

el esclavo es el más importante objeto de cambio. Entre los aborígenes de Bengala, los esclavos constituyen, como en Africa, un valor mueble acumulable. La influencia de un hombre se calcula por la importancia de su capital servil, y cada jefe reúne en torno suyo una guardia de sesenta esclavos próximamente. En Malasia, los esclavos se confundían con los bienes, en virtud de los derechos inherentes al dominio eminente. Cuando un propietario de esclavos quería vender uno de éstos, iba ofreciéndolo de casa en casa, ni más ni menos que si se tratase de un animal doméstico. En Méjico había grandes ferias destinadas á la venta de los esclavos, y esta venta era un asunto puramente privado. En Abisinia existen diferentes categorías de esclavos: los incorporados á la familia, «los hijos de la casa», los cuales son tratados con mucha dulzura; los esclavos mercancías, que son aquellos que sirven como objeto de cambio, y provienen de distinto origen: unos son prisioneros de guerra, otros son jóvenes capturados por los cazadores junto á las fuentes, otros son niños vendidos por el fisco porque su padre no podía pagar los impuestos. Entre los tuaregios, los siervos tuaregios ó *imrhád* pueden transmitirse por herencia ó por donación, pero no pueden venderse, mientras que los esclavos forman objeto de tráfico (1).

179. Debemos indicar también que cuando la familia llegó á separarse en cierto modo del Estado, el poder del jefe de la misma se hizo exorbitante, creyéndose propietario, no sólo de los bienes muebles é inmuebles de la familia misma y de los esclavos, sino que también se consideró como propietario de la mujer y de los hijos, pudiendo repudiar á capricho á la primera, y matar ó vender á los segundos. Este hecho tiene lugar durante la época histórica; por consiguiente, para no repetirnos, lo estudiaremos al tratar de la evolución histórica del derecho de propiedad. En cuanto á los pueblos salvajes, varias veces hemos dicho ya, al hablar de la esclavitud, que el padre tenía el derecho de vender á sus hijos como esclavos.

180. También veremos en la época histórica de qué manera ha tenido lugar la individualización de la propiedad de la tierra, independientemente de los vínculos de familia, lo cual acontece en tiempos relativamente recientes, si bien puede decirse que en el día de hoy todas las naciones civilizadas reconocen este derecho.

(1) Letourneau: *Evol. de la propriété*, pág. 77-78, 109, 128-135, 147, 176, 204, 243.

CAPÍTULO XI

Los derechos de propiedad á través de la evolución histórica.

181. Los derechos de propiedad en el antiguo Egipto.—182. Persia.—183. India.—184. Pueblo hebreo.—185. Grecia.—186. Roma.—187. Continuación.—188. Los antiguos germanos.—189. El feudalismo.—190. Los municipios. Derecho consuetudinario.—191. Los señoríos.—192. Revolución francesa. Código Napoleón.—193. Códigos de Italia antes de la unificación.—194. Código italiano.—195. Ojeada sintética á la evolución de los derechos de propiedad.

181. En los Estados antiguos encontramos huellas de una primitiva comunidad de tierras, tal y como hemos dicho que debía existir en la época patriarcal, comunidad que, gracias al creciente desarrollo social, va desapareciendo, para dar lugar á la propiedad privada. Las familias, cuyos jefes empiezan á tener una importancia cada día mayor, luchan por la apropiación del suelo, por implantar en él el hogar doméstico y tributar á los antepasados el debido culto. La familia, que por deber y por religión se agrupa en torno de su altar, se fija, dice Fustel de Coulanges, en el suelo, como el altar mismo. Y de aquí resulta naturalmente la idea del domicilio. La familia se halla unida al hogar, y el hogar al suelo (1). Así, la propiedad del suelo se afirma en la familia; y al par que esto, la distinción de las clases engendra una diferencia en el dominio de las particulares familias, antes bien, viene á crear la clase de los que poseen y la de los que no poseen. Los esclavos son considerados como propiedad familiar.

Los historiadores más antiguos dejan entrever que en Egipto existía comunidad de tierras, como existe en todos los países en donde hace poco tiempo que se practica la agricultura. Herodoto dice: «Se pretende que Sesostri realizase una repartición de tierras

(1) Fustel de Coulanges: *La cité antique*, pág. 64.

entre los egipcios, mediante la asignación de cierto número de medidas cuadradas é iguales á cada uno de los jefes; lo cual produjo una renta al tesoro real, porque la posesión de estas tierras fué grabada con un tributo anual (1).» En la época en que escribieron los historiadores griegos, el suelo estaba ya dividido en tres porciones, una de las cuales pertenecía á los sacerdotes, otra al rey y otra á los guerreros. Diodoro Siculo dice (justificando á su manera la repartición de las tierras): «Las rentas de la primera porción sirven para atender á los sacrificios que se hacen en Egipto, para mantener á los ministros, para pagar las cosas necesarias para el uso de éstos. La segunda porción del territorio se le dió á los reyes, á fin de que con las rentas de la misma pudiesen atender á los gastos de la guerra y á los que exigía la conservación de su propia dignidad. La última porción es para los soldados, los cuales están prontos á marchar cuando hay que hacer expediciones militares. Por esto, así como ellos se exponen á los peligros de la guerra, se ha querido que, en atención á la liberalidad que con ellos se usa concediéndoles terrenos, ellos estuviesen ligados con la patria por la gratitud del beneficio recibido; pues sería absurdo el confiar la salvación de todos á hombres que no tuviesen nada de precioso ni de querido en la patria por la cual combaten (2).» La propiedad de los guerreros, según el testimonio de Herodoto, se componía de doce yugadas de terreno escogidísimo y libre de toda gabela (3). Esta triple repartición del terreno se deduce también de los contratos demóticos que han llegado hasta nosotros. Dicen los escritores que se han encontrado documentos de locación y de venta de terrenos (colocados en las proximidades de Tebas), los cuales se designan como formando parte del *neter hotess*, es decir, del dominio sagrado de Amón. En una circular administrativa, escrita en griego, y en otros documentos, se habla de tierras de los soldados y de tierras del rey (4).

La repartición de las tierras corresponde, pues, á la división de las castas. Todo el territorio se considera como perteneciente en principio á la propiedad del rey, el cual, después de haber tomado una buena parte para sí, concede el resto á las dos clases privile-

(1) Herodoto: Obra citada, III, 109.

(2) Diodoro Siculo: Obra citada, I, pág. 146.

(3) Herodoto: Obra citada, II, 168.

(4) Revillout: Obra citada, I, pág. 44.

giadas de los sacerdotes y de los guerreros. Tanto unos como otros están exentos de tributos, los cuales van á recaer todos sobre los pobres agricultores que nada poseen, sino que, habiendo recibido de sus padres la triste herencia del trabajo obligatorio, toman en arrendamiento las tierras del rey, de los sacerdotes y de los militares, y pagan los tributos. Los pastores no poseen más que la propiedad de sus ganados, si es que éstos no les son confiados mediante una retribución; por tanto, su condición era bastante miserable. Más miserable todavía era la condición de los artesanos, los cuales no poseían más que los instrumentos de su propio trabajo (1).

La propiedad mueble era muy escasa, á lo cual contribuía el poquísimo comercio, pues el Egipto (como en general las naciones antiguas, celosas de su civilización) tenía poco cariño á los extranjeros, á los cuales miraba con mucha desconfianza. Sólo más tarde, la antigua prohibición de comerciar con los extranjeros, prohibición vigilada celosamente por la casta sacerdotal, fué poco á poco debilitándose, y con esto la propiedad mueble pudo ir aumentando.

La compraventa de los esclavos se consideró siempre como un asunto privado. Existen muchos contratos, mediante los cuales algunos individuos renunciaban á todos sus derechos, y se hacían esclavos de otros (2); mas como la familia no se hallaba todavía fuertemente constituida, tampoco se había podido afirmar la esclavitud familiar.

182. No tenemos pruebas evidentes acerca de la manera cómo se realizaba en Persia la distribución de la propiedad. El Zendavesta, el cual tiene tan pocas leyes civiles, no contiene ninguna sobre este particular. Sin embargo, podemos inducir cuál sería la condición de las tierras por medio de pruebas indirectas. Se ha dicho más arriba cuán rígida era en Persia la organización de las castas, la cual se correspondía con la de las demás naciones orientales. Pues bien; la misma semejanza debía existir en punto á la constitución de la familia. Por lo tanto, parece evidente que sólo las clases privilegiadas debían poder poseer propiedad territorial, y las demás clases no debían tener más derecho que el de trabajar. Por lo demás, en una invocación á Zoroastro, se lee: «Yo proclamo para tí, que tienes una esposa, ¡oh santo Zoroastro!, la priori-

(1) Revillout: Obra citada.

(2) Idem, id.

dad sobre el que no la tiene..., para el poseedor de tierras, sobre el que no las posee (1).» Lo que prueba que no todos poseían tierras y que, por tanto, no se había hecho una distribución igual para los ciudadanos, sino que sólo se habían distribuido á las clases privilegiadas.

183. En la India encontramos bastantes más noticias relativamente á la propiedad. Dice Strabón que antes de la constitución de las castas, la propiedad de la tierra se cultivaba en común, y que al fin del año se distribuían los productos (2). Después, cuando los sacerdotes comenzaron á sobreponerse, comenzaron también á amontonar riquezas, consiguiéndolo mediante actos de servilismo á su soberano, el cual, como el antiguo patriarca, se consideraba en principio como el propietario de todo.

En la India de los brahmanes encontramos en una posición tan alta á los sacerdotes, que se imponen al mismo soberano, y se consideran como los propietarios absolutos de todo. En efecto, en el Código de Manú se lee: «Todo lo que el mundo encierra es de propiedad del brahman, el cual, por la primogenitura y por la elevación de su nacimiento, tiene derecho á todo cuanto existe. Sólo el brahman come alimento propio, se viste con vestido propio, da lo que es suyo; los demás hombres disfrutan de los bienes por generosidad del brahman (3).» El brahman puede, en conciencia, cuando lo necesita, apropiarse los bienes de un sudra; pero *el mismo rey, aun cuando se muera de hambre*, no debe recibir tributo de un brahman versado en la escritura (4). A cada paso encontramos en el Código de Manú consejos para que se ofrezca todo al brahman, porque todo le pertenece á él. Sin embargo, á lo que parece, esto debía ser una *piadosa* aspiración de los mismos brahmanes, que habían compilado el Código según les pareció más útil para ellos y para dominar á las otras clases, las cuales no debían tener, ciertamente, toda la buena voluntad que se necesitaba para seguir al pie de la letra los preceptos del *santo* legislador.

A lo que parece, debía existir una propiedad común en cuanto á la agricultura, otra común en cuanto á los pastos y otra privada. En el Código de Manú se habla mucho de regular los límites entre

(1) Zendavesta, IV, 138-141.

(2) Strabón: Obra citada, XV, 66.

(3) Manú: I, 100-101.

(4) Idem: VII, 417.

dos pueblos, y una vez fijados dichos límites, de cuáles árboles deben plantarse. La propiedad de un pueblo se consideraba como un solo todo y se deslindaba de la misma manera que si perteneciese á una sola persona, y debía estar separada de la propiedad de los demás pueblos por medio de árboles, de montañas de tierra, de lagos, de pozos, de depósitos de agua ó de arroyos; lo cual demuestra que debía pertenecer indirectamente á los ciudadanos. Debía existir también una porción de tierra común destinada á pastos. En efecto, se prescribe: «Al rededor del pueblo (*grama*) debe dejarse para pastos un espacio sin cultivar, de cuatrocientos codos, ó tres tiros de palo, y alrededor de una ciudad debe dejarse un espacio triple (1).

Por último, debía existir una propiedad privada de los campos, de los pozos, de los depósitos de agua, de los jardines y de las casas, y se reconocía que el terreno cultivado era propiedad de aquel que *primero* taló el bosque para descuajarlo (2). Ya veremos que cuando la propiedad de la tierra pasó al dominio privado, se prohibió enajenarla y transmitirla á otros que no fueran los descendientes.

184. También entre los hebreos hubo un tiempo en que no se conocía la agricultura. En el *Génesis* no se habla más que de hombres que vivían del pastoreo, y cuando los hijos de Jacob fueron á establecerse en Egipto, á la pregunta de Faraon: «¿Qué oficio tenéis? contestaron: Somos pastores de ovejas, siervos tuyos, tanto nosotros como nuestros padres (3).» Parece que la primer vez que los hebreos se dedicaron al cultivo de los campos fué cuando se hicieron dueños de los ya cultivados en la tierra de Canaam. Veamos la manera cómo se realizó la repartición de las tierras. Dice el *Génesis* que antes de conquistar la tierra prometida, habiendo Moisés contado á todos los israelitas, «el Señor habló á Moisés y le dijo: A éstos les será repartida la tierra en su dominio según el número de los diversos nombres. Darás una porción más grande al mayor número, menor al más pequeño; á cada uno se le dará su posesión, según la enumeración que acaba de hacerse. Pero de tal manera, que la tierra se divida por suerte entre las tribus y familias. Y lo que la suerte indique les será dado ó á los más ó á los

(1) Idem: VIII, 245-261.

(2) Idem: VIII, 262-265.

(3) Génesis, LVII, 3.

menos (1)». Y cuando la tierra prometida se conquistó, se hizo la repartición según queda dicho (2). En cuanto á los demás despojos de los vencidos, se repartían en partes desiguales entre el pueblo, correspondiendo siempre á los levitas las mejores porciones. Entre esta propiedad mueble, tenía un gran valor la de los esclavos, principalmente la de las esclavas vírgenes, las cuales se concedían preferentemente á los sacerdotes (3). A los levitas les correspondía además toda oblación ó sacrificio, las primicias votivas, como el mejor vino y el mejor aceite, las mejores espigas de grano, todos los primeros frutos que la tierra produjese, todo lo que los hijos de Israel ofrecían en voto, todos los primogénitos de cualquier clase, incluso los de los hombres, los cuales se rescataban mediante cincosiclos de plata; además, les correspondían todos los diezmos de Israel. Pero los levitas no podían poseer nada en la tierra de sus hermanos, ni tener parte en sus herencias (4). Recogían además los frutos de todas las tierras por su cuenta cada cuatro años (5).

La propiedad de la tierra dividida de esta manera correspondía á la familia, y se gozaba en común, con el carácter de inalienabilidad. Se prescribía el cultivo que había de darse al terreno, como suele ocurrir siempre que comienza á conocerse la agricultura, y asimismo se prescribía que cada siete años era el sábado para la tierra, es decir, el año que á ésta le tocaba descansar (6). Otra institución importante era la del jubileo. Entre los hebreos existía la costumbre de festejar, no sólo el sabático, es decir, el séptimo año, sino que también se festejaba, y todavía con más solemnidad, el año quincuagésimo, que se llamaba el año del jubileo. En este año, no sólo no se hacía siembra ni se segaba el grano, sino que cada uno tenía que devolver sus bienes, es decir, que la propiedad volvía á la familia cuando había sido vendida ó enajenada de cualquier otra manera (7).

Tocante á los esclavos, se ha dicho más arriba que había varias categorías: los hebreos (que se habían hecho esclavos por deuda ó por hurtos que hubiesen cometido, ó porque los hubiesen vendido

(1) Números, xxvi, 52-56.

(2) Josué: xiii y siguientes.

(3) Números, xxxi.

(4) Idem, xviii, 9 y siguientes.

(5) Levítico, xix, 24.

(6) Idem, xxv, 4.

(7) Idem, xxv, 8 y siguientes.

sus padres, ó aun por voluntaria elección) eran considerados como una propiedad temporal, pues, como hemos visto, se hacían libres al cabo de seis años; al contrario, los demás, es decir, los enemigos vencidos que se habían reducido á esclavitud, eran considerados ni más ni menos que como una mercancía viviente (1).

Entre los hebreos se concentran mucho los derechos del padre de familia sobre los miembros de ésta, por lo cual encontramos varias pruebas referentes á la costumbre de vender á los hijos.

185. Ya se ha dicho que en Grecia existen muchas pruebas de la antigua comunidad de las tierras. En efecto, en Grecia, como después en Roma, el primer objeto de cambio fué el ganado, según resulta de los poemas de Homero, y este ganado debía, naturalmente, ser alimentado en los pastos comunes. El hecho de los banquetes públicos, que existen aún en época histórica muy adelantada, nos prueba también que el pueblo estaba acostumbrado á la primitiva comunidad. Toda la legislación de Licurgo demuestra claramente este hecho. La obligación de que todos fuesen vestidos y educados de la misma manera, la prohibición del lujo, la abolición de la moneda de oro y de plata; en suma, la mayor igualdad posible en las condiciones individuales (2), todo ello prueba que el pueblo había conservado el recuerdo de una antigua comunidad, de una primitiva vida patriarcal. Licurgo estableció los banquetes públicos de tal manera, que todos comiesen alimentos comunes y determinados, y no era permitido «comer en casa en las tinieblas ni tener mesas suntuosas, entre las manos de los camareros y de los cocineros, engordando como los animales y corrompiendo las costumbres no menos que los cuerpos». Para costear estos banquetes, estaba cada uno obligado á contribuir con su porción, que consistía en pagar al mes un medimno de harina, ocho congios de vino, cinco minas de queso, dos minas y media de higos y un poco de dinero para el companático (3). Además, Licurgo distribuyó las tierras entre los ciudadanos por partes iguales. En efecto; dice Plutarco, que deseando Licurgo abolir la opulencia y la pobreza, persuadió á todos los ciudadanos para que pusiesen en común todo el terreno y hacer una nueva división del mismo, á fin de que todos viviesen igualmente y con iguales fortunas. Por esto dividió

(1) Exodo: xxi, 20.

(2) Plutarco: *Vida de Licurgo*, *passim*.

(3) Idem: *Obra citada*, trad. cit., págs. 63-64.

las tierras de la Laconia en treinta mil porciones, y habiéndoselas distribuido á los individuos del campo, la cantidad asignada á la ciudad de Esparta la dividió en nueve mil partes, que era precisamente lo que le correspondía á los espartanos (1). Por cada hijo que nacía se añadía un lote, en el caso en que, como es fácil comprender, fuese sano y vigoroso, pues en caso contrario, era arrojado en las *apotetes* (2). Ahora, para que una distribución semejante sea posible, observa oportunamente Letourneau, «es preciso tener que habérselas con un pueblo completamente impregnado de ideas y de costumbres comunistas. Dificilmente podemos imaginarnos la existencia de un Licurgo en los Estados modernos; pero es bien seguro que el legislador de Esparta no hizo más que volver á la antigua práctica de la distribución en lotes, de la cual no se había perdido aún el recuerdo (3)».

Mas las prácticas comunistas no pudieron durar largo tiempo todas ellas. Ya el propio Licurgo se apercibió de que hubiera sido imposible distribuir la propiedad mueble (4); pero aun la inmueble hubo de quedar después por cuenta exclusiva de las familias. Por tanto, existe en Grecia la comunidad de familia con aquella tendencia que tenían los pueblos orientales á perpetuar semejante propiedad para el culto doméstico. En Esparta estaba prohibido vender la tierra de los propios padres (5). En Atenas, aunque es cierto que en principio no estaba prohibido vender la tierra, sin embargo, el vendedor, por este sólo hecho perdía los derechos de ciudadano (6). Los límites entre las propiedades, esto es, los *términos*, eran respetados, antes bien, se creía que algunas divinidades especiales presidían al respeto de los mismos. El término de la tierra era en cierto modo la religión doméstica, implantada en el suelo para indicar que este suelo constituía siempre la propiedad de la familia (7).

(1) Añade Plutarco que la porción correspondiente á cada uno era tal, que le daba de renta al hombre setenta medimnos de centeno, y doce á la mujer, y una cantidad proporcionada de frutas húmedas. (Plutarco: Obra citada, pág. 62.)

(2) Plutarco: Obra citada, pág. 66.

(3) Letourneau: *Evol. de la propriété*, pág. 331.

(4) Plutarco: Obra citada, pág. 62.

(5) En efecto, en Esparta el *γίυες* (grupo de familias que procedían de un ascendiente común), como la *gens* romana, fué durante mucho tiempo el elemento constitutivo del Estado, y su patrimonio era inalienable. (Aristóteles: *Política*, II. — Laveleye: Obra citada, pág. 117 y siguientes.

(6) Diógenes Laercio: *Solón*, I, 55, citado por Fustel de Coulanges, *La Cité antique*, pág. 73.

(7) Fustel de Coulanges: Obra citada, pág. 71.

La propiedad mueble fué en un principio muy escasa, pero luego fué aumentando á medida que aumentaba el comercio. Por esto la tasa de los intereses fué poco á poco creciendo. Por fin, la demasiada preocupación por el dinero concluyó por arruinar á las florecientes ciudades de Grecia y someterlas al yugo romano.

Debe también notarse que los esclavos en Grecia eran en número bastante considerable, y se les consideraba como una verdadera propiedad. En efecto, filósofos como Aristóteles definían al esclavo «una propiedad instrumental animada (1)». Pero había diferentes categorías de esclavos. Más arriba hemos hablado de los *ilotas*. Estos no eran considerados como una verdadera propiedad privada, sino más bien como una propiedad colectiva. Pero había además otros esclavos, y en grandísimo número, los cuales constituían una verdadera propiedad privada que era objeto de tráfico, y se les empleaba especialmente en el cultivo de los campos y en las minas. Los piratas llevaban á Atenas á los «bárbaros» que habían hecho prisioneros en Tracia, en Caria ó en Frigia, los cuales eran vendidos en el mercado, juntamente con los esclavos nacidos de padres que ya encontraban en estado de esclavitud. El precio de un esclavo variaba entre 300 y 600 dracmas (2).

186. En los comienzos de la historia de Roma se encuentran también restos evidentes de una antigua comunidad de tierra. Las tierras, dice Mommsen, fueron, durante largo tiempo, comunes entre los romanos, y como la repartición no se efectuó sino en tiempos relativamente recientes, la propiedad no se desarrolló en un principio inmobiliariamente; sólo se refiere á la posesión de los esclavos y de los ganados (*familia pecuniaque*). La *mancipatio*, forma primitiva y general de la venta, se remonta á los tiempos en que la propiedad no se aplicaba todavía á la tierra; pues aquélla no tenía lugar más que respecto á los objetos que el adquirente podía tomar con la mano. La comunidad agraria y la ciudad constituida por la asociación de familias estaban ligadas entre sí por vínculos estrechos (3). Además, en Roma, hasta una época relativamente reciente, se conservó el *ager publicus*, el cual es un vestigio del antiguo dominio colectivo sobre el suelo, y fué la causa de la lucha entre las clases sociales. El mismo origen de la palabra

(1) Aristóteles: *Política*, trad. cit., pág. 18.

(2) Letourneau: Obra citada, págs. 317-318.

(3) Mommsen: *Historia de Roma*, trad. ital., vol. 1.º, cap. XIII.

heres, es decir, del que tenía el *heredium* (compuesto de dos yugadas de terreno no arable y que no era suficiente para las necesidades del individuo), prueba que el dominio sobre el suelo no se transmitía, y que, por consiguiente, era de todos. En Roma, como en Grecia, el primer objeto de cambio debió ser el ganado, como lo prueba el origen de la palabra *pecunia* (de *pecus*), y este ganado debía alimentarse en los pastos comunes.

Pero bien pronto se afirmó en Roma la familia frente al Estado, y entonces la propiedad del suelo debió pasar naturalmente al dominio familiar. Y que se concentró en la familia misma lo prueba, no sólo el hecho de que la más antigua forma de adquirir la propiedad consistía en tomar posesión con la mano, *mancipatio*, sino también el que la más antigua forma de transferir la propiedad y de testamento era, como veremos, la forma *calatis comitiis*, es decir, en presencia de la *gens*, á fin de que ésta pudiera oponerse á la transmisión, en el caso de que resultaran lesionados sus derechos de agnación (1).

El sistema de la propiedad que no salía de los miembros de la familia vino á consolidar definitivamente las instituciones romanas, porque unía á los patricios—que formaban el pueblo de los conquistadores—con la tierra.

¿De qué manera llegó á permitirse después enajenar la propiedad fuera de la familia? Por vía de graduales transiciones que pueden estudiarse perfectamente, tanto en la historia de la propiedad en Roma, como en la de los testamentos. En efecto, en un principio se permitió al *pater familias* enajenar sus bienes sólo cuando hubiese obtenido el permiso para ello de los comicios, convocados para este objeto. Esta convocatoria de los comicios para dar su asentimiento á las enajenaciones de la propiedad indica claramente el antiguo derecho de todos en la comunidad de bienes, y más especialmente el derecho de los agnados, para oponerse á las enajenaciones que pudiesen lesionar los intereses de la familia. Y cuando, más tarde, no fué ya necesaria la convocatoria de los comicios para convalidar los actos de enajenación, la propiedad de los inmuebles se transfirió por medio de la forma solemne de la *mancipa-*

(1) La fuerte organización de la familia romana debió hacer que el patrimonio doméstico permaneciese indiviso durante mucho tiempo, como lo demuestra el *ercto non cito* de que nos hablan los escritores. (Consúltese Carle: *Los orígenes del derecho romano*, lib. I, cap. IV.)

tio, es decir, en presencia del *libripens*, como para indicar que se trataba de una cosa manual y que podía pesarse (símbolo, como se ha dicho, de la antigua transmisión de sólo los objetos muebles), y en presencia de cinco testigos, que representaban las cinco clases en que había sido dividido el pueblo romano (símbolo del asentimiento de los comicios). Además, la *reivindicatio* se efectuaba en los primeros tiempos, agarrando el objeto reivindicado, el cual tenía que ser mueble y manejable (1).

Los *praedia provincialia*, es decir, los inmuebles de las provincias, eran en un principio propiedad del Estado, el cual concedió su uso á los particulares mediante el pago de un tributo. Después se admitió sobre dichas tierras un *dominium jure gentium*, siempre mediante el pago de un tributo, que se transformó en un impuesto fiscal. Pero nunca se aplicó la *mancipatio* á estos fundos. Cuando la *mancipatio* desapareció, se introdujo para los *praedia provincialia* la *longi temporis praescriptio*. Además, como el *ager publicus* estaba mal cultivado, comenzó á cederse en arrendamiento temporal, y aun perpetuo, á los particulares, con la obligación de pagar un canon anual, y con otras precauciones, á fin de que no se confundiese la posesión con la propiedad. De este modo se originó la enfiteusis, la cual se hizo luego extensiva á otros bienes, aun á los de los particulares, cuando al dueño le faltaban brazos para cultivarlos, y había necesidad de que fuesen descuajados.

De los modos de adquirir la propiedad, el más antiguo era la ocupación por medio de la guerra. Gaio mismo nos dice que la propiedad más antigua era la que provenía de la guerra (2). Y además, ¿cuál era en Roma la propiedad por excelencia? La propiedad quiritaria ó *jure quiritium*, es decir, por derecho de los hombres de lanza, que es tanto como decir la propiedad de la tierra. Por lo tanto, la propiedad por excelencia se originaba por medio de la conquista, se conservaba en la familia de los adquirentes, esto es, en las familias patricias, y no se transmitía sino por medio de las formas solemnes de la *mancipatio*.

Más tarde, no fué necesaria la *mancipatio* solemne para la transmisión de ciertos bienes. La historia de la propiedad en Roma, dice Sumner Maine, se reduce á la asimilación entre las cosas

(1) Consúltese Puchta: *Instituciones de derecho romano*, trad. ital., lib. IV, cap. IV, § 233.

(2) Gaio: *Inst.*, IV, 16. «...Festuca autem utebantur quasi hastae loco, signo quodam justí dominii, quia maxime sua esse credebant, quae ex hostibus cepissent.»