objeto especial sea precaver la comision de los delitos, ó consignar inmediatamente á sus autores á la autoridad respectiva, puede decirse que el gobierno cumple sus deberes en este ramo, procurando conservar la paz entre las familias.

## § V

### *Industria.*

Las industrias agrícola, manufacturera y comercial, lo mismo que la mecánica, tambien merecen atencion y proteccion del gobierno por el bienestar que ellas traen. La atencion y proteccion deben tener las cualidades que se han dicho, hablando de las ciencias filosóficas y especulativas, pero de una manera más general; esto, no porque las industrias sean de clase inferior respecto de las ciencias, sino porque á éstas se deben dar los elementos de la vida que se llaman valores, en cambio de los beneficios científicos que producen, y á las industrias no pueden darse valores porque ellas lo deben producir. Si á las industrias se les diera valores, equivaldria á que á las ciencias se les dieran principios, que son los que debe producir, y seria imposible á un gobierno dar á cada esfera de cultura lo que ella misma debe producir. Por lo mismo, si á las ciencias no puede fomentar dándoles principios científicos, á las industrias no puede fomentar dándoles valores.

La proteccion á las industrias y á la mecánica, debe ser facilitando la adquisicion de lo que puede llamarse *materia prima*, y el consumo de sus efectos. Mas si



para darse á conocer un invento de buenos resultados, necesitare una proteccion especial, el gobierno, con presencia de las circunstancias, debe hacer todos los gastos que dén el resultado deseado. Lo mismo decimos en caso de que sea necesario introducir en la poblacion un invento que no sea nacional. En uno y otro caso el gobierno debe hacer los gastos, procurando que se haga familiar á toda la poblacion el invento de que se trata; y esto sin procurar sacar utilidad, como cualquiera otro empresario; porque su objeto no es aumentar las rentas públicas, sino poner al alcance de todos esta mejora, aunque sea con perjuicio de las mismas rentas; porque el beneficio consiste en dar movimiento ó facilitarlo á los efectos que dependen de esta mejora, cuyo movimiento dá por resultado inmediato la comodidad de las clases respectivas, y por resultado mediato las contribuciones que puede soportar esta nueva riqueza.

La alza ó baja de contribuciones á la *materia prima* que venga del extranjero, la venta á censo de los terrenos que sean necesarios y, hasta alguna exencion por un *corto número de años*, son, en su caso, un alivio conveniente. A este efecto será bueno citar como ejemplo la conducta del Cardenal, ministro de Luis XIV, que haciendo cuantiosos gastos por adornar su palacio con las alfombras de Persia y las lunas de Venecia, vino á establecer en la capital de Francia fábricas especiales de esta industria que, despues, se hicieron familiares á toda la Francia, consumieron toda la materia prima que producia la misma, y ocuparon gran número de brazos y de capitales, sustentando,

por consecuencia, gran número de familias. Los resultados benéficos de este rasgo, que mereció la censura de los contemporáneos, aún los percibe la Francia de hoy.

Dejamos indicado, y repetimos, que en las industrias y en la mecánica, debe observar el gobierno una conducta tal que venga á equilibrar la produccion, para que su conjunto dé los resultados consiguientes á la armonía; porque un pueblo que sea agrícola, ó manufacturero, ó mecánico, ó comerciante, además de las necesidades que experimenta en otros ramos distintos del que cultive, está muy expuesto á la miseria que puede producir cualquiera invento que se haga en otra nacion.

Se nota en la actualidad, que muchos brazos están sin ocupacion, sin embargo de que la buscan, y que muchos hombres emigran á otras poblaciones, eligiendo, en general, los grandes centros. Tal hecho no debe pasar desapercibido al hombre de Estado, porque denota una crísis social que debe durar largo tiempo, como todas las de su clase; y su primer efecto, que es la acumulacion en un lugar de hombres desocupados, puede influir notablemente en el derecho y en la moral. Para remediar este mal, los gobiernos europeos proporcionan trabajo, sostenido por las rentas públicas, á todos lo que lo piden. Pero este remedio, muy pasajero por su esencia, trae la necesidad de imponer nuevas contribuciones para reponer los gastos que se hacen; es decir, pedir á los que tienen para dar á los que piden, y esto solo demuestra pobreza de recursos. Parece que es de mejor resultado, y que remedia el mal



en su orígen, abrir nuevas profesiones de fácil adquisicion. En el estado actual de la cultura humana, y en especial de la cultura de las naciones Hispanoamericana, esto es fácil, porque las ciencias, las artes y los oficios, se dividen y subdividen en tantos ramos, que bastan á dar ocupacion á todos los que la necesitan.

## § VI

### *Propiedad.*

Despues de haber tratado del individuo, de la familia, de la instruccion pública, del órden y de la industria, parece natural ocuparse de los bienes que produce la libre personalidad, la instruccion y el trabajo libre.

Luego que el hombre fué dueño de sí mismo, cuando tuvo conciencia de que *era suyo*, y de que estaba al abrigo del derecho, resultó como primera consecuencia que adquirió para sí, demostrando la intimidad necesaria que existe entre *ser para sí y adquirir para sí.*

Todos los hombres, ilustrados ó nó, procuran adquirir lo necesario para satisfacer sus necesidades, para adquirir comodidades, para guardar alguna cosa que, dicen, les servirá en su vejez. La cantidad que ganan, lo que compran y consumen con esta cantidad, lo que compran y no consumen, todo esto se conoce con el nombre de propiedad.

Los jurisconsultos han procurado reducir ésta á términos fijos, segun su época; y discuten con este objeto, si la propiedad es un *dominio* sobre las cosas, tal como lo entiende el derecho romano, é si es un *dere-*

*cho* sobre las mismas cosas; tambien se han propuesto averiguar el orígen de la propiedad razonando extensamente sobre *la ocupacion, el trabajo, el dinero*, para deducir reglas fijas que deban normar la legislacion en esta materia.

Si la propiedad dá *dominio* sobre las cosas, deducen que el propietario puede *usar* y *gozar* de ellas siempre que no se lo impida la ley; bajo este aspecto, el señor tenia *dominio* sobre sus esclavos, el padre sobre sus hijos, el marido sobre su mujer; y todas las cosas muebles, raíces y semovientes, estaban en *su mano* miéntras la ley no disponia otra cosa. En efecto, desde las leyes de las doce tablas hasta el Código de las partidas, la *ley* ha ido restringiendo ese dominio que tenia el hombre sobre sus cosas; pero la *ley* era la *voluntad* de la persona que representaba al Estado, es decir, el Rey, y segun su organizacion, la ley era más ó ménos benéfica, y él derogaba ó imponia las leyes sin sujetarse á reglas ni á principios fijos.

Los que opinan que la propiedad solo es *un derecho*, pretenden que su uso, y todo lo relativo á ella, esté reglamentado y sujeto, como es natural, á los principios de *el Derecho* y no á la voluntad, siempre variable, del que dá la ley.

La diferencia entre el *dominio* y el *derecho*, se palpa mejor, recordando que el César era dueño de vidas y haciendas, y que el padre de familia podia vender ó empeñar á sus hijos; y observando que en la época actual, el gobierno se establece para la felicidad de los hombres, y que el padre de familia tiene *deberes* que cumplir para con sus hijos.



Los tratadistas especiales de esta materia se ocupan de la filosofía y de la historia de la propiedad, dividiendo en clases las cosas que pueden ser propiedad, y examinando con detencion el producto y el consumo, el precio y el afecto de cada una de ellas en todas sus relaciones; así, resulta que los derechos civil, criminal, fiscal, la economía política, la higiene y todo, en fin, está relacionado con la propiedad, para protejerla, segun las creencias de cada época.

En el presente caso, se tratará esta materia solo por lo que toca al derecho público, es decir, para garantir el ejercicio racional de la propiedad, pues las otras cuestiones pertenecen á la economía política, á la historia y á la filosofía de la propiedad. A este efecto se considerará: 1°, la propiedad raíz; 2°, la propiedad mueble; 3°, la propiedad literaria ó fruto de las dotes intelectuales.

### *Núm. 1.—Propiedad raíz.*

Se entiende por *bien raíz* todo pedazo de la tierra, cualquiera que sea su clase, y las cosas que le están adheridas, sea por la naturaleza ó por el hombre; se llama *derecho real* el que tiene alguna persona sobre el pedazo de tierra; y cuando la persona que tiene el derecho real está en posesion del pedazo de tierra á que se refiere el mismo derecho, entónces se dice que tal bien raíz le pertenece; que es *su* propiedad. La propiedad se divide generalmente en rústica y urbana; dándose el primer nombre á las fincas que tienen por objeto principal la agricultura, y el segundo á las habitaciones sitas en los poblados.

Algunas veces una persona es dueña del terreno, y otra de lo que está edificado ó adherido al mismo terreno; otras, una misma finca pertenece á dos ó más individuos en partes iguales, ó desiguales, segun su capacidad ó segun su valor; otras, la finca *reconoce* sobre sí cierta cantidad; y otras, perteneciendo la finca á una persona, la usa ó la explota otra persona. Bajo todos estos aspectos, que forman verdaderos tratados, y que entrañan, cada uno de ellos, dificilísimas cuestiones, es tratada la propiedad por el derecho civil, hipotecario, etc.

Lo cierto es, que todos los hombres procuran tener algun bien raíz, presentando ante sus semejantes disculpas de una propension que no pueden comprender, y, que el gobierno, como llevamos dicho, debe garantir el uso y goce de esta propiedad, para satisfacer el objeto de los mismos hombres. Esta obligacion por parte del gobierno, le concede facultad de sujetar á principios y reglas fijas el derecho de usar y gozar de la misma propiedad, para evitar conflictos entre diversas personas que tengan un mismo interés, y, para poner los medios que conserven la paz entre las familias; pero estos principios y reglas deben ser de tal naturaleza y estension, que solo hagan *mas fácil* el ejercicio del derecho á la propiedad, que no lo opriman; que solo proporcione bienes, y no quite todo movimiento á la propiedad ni á los propietarios; en fin, la accion del gobierno, en este caso, debe ser benéfica.

Por consecuencia de lo expuesto, el gobierno tiene derecho y obligacion, en primer lugar, para crear una profesion especial de hombres que, dando público tes-



de que poseen los conocimientos teóricos y [illegible] mande la ley, y de que tienen la honra- [illegible] debidas, puedan autorizar los contratos [illegible] propiedad pasen ante ellos, y que las copias o [illegible] os que expidan hagan fé y merezcan pleno crédito, [illegible] el lugar de su residencia como fuera de él, tanto en la generacion contemporánea como en las venideras. Es de notarse que la creacion del *papel sellado* y la prescripcion de que se use en los *protocolos* y contratos, conduce eficazmente á garantir la veracidad de un contrato; porque es difícil suplantar el *papel sellado* que se imprimió hace diez años por ejemplo, que la sustitucion del papel sellado con *estampillas* ó *timbres* se presta fácilmente á cambiar el papel y su contenido sin cambiar la estampilla, y que el interés de los contratos exige toda clase de seguridades. Los productos del papel sellado y de las estampillas no cambiarian, y sí se tendria el resultado de dar mayor seguridad á los contratos y de garantizar la propiedad, cumpliendo así el gobierno uno de sus deberes sin disminuir los ingresos.

La inspeccion sobre la conducta de los profesores dichos, la conservacion, órden y autorizacion de los libros en que consten los contratos que pasen ante ellos, el depósito de estos libros en caso de muerte ú otro que lo haga necesario, son resultados de la obligacion y responsabilidad del gobierno. Debe notarse que la profesion de que se habla nunca puede ser libre, por las circunstancias especiales y unidas que requiere su ejercicio, y porque tal libertad reelevaria al gobierno de la obligacion que tiene de garantir los contratos



UNIVERSIDAD DE NUEVO LEON
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
"ALFONSO REYES"
Ap. 1625 MONTERREY, MEXICO

que se celebren sobre la propiedad. Los gastos y las recompensas que deben darse á este *funcionario de fé pública* deben ser satisfechos por las partes. El número de estos funcionarios, sus obligaciones generales y especiales, el castigo de sus faltas en el oficio, y todo lo que tenga relacion con la materia debe ser previsto por la ley.

En algunos países, que justamente merecen el nombre de civilizados, se ha establecido una oficina, sostenida por las rentas públicas, que tiene por objeto anotar en libros separados cada uno de los contratos que tengan relacion con la propiedad, sea por traslacion de dominio, hipoteca, censo, fraccionamiento, arrendamiento, ú otro cualquier título. Tal oficina desempeña, en su clase, las funciones que el registro civil respecto del movimiento de la poblacion; así el gobierno tiene conocimiento del número de propietarios, de la division de la propiedad, de su movimiento, y de todo lo que puede llamarse *estadística de la propiedad*, para obrar conforme á sus datos. Por supuesto que este *registro público de la propiedad* no causa derecho alguno, pues está sostenido por las rentas públicas.

Aquí se presenta la cuestion siguiente: todos los contratos que versen sobre la propiedad raíz deben ser reducidos á escritura pública? si no lo son, cuál será la pena de esta falta?

Para sostener los dos extremos de la primera cuestion, se presentan de una parte las razones siguientes: que el gobierno puede obligar á tal cosa, ya para sostener á los funcionarios de la fé pública. ya para pre-



caver las cuestiones que puedan resultar cuando se dude la celebracion ó los términos de un contrato; por otra parte se alega, que los interesados en un negocio son los únicos competentes para tomar las seguridades que crean necesarias, segun la naturaleza del contrato y calidad de los contrayentes, y que el gobierno cumple uno de sus deberes criando los funcionarios de fé pública, é invade y molesta sin necesidad á los individuos obligándolos á que celebren sus contratos de determinada manera.

Parece que es preferible la solucion afirmativa de la cuestion primera, porque los litigios judiciales que tienen lugar por evitar la pequeña molestia de celebrar el contrato ante el funcionario de fé pública, son un mal mayor que la molestia indicada, y porque el desagrado entre las familias y las consecuencias de este desagrado, deben evitarse de todos modos para conservar el órden y la paz.

La pena en que incurran los que no celebren sus contratos ante el funcionario de fé pública, no debe ser otra que la que tienen los contratantes exponiéndose á los perjuicios consiguientes al resultado dudoso de un juicio; no debe ser la pena la nulidad del contrato que pueda probarse de otro modo, pues tanta severidad vendria á sujetar demasiado la libertad de los individuos y á subalternar la forma á la esencia del contrato.

Tambien es consecuencia de la obligacion que tiene el gobierno de garantir el uso y goce de la propiedad, la facultad de sujetar á reglas la construccion la destruccion y la mejora de los edificios, por los ma-

les que puede causar la imprudencia ó la impericia, á los transeuntes y á los vecinos; por lo mismo, tiene facultad el gobierno para reglamentar el modo y hora con que debe destruirse un edificio, esto con el fin de evitar desgracias á los trabajadores y perjuicios á los establecimientos contiguos; para prevenir que la construccion se haga, conforme á las reglas de solidez que prescribe el arte por la razon antes dicha; para prohibir que las paredes salgan de la línea que forme la calle ó camino, evitar así la deformidad y evitar tambien la ocupacion de suelo ageno; para prohibir que los edificios pasen de cierta altura, segun la frecuencia de temblores ú otros accidentes del lugar; para exigir que los edificios no habitados estén debidamente cuidados, y, por último, para que en los mismos no se depositen materias que puedan estallar con perjuicio del edificio que las contiene y de los edificios contiguos.

Como se vé, las facultades del gobierno, en esta materia, se confunden en muchos casos con las que tienen los municipios, y por esto hemos dicho, que es difícil dar reglas que marquen bien la línea de las *leyes de buen gobierno.* Quizá seria mejor que las facultades dichas las desempeñará el municipio conforme á las reglas generales que *sea necesario* fijar.

Las prescripciones que *deben* imponerse en las fincas rústicas puede decirse, con seguridad, que son facultades de los municipios rurales.

De lo expuesto se deduce que el *dominio* de la propiedad, tal como lo entendia el derecho antiguo, *utendi et abutendi,* no tiene lugar en el estado actual de cultura; por el contrario, éste exige que en la propiedad solo se tenga *derecho,* y por consecuencia, que se *puede usar y gozar* de la propiedad *para llenar las necesidades del hombre,* y que las leyes que se expidan sobre esta materia sean conforme al carácter del derecho. Para comprobar lo expuesto baste decir que, un propietario no es libre para incendiar su casa, ó para derribarla mediante la explosion de un barril de pólvora.



Es necesario repetir que, las leyes y reglamentos que se expidan sobre esta materia, solo deben tener por objeto *garantir* la conservacion, el uso y el goce de la propiedad, y evitar los males que puedan resultar por el abuso y duda de la misma propiedad.

¿El propietario de un bien raíz lo es solo de la superficie de la tierra, ó alcanza su derecho á la profundidad de la misma?

Esta cuestion no es puramente escolar; por el contrario, tiene gran interés la solucion que se acepte, porque las consecuencias que se deduzcan pueden atacar directa ó indirectamente el derecho del propietario, hasta tal grado que no lo dejen tranquilo en la conservacion ó en el uso de su propiedad; y esta falta no la debe permitir el gobierno, porque, como queda dicho, es una de sus obligaciones garantir la conservacion tranquila y el uso de la propiedad.

Las leyes españolas, vigentes en muchas de las naciones Hispano-americanas, mandan que, en muchos casos que ellas califican necesarios á la utilidad ó á la salud pública, pueda usar otro que no sea el propietario del terreno, de la parte interior de la superficie de

la tierra, sin obligacion de comprar la superficie misma y las cosas que están adheridas á ella; esto se funda, como razon principal, en el *dominio eminente* que tiene *el soberano*; así, por ejemplo, un individuo cualquiera puede denunciar un tesoro escondido en una casa, ó una mina que está bajo de un edificio; y el gobierno, con ciertos requisitos prévios, pero no el de comprar el edificio, permite la excavacion en el primer caso, ó dá posesion de la misma para que se trabaje, en el segundo caso. Resultado inmediato: la molestia del propietario; mediato la alarma de todos los propietarios, porque les falta seguridad en el goce y uso de su propiedad. Si se consultan las leyes especiales sobre esta materia, y lo que se entiende por *utilidad pública*, se comprenderá mejor las consecuencias de la solucion que se adopte.

Con presencia de los hechos aceptados en la actualidad; es decir, de que pasó la época de los pueblos pastores, de la ocupacion por tribus, del derecho de conquista y de las *regalías de la corona*; de que la ciencia económica ha demostrado que tanto se necesita para el bienestar público, de los metales en sus diversas clases, como de las maderas, de los granos y de otros productos de la industria ó de la naturaleza; que no solo es rico el que tiene plata ú oro, sino tambien el que tiene otros valores; con presencia de todo esto, repetimos, puede asegurarse que no tiene razon de ser, ni esa facultad del soberano para molestar á un propietario, ni la utilidad pública en el sentido indicado. Las razones expuestas tan solo se han indicado, porque algunas de ellas forman un ramo especial del derecho, y otras las repugna el modo con que se concibe la existencia del Estado en general.



Se ha creido en la antigüedad, y se enseña aún en muchos libros que sirven de texto en las escuelas, que el *soberano*, en virtud del *dominio eminente* que tiene *por ser soberano*, puede disponer, como de cosa propia, de todas las cosas que se comprenden dentro del territorio nacional. Este concepto, esta idea, este pensamiento, ó lo que sea, merece examinarse con detencion para destruir ese fantasma, ó ver los tamaños naturales de ese poder que dispone de todas las cosas, *porque es poder*.

En nuestro derecho todo trae orígen del derecho romano; en éste, el Estado era todo como queda dicho; despues se concibió que los Césares eran el Estado; más tarde, que los reyes tenian las facultades de los Césares; y así como el Estado en Roma podia disponer de todo para su servicio, que él regulaba, así los reyes podian disponer de todas las cosas que ellos tambien calificaban necesarias á su servicio. Esta sencilla narracion es lo que se desprende, naturalmente, de las razones que dán los jurisconsultos de aquella época para justificar sus determinaciones, y son las razones escritas en los códigos de la monarquía.

Por lo que toca á lo que llamaban América española, el razonamiento es más sencillo como puede verse en las Leyes de Indias; se dice tan solo que el Rey es dueño de todo por derecho de conquista, y que el soberano concede á los súbditos el *uso* de los rios, lagos, bosques, tierras, etc., reservándose el dominio directo para usar de él siempre que lo crea conveniente.