptar o imitar las costumbres de los colonizadores, se hace propietario de la tierra que ocupaba, viniendo con esto a provocar los colonizadores, el nacimiento y formación de la propiedad de la tierra, en el pueblo del país colonizado.

Se ve, pues, que si la forma de colonización es aceptable, no lo es la de conquista. La conquista convierte siempre en esclavos a los conquistados; la colonización eleva la condición del pueblo colonizado.

A cual de estas formas corresponde la ocupación española en América? Indudablemente que no es a la primera, pero tiene reunidos los caracteres de las otras dos. En un principio, sólo fué una conquista de la segunda forma: solo tenía por objeto percibir rentas, y llevar a España todo el oro que fuese posible. Pero como pa-

ra ello era necesario ir ocupando la tierra, resultó que forzosamente se vieron obligados a colonizarla, y con el tiempo solo quedó la colonia.

El sistema político de España, daba al Rey la propiedad originaria de la tierra. Monarcas por derecho divino, eran los dueños y señores de toda la tierra. Así vemos a los conquistadores españoles, tomar posesión de la tierra a nombre del Rey de España.

Esto fué causa de complicaciones especiales que no existieron en otras colonias. El Rey, como dueño, disponía a su antojo de la tierra, y no teniendo suficientes cargos públicos, y no queriendo prodigar los títulos de nobleza, premiaba a sus servidores, con donaciones de grandes extensiones de tierras en América, que se denominaban "mercedes reales".

Y junto con las mercedes reales, iban las encomiendas de indígenas. No se contentaban con quitarle la tierra, sino que hasta les privaban de su libertad. Y autor hubo que sostenía ser lícita la caza del indígena americano, como la de cualquier alimaña silvestre.

Además, la existencia de pueblos de civilizaciones avanzadas, como los aztecas y los incas, hizo de la colonización de esos pueblos, una verdadera conquista, con todos sus caracteres, y todas sus consecuencias en el régimen de los bienes.

Este es el origen de nuestra propiedad privada de la tierra, aumentada con las expediciones al desierto, que tenían por único objeto despojar a los indígenas de sus tierras ocupadas pacíficamente. No puede ser más injusto. Esta es también una de las causas de los males que sufrimos con la mala repartición de nuestra tierra.

Por su parte, Inglaterra seguía un sistema análogo.

El hecho del descubrimiento, daba a la nación que lo hacía el derecho de posesión del territorio descubierto. Todos los descubridores tomaban posesión a nombre de su Rey, e Inglaterra tomó posesión, en 1496, de la tierra de Norte América en el viaje de descubrimiento de John Cabot.

De esta manera, el simple hecho del descubrimiento y la fórmula de toma de posesión, de la que apenas quedaban vestigios, por poco tiempo, era el fundamento del derecho de posesión del país descubierto; y así vemos, que en los pleitos entre las naciones europeas, por la posesión de las colonias, daban por único fundamento de sus pretensiones, la prioridad del descubrimiento.

Claro está, que los indígenas reclamaban siempre, de todos los modos posibles, contra esta ocupación que era una verdadera usurpación de sus derechos sobre el suelo, tanto de soberanía como de propiedad exclusiva. Esto se hacía más visible en aquellos pueblos de mayor civilización, los que opusieron una resistencia en forma a los invasores. En los lugares ocupados por tribus nómades, no se opuso a los conquistadores una resistencia organizada. Se les cedía el terreno, pero se los molestaba constantemente con correrías en que destruían todo lo que podían, poniendo en peligro la estabilidad de las colonias.

Y la hipocresía de las naciones europeas fué suficiente para hallar pretextos a esta ocupación: se decía que los indígenas eran salvajes, y que necesariamente se debían de colonizar para civilizarlos; que eran idólotras, y era necesario darles la verdadera fe; y los que no se contentaban con esto, se basaban en el derecho divino para gobernar, y se hacían conceder por los Papas, bulas que los reconocían como dueños de las tierras.

En esta posesión de la tierra que tomaban los exploradores y descubridores, se incluían la propiedad y la soberanía; por eso vemos a los reyes españoles concediendo mercedes, y a los reyes de Inglaterra, concediendo provincias enteras a sus nobles.

Todos los estados que fundaron como colonias de Inglaterra, la base de los Estados Unidos, fueron originados en cartas de los reyes, por la que se concedía la propiedad de las tierras, con la exigencia de sumisión a la corona de Inglaterra. Así fueron concedidas: La Virginia a sir Tomás Gates y sus asociados, por el rey Jacobo I.; Massachusetts, a sir Rosewell; New Hampshire, a John Ma-

son; Maine, a sir Fernando Georges, y al capitán Mason; Connecticut, al conde de Warwick; Maryland, a lord Baltimore; New York, al duque del mismo nombre; New Jersey, a lord Berkeley y sir Jorge Carteret; Pensilvania, a William Penn; La Carolina a lord Clarendon, y Georgia a lord Percival.*

Los colonos que sin carta real, fundaron a Rhode Island, solicitaron y obtuvieron en 1644, del rey Carlos I, una carta de concesión.

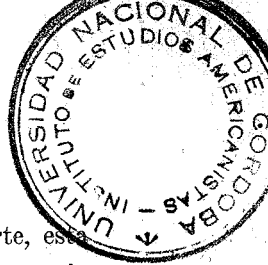
Los cuarenta y un emigrados religiosos que firmaron el contrato de fundación de una colonia en la Nueva Inglaterra con el nombre de Plymouth, no tenían ni pidieron ninguna carta de concesión al fundarla. Pero, como dice Story, sentían la necesidad de fundamentar su ocupación con una concesión real, y después de varias tentativas infructuosas, obtuvieron en 1629, una carta del rey Jacobo, que no fué confirmada, pero que surtió todos sus efectos como carta legal. (Story. "Derecho Político de los Estados Modernos". Cap. XII).

La ambición y el egoísmo en la propiedad de la tierra—Constantemente se oye hablar de igualdad humana. "Libertad, igualdad fraternidad", se dice con exaltación de espíritu. Todos son iguales; se argumenta. Todos tenemos los mismos derechos; se concluye.

Pero yo me pregunto: ¿todo esto de la igualdad humana, es una realidad o solo un ideal? Desgraciadamente es solo lo último: un ideal que aún no se ha realizado y que quien sabe cuando y cómo, y a costa de qué sacrificios se realice.

La desigualdad, por el contrario ha sido siempre dueña de los hombres. Hay altos y bajos, hay feos y bellos; hay blancos y negros; hay estúpidos y hay inteligentes. ¿Pueden darse desigualdades mayores? ¿Podrán alguna vez desaparecer estas desigualdades?

Mientras hay hombres inteligentes y hombres rudos, forzosamente han de dominar los primeros sobre los segundos. Los inteligentes harán más y mejor que los rudos y los bellos tendrán más facilidades amorosas que los feos.



Somos así, y no hay que hacerle. Nos viene de otra parte, esa desigualdad. Es un regalo de los dioses, y está en nuestra propia naturaleza.

Y esta desigualdad entre los seres humanos, cuya causa no alcanza nuestra pobre inteligencia de hombre, es una de las fuentes, quizás la única, del odio entre los humanos.

El más fuerte se apropia de más cosas que el más débil, lleva una vida más fácil que él, y el débil tiene envidia del más fuerte.

Si a esto añadimos el egoísmo, que es el fruto de una reacción del fuerte contra el odio del débil, se acentúa más la diferencia entre el uno y el otro, no solo por lo que son, sino por lo que poseen.

Y nuestra inteligencia tan limitada, al no encontrar la razón de estas desigualdades, ve en ello una enorme injusticia, y por eso todas las religiones dan a sus adeptos la esperanza de un resarcimiento de estas desigualdades.

En el caso que nos ocupa, de la propiedad de la tierra, forzosamente tenía que tener influencia lo que llevo dicho. Desde un principio hubo diferencias entre ricos y pobres; pues si en algún pueblo, la legislación lo impidió un tanto respecto de la tierra, siempre existió respecto de las cosas muebles; y en los pueblos en que la ley permitía la enajenación de la tierra, ésta siempre quedó en pocas manos, en manos de los más fuertes e inteligentes.

Agréguese que la ambición de los poderosos, tendía siempre a reunir en sus manos mayor suma de privilegios; así vemos nacer la teoría de que la tierra era propiedad privada del Rey, y así nació también el señorío feudal.

Como el dueño disponía a su antojo de la cosa propia, los reyes disponían de sus tierras, y las daban a sus favoritos. Nunca se inspiraron en la justicia al hacer estas distribuciones. Creían disponer de lo propio, y tener derecho para hacerlo como se les antojase.

Además el azar, sin más ley que su capricho, distribuye la fortuna entre sus privilegiados, y es nueva fuente de desigualdades.

Todas las legislaciones han reconocido derechos fundados en el azar: los hallazgos de minas y tesoros; el capricho de las aguas de los ríos, dando a los propietarios ribereños, extensiones mayores de terreno.

Este egoísmo, esta ambición, esta desigualdad, estos odios, han hecho al hombre olvidar que vive entre hombres; lo han hecho creerse de naturaleza diferente a los otros hombres; al verse elegidos por el azar como depositarios de sus riquezas, han creído tener derecho a ellas; cuando la única fuente verdadera de ellas, es la que justifica el trabajo.

Y estas mismas causas han hecho creer al hombre en la amplitud absoluta de su derecho sobre las cosas, y ha llegado a considerarse con derecho para hacer de esas cosas, lo que su capricho les inspirase, así nació el *jus abutendi*.

Porque con el *jus abutendi*, el propietario podía hacer de su cosa lo que se le antojase; hasta destruirla, aunque se tratase de artículos de primera necesidad y el pueblo entero sufriese de hambre; podía dejar sin cultivo sus campos, aunque el pobre se tuviera que estar cruzado de brazos, por no tener un pedazo de tierra que cultivar; podía lucrar con el aumento de precios, aunque el pueblo se muriese de hambre.

El pueblo que ha llevado a más alto grado lo absoluto de este derecho de propiedad, es el pueblo romano. Es el *jus utendi*, *fuendi* et *abutendi*, decían; y al decir *jus abutendi*, comprendían todas las exageraciones posibles de este derecho de abusar de la cosa propia, aún con perjuicio de la sociedad. “Quién usa de su derecho, no daña a nadie”, decían, y con este pretexto de un supuesto derecho de abusar, cometían las mayores injusticias. A Roma debemos la triste herencia del *Jus abutendi*; herencia que ha perdurado hasta nuestros días.

Este carácter tan absoluto de la propiedad en Roma, se debe, entre otras causas al egoísmo y a la ambición desenfadada que caracterizó siempre al pueblo romano. Pueblo esencialmente ambi-

cioso, sólo se ocupaba de acrecentar sus dominios y aumentar sus riquezas con el trabajo de los vencidos. Y claro está, que un derecho que se basaba en la fuerza, no podía menos que ser todo lo absoluto posible.

Por otra parte, la religión del pueblo romano, hacía aún más individualista la propiedad de la tierra. Ya hemos visto la gran influencia que sus dioses familiares tuvieron en la formación de la propiedad territorial romana.

Pero si al principio la propiedad era inalienable, cuando desapareció la fé en los dioses, desapareció la inalienabilidad, más quedó más firme que nunca su individualismo absoluto y egoista, tal como lo vemos en el derecho pretoriano.

Esto es sencillamente el reinado de la iniquidad.

Y a esto se ha llegado, porque se ha olvidado la ley primordial de los hombres y de la vida: amarse los unos a los otros.

Porque con el amor desaparecen los odios, los egoísmos, las desigualdades y las ambiciones desenfrenadas.

Pero ¿a qué hacer el elogio del amor? Todos estamos convencidos de lo que es, y lo que es capaz de hacer.

Creo llegado el momento de predicar antes que nada el amor; de hacerlo nacer y crecer en todos los hombres; esta será la base de la futura reforma de la humanidad. Todo lo que se haga sin esta base, será efímero e ilusorio. La reforma es necesaria en los espíritus antes que en las legislaciones. Hagamos la primera, que la segunda vendrá sola: se hará por la fuerza de las circunstancias. Las malas instituciones caerán por su propio peso, desde que les falte la base de egoísmo que las sustenta. Tengo plena confianza en que así será.

Por fortuna, el concepto quiritarario de la propiedad ha sufrido ya una modificación que es una verdadera evolución, en un sentido que podríamos llamar de socialización, en contraposición a su individualización, llevada a su más alto grado por los romanos.

El jus abutendi tiende a desaparecer. La expropiación por

causas de utilidad pública es hoy evidente. Se crean impuestos que gravan a las cosas improductivas; se facilita en grado sumo la expropiación; aumentan en extensión y número los bienes públicos del Estado; se limita la propiedad privada de la tierra a los particulares, declarando públicas las aguas; se quita a los propietarios del terreno la de las minas que en él se encuentran, para dárselas a quien la trabaje; se prohíbe la devastación de los bosques, dictando leyes que reglamentan su explotación; se permite como regla general a cualquier ciudadano, cazar en terrenos de propiedad privada, estando esta limitación tan arraigada, que pudiendo hacerlo, casi nadie se opone a ello; se hace obligatoria la matanza de alimañas, solo porque pueden dañar la sementera del vecino, en fin, se limita en todas las formas posibles el derecho de propiedad sobre la tierra.

Por otra parte, vemos renacer la inenajenabilidad de la propiedad en el homestead, con lo que se asegura al dueño la tranquilidad en la posesión de su hogar.

Si se exceptúa de los embargos por deudas, las cosas muebles de uso imprescindible del deudor, ¿por qué no vamos a exceptuar también su habitación, cuando es más imprescindible que muchos objetos muebles?

Es tiempo ya de agregar a los derechos inherentes a la persona, el derecho de habitación. Se reconoce al hombre el derecho a la vida, y no se le reconoce el derecho a un lugar en donde vivirla. Cuando la religión familiar, en la antigua Grecia, hacía inenajenable el hogar, había menos miserias. Se puede trabajar sin que sea la tierra la trabajada, pero no se puede tener habitación, sin tener un lugar en donde edificarla.

Asegurar pues a todo hombre, por el hecho de serlo, un lugar donde tenga su habitación, es de justicia imperativa, que no admite dilación. No es forzoso dar a todos un espacio de tierra para que la cultiven, pues se puede trabajar de muchos modos y en muchas cosas, pero es necesario dar a todos los hombres, sin excepción al-

guna, un lugar donde levantar su habitación y garantizarle contra todo evento, el uso y goce de esa habitación. Este es el objeto que logra en parte el homestead, y lo que se obtenía en la Grecia primitiva, y entre los hebreos, al prohibirse la enajenación de esta tierra.

Con todo, no creo necesario que se vuelva a implantar la prohibición de vender la propiedad inmueble, cualquiera de que ella sea. Debe dejarse libre la compraventa de la tierra que sólo es productora, pero debe asegurarse por cualquier medio, la posesión del hogar; y un medio eficaz, puede ser la prohibición de la venta de ese hogar.

Desde que se permitió la libre enajenación de ese hogar, nació la miseria. Nunca faltaron necesidades que obligaron a echar medio de ese modo de obtener recursos, sin tener en cuenta sus resultados. Las revoluciones que han agitado a los pueblos han tenido siempre como causa la cuestión agraria, y vemos siempre al pueblo revolucionario componerse de gente sin hogar, y vemos también que las primeras medidas que adoptan al triunfar, es la de repartirse la tierra de los ricos. No son cosa de estos tiempos esta clase de revoluciones: han existido en todos los pueblos y en todos los tiempos, desde que las malas instituciones rompieron el equilibrio de los hombres en la posesión de la tierra.

En Grecia, en la antigua ciudad, cuando los plebiscitos eran ley fundamental, se podía, con mayoría de sufragios, decretar las más grandes transformaciones en el derecho particular, bajo las formas legales, y sin que se viera en ello una injusticia: era la voluntad del estado, y el derecho particular era nada con relación a aquél. Así vemos al principio el pueblo Griego decretar la expatriación de los ricos solo por el delito de no ser de la simpatía del pueblo, y confiscarle sus bienes, entre los que iban sus tierras. En Mégara, fue tal el número de familias ricas que fueron expatriadas y confiscados sus bienes, que llegaron a formar un ejército. (Aristóteles en su Política, citado por Fustel de Coulanges). En

Siracusa, el pueblo decretó la repartición de las tierras, desde que Dion le libertó de su tirano Dionisio Cleomeno, en Esparta, abolió las deudas y repartió las tierras.

En Atenas, en cambio, no vemos esta guerra del pobre contra el rico, pero también vemos que en ella no hubo los grandes terratenientes: la propiedad de la tierra estaba subdividida a tal extremo, que en el reducido territorio del Atica, más de diez mil ciudadanos eran propietarios de tierras, por cinco mil que no lo eran.

Pero casi siempre, por desgracia, estas revoluciones no han dado los frutos de igualdad y libertad que pudieron ofrecer. Sólo han servido para hacer nacer un tirano. Todas las tiranías han comenzado por demagogías. Pisistrato en Atenas, Dionisio en Siracusa, Aristomaco en Argos, los tiranos de la Rusia actual, todos han nacido en revoluciones de pobres contra ricos, y en todas ellas se han hecho repartos de sus bienes, o se han confiscado para el Estado. Y esos tiranos, nacidos de la reacción, han implantado de nuevo el régimen que causó esas mismas revoluciones.

Todos estos ensayos de vuelta a la justicia, han pasado fugazmente, por falta de base espiritual: han tenido por base el odio a los poderosos, y con base de odios no puede haber nada estable: lleva en sí mismo el germen de su disolución.

Conclusión

Si en todo hemos de hacer labor práctica, como creo que debe hacerse, no puedo terminar, sin proponer los medios que creo convenientes aplicar para cambiar el actual estado de cosas, medios que desde luego, son deducidos de los antecedentes que acabo de exponer.

Claro está que este cambio de cosas no puede ser instantáneo. No se deshace en poco tiempo la labor de muchos siglos; pero creo que si nosotros no vemos sus resultados, no por eso dejarán de producirse.

Los medios que propongo, son de dos clases: de efectos inmediatos, factibles en las instituciones, pero que no serían más que simples paliativos del mal, y el remedio único a mi entender, de aplicación lenta y dificultosa.

El primero se reduce a la implantación del homestead, de la legislación agraria, la persecución de los latifundios y la protección del trabajo.

El segundo, en el que pongo toda mi esperanza, en el que tengo toda mi fe, es el amor.

Hay que infiltrar el amor en todos los corazones de los hombres. Hay que hacer antes que la revolución material la de los espíritus. Cambiemos los sentimientos de los hombres, que cambiarán sus actos por su propia voluntad, y sin necesidad de trastornos materiales. Las mismas leyes han de tener esta base espiritual, pues, sin ella no se practicarían y caerían en desuso. Esta es la causa del fracaso de las revoluciones del pasado, porque han nacido del odio y se han alimentado de rencores.

Cuando el amor sea ley fundamental de todos los hombres, no habrá desigualdades ni injusticias; todos estaremos unidos por vínculos inquebrantables de solidaridad universal; desaparecerán los odios, causa de todas nuestras miserias, y habrá verdaderamente libertad, igualdad y fraternidad. Quizás eso sea el reinado de Dios sobre la tierra.

FELIPE DIAZ
