

"*Quod nullius est, fit occupantis*," lo que no pertenece á nadie, se hace dueño ó propietario de ella el que primero la ocupe. Y en las monarquías absolutas, el adagio es: "*Quod nullius est, fit domini regis*." Las cosas halladas ó encontradas, cuyo dueño no se puede descubrir ó saber, pertenecen, por la ley natural, á la persona que se las halló si toma posesión de ellas; pero las leyes de diversos países han establecido diferentes restricciones á este derecho de propiedad. Los judíos querían que un tesoro hallado perteneciese al propietario del terreno donde estaba; la ley romana lo adjudicaba ya al que se lo hubiese hallado aunque fuese el terreno ageno, ya al propietario del terreno donde se halló y ya al tesoro público. En Inglaterra un tesoro hallado se considera de la propiedad del Rey, y el no dar aviso de él la persona que se lo encontró á los agentes del fisco, se mira como criminal; sin embargo, no se presentan casos de que los agentes del ministerio público hayan reclamado esa clase de hallazgos, quizá por juzgarlo contrario á la equidad natural.

Cuando un hombre abandona su propiedad ó la desprecia hasta tal punto que da lugar á creer que no tiene intención de reclamarla, el primer ocupante tiene incontestablemente derecho á ella. En la mayor parte de las naciones principalmente en las comerciales, sus leyes fijan unos plazos más ó menos largos ó cortos, después de los cuales, los hombres ó personas que no han reclamado la propiedad de las cosas que habían estado en su poder, y que saben que están en poder de otros, se juzga que la han renunciado ó cedido á favor del que las

tiene, y pierden su derecho á ellas á vista de la prescripción.

Los términos de la prescripción varían según los países y también según los diferentes objetos de propiedades. Muchas corporaciones é individuos gozan de sus bienes por prescripción: en este sentido la ley les permite poseer hoy los fundos ó cosas que sus predecesores poseyeron sin contradicción durante el número de años que la misma ley estableció. Esta disposición no es irracional, ni arbitraria. Suceden muchos acontecimientos públicos y privados como revoluciones é incendios, por los cuales los títulos y documentos que aseguraban una propiedad pueden ser destruidos, y si un individuo y sus antecesores han poseído sin contradicción, durante el número de años que la misma ley estableció, sus bienes, se presume que ninguna oposición legal puede hacerse á su derecho, y que así este derecho es bueno.

Si al contrario, se han levantado en diversas épocas oposiciones y reclamos revestidos de forma legal, esto cambia la cuestión por no poder suponer que la propiedad descansaba en un buen título. Un comerciante puede, por el hecho de la prescripción, perder su derecho contra un deudor, y esto en los términos de las leyes actuales, como si en el tiempo de tres ó más años, contados desde el momento en que se contrajo la deuda, no presenta la obligación ó memoria de la cuenta para ser pagada: tal medida es racional; no se causa ningún daño al acreedor obligándole á presentar la obligación ó memoria de la cuenta para ser pagada: y también se excusa al deudor el inconvenien-

te de recibir unas reclamaciones sobre unas deudas de tal manera antiguas, que no le es posible juzgar si son ó no fundadas. Estas consideraciones bastan por lo que toca á la ocupación, primer modo de adquirir una propiedad originaria.

IV

El segundo modo se dice "acesión;" consiste en adquirir la propiedad original de una cosa, en virtud de la íntima conexión que existe entre esta cosa y otra que nos pertenece. Los legistas reconocen muchos modos de accesión. El dueño de una suma prestada tiene derecho al rédito ó interés; el propietario de una vaca ó de un árbol, tiene derecho al becerro y al fruto; esto se llama *fructus*. El que compra un bosque nuevamente plantado, es propietario del aumento adicional de los árboles, esto es lo que se llama *incrementum*. Otras veces hay lugar á lo que se llama *alluvio*; por ejemplo, cuando las aguas de un río llevan al propietario de la ribera derecha, la tierra que quitan al propietario de la ribera izquierda. Si la cosa se opera gradual é insensiblemente, hay con propiedad accesión; porque el primer propietario podía impedirlo; mas si la mudanza se opera súbitamente y en gran cantidad, como tal hecho, no podría preverse, ni impedirse: parece racional en tal ocurrencia que el primer poseedor no pierda sus derechos. Algunas veces se elevan nuevas islas en los mares y en los ríos; si este mar y este río pertenece á tal persona ó á tal pueblo, la nueva isla pertenecerá también á la misma persona y al mismo pueblo. En el caso contrario, la nueva

isla podrá venir á ser una propiedad por el hecho de primer ocupante, á menos que los vecinos no tuviesen legítimos motivos de mirar como peligrosa para ellos mismos la llegada y ocupación de unos extranjeros, en cuyo caso el derecho de legítima defensa puede justificar por su parte una intervención con el fin de obtener una parte equitativa en el establecimiento.

Otros modos de accesión son conocidos bajo las denominaciones de *commixtio* que es la mezcla de cosas áridas ó la confusión de cosas líquidas ajenas; *conjunctio* ó conjunción, que es la unión de una cosa ajena á nuestra materia y la *specificatio* ó especificación que es la formación de una nueva especie, diversa de la que tenía primitivamente, como si de la plata ó el oro, se hacen vasos ó alhajas.

Todas las cuestiones relativas á estos diversos modos de adquirir, son de una solución fácil para cualquiera que esté dotado de una inteligencia ordinaria.

Decir que el mar es una propiedad es un absurdo, como puede pensarlo cada uno, pues que el mar debe estar abierto á todo el universo. Esto es una verdad en tesis general, pues algunas veces el derecho de defensa da autoridad á más excepciones. Una nación marítima tiene el derecho de impedir que buques extranjeros de quien sospeche que tienen proyectos hostiles avancen fuera de cierta distancia de sus riberas. Igual prohibición puede hacerse á los que viniesen á hacer la pesca sobre las costas de tal comarca marítima y privasen con esto á los indígenas de la mayor parte de

los recursos con los cuales la naturaleza los había favorecido y dádoles derecho. Se puede igualmente prohibir á los aventureros que hacen el contrabando aproximarse mucho á las costas, bajo la pena de perder el cargamento.

El derecho de propiedad comprende los cinco derechos siguientes: 1.º el derecho de poseer; 2.º, el derecho de hacer uso de la cosa; 3.º, el derecho de excluir á otro de la posesión y del uso; sin cuya facultad serían ilusorios los derechos precedentes; 4.º, el derecho de recobrar nuestras cosas cuando las hubiéremos perdido; 5.º, el derecho de transferir á otros nuestros bienes enagenables. Los deberes que corresponden á cada uno de estos derechos, así como las obligaciones, son de una claridad y de una evidencia reconocidas generalmente.

Hay otra segunda clase de derechos que se llaman adventicios, los cuales resultan de un acto del poseedor precedente. Se les divide en personales y reales. Un derecho personal derivado es relativo á alguna persona; así un empresario de alguna obra ó un señor tiene derecho personal para exigir del obrero ó doméstico el servicio que por convenio se obligó á prestar ó hacer. Así aun un acreedor puede obtener seguridad para su pago, mediante una garantía personal ó general del deudor, tal como un billete o bono, sin exigir un derecho por caución, ó de otro modo, sobre una porción particular de los bienes del deudor.

Los derechos personales son reales, en el sentido que no son ficticios, sino verdaderos. En oposición á esta suerte de derechos hay otros que se llaman reales, y que no son relativos á una perso-

na sino á una cosa; porque la palabra real (en latín bárbaro *realis*) es derivado de res. Por ejemplo, si yo he prestado una suma á alguno, que por caución me entrega alguno ó algunos de sus bienes, yo tengo un derecho real sobre estos bienes para guardarlos, y para evitar que sean entregados por el deudor á otro y para que se me haga pago con ellos si no se me entrega la suma que presté.

Hay un derecho real derivado de la propiedad parcial, y un derecho real derivado de la propiedad completa ó íntegra. En el primer caso el propietario de una cosa, lo es junto con otro, ó con otros; en el segundo caso, al contrario, el propietario de una cosa, lo es sólo, con exclusión de otro ú otros. Los ejemplos siguientes se aplican á los derechos reales derivados que conciernen á la propiedad parcial. En primer lugar lo que se llama *bona fide possessio*; que es cuando un hombre se hace, sin malicia, poseedor de una cosa que pertenece á otro; como, por ejemplo, cuando se halla alguno un objeto perdido y lo recoge, es propietario presuntivo, poseedor de buena fé: este tiene el derecho de guardarla y no entregarla sino al propietario, quien está obligado, al recobrarla, á satisfacer ó pagar los gastos que hubiere hecho el tenedor de la cosa, en la conservación del citado objeto y en el descubrimiento de su dueño. Si, al contrario, el que ha hallado el objeto, ha sacado alguna ventaja que compense los gastos de conservación el dueño no tiene obligación de pagar aquellos. Si, en fin, el objeto ha sido destruido ó perdido sin culpa del que lo tiene ó se lo halló, el dueño no tiene derecho á pedir ninguna indemnización. Los casos de es-

te género que puedan presentarse no ofrecen ninguna dificultad.

En segundo lugar el derecho de substitución ó el derecho que se puede tener á una cosa, ó aun fundo ó predio rústico después de cierto número de años, en cuyo caso se llama derecho de reversión; ó bien, aun el derecho que se puede tener á una cosa por la muerte de ciertas personas, y entonces toma el nombre de derecho de sucesión. Una propiedad puede ser dejada ó dada á una persona con esta cláusula, que en caso de muerte, ó de no ejecución de las condiciones testamentarias debe pasar á otra persona, de esta á una tercera y así á otras; en cuyo caso cada una de estas personas tiene un derecho de substitución. O bien, un individuo al disponer de sus bienes puede dejarlos, por tantos años á uno; por otro tanto número de años á un segundo; por tantos otros á un tercero; tales disposiciones no tienen en general nada de irracional, pues que el derecho de tomarlas resulta de la naturaleza misma de la propiedad. Más la ley civil puede, por motivos de interés público, limitar tales derechos.

V.

Existe otra especie de substitución, conocida en algunas legislaciones. Un poseedor de un fundo raíz y que puede probar que no tiene deudas, que está libre, puede, si le agrada, por un acto llamado de substitución, verificado conforme á ciertas formas legales, conferir ese predio rústico á sus herederos, de tal manera que les sea imposible disminuirlo, aunque quieran. De tal suerte, que el

que hereda así una herencia por substitución no puede tener crédito para pedir dinero prestado sino en cuanto alcancen los productos de la herencia. Tales substituciones ponen unos límites al lujo, y aseguran la perpetuidad de los bienes, en tanto que pueden hacerlo las precauciones humanas. Pero al mismo tiempo imponen unas trabas á los negocios, y bajo esta consideración parecen más dañosas que útiles en los países comerciales. Sucede frecuentemente que por el efecto de estas substituciones, los hijos más chicos de las familias opulentas quedan con una escasa porción de bienes.

Un tercer derecho derivado de la propiedad parcial es el *jus emphyteuticum* ó el derecho de tener un fundo: este tiene lugar cuando una persona tiene como suya, ó posee cierta cosa susceptible de mejora; como por ejemplo, un pedazo de tierra, pagando un tributo anual á su superior, es decir, al dueño de la tierra. El *enfiteusis* se diferencia del arrendamiento que permite el uso de la cosa ó de un predio rústico por un tiempo limitado. El que tiene un fundo en *enfiteusis* es propietario de lo que ocupa y puede venderlo á otro; bien que ordinariamente está sometido á ciertas restricciones que conciernen al modo de la enagenación. El nombre antiguo y técnico de esta clase de derecho, se deriva de una palabra griega que significa plantar ó desbrozar una tierra. En tiempos antiguos y aun hoy, á lo que parece, esta clase de derecho era un poderoso estímulo para la cultura de tierras estériles. El hombre que posee como suyo un pedazo de tierra que sabe que sacará ciertas ventajas cuando lo haya mejorado, hace con gusto

los gastos que exige la mejora, mientras que el que lo tiene en arrendamiento, sólo emprende mejorarlo cuando el contrato es por largo tiempo. La verdad de esta observación está justificada por el excelente estado en que se pusieron en Europa las tierras dadas de esta manera. Según los recuerdos de la historia la mayor parte de estas tierras, no eran quizá sino unos matorrales ó unos desiertos húmedos y pantanosos.

Un cuarto derecho derivado de la propiedad parcial es el que se conoce con el nombre de prenda y otro quinto derecho con el de hipoteca. Cuando por garantía de una deuda se entrega por el deudor al acreedor ciertos bienes muebles, hasta el pago de la deuda, esto se llama prenda. Y cuando por la ley ó por un acto del deudor, se transfiere al acreedor como garantía de la deuda, no la propiedad misma, sino un derecho legal sobre una parte ó el todo de una propiedad rústica del deudor, se le llama hipoteca. La palabra inglesa mortgage tiene un sentido análogo, sin ser absolutamente la misma. En algunas legislaciones si un arrendatario quiebra, el propietario del campo tiene hipoteca sobre la cosecha para el pago de la renta, en el sentido que, sin convenio de los otros acreedores, puede exigir que se le dé tanta parte de la cosecha, cuanta importe el precio de la renta. Lo mismo sucede con los carpinteros constructores de navíos: tienen hipoteca en estos por los gastos que hicieron tanto en la compra de materiales como en el salario de los obreros y gastos de reparación. Un derecho igual al del carpintero constructor ó reparador del buque, tiene el que presta el dinero para este objeto. Y los empresarios ó armadores

de buques sobre la carga por el precio del flete. También tienen esta preferente hipoteca, los que prestan dinero para edificar y reparar edificios, sobre los edificios contruidos ó reparados. Las cauciones y las hipotecas siendo unos derechos reales, la ley los considera como preferentes á los derechos personales. Las hipotecas son mejores garantías para el pago de las deudas que los billetes y las obligaciones.

El sexto derecho derivado de la propiedad parcial se conoce con el nombre de *servitus* ó servidumbre, y es el derecho de usar bajo ciertos límites de la propiedad de otro, ó de ejercer alguna influencia sobre esta propiedad. Las que se tienen en los campos se llaman servidumbres rústicas, y las que se tienen en las ciudades ó poblaciones, servidumbres urbanas. Así, si al propietario de un campo que no tiene agua, le concede el dueño del campo vecino el llevar á beber sus ganados ó rebaños ó si se le concede el poder llevarlos á pastar, ó el de pasar por campo ajeno, hay en estas tres cosas servidumbre rústica. Si alguno en una ciudad ó pueblo edifica una casa puede tener el derecho de poner las vigas sobre la pared ó muro del vecino, el que á su vez puede tener el derecho de impedir que edifique más bajo y no más alto para no quitarle la luz y hacer mal sana su casa.

Estas servidumbres se ponen como ejemplo, pues las servidumbres urbanas son varias como se vé en el detalle. Estos son los derechos de la propiedad parcial ó dominio menos pleno.