

*mancipi* y las *nec Mancipi* (1). En otros términos: á medida que se fué movilizando la propiedad de la tierra fueron desapareciendo las formas solemnes de la emancipación. La cesión se hacía mediante una simple *stipulatio*. La *usucapion*, ó sea la adquisición de la propiedad mediante la posesión continuada, fué haciéndose extensiva á los bienes inmuebles; de manera que, habiendo desaparecido en tiempo de Justiniano las formas solemnes de adquirir la propiedad, la usucapion se extendió aun á la propiedad *jure quiritium*, y llegó á confundirse con la *longi temporis praescriptio* de los predios provinciales.

También se realiza un largo proceso de transformación en la historia del derecho romano tocante á las personas que podían adquirir y transmitir la propiedad. En el antiguo derecho, los *peregrinos* no pudieron adquirir la propiedad quiritaria de los fundos itálicos, salvo cuando se les hubiera concedido el *commercium*. Los patricios romanos eran los únicos que podían adquirir y transmitir la propiedad quiritaria. Los que se hallaban bajo su patria potestad no podían adquirir ni transmitir cosa alguna. Por tanto, lo mismo la mujer que los hijos estaban excluidos del dominio quiritario. Más tarde se introdujo la dote obligatoria con respecto á las mujeres (*Lex Julia et Papia Poppoea*) y el peculio castrense respecto de los hijos. Cuando se introdujeron los matrimonios libres, la mujer pudo disponer de todos sus bienes; y, además, junto á la institución de la dote, apareció la de los parafernales. Todavía más tarde se introdujeron los demás peculios, que podían poseer los hijos de familia, aunque el usufructo de aquello que no adquiría el hijo por medio de los bienes paternos le correspondía al padre. Y en cuanto á la mujer, se abolió toda clase de tutela dativa con respecto á la mujer casada, la cual quedó libre para adquirir y para disponer de sus bienes.

187. Cuando en Roma, después de la secular permanencia de los bienes en la familia, se reconoció y se afirmó la libertad individual, se llegó hasta la exageración, considerándose la propiedad como un derecho del cual se podía usar y abusar, *uti et abuti*. La prohibición del antiguo derecho para transmitir los bienes á determinadas personas se eludió por medio de la institución de los fideicomisos, que eran disposiciones en virtud de las cuales una persona llamada á la herencia era encargada de transmitir en todo ó en

(1) Summer Maine: *Ancien droit*, trad. fr., pág. 208.

parte dicha herencia á una tercera persona, y á veces, á falta de ésta, á una cuarta. Por otro lado, las constantes conquistas produjeron, no sólo la adquisición de grandes extensiones de terreno, las cuales iban á parar á manos de los patricios, sino también la captura de una exorbitante cantidad de esclavos, para el cultivo de los fundos. Debe añadirse que los hombres libres, á causa de las condiciones desfavorables en que vivían, podían y se veían obligados á contraer deudas con estos grandes terratenientes, y al verse en la imposibilidad de satisfacer estas deudas, se convertían en esclavos de sus acreedores (1). También por su parte los pequeños propietarios, no pudiendo sostener la competencia que les hacían los poseedores de vastos latifundios y de millares de esclavos, se veían obligados á vender á aquellos poseedores las propiedades que les habían correspondido.

De esta suerte, todo el territorio romano llegó á concentrarse en muy pocas manos, que lo explotaban en su exclusivo beneficio, defraudando y empobreciendo á la nación. Bien dijo Plinio: *Latifundia perdidere Italiam*. Pronto se apercibieron los legisladores romanos de que la nación caminaba de esta manera á su ruina. La ley Licinia (376 a. de J. C.) prohibió que pudieran poseerse más de quinientas yugadas de terreno público, ni se pudiera llevar á pastar al *ager publicus* más de cien bueyes y de quinientos carneros. Pero esta ley cayó pronto en desuso, y Tiberio Graco propuso otra, según la cual cada padre de familia no podría poseer en plena propiedad más de quinientas yugadas de tierra, con más de doscientas cincuenta por cada hijo. De las tierras que el Estado tomase para sí, no se pagaría á los particulares más que las mejoras, debiendo repartirse todo entre los ciudadanos pobres, á condición de que no pudiesen vender los lotes que se les concedían. Pero la proposición de Tiberio Graco, aun cuando fué aprobada, no se llevó á la práctica. Lo mismo ocurrió con la de Cayo Graco. Todo el mundo sabe que estos dos grandes tribunos del pue-

(1) El número de los esclavos aumentó en Roma con las conquistas de una manera tal, que eran vendidos á un precio bajísimo. Después de la conquista de Cerdeña, se decía: «A vil precio, como un sardo.» Mario hizo esclavos á 90.000 teutones y á 60.000 cimbrios. Lúculo hizo en el Ponto tantos esclavos, que el precio de uno de éstos bajó á cuatro dracmas (3,50 pesetas). César hizo en las Galias un millón de esclavos. Catón vendía á sus esclavos cuando eran viejos, porque ya eran inútiles para el trabajo; y la ley Aquilia no establece diferencia alguna entre la herida que se ocasione á un animal y la que se ocasione á un esclavo. (Consultese Letourneau: *Evol. de la propriété*, página 359.)

blo pagaron poco después con su vida la audacia de haberse hecho los iniciadores de estas generosas reformas. Las demás leyes que posteriormente se dieron no hicieron nada para evitar la concentración de los latifundios (1), por lo que esta concentración fué sucesivamente aumentando. Dice Plinio que la mitad del Africa romana pertenecía á seis propietarios, cuando Nerón los condenó á muerte (2), y que todo el *ager publicus* pertenecía á pocas familias. Séneca refiere que un acueducto de diez y seis millas romanas no atravesaba más que diez y seis propiedades, pertenecientes á nueve propietarios (3). Así es que los latifundios concluyeron por perder al imperio.

En vano fué, dice Laveleye, que los plebeyos conquistaran los derechos políticos, puesto que, como no consiguieron servirse de ellos para adquirir la propiedad, la única ventaja que muy pronto supieron sacar del derecho de sufragio fué el de venderlo. La concentración de la propiedad en pocas manos multiplicó el número de los esclavos, y, por tanto, cegó la fuente natural de la riqueza, que es el trabajo libre y responsable, destruyendo la poderosa raza de cultivadores propietarios, á un tiempo excelentes soldados y buenos ciudadanos, que habían dado á Roma el imperio del mundo; dicha concentración destruyó el fundamento de las instituciones republicanas. *Latifundia perdidere Italiam*; la irremediable decadencia del Imperio romano justifica esta frase, que ha quedado á través de los siglos como una advertencia á las sociedades modernas (4).

Tal era la condición de la propiedad en Roma al tiempo de la invasión de los bárbaros. Pero antes de exponer la nueva organización que resultó de la fusión de los antiguos con los nuevos elementos, debemos examinar cuál había sido el estado de la propiedad entre los germanos.

188. Los germanos se nos presentan en los primeros tiempos como un pueblo que no había abandonado completamente el sistema del pastoreo. En efecto, dice César hablando de ellos: *Agriculturae non student, majorque pars victus eorum in lacte, caseo et*

(1) La última distribución de tierras que se hizo fué la que hizo César en la Campania á veinte mil padres de familia.

(2) Plinii: *Historia nat.*, XVIII, 7.

(3) Séneca: *Cart.* 49. —Laveleye: Obra citada, pág. 191.

(4) Idem: Obra citada, págs. 192-193.

*carne consistit* (1). Luego la agricultura era para ellos cosa de poca importancia, y se alimentaban preferentemente con los productos del pastoreo. Añade, además, César que ninguno posee exclusivamente una extensión determinada de terreno, sino que cada año los magistrados y los jefes distribuyen la tierra entre las familias y entre los consanguíneos, dándole á cada uno lo que más le agrada, pero obligando á todos á cambiar de sitio al año siguiente (2). Esto indica bien claramente que la propiedad de la tierra no había entrado todavía definitivamente en la familia, puesto que todos los años se hace una nueva división de tierras, y no existen límites divisorios entre los fundos. Pero ya en los tiempos de Tácito parece que se había verificado en los pueblos germánicos una evolución en el sistema de la propiedad, al menos en aquellos pueblos que él había estudiado más particularmente; mas en el fondo se observan los mismos caracteres. En efecto, Tácito escribe: *Agri pro numero cultorum ab universis in vices occupantur, quos mox inter se secundum dignationem partiuntur... Arva per annos mutant et superest ager* (3). Este pasaje indica que se hacía una división periódica de las tierras de cultivo, porque como el sistema de cultivar la tierra era uno solo, tenían que dejar descansar periódicamente el pedazo de terreno que antes habían cultivado. Sólo se advierte que en los tiempos de Tácito la repartición se hace con discernimiento: á cada uno según su propio mérito y según su propio derecho. Mientras que en los tiempos de César parece que la agricultura entre los germanos estaba naciendo, y, por consiguiente, cada uno poseía aquel pedazo de terreno que le gustaba, sin preocuparse mucho de los límites, en los tiempos de Tácito, existía ya una repartición proporcional al número de los cultivadores, repartición que no se hacía por partes iguales, sino según la posición social ó la nobleza de cada uno. Todo lo cual demuestra que en los tiempos de Tácito se hallaba perfectamente establecida la propiedad de la tierra. Fustel de Coulanges, apoyándose sobre la autoridad de Tácito, piensa lo contrario. Sus palabras son las

(1) Cesaris: *De bello Gallico*, VI, 22.

(2) *Neque quisquam agri modum certum aut fines habet proprios; sed magistratus aut principes in annos singulos gentibus cognationibusque hominum, qui una coierunt, quantum et quo loco visum est agri attribuunt, atque anno post alio transire cogunt.* (César: loc. cit.)

(3) Tácito: *Germania*, 6. No podemos comprender por qué Fustel de Coulanges ve en estas palabras una oposición absoluta á las de César.

siguientes: «Cuando se nos dice que los germanos habitaban y cultivaban separadamente (*colunt discreti*), se nos dice precisamente lo contrario de lo que nos ha dicho César. Cuando leemos que existe una cierta clase de guerreros, cuyo carácter especial es «el no poseer ni casa ni tierra», nuestro espíritu se inclina á pensar que los demás germanos poseían todo esto. Y cuando vemos que los siervos rurales tienen moradas fijas, suponemos que los dueños á quienes estos siervos pagan una contribución, son los propietarios de estas tierras (1).» Nosotros creemos que cuando Tácito dice que los germanos *colunt discreti ac diversi* (2), no quiere decir más, sino que no cultivaban la tierra todos juntos, pero no que la propiedad de la tierra perteneciese á la familia, puesto que cabalmente se cambiaba todos los años el suelo cultivable, que es poco más ó menos lo que dice César. Tampoco contradicen el pensamiento de César los otros dos argumentos de Fustel de Coulanges, sino que, á nuestro juicio, sólo prueban que en tiempos históricos, el cultivo de la tierra entre los germanos no era colectivo, sino que se encomendaba á cada una de las familias.

Luego la propiedad privada fué organizándose en las familias cada vez mejor; mas esta propiedad permanece todavía por largo tiempo dentro del grupo de los parientes. En efecto, la ley de los sajones dice que si alguno se viese obligado á vender sus bienes, debía ofrecerlos antes al más próximo pariente (3). Las demás pruebas referentes á la concentración de los bienes en la familia las expondremos al hablar de las sucesiones.

189. La época feudal debía imprimir un sello característico á la propiedad.

Hemos dicho cuán deplorable era la condición de la propiedad territorial á la caída del Imperio romano. Grandísimas extensiones de terreno, pertenecientes á un solo propietario, extraño por completo á la agricultura, se les confiaban para su cultivo á turbas de esclavos que vivían semi-desnudos y mal alimentados. Hemos dicho también que estos latifundos fueron una de las más principales causas de la caída del Imperio. A poco de fijarse los bárbaros sobre nuestras tierras, atraídos por la feracidad de nuestro suelo y por la belleza de nuestro clima, pensaron en conservar lo conquistado y

(1) Fustel de Coulanges: *Recherches*, etc., pág. 309.

(2) Tácito: *Germania*, 16.

(3) *Lex Saxonum*, xvii.

entonces se dedicaron á descuajar la tierra; de manera que, en medio del torbellino de la guerra, la agricultura mejoró notablemente. En tales condiciones, el sistema feudal, que se originó para la defensa del suelo contra nuevas invasiones, se impuso como una necesidad. Aunque la esencia del sistema feudal consistía en el estrecho vínculo de dependencia del vasallo respecto de su señor para la prestación del servicio militar, sin embargo, esto contribuyó á unir al hombre con el fundo, porque la prestación de los servicios se debía como compensación al goce del fundo. Pero convertido cada poseedor de un fundo en un pequeño soberano, salvo la dependencia de aquel que se lo había concedido, era natural que no permitiese á sus súbditos abandonar las tierras que cultivaban; mas como la esclavitud había desaparecido, vino á sustituirla la servidumbre de la gleba. Los feudos fueron en un principio simples beneficios que se daban en usufructo, á cambio del servicio militar: eran temporales ó vitalicios, pero siempre revocables. Por cuya razón, era lógico que el feudatario no tuviese la facultad de enajenarlo. Después la investidura se hizo perpetua, ó al menos se renovaba al cabo de un cierto número de años, ó pasando el dominio útil á los descendientes del feudatario; pero si faltaban los llamados por la investidura, ó si el poseedor descuidaba renovarla á su debido tiempo, ó no prestaba al soberano el servicio que le debía, ó caía en felonía, el feudo volvía al que lo había concedido. El feudo noble era, pues, una especie de enfiteusis que tenía aneja una mayor ó menor participación de gobierno sobre el territorio enfestado. Todavía se aproximaba más á la enfiteusis el feudo rústico (*saccarium*), que no tenía jurisdicción, sino sólo la obligación de vasallaje y de servicio militar (1). Por regla general, los feudos no eran ni alienables, ni divisibles, ni pasaban á las hembras. Además, el vínculo de primogenitura con que se hallaban ligados merma todavía más los imperfectos derechos de propiedad que competían al feudatario.

La época feudal lleva este nombre precisamente porque la propiedad era feudal en su mayor parte. No sólo todas las tierras llegaron á ser feudales, de tal manera, que en Francia se formó el famoso aforismo *nulle terre sans seigneur*, sino que se dieron en feudo también «una gabela, un censo anual, un caballo, y hasta el derecho

(1) Cibrario: *Obra citada*, III, pág. 62. Cibrario describe hasta diez variedades de feudos. *Ibid*, pág. 61.

de ejercer un oficio; y por virtud del predominio de aquella noción, se llamó feudo aun el suelo que iba anejo al cargo que se desempeñaba (1)». La plena propiedad se llamaba alodio (lo que se da por suerte), el cual correspondía á las suertes longobardas. En un principio, los alodios no estaban sujetos á ninguna carga; pero luego las necesidades de la guerra hicieron que fuesen gravados con tasas. En los tiempos del feudalismo, los poseedores de alodios disminuyeron de día en día, porque, no pudiendo defender su propiedad, se veían obligados á solicitar la protección de algún señor poderoso; el cual no les concedía esta protección sino á cambio del alodio, cuyo dominio directo conservaba, y concedía el usufructo, ora á título de feudo, ora á título de censo.

Además, existía la propiedad eclesiástica, que constituían los bienes concedidos á las iglesias como legados piadosos para los fines del culto, en sufragio de las almas ó para otros fines religiosos ó morales. Las donaciones que se hacían á las iglesias fueron muy numerosas aun desde los tiempos del Imperio. Constantino concedió á las iglesias el derecho de adquirir toda clase de bienes, y esto mismo hicieron los demás emperadores cristianos. Cuando vinieron los bárbaros y se convirtieron al cristianismo, favorecieron y fomentaron el desarrollo de estas propiedades. Se dispuso que aun los menores de diez y ocho años pudiesen hacer donaciones á las iglesias. Luitprando eximió de toda clase de solemnidades á las donaciones que se hiciesen á las iglesias; y todavía hizo más Carlo Magno con el fin de aumentar el patrimonio eclesiástico. Llegó el año 1000, en cuya época el temor que inspiraba la terminación del mundo aumentó la largueza en favor de las iglesias; de manera que, como veremos en la época siguiente, la extensión que adquirieron estos bienes amenazaba absorber todo el territorio. Algunas de las concesiones que los reyes y emperadores hacían á las iglesias y conventos eran á título feudal; y no es raro el caso de un monasterio que tenía una persona encargada de prestar el juramento al soberano y de cumplir la obligación del servicio militar á fin de continuar poseyendo el feudo eclesiástico. Pero los bienes de las iglesias eran en su mayor parte bienes alodiales que los creyentes les dejaban por testamento. Y estos bienes, convertidos en manos muertas, estaban además exentos de todo impuesto y tributo. Las iglesias, á su vez, concedían estas tierras á los particulares á censo y grava-

(1) Cibrario: Obra y lugar citados.

men perpetuo y aun á título feudal. Y dada la franquicia de impuestos que gozaban los bienes eclesiásticos, muchos particulares, para poner su propiedad á cubierto de las vejaciones de los feudatarios, y por otro lado para eximirse de la obligación de pagar las tasas, ofrecían sus bienes á las iglesias, conservando el usufructo de los mismos, ó recibéndolos en censo.

Todavía no hemos hablado de los beneficios. Consistían éstos en disfrutar un fundo, mediante una prestación anual, lo mismo que sucedía en la enfiteusis: sólo se diferenciaba en que mientras en la enfiteusis el enfiteuta podía enajenar su fundo, reservando el derecho de prelación al señor del dominio directo, y tenía la obligación de pagar el laudemio, no ocurría lo mismo en los beneficios, porque eran inalienables. Sin embargo, debían ser renovados de cuando en cuando, á fin de que el poseedor no se hiciera propietario de ellos mediante la prescripción; al paso que en la enfiteusis, el enfiteuta que no pagase durante un cierto número de años el censo y los demás impuestos, perdía la concesión (1). Además, los beneficiarios, dada la constitución feudal, estaban obligados á prestar muchos y gravosos servicios, tanto personales como reales, de los cuales ya hemos hablado más arriba al ocuparnos de la condición jurídica de las personas durante la Edad Media. Baste recordar los famosos derechos de terrático, leñático, paseático y herbático.

Como se ve, la propiedad fué casi enteramente vinculada durante el sistema feudal. Y, sin embargo, la posesión de la propiedad se consideraba indispensable para gozar de los derechos civiles, y la misma obligación militar, que iba aneja al señorío feudal, se consideraba como cosa honrosísima en aquellos tiempos en que predominaba la fuerza física y la destreza. Los pobres siervos de la gleba eran considerados como indignos de llevar las armas, y todo lo más seguían á sus señores en calidad de escuderos (2). Se les llamaba manos muertas, porque no podían disponer de nada. Cultivaban las mismas tierras que habían cultivado sus padres, contentándose con una miserable manutención. «Eran», dice Cibrario, hombres unidos á la posesión, que se vendían, se donaban ó se permutaban con aquélla; que nada podían adquirir; que no podían

(1) Pertile: Obra citada, iv, 286 y siguientes.

(2) Sólo por excepción se admitían algunos grupos de ellos que marchaban unidos, y que se llamaban *mesnadas*.

disponer de nada por testamento, si se exceptúa algún legado piadoso (1).»

Pero en pleno feudalismo se conservaron vestigios de una antigua institución que estaba muy en uso entre los germanos, á saber: la comunidad de familia. «Generalmente, dice Le Fevre de la Planche, el feudatario se consideraba como heredero de todos los que morían; retenía á todos los siervos y manos muertas que se le hallaban sometidos; sólo les permitía las asociaciones en comunidad. Cuando constituían estas comunidades, se sucedían los unos á los otros, más por derecho de acrecer, *ó jure non decrescendi*, que á título hereditario, y entonces el señor no se hacía dueño de la mano muerta sino después de la muerte de aquel que quedaba el último de la comunidad (2).» Por tanto, en el seno de la asociación es donde, como dice Laveleye, la familia sierva conseguía la propiedad y encontraba el medio de mejorar su condición, acumulando un cierto capital: gracias á la cooperación, adquiría fuerza y resistencia bastantes para resistir la opresión y las guerras incesantes de la época feudal. Por otra parte, estas asociaciones representaban para el señor una garantía más segura de que habían de pagarse los impuestos de toda clase y de que habían de cumplirse las obligaciones de la servidumbre. Por esto los señores exigían algunas veces á los villanos, antes de hacerles concesiones, que se reuniesen en comunidad (3). Después, el espíritu de asociación fué el que dió lugar al municipio libre.

190. Con la institución de los municipios se abrió un período glorioso, tanto para el reconocimiento de la personalidad humana, como para la garantía y el desarrollo de la propiedad. Con la abolición del feudalismo como sistema de organización pública, y con la proclamación de las instituciones libres, tenían que desaparecer necesariamente todas aquellas gravosas contribuciones, tanto personales como reales, que de tal manera habían vejado á los siervos de la gleba. Cuando el trabajo se hizo libre, la agricultura progresó, y mientras tanto, el pueblo de las ciudades, agremiado en corpora-

(1) No obstante, algunos se libraban de aquella condición por merced de sus señores, otros se compraban la libertad con sus ahorros cuando el señor era benigno, y otros procuraban que los comprase el soberano «porque, como dice Cibrario, la vara del poder se hace más pesada cuanto más se descende». (Cibrario: Obra citada, III, páginas 63-64.)

(2) Le Févre de la Planche: *Traité du domaine*, pref., pág. 81.

(3) Laveleye: *De la propriété*, etc., págs. 223-225.

ciones de artes y oficios, dió en muy poco tiempo un impulso grandísimo á la propiedad mueble, gracias á las muchas industrias que nacieron y que en breve tiempo adquirieron un alto renombre.

Por lo que toca á los fundos rústicos, luego que desapareció aquella larga cadena de servicios que caracteriza al vasallaje, los nobles no podían resignarse á ver extinguirse de un golpe el nombre y el lustre de sus familias. Por esto trataron de suplir el perdido poder feudal con la institución de los fideicomisos y de los mayorazgos. Por medio del fideicomiso se vinculaban perpetuamente algunos bienes á un orden determinado de sucesión. Se diferenciaban de las instituciones fideicomisarias romanas en que en éstas no podían pasar de tres, como veremos, las transmisiones de la propiedad. El fideicomisario era un simple poseedor del fundo á título precario; no podía venderlo, ni establecer sobre él servidumbres ni otros vínculos reales, ni alterar ó perjudicar su cultivo. Gozaba de él durante la vida, y á su muerte pasaba á otra persona, que con frecuencia no tenía vínculo alguno de parentesco con el difunto. De donde resultaba el interés que cada poseedor tenía en sacar del fundo el mayor provecho posible, aunque fuese deteriorándolo, cuando así le convenía y no tenía otros bienes con que indemnizar los deterioros que causase en el fundo vinculado por el fideicomiso. Como se ve, esto causaba grandes perjuicios á la propiedad; pero mucho menores, sin embargo, que los que le había causado el feudalismo. Al tratar de las sucesiones, volveremos á ocuparnos de los fideicomisos.

También el patrimonio eclesiástico, sustraído á la circulación y exento del pago de los impuestos, originaba perjuicios á la economía pública. Ya hemos dicho las vastas proporciones que había adquirido este patrimonio á causa de las continuas concesiones que se le hacían, tanto por parte de los particulares, como por parte de los soberanos. Más tarde, el aumento fué tan exagerado, que se temió seriamente que todo el territorio llegara á formar parte de la propiedad de la Iglesia (1). Por esto, se advirtió muy pronto la necesidad de sacar aquella gran masa de bienes de la inercia en que se encontraba. Las leyes empezaron á prohibir á los padres que privasen á sus hijos de su propia herencia por la manía de dejar su

(1) Dos tercios del territorio napolitano pertenecían á la Iglesia, cuatro quintos del territorio de Pistoya, en el Véneto, ciento veintinueve millones de escudos, casi todo el territorio de Moffetta, etc. (Consúltese Bianchini: *Historia de la hacienda en Nápoles*, pág. 264.—Pertile: Obra citada, pág. 378).

patrimonio á las iglesias. Luego se dispuso que los tributos continuaran gravando sobre los bienes que los venían pagando, aun cuando se le hubieran entregado á la Iglesia (1). También se comenzó á prohibir que heredasen aquellos que hacían profesión monástica; y también se prohibieron las donaciones de bienes inmuebles hechas por los seglares á favor de las iglesias y de los monasterios (2). La ley véneta de 1329 les prohibió conservar bienes inmuebles en Venecia. Cuando se les dejaban bienes de estos, debían ser vendidos dentro de un decenio, si bien podían conservar el precio y emplearlo para cumplir aquellos fines á que habían sido adscritos (3). Muchas otras leyes semejantes fueron publicadas después para limitar los perjudiciales efectos de las manos muertas; pero quien ha concluido con éstas fué la Revolución francesa, y, sobre todo, el siglo presente.

Los prejuicios del tiempo, y, sobre todo, una mal entendida economía pública, impusieron varios vínculos á la propiedad, de los cuales tendremos ocasión de ocuparnos al tratar de las obligaciones. Algunos de los derechos reales que los señores feudales tenían sobre sus súbditos continuaron ejercitándose los municipios bajo otra forma. Había algunos derechos que ejercitaban los municipios fundándose en un pretendido dominio eminente, que continuaba poniendo trabas á la actividad de los particulares. El derecho de molino se le reservó durante cierto tiempo al fisco, y sólo más tarde le fué concedido á los propietarios ribereños. Había regalía sobre las minas, estándole reservado sólo al fisco el derecho de extraer metales preciosos. También sobre los derechos de caza, de pesca y de pasto existieron muchos privilegios fiscales y regalías. Había leyes que prohibían aumentar los alquileres de las casas y despedir á los inquilinos; en algunos sitios imponían la obligación de hacer plantaciones ó de tener ciertos árboles, en otras lo prohibían. Se calculaba hasta los productos de la tierra, se determinaba la venta de los granos, el precio de los mismos, la cantidad de ellos que debía exportarse, etc. Con el fin de fomentar la agricultura, se prescribía plantar ó tener cierto número de árboles frutales, como vides, olivos, moreras y otras plantas, ó bien que se dedicara á un determinado género de cultivo cierta extensión determi-

(1) *Ley véneta*, 1258, 1282 y 1284.

(2) *Estat. Venet.* (1232), § 129, 3 y § 128, 30.—*Estat. Florentiae*, iv, 4.—*Estat. de Sien.*, dist. iv, 77.—*Pertile*: Obra citada, pág. 369.

(3) *Estat. Venet.*, vi, 57.

nada de terreno. Existían también algunas prescripciones especiales para favorecer á ciertas industrias que le interesaban de un modo singular al gobierno, como el tener bueyes y ovejas, promover el cultivo de las colmenas, etc. Por el contrario, por razones fiscales, se prohibía el cultivo de ciertas plantas, y los propietarios tenían que arrendar sus tierras al Tesoro para dedicarlas á pastos. Se disponía que las casas y las torres no pudieran tener más que una determinada altura; se declararon inalienables ciertos bienes, etc. (1). A esto debe añadirse las leyes sobre el lujo, sobre el comercio, sobre el grano, etc., todas las cuales limitaban más ó menos los derechos de propiedad (2).

Finalmente, existía la obligación de pagar los diezmos á la Iglesia, como tributo á Dios, para la prosperidad de los fundos. Los diezmos eran la décima parte de la cosecha, que se apartaba con el objeto dicho, primero de una manera espontánea, y luego, cuando la autoridad eclesiástica adquirió el imperio sobre las mismas leyes civiles, de un modo obligatorio. Esta carga era de naturaleza especial, porque, siendo real, no gravaba sobre los fundos, sino sobre los frutos; de manera que si el fundo quedaba abandonado algún año, no se le debía nada á la Iglesia. Además, aunque era una carga real, en el caso de que no se pagara, no se podía pedir contra el fundo, sino contra la persona ó contra los frutos. Los diezmos se debían, no sólo de los productos del suelo, sino también del parto de los animales, de las rentas de toda clase y de las industrias. Tenía que pagarlos el mismo Estado de las rentas de los bienes públicos, de los impuestos, de las regalías y hasta de las multas (3). Pero cuando el diezmo se hizo obligatorio, los eclesiásticos empezaron á perder el concepto de su origen y de su naturaleza, y se le consideró como una cosa sometida al comercio; lo cual dió origen á los diezmos que se daban en feudo ó en beneficio á algún feudatario, el cual los exigía después por su cuenta. Este tráfico de los diezmos fué la causa de su abolición gradual; pues desde el siglo XIII se comenzó á prohibir que los legos pudiesen exigir diezmos; des-

(1) *Pertile*: Obra citada, iv, pág. 410 y siguientes.

(2) *Cibrario*: Obra citada, iii, cap. i, iii.

(3) *Pertile*: Obra citada, iv, pág. 418 y siguientes.—Los diezmos tenían que pagarse á la iglesia de la parroquia en que se hallara situado el inmueble, ó bien á la de aquella en donde vivía el que tenía que pagar el diezmo. Este se dividía en tres partes: la primera, para la iglesia; la segunda, para los pobres, y la tercera, para los sacerdotes de la curia. A estas tres porciones se añadió después otra cuarta para el obispo.