

DERECHO DE PROPIEDAD

I

NOCIONES GENERALES.

1. Todas las cosas que tienen valor pecuniario¹ intrínsecamente ó por convenio, son objeto del derecho civil. Intrínsecamente, es decir, porque el comercio humano le atribuye valor pecuniario á la cosa ó hecho de que se trate; convencionalmente, esto es, porque los interesados en un hecho ó cosa le atribuyen un valor convencional á la prestación del hecho ó cosa.²

2. Sólo cuatro clases de cosas tienen ese valor pecuniario: 1º Las cosas materiales. 2º Los hechos ó servicios personales. 3º Los monopolios ó privilegios de industria, ciencias, marcas, etc. 4º Los derechos de esas mismas cosas, en tanto que una vez constituido un derecho en ellas, este derecho á su turno se convierte ó puede convertirse en cosa ú objeto de nuevo derecho; y así pueden cederse, venderse, transmitirse los *derechos*, las acciones. Cosas en segunda potencia podrían llamarse dotadas de valor pecuniario *indirecto*.³

3. Cosas materiales (que tangi possunt 1. § 1. D. de reb incorp.) ó

¹ El comercio humano atribuye valor pecuniario á todo lo que tiene *utilidad onerosa*, porque ésta es la que constituye el valor, y el valor económico tiene como común denominador aceptado el dinero (advértase que el papel moneda es simplemente crédito).

² Van Wetter. Droit Romaine, tom. 2º, § 371-L. 1º De inutilibus estip. § 19 Inst Dig.-8-2. de S.P.U.L. 3. Código Civil del Distrito Federal, art. 1306, frac. II.

³ En el lenguaje jurídico la palabra *cosa* se toma en sentido más limitado, pues emplease en oposición á *personas* y *acciones*, según la clásica división de la Instituta, y no se comprende entre las cosas las *acciones* ni los derechos personales; mientras que nosotros tomamos la palabra *cosa* en toda su amplitud, comprendiendo todo lo que es ó puede ser objeto del *derecho civil*.

corporales, como las llama el lenguaje jurídico (L. 1, tít. 30, part. 3ª), son aquellas cosas que tienen existencia física, á diferencia de las otras cosas sobre que versa ó puede versar el derecho, que sólo tienen existencia jurídica, es decir, que su valor pecuniario no está incorporado en un objeto, sino en la ejecución ú omisión de un hecho prohibido ó mandado por la ley. Cuando ésta garantiza la propiedad de un campo, de un caballo, el valor pecuniario garantizado por la ley está visible y tangible en esos objetos materiales; cuando la ley garantiza el monopolio de la propiedad, el contrato de servicio doméstico, etc., el valor pecuniario de esas restricciones á la libertad no está materializado en un cuerpo físico. Esta distinción de cosas corpóreas é incorpóreas, es por lo mismo, capital, porque como luego veremos son muy diversos los derechos que se pueden tener entre las cosas materiales, de los que se pueden tener entre las cosas no materiales: en las primeras el derecho más importante es el dominio, en las segundas no cabe semejante derecho; en las primeras son posibles ciertas reglas para fijar las maneras de adquisición y trasmisión que sería imposible aplicar á las segundas. Así, por ejemplo, la posesión es un título presuntivo de propiedad en las cosas materiales, porque ella es el primer signo de apropiación; en los servicios personales y en otros derechos sería imposible (hoy que no hay esclavitud) aplicar la idea de posesión, pues las cosas abstractas é inmateriales, con raras excepciones que explicaremos, no se prestan como las materiales, á verdaderos actos de posesión y aprehensión. En consecuencia, el legislador puede disponer de medios diversos para fijar los derechos en las cosas materiales que los que tiene para reglamentar los derechos en las otras cosas, y además, estas no son susceptibles de derechos tan absolutos como los que pueden otorgarse sobre las cosas materiales, puesto que la civilización actual no autoriza el dominio de los servicios personales, ni de los monopolios, ni de otros derechos.

II

HISTORIA.

4. Refiriéndonos, pues, en este capítulo á solo las cosas materiales, debemos consignar ciertos antecedentes históricos. Es evidente que las cosas materiales fueron las primeras sobre que se ejercían derechos, pues con ellas las necesidades se satisfacían directamente, sin el intermedio de esas combinaciones económicas y jurídicas que crean valores

representativos tan positivos y tan reales hoy como los que tenían las cosas materiales, pero tan abstractos é indirectos que sería imposible hubieran sido siquiera sospechados por las rudas é ignorantes tribus. ¿Cómo habían de sospechar estas el billete de banco, el bono hipotecario, la hipoteca misma, etc., cuando ni siquiera comprendían el sistema relativo á contratos, á derechos convencionales, á obligaciones abstractas en el sentido de que fuesen la causa inmediata y directa de la apropiación de las cosas materiales? Siendo esto así, las primeras divisiones ó clasificaciones que el derecho incipiente debió hacer de las cosas, tenía que resentirse de esas formas groseras y rudas de apropiación. En las primitivas sociedades (dice un profundo escritor) un toro, un animal salvaje valía más que cien acres de tierra; como en México, por ejemplo, en el primer siglo de la conquista las tierras valían no por su extensión y feracidad, sino por el número de indios, esclavos que bajo la denominación de encomiendas, estaban adscritos á la tierra. Así, las primeras divisiones jurídicas de las cosas correspondían al grado de importancia que ellas tenían para los pueblos bárbaros; pero como esta misma importancia daba á esas cosas un carácter público, ó como diríamos hoy, de derecho público, en el sentido de que la tribu, la comunidad, el clan eran los propietarios verdaderos de esas cosas, y las familias no las poseían sino bajo la dependencia de la comunidad, era natural que, en la trasmisión ó enajenación de semejantes cosas, interviniese la comunidad, celosa de sus prerrogativas. «Desde que se abre la historia de la humanidad, la tribu ha debido guardar celosamente su dominio como terreno de caza exclusivo y como determinando los límites que ninguno fuera de sus miembros podía franquear: á un grado más avanzado de civilización ha debido reservarse ese mismo terreno para la agricultura; pero la parte correspondiente á cada individuo en ese terreno, debió tener menos valor que un buey, un esclavo, una hacha de piedra.»¹ En estos objetos únicos entonces valiosos, recayó la atención y la intervención de la comunidad, ella asistía á su trasmisión y la aprobaba, ella admitía al nuevo propietario ó familia á figurar entre los propietarios; pero á medida que la tribu pasa de guerrera á pacífica adquiriendo estabilidad, á medida que la división del trabajo hace más frecuentes los cambios y permutas de cosas, se sustituyen á la intervención de la comunidad el símbolo de esa intervención, los representantes simbólicos de esa comunidad, las fórmulas simbólicas del primitivo acto solemne, en una palabra, la *mancipación*, para la enajenación de las cosas máncipes (*res*

¹ Sumner Maine. *Etudes sur l'ancienne droit*.

mancipio), de aquellas únicas cosas que tradicionalmente eran reputadas como valiosas y pertenecientes á la comunidad.

5. «Aunque la *mancipación*, tal como la vemos en la historia jurídica de Roma, sea un modo privado de trasmisión, revela claramente la huella, el sello de su publicidad original. Los cinco testigos que deben intervenir en la *mancipación* representan la antigua comunidad dando su consentimiento, siguiendo un principio muy común en las razas primitivas.¹ Esta forma de trasmisión se hizo á su turno muy embarazosa, aunque para las formas antiguas era un progreso, y entonces otro nuevo progreso sustituyó la tradición á la *mancipación*, y así como antes las cosas se dividieron en máncipes y no máncipes, después se fueron adoptando divisiones en relación con las necesidades de la tradición; muebles é inmuebles, fungibles y no fungibles, etc. Pero al mismo tiempo que estos cambios jurídicos se producían por la natural colisión del derecho en su relación con las necesidades crecientes del comercio humano, otros fenómenos sociales iban á afectar profundamente las teorías jurídicas sobre división de los bienes.

La tierra, que en un principio era poco estimada, fué adquiriendo poco á poco un valor por el cultivo y por el aumento y arraigo de la población; pero como en su origen sólo los muebles (*res mancipi*) habían sido atendidos para clasificar jurídicamente las cosas, la tierra no fué considerada sino en virtud de su riqueza mobiliaria, y de ahí proviene sin duda ese sistema de servidumbres múltiples y groseras que aparecen en las primeras fuentes del Derecho romano. La propiedad territorial no se reducía á dominio privado, sino á título de concesión de la comunidad, y pasó mucho tiempo antes de que la noción del derecho de gentes extinguiera las antiguas reminiscencias de un sistema patriarcal, reconociéndose francamente la propiedad privada tal como hoy se conoce. Esa lucha de apetito por el dominio público que abre la historia auténtica de Roma, parece probar que el sistema de trasmisión pública de familia á familia de las tierras, no llega á convertirse en verdadera y absoluta propiedad de cada familia ó particular, sino muy lentamente, y que es preciso buscar cómo era la situación económica anterior á esa voluminosa legislación de servidumbres que demuestra que la tierra cultivada por cada romano estaba realmente en servidumbre, sujeta, según la expresión técnica, á la de su vecino. . . . La abundancia de servidumbres mismas parece señalar el plan antiguo de ese goce en común, limitado por la reciprocidad de los derechos individuales que caracteriza á todas las sociedades agrarias; y

¹ Sumner Maine, *op. cit.*

por eso la fecha remota en que la tierra del hombre libre de Roma se convirtió en propiedad estrictamente separada de su familia, ha afectado profundamente la historia legal y económica de Roma, y ha sido un factor de alta importancia en el desenvolvimiento del mundo occidental. Efectivamente, los bienes ó tierras alodiales (de dominio privado) de la Edad Media, no son sino una reminiscencia del período en que se trasformó en Roma el dominio público en dominio privado, en que el *ager publicus* fué repartido entre particulares, en que el suelo itálico quedó sujeto al derecho quiritarario, á la mancipación, á las fórmulas de adquisición y trasmisión establecidas por derecho civil propio sólo de los ciudadanos romanos. Al lado de este suelo itálico existía el suelo provincial, en cuyas tierras ó fundos no tenían los particulares verdadero dominio, sino que eran simples poseedores ó tenían lo que se llamaba la propiedad bonitaria, esto es, la propiedad concedida por el Estado con ciertas cargas, impuestos ó contribuciones; pero esta propiedad se convirtió bien pronto en propiedad completa de hecho primero, y después de derecho por extensión del *jus italicum*, á las provincias.

6. A la caída del imperio romano, y cuando la desaparición del poder carlovingio derramó la anarquía en toda la Europa, surgió un nuevo sistema económico y jurídico de propiedad. En torno de jefes audaces ó señores poderosos se agrupaban las multitudes en busca de protección, y esos jefes ó señores, en nombre de sus reyes bárbaros ó de los emperadores bizantinos, ó por derecho de la fuerza, se apoderaban de las tierras á título de feudo, esto es, como mercedes ó premios por servicios militares; y como por otra parte la soberanía y la porción de la tierra se confundieron en un mismo título, crecieron bien pronto las tierras de *feudo*, el feudalismo, y con él la distinción entre tierras feudales y tierras *alodiales*, las unas indivisibles, privilegiadas, mobiliarias; las otras libres, plebeyas, absolutamente de dominio privado. La misma anarquía que se derramó en Europa durante casi toda la Edad Media, convirtió á los jefes militares ó guerreros en soberanos, pues al apropiarse un terreno se apropiaban su soberanía, y ésta y la propiedad vinieron á confundirse en un mismo título, en un mismo derecho, y de aquí, así como también de la obligación al servicio militar que imponían los reyes á las concesiones de tierras ó feudos, brotó la necesidad de que los bienes feudales no pudieran transmitirse libremente y quedaran vinculados en los hijos varones.

7. Los diferentes estudios de Derecho romano, y la tendencia de los legistas á legitimar las instituciones bárbaras con las de aquel derecho,

hicieron que se aplicaran á los bienes feudales los principios que regían ora la enfiteusis ora el *ager publicus* de los romanos, pues en uno y en otro caso la propiedad territorial quedaba sometida á gravámenes y representaba concesiones del poder público. Además, los soberanos establecieron premiar los servicios de sus súbditos con bienes territoriales y títulos de nobleza, con rentas sobre el tesoro público, con privilegios sobre explotaciones agrícolas ó de ganadería, con oficios ó empleos públicos ó particulares; y estos premios llevaban consigo la vinculación de la tierra á perpetuidad, á favor de determinada familia. Entonces los particulares á su turno fundaban también idénticas vinculaciones con permiso del soberano, ó daban sus bienes á perpetuidad á las iglesias y monasterios; y de aquí resultó otro germen de mayorazgos ó bienes estancados que no gozaban de la libertad de trasmisión que las propiedades particulares.

8. De esta manera los bienes fueron divididos en feudos y alodios, vinculados y libres, eclesiásticos y seculares, del Estado ó de la corona y particulares, solariegos y realengos; sin tener en cuenta ciertas divisiones tomadas por el Cristianismo, de las que aplicaba el derecho romano al culto gentil, como las de cosas santas, sagradas y religiosas.

9. Bajo el imperio de esta legislación y de este orden económico, se verificó la conquista de México, y con ella la apropiación del territorio conquistado á favor de la corona de España, no sólo á título de soberanía, sino á título de propiedad, de manera que el principio enunciado en esa legislación indo-española era que nadie podía reputarse propietario en Nueva España sin un título primitivo derivado de la corona.¹ Para entender esta trasmisión de dominio de conquistados á conquistadores, es preciso observar que los indios no tenían, bajo el dominio de sus reyes naturales, verdadera propiedad particular, pues las tierras estaban divididas de la manera siguiente: tierras cuya propiedad y disfrute ó cultivo, estaban dedicados al rey y familia real; tierras consagradas al clero y gastos del culto: tierras que por concesión del rey percibían los nobles ó guerreros como premio á servicios distinguidos, y que las más veces (tierras *pillalli*) no podían enajenar ni transmitir á sus herederos; pues el dominio á favor de los concesionarios dependía de que cumpliesen ciertas obligaciones; tierras que tenían los señores, jefes, guerreros, ó especies de soberanos de determinados pueblos (tlatoani ó caciques) que ejercían jurisdicción civil y criminal en su territorio, y daban tributo al soberano, transmitiendo al morir su patrimonio á sus descendientes mediante la confirmación

¹ Leyes 1^a, tit. 1^o, lib. 3; 14 y 18, tit. 12, lib. 4. R. de J.

imperial;¹ finalmente, las tierras de los pueblos ó parcialidades, ó barrios (calpulli) que poseían *pro indiviso* las familias derivadas de las tribus y que se trasmitían por lotes sin poder salir de cada pueblo y pagando por lo regular tributos en especie á determinados señores; bajo el concepto de que extinguiéndose las familias volvían los lotes al calpulli ó pueblo, y de que estas familias representaban una especie de clan privilegiado, y por lo mismo la plebe no era propietaria. (Orozco y Berra, Historia Antigua, tomo 1º, pag. 368 y siguientes.)

10. No existía, pues, la propiedad individual, libre y plebeya, tal como hoy se conoce, y por eso al verificarse la conquista, es natural que los conquistadores al usurparse la soberanía de los caciques y reyes se hayan apropiado sus tierras, así como las de los pueblos que no se sometieron por medios pacíficos al dominio de los conquistadores.

De otra manera no se explican multitud de leyes, cédulas y mercedes de España, concediendo tierras en vasta extensión á los conquistadores, no en lugares despoblados, sino en el centro mismo del imperio azteca, como Tacuba, Atzacapotzalco, etc. Prescindiendo de los despojos violentos y verdaderos robos aun bajo el criterio de las leyes españolas, estas realmente distribuyeron entre los conquistadores la mayor parte del territorio, pues los reyes de España se consideraron sucesores de los reyes aztecas en el dominio del territorio; á lo menos esta es la interpretación que se ha dado á la ley 14, tít. 12, lib. 4 de la Recop. de Ind. de Felipe II (20 de Noviembre de 1578), que dice: «Por haber *Nos* sucedido enteramente en el señorío de las Indias, y pertenecer á nuestro patrimonio y corona real los baldíos, *suelos* y tierras que no estuvieren concedidos por los señores reyes nuestros predecesores, ó por nos ó en nuestro nombre, conviene que toda la tierra que se posea sin justos y legítimos títulos, se nos restituya, según y como nos pertenece, para que reuniendo ante todas cosas lo que á Nos ó los Virreyes, audiencias y Gobernadores pareciere necesario para plazas, egidos, propios, pastos y baldíos de los lugares y concejos que están poblados, así por lo que toca al estado presente en que se hallan, como al porvenir y al aumento que puedan tener, y repartiendo á los indios lo que buenamente hubieren menester para labrar y hacer sus cementeras y cabañas, confirmándoles en lo que *ahora tienen* y dándoles de nuevo lo necesario, *toda la demás tierra* quede y esté libre y desembarazada para *hacer merced y disponer de ella* á nuestra voluntad.» Bajo el imperio de tan absoluto dominio á favor de la Corona de España,

¹ En los tiempos de Moctezuma había 30 señores feudales con 100,000 vasallos cada uno, y 33,000 señores de pueblos de menor importancia.

se hizo el reparto de tierras entre conquistadores, no quedando á los indios más que los bienes de comunidad (Calpulli) que se les confirmaron ó se les dieron de nuevo por mercedes especiales; y como en la misma época aparecieron las encomiendas, esto es, la atribución á determinados españoles de un número de indios más ó menos grande, con el carácter de encomendados al cuidado del Señor para que proveyera á su instrucción religiosa, devolviendo los indios este servicio con tributos en especie y servicios personales, y como se declararon transmisibles por herencia las *encomiendas*, de aquí resultó que estimándose la tierra no por su extensión, sino por el número de indios encomendados (ó esclavos)¹ que tenían determinados pueblos dados en encomienda, los españoles adquirieron grandes extensiones de terrenos y no pudo formarse la pequeña propiedad. A esto hay que agregar los mayorazgos concedidos por los reyes de España, no sólo á los grandes capitanes conquistadores, sino á los caciques fieles á ellos, mayorazgos que abarcaban á veces inmensas extensiones de terreno, como puede calcularse leyendo la merced concedida al Marqués del Valle, ó sea Hernán Cortés. «Os hacemos merced, é gracia é donacion pura é perfecta no revocable, de las villas é pueblos de Coyoacan, Atla-coayan, Malacingo, Toluca, Calimaya, Cuahunauac, Guantepec, Aca-pichtla, Yautepec, Tepoztlan, Guaxaca, Cuylapan, Tlultenijapacan, Tehuantepec, Xalatlauhtepec, Alloyutaupasco, Tuxtla, Tepeca y Chiapan (es decir, el territorio de más de cinco Estados de la actual Federación Mexicana) que son en la dicha Nueva España hasta el número de 23,000 vasallos con sus tierras é aldeas, términos, vasallos, jurisdicción civil y criminal, alta y baja y mero y mixto imperio, é rentas, oficios, fechos, derechos é montes. . . .»

11. Los reyes, directamente ó por medio de los virreyes y audiencias, concedían las mercedes de tierras ó confirmaban la posesión de los que las poseían sin título, mediante el pago de una cantidad, operación que se llamó *Composición*.² Así fué poco á poco verificándose la apropiación á favor de conquistadores y pueblos de indios de todo el territorio poblado y explotable; pero al mismo tiempo vinieron á influir otros factores económicos en esa distribución de la propiedad. Por una parte el sistema de vinculaciones y mayorazgos, que radica á perpetuidad las posesiones territoriales en determinada línea ó familia, encontró en México algún desarrollo, pues como iba unido el título

¹ Véanse en el cedulario de Puga muchas leyes permitiendo hacer esclavos á los indios.—Edición del Folletín del Sistema postal, págs. 964-122, etc., etc.

² Leyes 15 y siguientes, tít. 12, lib. 4. Recop. Ind.