

otros con este fin no hemos dudado un momento emprender esta tarea.

Mas debemos advertir, que careciendo en lo absoluto de modelos que seguir en este género de obras, y deseando al mismo tiempo simplificar la presente, para que pudiese darse lo mas barato posible, no nos hemos permitido poner de concepto propio, sino aquello indispensable para enlazar las materias, darles algun órden, y reproducir entre ellas, como la mas esencial, las *Ordenanzas de tierras y aguas*, cuyas copias son tan raras, que si una casualidad no nos las proporcionara, habria sido en vano cualquier diligencia ó gasto que hubiésemos impendido para conseguirlas.

En tal consideracion, y la de que quizá algun dia podrá contribuir esta humilde produccion al logro de los objetos que ya quedan indicados, no será temeridad que tambien nos prometamos la generosa indulgencia que pueda necesitar, y especialmente de aquellos de sus lectores á quienes se ha consagrado.

L. E.

ORDENANZAS

DE

TIERRAS Y AGUAS

CAPITULO I.

De la propiedad en general.

Las leyes sociales dan á cada hombre un derecho que se llama de *propiedad*, y que no es sino la facultad de gozar exclusivamente de las cosas necesarias ó útiles á la vida, ahora las proporcione la naturaleza, ó bien sean el producto del trabajo ó de la industria. El derecho de propiedad es uno de los principios fundamentales del órden social.

La propiedad tiene por base una relacion entre el hombre y el fruto de su trabajo. Si la tierra produjese, sin fatiga de nuestra parte, todo lo que es necesario al mantenimiento de nuestra existencia, seria inútil la propiedad. El aire y el agua no pueden ser sometidos á la propiedad. Un campo viene á ser, en alguna manera, una porcion del que le cultiva, porque su voluntad, sus brazos, sus fuerzas, su industria en una palabra, cualidades propias suyas, individuales, inherentes á su persona, son las que han hecho este campo lo que es. Este campo, regado con su sudor, se identifica, por decirlo así, con él; los frutos que produce, le pertenecen del mismo modo que sus miembros y sus facultades. Se ve, pues, que la propiedad está fundada en la naturaleza humana, y que es desigual, porque la naturaleza ha hecho

á los hombres desiguales. La propiedad debe ser distinta, porque cada individuo es distinto de otro. Tal es el verdadero origen del *tuyo* y *mío* segun los políticos (1).

Segun los jurisconsultos, y conforme se define en las leyes de partida (2), *la propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan*. Esta voz tiene dos acepciones: tan pronto expresa el derecho en sí mismo, que tambien se llama dominio, y tan pronto significa la misma cosa en que se tiene el derecho. Dicese que es el derecho de gozar, esto es, de sacar de la cosa todos los frutos que puede producir, y todos los placeres que puede dar: de disponer, esto es, de hacer de ella el uso que mejor nos parezca, de mudar su forma, de enagenarla, destruirla, *en cuanto no se opongan las leyes*, es decir, que protegida la propiedad por la ley civil, no ha de ser contraria á esta misma ley, ni perjudicar á los derechos de los demas individuos de la sociedad: asi es que puede muy bien un propietario derribar la casa que posee en un pueblo; mas no puede pegarle fuego, por el daño que ocasionara á las demas: *Dominiunt est, decian los romanos, jusutendi et abutendi re sua, quatenus juris ratio patitur*. La propiedad de una cosa, nos da derecho sobre todo lo que esta produce, y sobre lo que se le incorpora accesoriamente, ora sea por obra de la naturaleza, ora sea por obra de nuestras manos; y de aquí se sigue, que la *accion* puede ser, segun las leyes, de varias especies, y por tanto se designan y distinguen con los adjetivos de *natural*, *industrial* y *mixta*, y de *continua* y *discreta*, de cuyos caracteres y circunstancias tratan los autores institutistas, á que referimos á nuestros lectores para mayor instruccion.

Antes del establecimiento de las leyes positivas, que solo se gobernaban los hombres por las naturales, puede supo-

(1) García Malo, en su *Política natural*, art. *propiedad*, y Locke, en su tratado de *El gobierno civil*, cap. IV.

(2) Leyes 27, tit. 2; 1, tit. 28, part. 3, y 10, tit. 33, part. 7.

nerse que no teniendo otro medio mas eficaz para conservar su *dominio*, que la fuerza con que podian defender y conservar sus adquisiciones, siempre estaban expuestos los unos á que les privase de ellas la fuerza mayor de los otros; y asi es que las cosas debian adquirirse por la ocupacion, conservarse por la posesion, y perderse totalmente con la pérdida de la posesion. En medio de un estado tan precario, vinieron las leyes civiles; y de acuerdo con las naturales y divinas, que establecieron el vínculo ó relacion que entre la cosa y su dueño debe existir, vigorizaron este derecho, este vínculo, esta relacion, y desde entonces ya no se pudo romper impunemente en la sociedad, sino por la voluntad de la persona dueña de la cosa, aun cuando esta cosa no estuviese en manos de su dueño. De lo cual se sigue, que este vínculo ó derecho de propiedad, es en sí diverso é independiente del de posesion, y que desde que las leyes los determinaron y distinguieron especialmente, ya pudo uno ser propietario sin poseer la cosa, y poseerla sin ser propietario. La *propiedad*, pues, es un *derecho* y la *posesion* no es mas que en *hecho*; y aquella puede conservarse aunque se pierda ésta, como ésta puede tambien mantenerse aunque no se tenga aquella. Bien es que la *propiedad* y la *posesion*, siempre se suponen juntas, y en este concepto al poseedor de una cosa se presume propietario, mientras que no se pruebe lo contrario.

La *propiedad* se divide en *perfecta* é *imperfecta*. La relacion que existe entre el propietario y la cosa que le pertenece, es efectivamente susceptible de division. Cuando no está dividida, cuando ningun derecho de un extraño viene á limitar el ejercicio del derecho de propiedad, se dice que la *propiedad es perfecta*. Cuando la relacion está dividida, cuando el ejercicio del derecho de propiedad está limitado por un derecho que pertenece á otro propietario, se dice entonces que la *propiedad es imperfecta*. Estas sustracciones, estos desmembramientos, digámoslo así, del derecho

de propiedad, se llaman *servidumbres*, por analogía de la esclavitud de las personas; porque así como una persona está en esclavitud cuando pertenece á otra, del mismo modo un predio ó heredad está en una especie de esclavitud ó servidumbre, cuando debe sus frutos ó sus servicios á otro diferente del propietario. Vulgarmente se llama propiedad, y también *nuda propiedad*, el dominio que no va acompañado del usufructo; y *plena propiedad*, el dominio que va acompañado del usufructo, es decir, que nuda propiedad es el derecho de disponer de una cosa, salvo el derecho de disfrutarla ó gozar de sus frutos, que pertenece á otra persona; y plena propiedad, es el derecho de disponer y gozar de la cosa. Síguese, pues, que la nuda propiedad es una especie de la propiedad imperfecta, y la propiedad plena, una especie de la propiedad perfecta, si acaso no es la misma en toda su extensión (1).

Ultimamente, solo en el caso de necesidad, y por causa de la utilidad pública, puede ser forzado el dueño á ceder su propiedad, y aun entonces tiene derecho á que se le dé en cambio otra igual, ó bien el justo valor de la que pierde (2). La ley que creó el derecho de propiedad, mirándole como el mas identificado con nuestra existencia, le hizo estable al mismo tiempo, y le aseguró contra los conatos del artificio y la violencia, imponiendo severas penas á los que osasen turbarnos ó privarnos de su goce; luego le hizo comunicables, dando origen á los contratos, y al fin le hizo trasmisible en el instante de la muerte, abriendo la puerta

(1) Diccionario de legislación, verbo *propiedad*.

(2) Este principio se ha consignado en todas las constituciones que han regido en nuestra República. Las bases orgánicas reconocieron y afianzaron este derecho en los términos siguientes: « La propiedad es inviolable, sea que pertenezca á particulares ó corporaciones, y ninguno puede ser privado ni turbado en el libre celo y aprovechamiento de la que le corresponda segun las leyes, ya consista en cosas, acciones ó derechos, ó en el ejercicio de una profesion ó industria que le hubiere garantizado la ley. Cuando algun objeto de utilidad pública exigiere su ocupacion, se hará ésta, prévia la competente indemnizacion, en el modo que exponga la ley. » — *Fraccion 13 del art. 9.*

á los testamentos y sucesiones. La propiedad de las cosas se adquiere por *ocupacion* y *accession*, por *prescripcion*, por *sucesion*, *ab intestato*, por *disposicion testamentaria*, y por *entrega ó tradicion*, en virtud de las obligaciones ó *contratos*. Escritores famosos han llamado terrible, y quizá no necesario, al derecho de propiedad, considerándole como la causa verdadera de todos los males y vicios que afligen al linage humano; mas otros no menos célebres, al paso que miran con horror las leyes tiránicas y sanguinarias que se han fundado sobre este derecho, preconizan al derecho en sí mismo, como que no presenta sino ideas de placer, de seguridad y de abundancia: por esta razon no fueron, observa el Sr. Marina (1), menos vigilantes los antiguos legisladores, en procurar la seguridad de las propiedades que la de las personas; tomaron al efecto las mas loables precauciones, como pueden verse en todos los códigos de Castilla y Leon. Por ellos era prohibido tocar en los bienes ajenos: la propiedad era un sagrado que debia respetar el mismo soberano, el cual, en virtud de la ley y del pacto, no podia despojar á ninguno de sus bienes, ni confiscarlos sin delito probado y manifiesto; lo que se reputó siempre por ley principal del reino, y como tal se confirmó muchas veces en cortes.

Para precaver, continúa el mismo escritor, que se inquietase al propietario, y evitar pleitos y litigios, mandaron las leyes que las donaciones, compras y ventas, se hiciesen públicamente en dias señalados y ante testigos. El propietario que poseyese quieta y pacíficamente por año y dia cualesquiera bienes, y los hubiese adquirido á justo titulo, no tenia obligacion de contestar al que le demandase sobre ellos. Las leyes otorgaban á los miembros de la sociedad, el uso libre de sus bienes, y facultad de hacer de ellos lo que

(1) Ensayo histórico crítico sobre la legislación, tomo 1, lib. 5, núm. 65 y siguientes.

quisiesen, condenando al mismo tiempo el antiguo derecho de *mañería* (1), porque él se oponía á la libertad civil, y chocaba con el derecho de *propiedad*. Y por este medio consiguieron los monarcas españoles mejorar el estado de la sociedad, aumentar la poblacion, y que sus villas y ciudades llegasen á un estado de suma grandeza, de gloria y prosperidad.

CAPITULO II.

De las cosas y modo de adquirir su dominio.

1. Los jurisconsultos distinguen las palabras *cosa* y *bienes*, tomando á aquella latamente y á ésta en un sentido estricto. Se llama cosa todo lo que existe y puede traer al hombre alguna utilidad, ya esté en su patrimonio ó fuera de él. Así, por ejemplo, el aire, el agua, el mar, son cosas, aunque no están en el dominio de nadie; al contrario, las que forman nuestro patrimonio, se llaman bienes (en *pecunia*): de suerte, que bajo esta palabra, no solo comprenden los jurisconsultos el dinero, sino todo lo que comprende el caudal del hombre, como rebaños, campos, predios, etc. (2).

2. Ahora se entenderá fácilmente la primera division (3)

(1) Esto es, la esterilidad en las hembras ó en las tierras, y por eso se llamó así el derecho que tenían los reyes y señores para suceder en los bienes á los que morían sin sucesion legitima.

(2) Así, en las leyes de las doce tablas se decia: « Pater familias uti legasset super *pecunia*, tutelave suæ rei, ita jus esto: » y san Agustín, de doctrina crist. cap. 6, dice: « Quidquid homines possident, quorum domini sunt *pecunia* vocatur, servus sit, vas, ager, arbor, pecus, quidquid horum est *pecunia* vocatur. » La razon de esta denominacion jurídica es, porque la mayor parte de las riquezas de los antiguos, consistia en rebaños y bestias de carga; derivándose de la voz latina *pecudes*, muchos vocablos que significan riqueza, ó hacen alusion á ella, como *pecunia*, *peculium*, *peculatus*, etc.

(3) Debe observarse con Domat que la clasificacion de las cosas, así como la de las personas, dimana una de la naturaleza ó de las leyes civiles, y por lo mismo es ó natural ó civil.

de las cosas, que consiste en que unas son de derecho divino y otras de derecho humano (1). Las primeras son las que, por decirlo así, se han preservado del dominio de los hombres, atribuyéndose y dedicándose á Dios ó á usos peculiares de la Iglesia (2). Estas, en cuanto á la utilidad que prestan á los mismos hombres, se llaman cosas, sin embargo de no pertenecer al patrimonio particular de alguno. Mas por el contrario, son de derecho humano las que entran en el dominio y comercio de los hombres, como son las casas, heredades, campos, bestias y otras muchas. De las cosas de derecho divino, unas lo son en lo absoluto y otras en cierto modo. Siendo de la primera clase las sagradas, las eclesiásticas y las religiosas, y de la segunda las santas (3).

3. Cosas sagradas, segun la ley (4), son aquellas que consagran los obispos, como por ejemplo las iglesias, los templos, los altares, las cruces, los cálices, los vestidos ó paramentos, y todos los demas objetos establecidos para el culto divino y servicio de la Iglesia, porque son fechos, segun se expresa otra ley (5), para servicio de Dios, é son sagradas en sí mismas, para las obras que con ellas hacen; é aun sin todo eso, las mas de ellas consagran los obispos. Antonio Gomez (6) enumera entre las cosas sagradas, las custodias, los cálices, las aras, los paramentos y otras semejantes; pero no las que solo pertenecen al ornato y culto divino, como las vinageras y lienzos ó frontales que sirven para que los altares se cubran; y respecto de las cruces advierte que son sagradas en cuanto á lo que representan como figura de la en que murió Jesucristo; mas no por su materia, no estando bendita ó consagrada por el obispo, cuya distincion es aplicable á las imágenes de Dios y los santos y á los

(1) Lex. 1, ff. de rer. divis.

(2) Ley 12, tít. 28, part. 3.

(3) Merzenfeldt. Exegesis ad institut. Justin. lib. 2, tít. 1, sec. 1, § 2.

(4) Ley 13, tít. 18, part. 3.

(5) Ley 1, tít. 18, part. 1a.

(6) Var. Res. tom. 3, cap. 5, part. 1.