

pués se abolieron los diezmos personales y domésticos, se prohibió que pudieran imponerse nuevos diezmos sobre lo que antes había estado libre de ellos, y, por fin, se procuró eximir de los mismos á los fundos rústicos.

Las comunidades de familia y de tierras continuaron existiendo en la época de los municipios. La costumbre de conservar un espacio libre para el uso de todos alrededor del casco de población se había hecho tradicional. La propiedad privada se llamaba *regla*, y regla se llamaba también una asociación de vecinos comprometidos á proteger los bienes individuales. Los bienes comunes que se hallaban en medio de los terrenos privados ó junto á éstos, y de los cuales solían aprovecharse los propietarios de dichos terrenos privados, se incluyeron también en las asociaciones referidas. De donde resultó que las reglas formaron una porción de corporaciones menores, en que se dividieron los municipios, entre las cuales corporaciones comenzaron á distribuirse los fundos que antes pertenecían á toda la ciudad, y entre cuyos miembros existía únicamente la comunidad del suelo, de tal manera, que hasta prohibían los reglamentos hacerse cargo de animales pertenecientes á los vecinos de otras villas, y llevarlos á pastar á los pastos comunes (1).

Como se ve, en la época de los estatutos la condición de la propiedad había mejorado mucho. En la época feudal el desmenuamiento de las tierras trajo consigo la falta casi absoluta de comunicaciones. Cada feudatario tenía que defender sus tierras y sus castillos, por lo cual los rodeaba de fosos y dificultaba el acceso á los mismos. Sobre todo en tiempo de guerra, toda comunicación quedaba rota. Este estado de cosas duró hasta los primeros tiempos de la época municipal. Pero después, bien fuese por amor al comercio, bien por la necesidad de una común defensa, se confederaban entre sí varias tierras, y hacían extensivos los derechos y las obligaciones de burguesía á los habitantes de dos ó tres municipios próximos. Así lo hicieron los comunes de Turin, de Chieri y de Testona en 1204. Más tarde, el nombre de patria se iba ampliando cada vez más, y se extendía á toda la extensión de un territorio comprendido bajo una denominación común. Tal sucedió con la patria del Friule, del Piamonte, de Vaud. Tal sucedió principalmente cuando los embajadores de los diferentes comunes comenzaron á reunirse para proveer á los intereses generales, como

(1) Pertile: Obra citada, pág. 320.

la defensa del país, ó las concesiones que debían hacerse al príncipe, ó las leyes suntuarias, etc. Después, cuando comenzó á ponerse en práctica la costumbre de reunir, no sólo á los embajadores de los municipios, sino también á los barones, á los caballeros y á los prelados, las relaciones iban haciéndose cada vez más íntimas, y por tanto las comunicaciones entre los diferentes países más fáciles (1). La mejora de los medios para la vida era también una exigencia de los intereses comerciales. Las ciudades marítimas de Italia se convirtieron en otros tantos centros de la industria de las diferentes regiones de la península. En este tiempo fué cuando la propiedad mueble adquirió un grandísimo desarrollo. Los propietarios de objetos manufacturados que expedían á todos los grandes puertos de Europa, empezaron á competir con los mayores propietarios de tierras. Pero la constitución de las corporaciones era tal, que con sus reglamentos minuciosos y opresivos impidieron el desarrollo de las aptitudes naturales de los miembros de cada asociación, y esto fué una causa de su desaparición gradual.

191. Cuando las gloriosas repúblicas de la Edad Media se transformaron en señoríos, en principados y en monarquías, el desarrollo de la riqueza mueble, proveniente de las antiguas corporaciones, tomó otra dirección, y en parte fué detenido por la excesiva reglamentación, volviendo de esta manera á predominar la propiedad inmueble. A las exorbitancias de los señores feudales sustituyeron las de los nuevos monarcas, los cuales pretendieron tener el dominio eminente sobre el suelo. En Francia, en tiempo de Luis XIII, se publicó una ordenanza que lleva la fecha de 1629, por la cual se concedió al rey el señorío sobre todas las tierras. En tiempos de Luis XIV, habiéndose agotado las rentas del erario, los cortesanos del rey pensaron explotar el dominio eminente que éste tenía sobre las tierras, imponiendo un diezmo real sobre todos los bienes de los particulares y de las comunidades. Es necesario convenir en que el mismo rey, á pesar del inmenso concepto que de sí propio tenía, se quedó aturdido por esta nueva vejación, tanto, que llegó á enfermar; pero un grupo de jurisconsultos (los doctores de la Sorbona), aduladores de la causa real, y falseando su propia conciencia, declararon «que todos los bienes de sus súbditos le pertenecían á él, y que cuando disponía de ellos, disponía de lo que era suyo (2)». Esto dió lugar al famoso edicto de 1692.

(1) Cibrario: Obra citada, III, págs. 8-10.

(2) Después de esta resolución, el rey se sintió libre de toda clase de escrúpulos y



192. Era natural que con el progreso de la civilización fuesen alejándose cada vez más las ideas de los monarcas de las aspiraciones de los pueblos.

En los *mandatos* que se dieron á los diputados con motivo de la reunión de los Estados generales en Versalles, se lee, entre otras cosas, que la nación francesa «reclamaba para cada uno de sus miembros la inviolabilidad de las propiedades particulares, y para sí misma la inviolabilidad de la propiedad pública». La mayor parte de dichos mandatos reclamaban, además, la supresión de todo derecho feudal y señorial, la supresión de los derechos de feudo libre y la designación fija de los gastos necesarios para cada uno de los servicios del Estado. La célebre noche del 4 de Agosto, que concluyó con todos los privilegios personales, desató también todos los vínculos y privilegios reales. En la famosa *declaración de los derechos del hombre*, en su art. 2.º, se prescribió que uno de los fines esenciales de toda soberanía es la conservación de la propiedad. Y en el art. 14 se dice: «Siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de él sino cuando la *necesidad pública*, legalmente comprobada, lo exija de una manera evidente, y con la condición de una previa y justa indemnización.» En este punto se llegó hasta la exageración; y la propiedad de la tierra, que había sido tan apreciada un tiempo, decayó tanto, que todo el mundo trataba de deshacerse de ella. Una ley de 9 Messidor, año III, trató de inmovilizar todos los bienes, mediante las cédulas hipotecarias que todo poseedor de bienes inmuebles podía tomar á su cargo y lanzarlas al comercio con una simple cesión ó endoso. El crédito perdió con esto su mejor garantía: la propiedad inmueble. Pero bien pronto se advirtió lo perjudicial que era esta ley, y por esto se suspendió su ejecución.

En el Código francés no se encuentra ya rastro alguno de los derechos feudales ó señoriales, de diezmos ni de otras prestaciones semejantes, tanto en favor de los soberanos, como de los eclesiásticos. La propiedad privada fué asegurada, y el gran Napoleón de-

advirtió que recobraba la salud y la tranquilidad. Y tan persuadido quedó de ello, que en sus instrucciones al delfín, dice: «Todo cuanto se encuentra dentro del perímetro de nuestros Estados, sea cualquiera su naturaleza, nos pertenece por el mismo título. Debéis estar bien persuadidos de que los reyes son señores absolutos, y de que tienen la libre y plena disposición de todos los bienes que poseen tanto los clérigos como los seglares, para usar de ellos como ecónomos prudentes.» (*Oeuvres de Louis XIV*, tomo II, f. 93.)—Troplong: *Tratado de la propiedad. Donaciones y testamentos*, introd.

claró que él, con todo su poder, no podía violar la más pequeña propiedad de los particulares, porque habría violado el derecho de propiedad en toda la nación y atacado la estabilidad de las instituciones. El consejero de Estado, Portalis, en su exposición de motivos al título de la propiedad, declara que la propiedad es la que ha fundado las sociedades humanas; que ella es la que ha vivificado, extendido y engrandecido nuestra propia existencia, y que por ella la industria del hombre, este espíritu de movimiento y de vida que todo lo anima, ha sido llevado sobre las aguas y ha descubierto todos los gérmenes de riqueza y de poder en los más distintos climas (1). Por esta razón, en el proyecto se consagró el principio según el cual la propiedad se consideraba como el *derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta*; pero como los hombres viven en sociedad y están sujetos á las leyes, no pueden tener el derecho de contravenir á las leyes que regulan la sociedad (2). Luego, el ponente se extiende en la demostración de que el poder social de poner límites al derecho de propiedad no debe confundirse con el pretendido derecho de *copropiedad sobre el tercer producto neto de los bienes de los ciudadanos*, proclamado por varios escritores del siglo anterior, bajo el nombre de *despotismo legal*, lo que significaba una contradicción *in terminis*; es decir, que admite que el Estado tiene el derecho de exigir los impuestos para proveer á su subsistencia, pero declara que han sido proscritas todas las reglas dependientes de instituciones feudales. Y concluye diciendo que «los dominios privados son propiedades sagradas que deben ser respetadas por el mismo soberano», y que, por tanto, *nadie puede ser obligado á ceder su propiedad sino por causa de utilidad pública y mediante una justa y previa indemnización* (3). Estos principios fueron sancionados por el Código en los artículos 544 y 545.

El legislador francés cuidó, sobre todo, de declarar abolidos los fideicomisos; y fué tanta su preocupación acerca del particular, que no sólo prohibió las sustituciones, sino que prescribió que cualquiera disposición, mediante la cual se encargue al donatario,

(1) *Exposé des motifs du tit. II, liv. II du code civil de la propriété*, par le conseiller d'Etat Portalis: *Recueil cit.*, I, pág. 286.

(2) *Recueil cit.*, pág. 288.

(3) *Recueil cit.*, págs. 289-290.—Se advierte que el principio de la cesión por causa de necesidad pública, proclamado en tiempos de reacción, se transformó en el de utilidad pública.



al heredero instituido ó al legatario, conservar y restituir los bienes á una tercera persona, será nula, *aun por respecto al donatario, al heredero instituido ó al legatario* (art. 896).

En cuanto al derecho de accesión sobre los inmuebles, el legislador francés echó por tierra las ideas feudales, puestas en práctica por las disposiciones fiscales del reinado de Luis XIV, según las cuales los aluviones de los ríos pertenecían al príncipe y no á los propietarios ribereños, disponiéndose en el art. 556 que «el aluvión cede en beneficio del propietario ribereño, bien se trate de un río, bien de una playa, apta ó no para la navegación ó para el transporte; con la obligación, en el primer caso, de dejar una vereda ó sendero, según los reglamentos».

Por lo que toca á la importante materia de las servidumbres, el legislador francés se inspiró en el derecho romano. Los legisladores franceses tuvieron buen cuidado de advertir que no podía ya hablarse de preeminencia de ese fundo sobre otro (cosa que tuvo su origen durante el régimen de los feudos, abolido para siempre), ni tampoco de servicios impuestos á una persona en favor de otra, sino sólo de servicios impuestos á un fundo en favor de otro (1). El legislador se propuso establecer las reglas generales según las que un fundo debe ser gravado con ciertas cargas en favor de otro fundo, ora por virtud de la necesidad misma de las cosas, ora por causa de utilidad pública, ora por virtud de un contrato celebrado entre particulares; siempre que este contrato no perturbe el orden público, ni ponga trabas al movimiento y circulación de la propiedad. Por eso, el art. 638 dispone: «La servidumbre no implica ningun derecho de preeminencia de un fundo sobre otro.» En el art. 649 se dispone: «Las servidumbres establecidas por la ley tienen por objeto la utilidad pública ó municipal, ó la de los particulares.» Y, por fin, en el art. 686 se lee: «Los particulares pueden establecer sobre sus fundos, ó en beneficio de los mismos, aquellas servidumbres que tengan por conveniente con tal que no se impongan ni á la persona ni en favor de la persona, sino solamente á un fundo ó para el uso de un fundo, y con tal que no sean contrarias al orden público.»

El legislador francés, demasiado preocupado con la abolición

(1) *Exposé des motifs du titre IV, lib. II du Code civil, des servitudes ou services fonciers*, par le conseiller d'Etat Berlier, Séance du 29 Niv. an XII. (Recueil cit., página 318.) Consúltese el discurso pronunciado en el Cuerpo legislativo por el tribuno Gillet el 10 Lluvioso, año XII. (Recueil cit., pág. 323.)

de todo vestigio de las instituciones feudales, creyó que también eran feudales las enfiteusis, y las abolió completamente, por lo cual no se encuentra rastro de las mismas en el Código Napoleón; lo que le valió las más acerbas censuras del gran economista Pellegrino Rossi (1). Hablando después el legislador de rentas perpetuas, dice que son esencialmente redimibles (art. 1911).

Por último, el legislador francés, á fin de fijar los derechos de dominio sobre las cosas y de evitar interminables litigios, reguló la materia de la prescripción según las exigencias del progreso social. En efecto, bajo el régimen feudal, y aun después de él hasta la Revolución francesa, algunos bienes no estaban sujetos á prescripción por pertenecer á los feudatarios, á los municipios ó al Estado, si bien no fuesen de utilidad pública. El legislador francés observó acertadamente: «Si en el antiguo régimen estos bienes eran imprescriptibles, esto era una consecuencia de la regla según la cual no podían enajenarse de ningún modo... La regla de la inalienabilidad ha sido derogada por la Asamblea constituyente en virtud de distintas consideraciones de utilidad pública que no podrían desconocerse. Las múltiples leyes que autorizaban la venta de los dominios antiguos y nuevos, las enajenaciones generales llevadas á cabo en cumplimiento de estas leyes, y la irrevocabilidad de tales enajenaciones, declarada en nuestras Cartas constitucionales, obligaban á formular en el Código civil, como regla inmutable, aquélla según la cual, poniendo estos bienes dentro del dominio del comercio, quedan sujetos á las reglas del derecho común relativas á la prescripción. Y como estas reglas son aplicables en favor ó en contra de la nación, con mayor motivo deben observarse con respecto á los establecimientos públicos y á las comunidades (2).» Con arreglo á esto, el art. 2227 del Código dispuso: «El tesoro, los establecimientos públicos y los municipios están sujetos, como los particulares, á las prescripciones, y pueden, á su vez, oponerlas.»

(1) He aquí lo que dice el insigne economista: «La enfiteusis ni siquiera ha sido mencionada en el Código. Mas si se hubiese comprendido bien su carácter constitutivo, el aumento del capital fundo por vía de mejoramiento, se habrían advertido las relaciones íntimas entre esta forma de concesión y los progresos de la economía social y entre la misma y las numerosas mejoras con las cuales podría enriquecerse el suelo de Francia por medio de la industria privada.» (Rossi: *Observaciones acerca del Derecho civil francés considerado en sus relaciones con el estado económico de la sociedad.*)

(2) *Exposé des motifs du tit. XX liv. III Cod. civil, De la prescription*, par le conseiller d'Etat Bigot-Préameneau, séance 17 Vent. XII. (Recueil cit., pág. 780-781.)



193. Los códigos que se publicaron después del napoleónico aceptaron algunos de los principios proclamados por la Revolución en orden á la propiedad; pero con relación á otros siguieron las antiguas tradiciones.

El Código austriaco comienza por distinguir en la propiedad el derecho á la sustancia del derecho sobre las utilidades, y llega á la siguiente consecuencia: «Según las diferentes relaciones existentes entre el propietario directo y el útil, los bienes cuya propiedad se halla dividida se llaman bienes feudales, locaciones hereditarias y enfiteusis (art. 359).» Por tanto, el Código austriaco admite, además de la enfiteusis, los bienes feudales (para los cuales existen leyes especiales), y las locaciones hereditarias. También admite las sustituciones y los fideicomisos (art. 604 y siguientes), como veremos al hablar de las sucesiones. También admite los derechos reales mayestáticos (regalías), con respecto á los cuales no corre la prescripción (art. 1456). Y en cuanto á los bienes del fisco, de la Iglesia, y aun con respecto á los fideicomisos, para los cuales rige la prescripción, ésta tiene una duración mayor que las prescripciones ordinarias de los bienes inmuebles, á saber, cuarenta años (artículos 1472 y 1474).

El Código de las Dos Sicilias contiene, con respecto á la propiedad, disposiciones semejantes á las del Código Napoleón (artículos 469 y siguientes). Lo mismo cabe decir en cuanto á las servidumbres (artículos 559 y siguientes). Pero conserva las sustituciones fideicomisarias (artículos 941-945) y los mayorazgos (artículos 946-963). También contiene disposiciones análogas á las del Código francés tocante á la prescripción (art. 2125 y siguientes). Introdujo la enfiteusis, pero conservando las antiguas reglas, esto es, que no se permitía al enfiteuta redimir el canon pagando al señor directo el capital correspondiente, excepto en el caso de una convención especial (art. 1701), y que no se permite vender el dominio útil, siendo nula toda venta que de él se haga, y dando lugar á la devolución si el señor directo no ha sido jurídicamente invitado á prestar el consentimiento (art. 1692). Pero se estableció que el señor directo no exigiría en caso de venta ó de cualquiera otra enajenación cantidad alguna á título de laudemio, sino cuando se hubiera convenido expresamente, no pudiéndose pactar más de la quincuagésima parte del precio (art. 1697).

El Código parmense contiene disposiciones análogas al anterior en lo que respecta á la propiedad en general. En cuanto á la enfi-

teusis, prescribe que no pueda exceder de cien años (art. 416), y que el señor directo tiene el derecho de prelación (art. 418), y el derecho de laudemio por cada transmisión de propiedad que se haga, consistiendo en el equivalente al canon de una anualidad (artículo 426) (1). Se prohíben las sustituciones fideicomisarias (artículo 674), excepto cuando exista alguna especial concesión del soberano (art. 689) ó cuando se trate de prerrogativas nobiliarias (decreto de 29 de Noviembre de 1823).

El Código para la república y cantón del Tessino admitió las sustituciones simples, pero no las fideicomisarias (art. 352 y sig.). También admitió los beneficios, pero redimibles (art. 883 y sig.). En cuanto á las prescripciones, determina que no pueda oponerse más que la prescripción de treinta años con respecto á los bienes inmuebles y derechos reales contra el Estado, los municipios, las iglesias, las corporaciones religiosas, las hermandades, los lugares piadosos y los establecimientos públicos; mientras que todos ellos pueden hacer valer en su favor y contra los particulares las demás prescripciones (art. 1219).

En el Código albertino se prohíben en general las sustituciones; pero la nulidad de la institución no perjudica al primer heredero instituido (art. 880). Además admite los mayorazgos y los fideicomisos, los cuales son regulados por una ley especial (art. 879). No se encuentra en él rastro alguno de enfiteusis. Cuanto á la prescripción, contiene disposiciones semejantes á las del Código francés (art. 2354 y sig.).

194. Tal era el estado de la legislación á la época de la promulgación del Código italiano de 1865.

¿Qué hicieron los nuevos legisladores?

Las reglas generales relativas á la propiedad contenidas en el Código italiano son semejantes á las que se encuentran en el Código francés. En efecto, he aquí la definición que se da de la propiedad: «La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga de ellas un uso prohibido por la ley ó por los reglamentos» (art. 436).

El legislador quiso también recordar en el Código las obras del

(1) Nótese que la pragmática de 25 de Octubre de 1764 admite la redención de las enfiteusis, de los beneficios eclesiásticos y de las prestaciones eclesiásticas anuales ó correspondientes á manos muertas, tanto perpetua como temporalmente. Consúltese también la ley de 29 de Dic. de 1790 y el apéndice de leyes transitorias al Código parmense. (Art. 19 y sig.)