sociedad una parte considerable del valor del terreno, que representa para la comunidad, mucho más que la compensación que la tierra hubiese podido producir espontáneamente, sin el trabajo enorme y los capitales incalculables que en ella se han incorporado, en el transcurso de los siglos.

Sin insistir más acerca de que los actuales detentadores de las tierras, casi todos compradores, ó representantes de compradores, no pueden ser responsables de la remota usurpación á que nos hemos referido, hagamos presente que quienes así argumentan con tales consideraciones históricas, olvidan la siguiente célebre frase: La prescripción es la patrona del género humano. La prescripción, es decir, un largo periodo transcurrido, el cual, por la acción prolongada del tiempo y por las nuevas circunstancias que se presentan, después de los defectos iniciales comprobados, es el único medio que permite al género humano vivir en reposo. Sin la prescripción el mundo se convertiria en un caos.

La propiedad privada es el fundamento de la existencia nacional.—Las naciones, lo mismo que los individuos, tienen que colocarse bajo el abrigo tutelar de la prescripción.

Hasta aquí no se ha hecho advertir bastante que los títulos que una nación puede invocar para conservar la posesión de su

territorio, son los mismos que los que amparan los campos de un simple particular. La propiedad y la libertad de las naciones y de los municipios, están ligadas de un modo indisoluble á la propiedad y la libertad individuales. La propiedad y la libertad, son á la vez los fundamentos lo mismo del derecho público y el de gentes, que del derecho privado.

Unicamente la ocupación prolongada y el trabajo sucesivo de las generaciones pueden legitimar, respecto de una nación, la posesión del territorio que detenta. Afirmad que la ocupación y la transmisión hereditaria, no tienen valor alguno cuando de la propiedad personal se trata, y os desafío á encontrar un título de posesión, respecto del territorio nacional de un pueblo.

¿Porqué razon, por ejemplo, posee solamente el pueblo francés los 528,000 kilómetros cuadrados de su territorio, los espacios priviligiados que encierran las ricas llanuras del Norte, los hermosos valles del Sena, el Loire, el Ródano y el Garona, terrenos que parecen elegidos para las mejores producciones, como los expléndidos viñedos que dan los vinos más afamados?

¿Qué derecho tiene el pueblo francés para sostener que los habitantes de las llanuras arenosas de Pomerania ó Prusia, no pueden, sin herir la justicia, apropiarse de

sus terrenos que son mucho más fértiles que los de estos últimos? ¿Qué título puede invocar el pueblo francés para fundar tal pretensión? Unicamente la ocupación prolongada y la transmisión hereditaria. Si estas circunstancias no son bastantes á crear un título respecto de la propiedad personal, tampoco pueden crearlo respecto de la propiedad comunal, ni de la propiedad nacional.

Si se discute al propietario personal el derecho de conservar su viñedo de Chateau Margaux, ó de Clos Vougeot, á pretexto de que la naturaleza ha ayudado á hacerlos productivos ¿qué derecho podrían tener los ayuntamientos de Bordelois ó de Borgoña á reivindicar la propiedad de esos bienes privilegiados, excluyendo á los pobres habitantes de las antiplanicies de Aveyron ó de Lozère? ¿Por qué los recien llegados, es decir los bárbaros, los tártaros de las estepas del Asia central, ó los árabes de los desiertos del Asia Meridional y de Africa, no podrían reclamar su parte en esos ricos viñedos, hermosas praderas irrigadas y fecundos terrenos? Cada lote de terreno pertenece al que lo ha ocupado, se ha mantenido en él y lo ha cultivado y trasmitido á sus herederos, ó pertenece, no á un Ayuntamiento ni á una nación, sino á todo el género humano. Suprimiendo la propiedad privada, única base de la propiedad nacional, las naciones carecen de todo título que legitime la posesión de su territorio. El mundo queda entregado á la fuerza bruta, y las naciones pobres y bárbaras, tendrán el derecho de invadir á las más opulentas y de civilización más antigua.

Fundamento de la propiedad perpetua.— Otra censura se hace á la propiedad privada, por lo que respecta á su perpetuidad. ¿Por qué no es bastante una propiedad transitoria, ó al menos centenaria y hasta bicentenaria si se quiere? El régimen de la propiedad perpetua evita á una nación muchas pérdidas y mucha crisis. Para ser eficaz el derecho de propiedad debe durar tanto como el producto del esfuerzo que la ha creado. La propiedad de los muebles dura tanto como los muebles mismos, la de una máquina tanto como la propia máquina, la de una casa como la casa. Mas si el propietario de estos objetos, en virtud de una vigilancia continua y un ahorro incesante, los mantiene siempre en buen estado, si tiene cuidado de no dejarlos deteriorarse, si los repara y reconstruye, la propiedad debe prolongarse. Una casa puede mantenerse en pie durante varios siglos.

Respecto de las mejoras raíces, no se les distingue fácilmente del suelo mismo, que es perpetuo. Las cercas bien cuidadas, los canales conservados en buen estado, una

toma de agua que se cuida con esmero, pueden durar varias generaciones, y aun indefinidamente si se les repara. Aun en nuestros días se encuentran en la Mesopotamia, los restos de las antiguas canalizaciones de los babilonios. Los edificios, las plantaciones de florestas, ven pasar muchas generaciones antes de desaparecer. Así pues, la perpetuidad de la propiedad raíz, se justifica por razón de que las muchas mejoras radicadas en el suelo, tienen una duración en cierto modo ilimitada, siempre que se les cuide asíduamente.

¿Qué ventajas se obtendrán, por otra parte, reemplazando la propiedad perpetua, por una propiedad transitoria, ya centrenaria ó bicentenaria? Solo resultarian temendas crisis y una disminución en la producción.

Cinco ó seis años antes de la época fijada para la extinción de la propiedad, cesarían todos los cultivos que requieren más de seis años para ser remuneratorios; el de los forrajes permanentes, por ejemplo, como el de la alfalfa, y por mayoría de razón la conversión de tierras eriazas en praderas. Doce ó quince años antes del término, dejarían de plantarse viñedos, veinte ó treinta años antes de esa fecha fatal, se suspendería toda plantación de árboles frutales, como los manzanos, almendros, naranjos y olivos, que no producen cosechas regulares, sino á los ocho ó diez años; cuarenta ó sesenta años antes de la pérdida del uso del suelo, se renunciaría á plantar árboles florestales, los cuales exigen en general medio siglo, tres cuartos de siglo, y á veces todo un siglo para obtener, si no todo su valor, al menos un gran valor.

Igualmento un cuarto ó un tercio de siglo antes del término de esa posesión precaria, dejarian de realizarse toda clase de gastos considerables, de mejoras permanentes, canales de irrigación, desecaciones, edificios costosos como los sótanos y los cuevas en las regiones vitícolas; en consecuencia la posesión temporal, aun centenaria ó bicentenaria no podría valer, en cuanto á estímulo de la producción, lo que la propiedad perpetua; porque por larga que fuese la propiedad temporal, tendría siempre un término y cinco, diez, veinte, treinta ó cuarenta años antes de ese término, se suspendería toda mejora, innovación ó incorporación de capitales en el suelo.

Se objetará quizás, que el Estado se anticiparía á ponerse de acuerdo con los detentadores del suelo, para prolongar su posesión; mas cuántas dificultades se presentarían para esta inteligencia, cuántas oportunidades de cohecho y de corrupción, de presión administrativa y de res-

tricciones á la libertad del ciudadano! Un Estado con sus funcionarios, nunca podría encontrarse, en relación al conjunto de los detentadores del suelo, en toda la extensión del territorio, en la situación en que se encuentra en la actualidad un propietario respecto de sus arrendatarios. Estos, tienen enfrente mil propietarios con los cuales pueden entenderse; y cada propietario privado se empeña en obtener el mejor partido en la administración de sús terrenos. El gigantesco monopolio del Estado que podría crearse, pondría las cosos en una situación muy diversa, y sería necesariamente opresivo ó coruptible. Tén ganse en cuenta las dificultades enormes que suscita en cualquier país toda modlficación por ligera que sea, en el impuesto sobre bienes raices: en Francia nadie ha osado en veinte años llevar á cabo la rectificaclón del catastro: y esto no sería nada, ante las espantosas crisis política, administrativa, social y de producción que causaría el sistema de posesión temporal de las tierras, por prolongada que fuese dicha posesión, así durase uno ó dos siglos.

La propiedad privada perpetua evita graves crisis sociales en una nación, y desarrolla mucho la producción, porque no existe amenaza alguna suspendida sobre las mejoras, y éstas jamás se interrumpen. Finalmente el impuesto sobre propiedad

raiz, que pocas veces baja del diez por ciento de la renta liquida, y los derechos de translación de dominio, que se pagan por término medio cada veinte ó veinticinco años, hacen participar ámpliamente al tesoro público, de las rentas que produce la propiedad raiz, aun cuando ésta renumere insuficientemente, como sucede con frecuencia, los capitales que los propietarios invierten en mejoras.

La propiedad debe pues ser perpetua si se quiere que produzca todos sus frutos, y que la nación no sea periodicamente presa de espantosas sacudidas sociales, ante las que las actuales crisis del comercio, aun las más agudas, no tienen importancia alguna.

El derecho de sucesión. La propiedad envuelve el derecho de sucesión, es decir la transmisión de los bienes del que muere, á sus parientes más próximos, ó á las personas que ha expresamente designado. La primera forma se llama sucesión *ab intestado;* la segunda constituye la sucesión testamentaria. Ambas formas son altamente respetables y útiles á la sociedad. La sucesión como la propiedad, es uno de los grandes hechos instintivos que tienen su orígen en la naturaleza misma del hombre, y que se les encuentra, con diferencias secundarias, aun en los naciones más apartadas por el desarrollo histórico, el idioma

y las instituciones políticas. La noción de sucesión está íntimamente ligada con la de propiedad y la de familia. El lazo estrecho que une la propiedad, la familia y la sucesión, ha sido frecuentemente objetado por observadores superficiales.

La familia no está sólidamente constituida, sino en aquellos países de propiedad personal y de sucesión. Así la familia monógama, con un estado civil regular y la transmisión de un nombre patronímico, no se encuentra sino entre los pueblos sedentarios agrícolas, que reconocen la propiedad privada y respetan la sucesión individual.

Por el contrario la familia polígama, la filiación relajada, la ausencia de estado civil y de nombre individual caracterizado, se encuentran entre los pueblos de propiedad colectiva é incierta sucesión, como los árabes ó los antiguos *clans* de la edad media. La propiedad privada y la sucesión obrando de consuno han constituido la familia sólida y emancipado al individuo.

Hecho instintivo de la humanidad, la sucesión se ha desarrollado y definido, encontrando en las diversas legislaciones, fórmulas jurídicas poco más ó memes análogas. Descansa en el derecho que tiene el individdo que por su trabajo, su inteligencia y su ahorro ha creado una riqueza, de transmitirla á la persona que ama. A falta de testamento definido, se considera que los parientes más próximos deben heredar al muerto, porque en términos generales un lazo particular de afecto los unía á él, así como porque no pocas veces han cooperado directa ó indirectamente á la formación de las riquezas del difunto, lo que siempre pasa respecto de la viuda, los hijos y algunas veces los hermanos, ó por que el difunto y sus parientes colaterales, desciendan de un antepasado común, qne hubiese formado la fortuna.

Desde el punto de vista económico, la sucesión tiene por objeto el aumento y la conservación de los capitales, tanto en interés social como en el individual. Exita y aviva la actividad y el ahorro del hombre; abre ante su espíritu horizontes más amplios y da á su labor un carácter de perpetuidad.

Sin sucesión los esfuerzos y ahorros del individuo se limitarían á la satisfacción de sus necesidades personales, y á los cuarenta ó cincuenta años, asegurados ya el reposo y la comodidad del resto de su vida, dejaría el trabajo y sobre todo el ahorro. La producción decaería mucho y la creación de capitales sería mucho menos considerable. Para nadie es un misterio que un célibre, en términos generales, se trata menos mal y ahorra menos, en la segunda

mitad de su vida que un padre de familia, aunque los primeros tengan con frecuencia afectos que los obliguen á no desentenderse de un modo absoluto, de lo que pueda ocurrir después de su muerte.

La previsora naturaleza ha hecho los afectos tanto más intensos, mientras menor es el número de individuos á que se refieren. Jamás amará nadie con el mismo ardimiento, ni sus sentimientos de solicitud núnca interrumpida seran iguales, respecto de sus 40 millones de compatriotas, si es francés, 60 millones si es norteamerino, 100 millones si es ruso, 300 millones si chino, de lo que ama á su mujer, sus hijos, y aun sus parientes más lejanos y sus amigos.

Supongamos que una fortuna individual en lugar de conservarse distintamente y de reeaer en personas de antemano designadas, se disgregue, se reduzcan á la nada, añadiendo su insignicancia al presupuesto de un gran Estado, y nadie se ocupará en obras perserverantes, ni ahorrará de un modo contínuo.

Se dirá quizá que si las sucesiones forman económicos, también hacen pródigos. En verdad, algunos individuos no saben mostrarse dignos de las fortunas que sus padres les transmitan, y las dilapidan, ó lo que es más frecuente, viven en la ociosidad. Esto constituye un mal, pero

necesario es no exagerar su importancia; los pródigos encuentran pronto un castigo cruel en las consecuencias de su propia prodigalidad. Por lo que respeta á los verdaderos ociosos, aquellos que en su existencia no se ocupan de cuidar y vigilar sus propiedades, ni de imponer y regentear sus capitales, empresa que es delicada y singularmente importante hasta para la sociedad, ni de cultivar las letras, las ciencias ó las artes, hay que advertir que el número de estos verdaderos ociosos es mucho menos importante de lo que se imaginar, y su situación empeora cada día. De cualquier modo que sea la acumulación de energías y de ahorros hecha ante la perspectiva de transmitir á los parientes ó amigos una herencia, excede con mucho, en el seno de una sociedad, á los capitales dilapidados ó extinguidos por la ociosidad de determinado número de herederos.

Si se quisiera transferir al Estado la totabilidad ó una parte de las herencias, disminuiría considerablemente la producción y la capitalización, estancándose el progreso social. Consumiendo el Estado, en calidad de rentas las sumas que, entre los particulares de quienes heredaba, se consideraban capitales, la nación caeria pronto en decadencia. El estado, presa siempre de los apetitos de los funcionarios y de los electores famélicos que devoran el

presupuesto, por lo que respeta al ahorro es muy mediano; por el contrario, es un gran consumidor y destructor de capitales.

Decretar que el Estado herede á los particulares, aun cuando no se le reconociese el derecho de suceder, sino en ausencia de descendientes ó parientes colaterales cercanos del difunto, equivaldría á la diminución progresiva de los capitales de la nación, es decir del fondo permanente que ayuda á ésta en sus labores, le facilita todos los progresos y le vale un mejoramiento gradual de condición.

CAPITULO III.

EL ARRENDAMIENTO Y LA RENTA DEL SUELO.

La grande y la pequeña propiedad.—Exposición de la teoría de la renta de la tierra.—Refutación de las consecuencias que de ella se han deducido. sistemas socialistas de reivindicación de las tierras por el Estado. Cualidades. respectiras de la grande y la pequeña propiedad

Exposición de la teoría de la renta de la tierra. Al comenzar el presente siglo, bajo el nombre de «Renta de la Tierra», se propuso una teoría que ha servido de arma á los socialistas y á varios economistas, hasta para discutir, no ya la legitimidad primitiva de la propiedad raiz, sino su legitimidad actual. Esa teoría, se debe al célebre economista inglés Ricardo, quien de ella no deducia argumento alguno, en contra de la propiedad; pero algunos de sus dicípulos, más celosos ó más presuntuosos que él, se han aprovechado de ella