

inmuebles corpóreos e incorpóreos, fijando, según su clase, diversos modos de adquirir: ocupación, linaje, usucapion, tradición, prescripción, herencia, donación, legado y fideicomiso. Mas, en su termino general, la legislación española no se aparta en esta materia del Derecho romano, dos innovaciones importantes alienta y establece en las leyes anteriores á las Cortes de Cádiz en cuanto á la propiedad raíz.

La riqueza mineral descubierta en las colonias del Perú y de Nueva España, y que la distancia de la metrópoli y la credulidad en todo lo que tiene ciertos visos de sobrenatural, abultaron y desiguaron, requirió desde sus principios una atención especial, y produjo la serie no interrumpida de decretos y cédulas reales, concernientes á la adquisición, trabajo y explotación de las minas, la formación de las Ordenanzas especiales (Antigua Guadalupe), expedidas por Felipe II en 1563, y enmendadas por el mismo monarca en 1584 (Nuevo Cuaderno, más tarde comentado por el distinguido jurista don D. Francisco Javier de Gamboa), y, finalmente, la expedición en 22 de Mayo de 1763 de las célebres Ordenanzas de Minería, hechas en México por los señores D. Joaquín Velázquez Cárdenas de León y D. Lucas de Lassaga.

Estas últimas Ordenanzas, consideradas universalmente como un monumento de legislación, desarrollaron un sistema, tomando como base la Regalía instituida en las leyes 47 y 48 del tit. 32 del Ordenamiento de Alcalá, sobre «las mineras de plata y oro y plomo, y de cualquier otro metal... y asimismo las fuentes y pilas y pozos salados, que son para hacer sal».

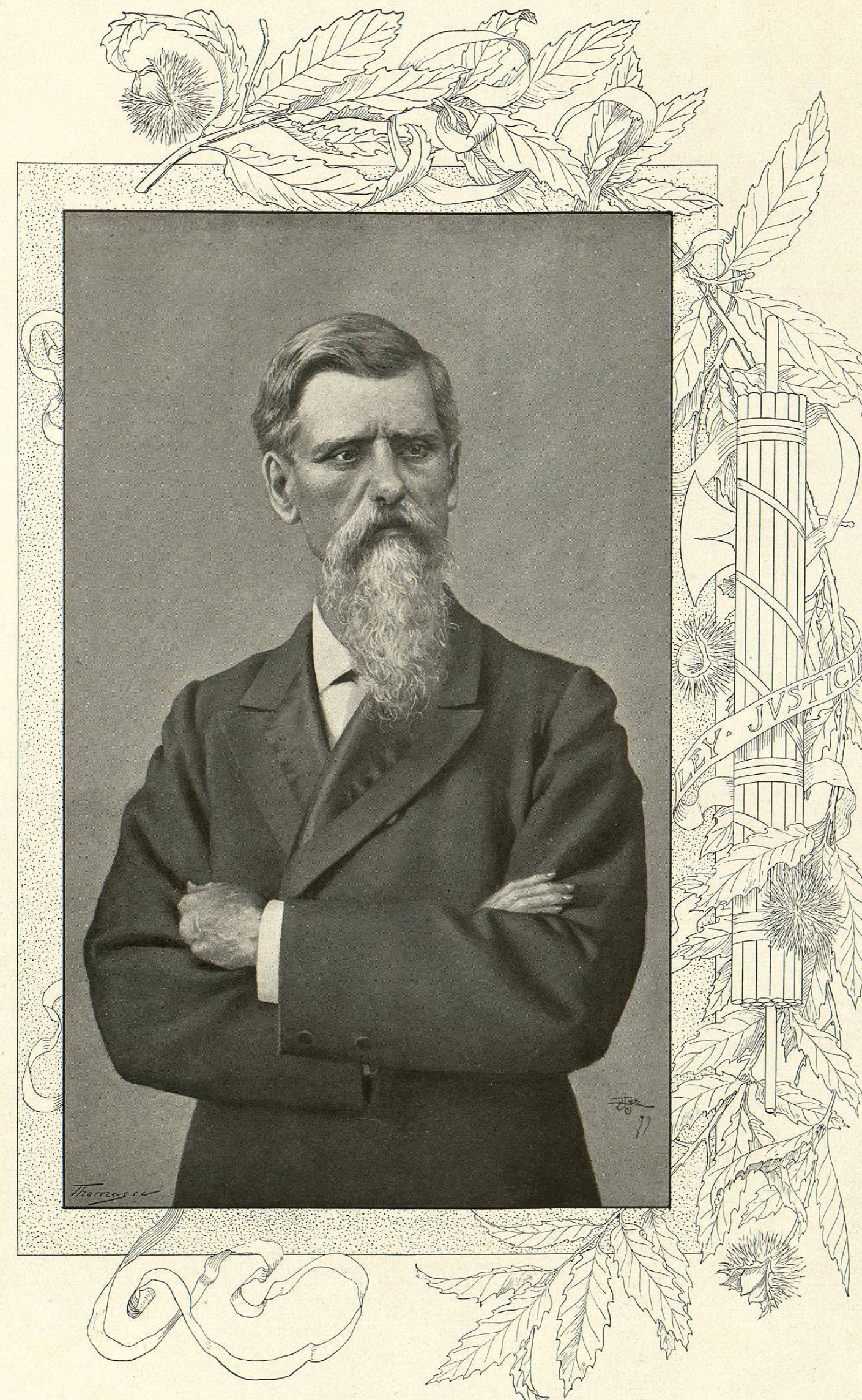
En esencia, el propósito de las citadas Ordenanzas era extender indefinidamente el número de las personas dedicadas á esa industria y estimular la inversión de dinero en la explotación de las minas; el sistema establecido para realizar ese propósito fué conservar al Real Patrimonio la propiedad y otorgar al descubridor de nuevas minas ó de nuevas vetas, en su caso, al denunciante, una especie de usufructo oneroso y condicional de un número limitado de pertenencias, subordinando ese usufructo al pago de una parte de los metales extraídos y al amparo del laborio de las minas con cuatro trabajadores, sin mayor interrupción de cuatro meses continuos ó hecho discontinuo por año. Por estas Ordenanzas fueron creados el Real Tribunal de Minería y las Diputaciones Territoriales, con competencia en lo gubernativo, directivo, económico y contencioso sobre la materia.

Las leyes españolas introducen también otra innovación que afecta al régimen de la propiedad raíz, es la relativa al caso y á la hipoteca, que vienen á determinar la transición entre el antiguo antiguo régimen y el nuevo régimen, en lo que respecta al dominio y condición jurídica de los inmuebles.

El enorme crecimiento que, como hemos visto, alcanzaron en la nación española y en sus colonias las personas morales y las fundaciones, muy especialmente las de carácter religioso, creó una forma nueva de gravamen real sobre los bienes raíces y exigió la reglamentación de la hipoteca en condiciones de ser una garantía eficaz.

La naturaleza intrínseca de la corporación ó de la fundación es la mano-muerta, no sólo por la absorción indefinida de la riqueza, dada la incapacidad relativa para enajenar, sino porque la persona moral mantiene estacionaria la condición económica de sus bienes, evita las inversiones de capital en el mejoramiento del poder productivo de sus propiedades, y su administración se limita á recoger los frutos que espontáneamente ó con poco esfuerzo se producen: es que allí falta el interés individual, es que la entidad ficticia carece de esta fuerza natural que conduce al hombre, para su beneficio individual, á buscar en la inversión de capital ó en el descubrimiento de nuevos métodos ó instrumentos, el medio de acrecentar la producción de sus bienes, para obtener mayores comodidades.

Una persona moral ó fundación tiene por esto mismo á procurarse una renta fija y segura, de carácter permanente, más bien que esbarbarse encima las molestias de la administración de una propiedad; encontrar una forma en que esto pudiera realizarse, en que la persona moral, sin ser propietaria, gozara de un ingreso determinado, sin riesgos é indefinido, que equivaliese á la misma propiedad raíz, ó que pudiera traducirse en último resultado en la adquisición de ella, tal fué el propósito, bajo el cual la Iglesia, presidida por los pontífices Martín V, Calisto III y San Pio V, desarrolló la teoría jurídica del censo consignativo, teoría aceptada en el título XV, libro 10, de la Novísima Recopilación.





Para garantizar las obligaciones nacidas del censo se acudió á la hipoteca; y generalizada la institución gracias á las constantes imposiciones del clero, fué necesario «poner un remedio á los muchos pleitos que resultaban de que los dueños de casas ó heredades las vendiesen ó constituyesen censos sobre ellas, ocultando al comprador ó impondores los gravámenes á que estaban afectas.» Ese remedio consistió en la creación de un oficio de hipotecas para la inscripción en él, bajo pena de inexistencia respecto á terceros, de todo acto ó contrato que llevara en sí la constitución de una hipoteca especial y expresa. El sistema se hizo extensivo á América, por Cédula de 16 de Abril de 1783.

Tal es, en breves palabras, el estado de la legislación vigente en México, en orden á la propiedad, al concluir el siglo XVIII. Ella reproduce en general el sistema romano y sus clasificaciones de bienes; pero si se exceptúa la creación del registro de hipotecas, que por primera vez viene á establecer parcialmente la condición jurídica de la propiedad raíz con ciertos caracteres de seguridad, cuando menos respecto á la existencia de esa clase de gravámenes; si se exceptúa igualmente el sistema creado respecto de las minas, que es un conjunto harmónico de principios que estimuló la exploración y explotación de aquella riqueza, arrancándola de las manos inertes del propietario del suelo, esa legislación mantuvo inestable, particularmente en América, la propiedad raíz enfrente del soberano, gracias á las composiciones sucesivas de tierras, que menudeaban en proporción á las angustias pecuniarias de la Corona; conservó la inseguridad en las relaciones privadas respecto á la misma propiedad, ya por la vaguedad de los términos de las mercedes ó concesiones de tierras, ya por la falta de un archivo que registrase toda operación concerniente á inmuebles, importara ó no un gravamen; y petrificó el derecho de propiedad, sin extenderlo á más objetos que á los que el Derecho romano había admitido, los muebles, los inmuebles y los desmembramientos clásicos del dominio, conocidos con el nombre de servidumbres.

En vano el trascendental invento de Gutenberg había despertado el pensamiento humano de la pereza que lo retuviera prendido al estéril ergotismo de la Edad media, apenas interrumpido por las imperecederas creaciones de unos cuantos genios, y había suscitado en Europa el movimiento intelectual, precursor de las revoluciones políticas, religiosas, sociales, científicas é industriales que brotaron al terminar el siglo XVIII y en los principios del siglo XIX; en vano las industrias, sacudiendo poco á poco la abrumadora atmósfera del gremio y la inmovilidad fatal de la rutina, comenzaban á moverse con el impulso eficiente del interés individual bajo los auspicios de los descubrimientos de la ciencia; en vano el comercio había alejado considerablemente su esfera de acción, abarcando la circunferencia terrestre, con sus múltiples frutos naturales y productos manufacturados, desde las Indias Occidentales hasta las comarcas asiáticas, sirviendo Europa de gigantesco emporio; todo esto en vano; la inteligencia, aprisionada dentro de dogmas religiosos y cánones políticos, que sometían á la censura toda producción mental, desde los libros hasta las coplas, apenas si en los últimos tiempos obtuvo *por privilegio*, siempre eventual, nunca como un derecho indudable, la propiedad de sus obras, por la vida del autor y por el tiempo en que lo solicitasen los herederos, reconociéndose la propiedad literaria en calidad de derecho solamente respecto de la Real Biblioteca, las Universidades y las academias y sociedades reales; la industria no encontró aunque fuera la sombra de una propiedad en beneficio de los inventores y perfeccionadores, á pesar de que el invento ó la mejora significaba una labor impendida por el autor y un grande esfuerzo ahorrado para la sociedad; la manufactura, la agricultura y el comercio no alcanzaron á obtener el derecho de acreditar sus productos en los mercados, estimulante inapreciable de la buena fe del productor y del mercader, y de la legitimidad y de la bondad intrínseca de sus artículos, y no sólo no obtuvieron el reconocimiento de la marca fabril, agrícola ó comercial, sino que, admitida la costumbre de algunos fabricantes de inscribir sus nombres y señales en los productos, se impidió á los mercaderes poner los suyos propios. (Tít. 16, lib. VIII, Nov. Recop., y ley XII, tít. 16, lib. VII, Recop.)

Estaba reservado á las Cortes españolas dictar entre nosotros las primeras disposiciones sobre propiedad intelectual é industrial, y otras materias, siguiendo el ejemplo dado por Francia.

Aquel Cuerpo legislativo procuró, desde luego, definir la propiedad raíz, libertándola de indebidas servidumbres comunales, y poco tiempo después de haber ordenado la reducción de baldíos y terrenos co-