

Sagrada propiedad imperfecta. Otra visión de la revolución liberal española

Rosa Congost

Imperfecta, *per* sagrada. Este artículo no hubiera sido escrito si los historiadores, en un clima de consenso envidiable, no hubiéramos elevado un tipo ideal de propiedad –la llamada *propiedad perfecta*– a la categoría de rasgo definitorio del orden jurídico liberal. Aquí defenderé que esta consideración, que ha condicionado la reflexión historiográfica sobre el proceso de revolución liberal española, parte de una idea demasiado abstracta de la propiedad. A veces parecemos olvidar que la resolución jurídica del problema de la propiedad de la tierra en Francia –el país donde triunfó el principio de la propiedad perfecta– fue condicionada y forzada por los acontecimientos concretos de la revolución francesa. Y esta especificidad francesa convierte el *modelo de la propiedad perfecta* en inapropiado para evaluar el carácter y la eficacia de las medidas legislativas que propusieron y consiguieron las clases propietarias en España. Aquí se propone substituir el estudio de un supuesto proceso de *perfeccionamiento de la propiedad* –engañosamente neutro– por el estudio de un proceso real –claramente interesado– de *sacralización de unos derechos de propiedad*. Porque si entendemos que el objetivo principal de los legisladores consistía en la protección y defensa de unos derechos de propiedad que proporcionaban rentas, el éxito del proceso de revolución liberal parece hallarse más en la conservación jurídica –allí dónde había sido y era importante– de la propiedad dividida, que en su desaparición; y la vigencia legal de los censos en la segunda mitad del siglo XIX deja de ser una incoherencia y un inconveniente para el ordenamiento jurídico liberal.

Fecha de recepción del original: noviembre de 1998. Versión definitiva: enero de 2000.

■ Rosa Congost Colomer es Catedrática de Historia Económica de la Universitat de Girona e investigadora de la Sección de Historia Rural Jaume Vicens Vives del ILCC de la Universitat de Girona.

Plaza Ferrater Mora, s/n, 17071 Girona, e-mail: rosa.congost@udg.es
Universitat de Girona.

Pero no se trata sólo de esto. El nuevo enfoque exige el estudio de las *condiciones de realización de la propiedad* –como única vía de aproximación al problema histórico, real, de la desaparición de los censos– y en este programa de investigación histórica, que parecía innecesario en el anterior esquema, y que habrá que extender a todos los aspectos relacionados con la propiedad, antes y después de la revolución liberal, radica –en realidad– su principal potencial analítico¹.

1. LA MANERA "MÁS ABSOLUTA" DE DISPONER DE LAS COSAS

Cuestionar la validez del modelo francés no significa abandonar la perspectiva de historia comparada, ni mucho menos la reflexión teórica. Al contrario. El análisis de las condiciones históricas de la propiedad de la tierra en la España del siglo XIX no puede separarse de una reflexión general sobre la propiedad de la tierra y las características inherentes a este concepto. Como todas las relaciones sociales, las relaciones de propiedad han sido y son relaciones dinámicas y, por lo tanto, variables. Frente a las posiciones que contraponen el concepto moderno de la propiedad –plena, absoluta y por lo tanto perfecta– a la propiedad –dividida, compartida, y por lo tanto imperfecta– de las sociedades de antiguo régimen, defenderemos que el análisis de las diversas realidades históricas después de las revoluciones liberales, aquí como en Francia, desmiente y no admite el carácter único y absoluto que tendemos a otorgar a *la propiedad* en los tiempos contemporáneos.

No hay que confundir, ni en éste ni en ningún otro ámbito, condiciones jurídicas con condiciones históricas. Si sólo nos atenemos a las definiciones de carácter jurídico difícilmente podremos seguir la evolución histórica de las prácticas de propiedad. Veamos, por ejemplo, cuánto se parece esta definición: *poder que ome ha en su cosa de facer della e en ella lo que quisier, segund Dios e segund fuero*, a esta otra: *derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes*. La primera fue escrita en el siglo XIII y pertenece a las Partidas, la segunda corresponde al artículo 348 del actual código civil español. Pero en el texto de las Partidas se hablaba de señorío y en el código civil de 1889 de propiedad. Y muchos señores, en el siglo XVIII, ya no podían hacer lo mismo con "sus" cosas que sus antepasados en el siglo XIII, aunque continuara vigente el marco legal definido en las Partidas. Las palabras que designan unas mismas formas de relacionarse "los hombres" con "las cosas" cambian de significado en una historia repleta de sutiles conquistas y violentas usurpaciones de *derechos de propiedad*.

Hay otra buena razón para desconfiar de los términos jurídicos. Concebir una propiedad absoluta, es decir, una "propiedad sin intermediarios", en las relaciones entre los hombres y la tierra significa hacer abstracción de muchos individuos y de

¹ Este artículo, al centrarse en la cuestión de la propiedad perfecta, no trata el tema de los avances del individualismo agrario en el siglo XVIII, que considero decisivo para entender los orígenes de la propiedad moderna. Desarrollo este tema en CONGOST (1999b).

muchos derechos. Tenemos que ser conscientes, pues, de las circunstancias concretas que a menudo resultan disimuladas cuando pensamos en términos de propiedad absoluta o perfecta. Muchos ciudadanos de hoy día que dicen "soy propietario de un piso" están pendientes de unas obligaciones con establecimientos bancarios que evidentemente restringen "sus derechos de propiedad". ¡Y cuantos problemas conlleva hoy día a los juristas la práctica habitual de la llamada "multipropiedad"!

Porque lo cierto es que, aunque imaginemos el tipo de propiedad más "perfecto", más "absoluto", o precisamente en nombre de este tipo de propiedad, el propietario de ayer, como el de hoy, pudo –voluntariamente o involuntariamente– ver mercados considerablemente sus derechos de propiedad sin dejar de ser nominalmente propietario, o precisamente para no dejar de serlo. Cuando los redactores de los códigos civiles europeos definían qué cosas y qué derechos podían ser considerados "propiedad" pensaban, básicamente, en las cosas y derechos que podían ser hipotecados. Lo que implicaba ya, en cierto modo, la previsión de una duplicidad de propietarios. Pero dejemos, por un momento, esta posibilidad, y pensemos en el propietario libre de deudas y cargas. ¿Qué hay de su "derecho de disponer" sobre la cosa, una vez la cosa ha sido arrendada? Recordando estas obviedades no pretendo sino señalar el carácter forzosamente contradictorio de los escritos, jurídicos o históricos, que han enfatizado el carácter absoluto de "la propiedad". No es extraño que, en ese tipo de discurso, los autores se hayan acostumbrado a enlazar unas proposiciones con otras con los "pero", "aunque", "sin embargo". Mi propuesta va un poco más allá: analicemos las contradicciones de este razonamiento, e intentemos elaborar y construir un discurso más coherente.

Y empecemos por el mismo caso francés. La idea de una "propiedad absoluta", "libre de cargas", "exclusiva", "perfecta", en ningún lugar parece tan indiscutible como en la Francia del siglo XIX. Una sucinta comparación entre las disposiciones contenidas en los códigos civiles francés y español, que en su momento ampliaremos, será suficiente para denunciar los peligros de utilizar ese tipo de expresiones en una realidad como la española. Sólo hay que recordar que el código civil español mantuvo la división de dominios y continuó hablando de dueños directos y dueños útiles. Pero nuestra reflexión sobre el caso español se vería limitada si no entendiéramos que, también en Francia, la idea de una "propiedad absoluta" se basa en una ficción. Leamos el célebre artículo 544 del *Code*: "*La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements*". Recordemos, a continuación, el texto de las Partidas. Y preguntémosnos: ¿por qué la definición napoleónica ha podido rodearse de esa aureola revolucionaria que casi todos los comentaristas le han otorgado?². Ha sido esa aureola revolucionaria –reforzada por la palabra "absoluta"– la que ha hecho menos visible el carácter relativo de la propiedad que se hallaba implícito en esta definición. Pero ¿"de la forme plus absolue" no significa, precisamente, "de una forma relativa"? La definición del *Code*, como la de las Partidas del siglo XIII, como la del

² Una excepción a este planteamiento: GROSSI (1992), pp. 123- 128.

código civil español de 1889, deja abierta la puerta a todo tipo de limitaciones legales a la propiedad.

Hoy algunos comentaristas franceses admiten que si esta definición aún es vigente es debido, precisamente, a su flexibilidad. La fórmula deja la puerta abierta a la intervención del Estado. En 1982 el Conseil Constitutionnel pudo afirmar que "*les principes mêmes énoncés par la Déclaration des droits de l'homme ont pleine valeur constitutionnelle*" cuando fue interpelado con motivo de las nacionalizaciones llevadas a cabo por los socialistas³. Si los historiadores del derecho han podido afirmar con rotundidad que el siglo XIX fue el siglo de la "propiedad absoluta" en Francia, ello no se debe tanto a la definición contemplada en el artículo 544, como al espíritu que inspiró el conjunto de las leyes que lo acompañaron. Paul Ourliac habla del "valor casi místico" que "la propiedad" y "el contrato" –"porque en ellos se basaba el orden individualista"– adquirieron en el siglo XIX⁴. Anne M. Patault se refiere al "mito" construido en este siglo en torno al principio del *absolutismo* de la propiedad⁵. Esta autora, después de contraponer *les propriétés simultanées du droit coutumier a la propriété exclusive* creada por la revolución, reflexiona sobre la larga supervivencia de las primeras en la jurisprudencia francesa. Es verdad que, prohibiendo en el futuro las concesiones de tierras a perpetuidad, los artículos del *Code Civil* no admitieron la división de dominios. Un solo titular, un solo propietario para cada finca. Este fue, indudablemente, el gran triunfo del principio exclusivista. Pero el Code, como todos los códigos civiles que le imitaron, se vio obligado a dedicar bastantes de sus artículos a las distintas formas de disfrutar y de disponer de los bienes. Y el silencio del *code* sobre la enfiteusis no fue obstáculo para que a lo largo del siglo XIX la Cour de Cassation dictase sentencias en las que se reconocía a este contrato los efectos de división de la propiedad en dominio útil y dominio directo⁶.

Las voces que insisten en el "mito de la propiedad absoluta" cada vez son más numerosas. En 1989, una asociación poco sospechosa de veleidades revolucionarias pero muy apegada a la realidad, la *Association des Études foncières*, celebraba los doscientos años de *Un droit inviolable et sacré: la propriété*⁷. Abría el coloquio Joseph Comby con un título sugerente: *L'impossible propriété absolue*⁸. El diagnóstico del autor es claro: *la législation française est malade de ses tabous*. Porque esta legislación considera, de entrada, que el propietario es el único que tiene derechos sobre el espacio y que este derecho es absoluto y sagrado, pero al mismo tiempo tiene que respetar "los derechos de los arrendatarios, los comerciantes, los cazadores, los paseantes, los esquidores, los usuarios del Metro (que atraviesa el subsuelo de las propiedades), los consumidores de agua, de gas, de electricidad..." La solución, para Comby, es clara: es necesario definir y delimitar bien los derechos de cada usuario del suelo en cada circunstancia. Y el bicentenario de la Declaración de agosto de

³ TERRÉ (1985), p.49 . Véase también PAULIAT (1994).

⁴ OURLIAC (1980), p.257.

⁵ PATAULT (1989), p.264.

⁶ PUGNIÈRE (1904) cita sentencias de 1822, 1832, 1853 y 1886.

⁷ ADEF (1991).

⁸ COMBY (1991), p. 19

1789 podía ser la ocasión propicia para hacerlo. Porque, en palabras de Comby: *L'objet de la Déclaration d'août 1789 n'était pas de créer un nouveau droit de propriété, et encore moins d'instituer la propriété absolue. Il était de faire respecter la pluralité des droits existants contre l'arbitraire*⁹.

Pero lo arbitrario en 1789, año de la revolución francesa, ¿era lo mismo que en 1804, año de la redacción del Código Civil francés? ¿quién definió lo que era arbitrario en ambas fechas? Y ¿quién lo definiría más tarde en España? En su artículo Comby señala otro dato interesante. El artículo 17 de la declaración empezaba: *Les propriétés, étant un droit inviolable et sacré...* Habrá que volver a hablar de este plural, que en su momento recogeremos como una clara invitación a la historia comparada y al cambio de paradigma en el análisis de los proyectos revolucionarios burgueses. Tampoco no habrá sido inútil evocarlo antes de adentrarnos en el análisis de los derechos de propiedad del país vecino.

2. LA EVOLUCIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD EN LA FRANCIA POSTREVOLUCIONARIA: EL MANTENIMIENTO DE FORMAS DE PROPIEDAD DIVIDIDA Y LA TESIS DE BALZAC.

a) Las formas de propiedad dividida

Hay aspectos de la evolución de la propiedad de la tierra en Francia que resultan muy desconocidos en España, y que merece la pena conocer, sobre todo teniendo en cuenta que estamos discutiendo la validez del modelo francés en la interpretación de la realidad española. Empecemos por indicar que el contrato que en España clasificaríamos de enfiteusis perpetua tiene dos expresiones francesas: *bail à cens* –si se trataba de una enfiteusis señorial– y *bail à rente* –si se trataba de una subenfiteusis. Y que, en cambio, en el siglo XVIII la palabra francesa *emphytéose* definía a los contratos de larga duración, que podían situarse entre los dieciocho y los 99 años¹⁰. El *Code* no se pronunció respecto a este tipo de contrato.

El historiador Gerard Béaur cree que el *bail à rente* se hallaba en declive a finales del siglo XVIII, y que *le preneur fait de plus en plus figure de seul et authentique propriétaire*. Y considera vivos, en algunas regiones concretas, otros dos tipos de contrato que también implicaban propiedad compartida: el *bail à domaine congéable* y el *bail à complant*. Este último contrato se parecía a la *rabassa morta* catalana. Más interesante es que estos contratos subsistan a fines de siglo XX. En 1993, cuando el jurista –e historiador del derecho– Paul Ourliac redacta el apartado sobre los *Baux Ruraux à régime particulier* del *Juris-classeur*¹¹ habla de tres tipos de contratos toda-

⁹ COMBY (1991), p. 20

¹⁰ RENAULDON, M. (1765). BEAUR (1991) cita dos modalidades del *bail à rente*: la modalidad normanda, la *fiemme*, y la meridional, el *bail à locataire*. Pueden consultarse los artículos "Domaine direct/domaine utile", "Domaine direct/censives et fiefs", "Droits féodaux et seigneuriaux", "Féodalité", "Seigneurie", y "Servitude", de JEAN GALLET EN BELY (1996) y las voces "Propriété, propriétaires" y "Paysan, paysannerie" de BEAUR EN DELON (1997)..

¹¹ OURLIAC (1993).

vía vigentes: el *bail à domaine congéable*, el *bail à complant* y el *bail emphyteotique*. Hay una idea expresada en la presentación de Ourliac que nos interesa reseñar: eran contratos de antiguo régimen, pero se hallaban más próximos al "statut de fermage" de 1946 que al *Code* de 1804. Habían sobrevivido, pues, el siglo y medio que separaba ambas disposiciones legislativas. La referencia al *statut de fermage* no es casual. Paul Ourliac y Anne M. Patault, los dos autores franceses que hemos citado en el apartado anterior, coinciden en fechar el fin definitivo de la primacía de los principios absolutista e individualista en la legislación francesa en 1946, con la aprobación de este *statut du fermage*. Para Patault, el *statut* consagra el declive de la propiedad exclusivista, que había estado organizada alrededor del *jus disponendi*. Para Ourliac, a partir de este momento empieza una *érosion continue des droits du propriétaire*¹². El *statut* reconocía al arrendatario el derecho a la renovación del contrato –salvo que el propietario decidiese llevar la explotación personalmente–, el derecho a la indemnización, y el derecho de prelación si el propietario decidía vender la finca.

b) El mauvais gré y la tesis de Balzac

Pero este *statut* no surgió de la nada. No vamos a resumir la historia rural francesa del siglo XIX, pero hay indicios suficientes para asegurar que algunas actitudes –reivindicativas, pero también podían ser actitudes pasivas– de los arrendatarios habían significado una erosión bastante continuada de los derechos de los propietarios. Un jurista muy prestigioso M. Troplong, había descrito en una fecha tan temprana como la de 1840 la transformación democrática de la "tenure de la propriété" de algunas regiones francesas: las dificultades para encontrar *fermiers* en condiciones mínimamente aceptables habían convertido la propiedad en un *fardeaux ruineux*. Por esta razón, opinaba, a menudo el propietario decidía vender en pequeños lotes la *ferme*¹³. Es una hipótesis a tener en cuenta para explicar la importancia de la propiedad campesina en la Francia del siglo XIX.

Pero muchas veces no hizo falta la compra de la finca. Un procedimiento judicial de desahucio implicaba siempre un riesgo para el propietario. En Picardía y otras regiones del norte de Francia, la práctica del *mauvais gré* o del *droit de marché* garantizaba la permanencia del arrendatario en la finca. El fenómeno fue descrito por Georges Lefebvre para la sociedad anterior a la revolución francesa¹⁴.

¹² OURLIAC (1980), pp.263-266.

¹³ TROPLONG (1848), p.146. Troplong recuerda que ya había señalado estos hechos en 1840 en el prefacio de su *Commentaire de Louage*.

¹⁴ LEFEBVRE (1972), pp.93-103

¹⁵ Véase, por ejemplo, la respuesta que recibió la proposición del diputado Morellet, presentada en 1850, sobre el repartimiento de la plusvalía entre el propietario y el fermier. "De contraindre le propriétaire à accepter et à payer des travaux qu'on a faits sans consulter son goût et ses convenances. C'est là une atteinte directe et profonde au droit de propriété. C'est déclarer que le fermier dispose de la chose du maître, qu'il la transforme et la modifie à son gré, et que si le maître ne rembourse par le montant de la plus-value, il sera exproprié de sa chose pour son propre fermier", BEHAGLEL (1897) p.154.

El *mauvais gré* era una forma –extrema– de reivindicar el derecho a la indemnización por parte del *fermier sortant*. Desde 1848 había habido iniciativas parlamentarias a favor de introducir en los contratos de arrendamiento cláusulas que garantizaran el derecho al cobro de indemnizaciones por las mejoras realizadas en las fincas por los arrendatarios. Y los contemporáneos sabían perfectamente que un arrendatario con derecho a indemnización se convertía casi en un propietario¹⁶.

En *Les paysans de Balzac*, cuya primera parte se titula significativamente "Qui terre a, guerre a", el narrador repite varias veces que el "mauvais gré" se había generalizado en todo el país. De acuerdo con esta tesis, Balzac hace desistir a un propietario de la idea de resistir judicialmente a las pretensiones de un arrendatario que exigía una indemnización al finalizar su contrato de 9 años. El Conde de Montcornet sucumbe ante el diagnóstico de Sibilet: "ganaréis el proceso, pero perderéis dinero"¹⁶. El escritor no duda en caracterizar la lucha diaria de un propietario como una guerra muy particular. Sibilet advierte al conde, que era experto en temas militares, que se trataba de una guerra especialmente dura: "*On tue les hommes, on ne tue pas les intérêts*".

Las reflexiones de Balzac nos indican el camino adecuado para el análisis histórico: conocer, investigar, las condiciones de *realización* de la propiedad. Es decir, *desacralizar* el concepto de propiedad de la tierra, entender que muchos derechos teóricos podían hallarse condicionados en la práctica. Esta propuesta metodológica lleva implícita una visión muy dinámica –y abierta– de los derechos de propiedad.

No estamos analizando un problema meramente jurídico. En el último cuarto de siglo, la crisis agraria puso de relieve la importancia que podía tener el reconocimiento del derecho a las indemnizaciones para el desarrollo económico. Así, Laurent Prache, en 1882, en la introducción de su estudio sobre los arrendatarios¹⁷, se preguntaba: *¿Est-il vrai qu'il faille ainsi voir dans le Code une de ces causes principales de la crise terrible que traverse en ce moment le régime du fermage en France?* El autor denunciaba los abusos de los propietarios y lamentaba las resistencias de la Société des Agriculteurs, en 1872, a una propuesta favorable a la introducción de las cláusulas de indemnización en los contratos de arrendamiento. Pero se oponía a aquellos que querían una ley que decretase la indemnización obligatoria. Prache es muy claro: esta ley, en la medida en que "tocaba" el derecho de propiedad, era una "vedette" de las teorías socialistas¹⁸.

Pero no se trataba sólo de la crisis agraria. Desde 1870, un éxito parcial de los colonos irlandeses había estimulado iniciativas a favor de las indemnizaciones en los arrendatarios de toda Europa, incluido Inglaterra. El 14 de agosto de 1870 la *Land League* había conseguido del parlamento inglés la *Landlord and tenant Act for Ireland*,

¹⁶ "Vous perdrez à la Ville-aux-Fayes, vous perdrez peut-être encore à la Cour, mais vous gagnerez à Paris. Vous aurez des expertises coûteuses, des frais ruineux. Tout en gagnant, vous dépenserez plus de douze à quinze mille francs; mais vous gagnerez, si vous tenez à gagner. Ce procès ne vous conciliera pas les Gravelots, car il sera plus ruineux pour eux que pour vous; vous deviendrez leur bête noire, vous passerez pour processif, on vous calomnierá, mais vous gagnerez..." BALZAC (1857), pp.133-134..

¹⁷ PRACHE (1882).

¹⁸ PRACHE (1882), p.140

que declaraba que en las provincias donde no regía el *tenant right*, el *landlord* no podía expulsar al *tenant* sin pagarle la indemnización correspondiente. Muy pronto, la reivindicación se extendió por toda Inglaterra; y los agricultores ingleses consiguieron que en 1883 una ley declarase la obligatoriedad del pago de la indemnización.

Todos los autores que escriben durante el último cuarto de siglo XIX sobre este tema coinciden en señalar las prácticas inglesas como el modelo a seguir o a prevenir. Pero Inglaterra era un país de propiedad dividida, y los colonos irlandeses luchaban por el *tenant right*. En realidad luchaban por conseguir una situación muy parecida a la que disfrutaban desde hacía tiempo los *copyholder* ingleses, los enfiteutas catalanes o los foreros gallegos. Hemos visto que en Francia, el país de la propiedad absoluta, algunos autores, para hablar de reivindicaciones parecidas tienen que acudir al delictivo, pero eficaz, *mauvais gré*¹⁹. Todo eso, lejos de ser banal, es bastante revelador.

3. "UNA SÓLIDA TRADICIÓN HISTORIOGRÁFICA, QUE NO SERÁ FÁCIL DE DESARRAIGAR"

*"Una sólida tradición historiográfica, que no será fácil de desarraigar, procedente en buena medida de la escuela institucionalista y de la que Marc Bloch puede citarse como figura relevante, contrapone la pluralidad de derechos sobre una misma tierra, que considera como una característica medieval, frente a la singularidad del derecho de propiedad surgido de la revolución liberal. La imagen, de una nitidez espectacular, padece los efectos de una doble distorsión: atribuye, por una parte, la imprecisión de nuestro conocimiento de las relaciones de propiedad en la Edad Media a la realidad, y pretende, implícitamente, que los protagonistas ignoraban cuándo y en qué medida podían ejercer los actos que caracterizan la condición de propietario; simplifica, por otra parte, la realidad de nuestros días hasta identificarla con la definición teórica de la propiedad que figura en el código, ignorando la multitud de fórmulas que permiten fabricar hoy situaciones no menos complejas que las medievales. El problema, como siempre, se produce de resultas de operar con categorías históricas y no teóricas"*²⁰.

Éste párrafo fue escrito en 1978 por Miguel Artola, en un libro que hoy es ya un clásico. La posición disidente de Artola nos permitirá analizar separadamente los dos supuestos que han afianzado, antes y después del libro de Artola, la validez del "modelo de la propiedad perfecta" en la historiografía española: a) la contraposición entre la propiedad feudal (imperfecta) y la propiedad burguesa (perfecta); b) la consideración de la propiedad perfecta como condición necesaria para el desarrollo económico capitalista.

¹⁹ PATAULT (1989), p.266, comenta la vigencia de las prácticas del "mauvais gré a fines del siglo XIX.

²⁰ ARTOLA (1978) P.53. Sin embargo, en 1999 el historiador parece haber asumido los postulados "institucionalistas" denunciados en 1978: "Cambiar la ley, en este caso el derecho de propiedad, es el medio más eficaz de cambiar el carácter de la sociedad". ARTOLA (1988), p. 68.

Como veremos, Artola no comparte el primero de los supuestos, pero sí el segundo. Y este hecho lo convierte, paradójicamente, en uno de los máximos exponentes de la mitificación de la propiedad perfecta. Veámoslo a partir de las afirmaciones contenidas en el párrafo citado. Artola no consideró necesario citar a ningún autor concreto para denunciar lo que para él constituía ya una "sólida tradición historiográfica": consideraba que esta manera de ver las cosas era propia de una supuesta "escuela institucionalista" y veía en Marc Bloch a su principal representante. Pero resulta difícil compartir esta imputación. Marc Bloch es uno de los historiadores que más ha combatido la "ilusión institucionalista", es decir, la ilusión de aquellos que consideran que "la mera observación de los sistemas jurídicos" basta "para describir y explicar una sociedad"²¹. Pero es que además, en su obra, Marc Bloch combate también la ilusión de pensar que en el tema de la propiedad existan categorías teóricas. Y ésta era, como hemos visto, la propuesta alternativa presentada. Artola, pues, no sólo comparte con la mayoría de los autores la ilusión de la "propiedad perfecta" sino que eleva este tipo de propiedad a la condición de "categoría teórica".

a) Propiedad burguesa versus propiedad feudal

Artola tenía razón: no iba a ser fácilmente desarraigada la idea de una propiedad liberal antagónica a la propiedad feudal. Hasta el punto de que las críticas de Artola iban a pasar desapercibidas por la mayoría de la comunidad historiográfica, que no las tendría demasiado en cuenta en el futuro. Podemos citar, en cambio, dos trabajos muy sugerentes y muy influyentes aparecidos muy poco tiempo antes del libro de Artola, que sin duda vigorizaron esta tradición. Francisco Tomás y Valiente, en un artículo publicado en 1976, señalaba que para llevar a cabo la revolución burguesa *era necesaria una nueva propiedad agraria*²². Más adelante definía la nueva propiedad liberal: *la propiedad liberal obedece a las características de plena, libre e individual; y este régimen jurídico, antitético del hasta entonces dominante, implicó una auténtica revolución, con incidencia decisiva en el mercado de la tierra y en el tipo de renta de los propietarios*. En 1977, Josep Fontana, en el libro *La revolución liberal*²³, y concretamente en su capítulo VIII, que llevaba este mismo título, insistía en esta misma idea, al caracterizar "el meollo" de las "reformas revolucionarias" de la etapa de Mendizábal:

*"un conjunto de medidas que se refieren, en su totalidad, a la modificación del régimen de la propiedad, al paso de que lo que los juristas de la época llamarán la "propiedad imperfecta" a la "propiedad perfecta", que es aquella en que el "ejercicio del derecho de propiedad" no está limitado por un derecho que pertenezca a otro propietario. O, si se quiere dicho en otros términos, al establecimiento de la propiedad burguesa"*²⁴.

²¹ La definición de la "ilusión institucionalista" es de VILAR (1983), p.129

²² TOMÁS Y VALIENTE (1976), p.16 Y 19.

²³ FONTANA (1978). Véase la autocritica de este libro en FONTANA (1999): "He aprendido, por ejemplo, a superar la vieja imagen esquemática de un mundo de propiedad feudal que había durado hasta que la revolución lo metamorfoseó de la noche a la mañana en otro de propiedad perfecta burguesa", p.173.

²⁴ FONTANA (1978), pp.257-258

La idea, más o menos matizada, más o menos explícita, se halla presente en casi todos los estudios de historia agraria publicados en dos décadas especialmente productivas en este terreno. En 1985 se ofrecía una síntesis de esos trabajos en los tres volúmenes de *Historia agraria de la España Contemporánea*. Las introducciones de los dos primeros volúmenes, escritas por diferentes autores, pueden servir como muestra de la insistencia en la misma tesis. En la introducción del primer volumen, referente a la primera mitad del siglo XIX, y que llevaba el subtítulo *Cambio social y nuevas formas de propiedad*, Ángel García Sanz señalaba que *"la transformación de la propiedad fue una de las piezas fundamentales de la reforma agraria liberal"* y consideraba que el objetivo concreto de la actividad legislativa era *"implantar un régimen de propiedad de los factores productivos en el que la titularidad de los mismos fuera "particular" y en el que la libertad de uso y disposición sobre dichos factores no estuviera mediatizada por decisiones ajenas a quien ostentara la titularidad de la propiedad. Un régimen de propiedad de tales características era un hecho nuevo, un régimen de propiedad frente al del antiguo régimen, en cuyo seno era excepcional lo que ahora constituía la norma"*²⁵.

En la "Introducción" al segundo volumen, subtulado *Expansión y crisis (1850-1900)*, Ramon Garrabou y Jesús Sanz asumían claramente la misma idea y se limitaban a constatar:

*"Desde el punto de vista de la oferta, la propiedad que entonces convinieron en llamar "perfecta", depositaba en manos de su titular el libre uso de los recursos afectados, dotándolo de una amplia capacidad de maniobra frente a los estímulos que llegaban desde el mercado. Ella consagraba, además, la plenitud del goce de sus frutos, es decir, la asignación no mediada de su producto o rentas del propietario. Por último, depositaba en él la libre disposición sobre la cosa, contribuyendo así a dar agilidad al mercado de factores"*²⁶.

No es extraño, pues, que Pedro Ruiz Torres pudiera escribir, en 1989, a modo de balance historiográfico:

*"Hoy parece aceptado sin discusión que la revolución convirtió un tipo de propiedad en la única legalmente posible (la sancionó legalmente, la institucionalizó): la propiedad que en aquella época se llamaba "perfecta" (en contraposición a la "imperfecta" o feudal): la propiedad particular, individual, que comportaba un derecho absoluto y excluyente y una libertad ilimitada en la capacidad de disponer; la propiedad burguesa en definitiva. Y que para ello tuvo que abolir aquella otra propiedad que se oponía a este nuevo tipo de propiedad: la vieja propiedad "imperfecta", dividida, compartida, patrimonio de corporaciones, linajes o familiar, cuyos derechos coexistían en una diversidad de dominios jerarquizados que competían entre sí y en donde los titulares no tenían la libertad de disponer de esta propiedad en razón de un único interés particular; esto es, la propiedad vinculada, la propiedad feudal"*²⁷.

²⁵ GARCÍA SANZ (1985), p.29

²⁶ GARRABOU Y SANZ (1985), p. 9

²⁷ RUIZ TORRES (1989), p.15

Pedro Ruiz Torres atacaba de este modo aquellas posiciones historiográficas – minoritarias– que insistían en hallar signos de "supervivencias feudales" en el proceso de revolución liberal español. En el mismo estudio, Pedro Ruiz Torres se mostraba bastante crítico con la opinión –más mayoritaria, según el autor– de que la revolución liberal habría sido moderada y poco radical en los aspectos sociales. En 1994, en un nuevo estado de la cuestión, Ruiz Torres vuelve a insistir en la necesidad de analizar la reforma agraria liberal –que "fue más que un mero cambio jurídico"– desde la perspectiva del cambio social: "la revolución modificó la estructura de clases de la sociedad, al producir cambios en las relaciones de poder y transferencias importantes de propiedad de unos a otros grupos sociales". La frase delata la tendencia – mayoritaria en los estudios sobre el tema– a convertir la revolución liberal –una construcción historiográfica– en sujeto histórico. Si resalto aquí esta manera de enfocar el problema es porque, en mi opinión, la propia obra de Ruiz Torres –su insistencia en la complejidad del cambio histórico, sus múltiples matices– constituye una clara invitación a superarla²⁸; y también porque una lectura rápida de sus trabajos ha convertido al historiador valenciano, seguramente a su pesar, en el principal punto de apoyo de algunos que insisten en proclamar –sin matices– el carácter "progresista" de la revolución y recurren a sus estudios para celebrar la superación definitiva, en los noventa, de la tesis de una revolución liberal moderna –tesis dominante, según estos autores, en los setenta –de la que Josep Fontana habría sido el máximo representante²⁹.

b) La propiedad perfecta y el desarrollo económico capitalista

Cuando Artola propone utilizar el concepto de propiedad como categoría teórica y no como categoría histórica es evidente que tiene en la mente un determinado concepto de propiedad que él presupone ahistórico. Se trata de las prácticas de propiedad asociadas al arrendamiento corto como forma de cesión de la tierra, que él sabía dominantes en la mayor parte del territorio español desde la edad media. Es por esta razón que Artola puede señalar repetidamente que "la utilización de la tierra respondía desde hacía siglos a una pauta liberal" y que, por lo tanto, las relaciones económicas de antes de la revolución ya tenían carácter capitalista. Así vemos como, sin hacerlo explícito, Artola ha asumido el corolario principal que suele acompañar la idea que antes ha denunciado. Porque los historiadores no habrían insistido tanto en el surgimiento de un nuevo derecho de propiedad si no hubieran asumido la idea de que era necesario este nuevo tipo de propiedad –para Artola, viejo– para el desarrollo capitalista. El tópico se repite en todos los estudios antes reseñados, y Artola tiene tan por cierta esta proposición que considera como prueba principal del carácter capitalista de las relaciones económicas preliberales el hecho de que no hubieran sido objeto de redefinición legal:

²⁸ RUIZ TORRES (1994), p. 183. No quisiera, por esta razón, caricaturizar la forma de analizar los hechos de este autor. En el párrafo siguiente, Ruiz Torres insiste en la complejidad del proceso: "Pero todo lo anterior no equivale a decir que la nueva sociedad cambió de pronto, en poco tiempo, como consecuencia de la acción de la burguesía revolucionaria...".

²⁹ RAMÓN DEL RÍO, en el prólogo de SANTIRSO (1999)

"El carácter capitalista de las relaciones económicas se confirma por cuanto la revolución ni siquiera consideró la necesidad de llevar a cabo una redefinición legal de la naturaleza de estas relaciones. Ni el contrato agrario, ni la contratación de trabajo asalariado, sufrieron modificación alguna y, sorprendentemente, subsistieron incluso las formas más arcaicas y contrarias a la libertad de contratación como el foro o los censos"³⁰.

El subrayado final es mío. Y la frase subrayada deja claro que la asunción de un concepto teórico de propiedad –única, perfecta– facilita poco la comprensión de la realidad de los censos, antes y después de la revolución liberal. Además, dos décadas después, muchos estudios empíricos han revelado el mantenimiento de formas de propiedad dividida en la España liberal, y un análisis atento a las disposiciones legislativas demuestra que los legisladores liberales respetaron en realidad esta propiedad imperfecta. Pero aquí defendemos que de estas circunstancias no hay que deducir, como sugeriría el modelo teórico de Artola, y también el modelo que él ha denominado "institucionalista", que la revolución liberal fuese incompleta.

A lo largo de este trabajo se partirá de un hecho indiscutible: el carácter relativo e "imperfecto" de la propiedad en España antes y después de la revolución liberal, para argumentar que este hecho no es contradictorio con la idea de cambio histórico ni con la misma idea de la revolución liberal. Este argumento, que contradice el supuesto teórico que estamos comentando, resulta claramente reforzado a partir de la simple contrastación de diversas realidades históricas, fuera y dentro del país: a) el hecho de que el país que supuestamente ejercía de modelo de desarrollo económico, Inglaterra, se caracterizase, durante todo el siglo XIX, por el dominio de una propiedad dividida, es decir, imperfecta; b) el hecho de que, en Cataluña, una de las regiones españolas que había conocido un mayor desarrollo económico –también agrario– las clases dominantes insistiesen y presionasen a favor del mantenimiento de las formas de propiedad dividida.

Estas reflexiones resultan suficientes para ponernos sobre aviso de la paradoja que encierra la visión de la propiedad *perfecta* como la propiedad moderna y racional y la propiedad *imperfecta* como la propiedad con supervivencias feudales y propia de las zonas atrasadas. Si pensamos el problema desde una perspectiva histórica comparada y de larga duración, podríamos llegar a plantearnos si, desde el punto de vista de las relaciones sociales, la revolución realmente progresista –en el sentido político, social– no hubiera sido aquella que hubiera concedido a los arrendatarios de Castilla y Andalucía la categoría de censatarios, es decir, de arrendatarios perpetuos, de enfiteutas. Y también veríamos que el caso catalán, considerado atípico en el panorama español, resulta muy cercano a la realidad dominante en muchas regiones francesas, en las que la combinación de los *baux à cens* y los *baux à rente* había creado una clase de enfiteutas fuertes en el Antiguo Régimen³¹.

³⁰ ARTOLA (1978), p. 305

³¹ Dejamos para otra ocasión el tema de las medidas desvinculadoras. Recordemos simplemente que el *strict set Hement* no parece haber sido precisamente un obstáculo para el crecimiento agrario inglés, y que una ley napoleónica restauró el *majorat*.

4. LA IMPORTANCIA DEL MODELO FRANCÉS EN LOS ESTUDIOS ESPECÍFICOS SOBRE CENSOS

La pervivencia de los censos ha sido uno de los elementos que ha obligado a matizar –a poner *aunque, sin embargo* en algunos de los párrafos citados en el apartado anterior– la idea de una *propiedad perfecta* en España. Los dos autores que han tratado específicamente el problema de los censos y que merecen ser citados en cualquier estudio sobre este tema son Bartolomé Clavero y Mariano Peset. Aunque ambos parten del modelo francés –del *Code* de 1804– entre los dos autores hay diferencias sustanciales en cuanto a la interpretación histórica del proceso español y también en cuanto a su comparación con el caso francés. Mariano Peset está convencido de la profundidad de los cambios en la propiedad antes de la promulgación del Código Civil español pero, sorprendentemente, no concede ninguna importancia al hecho de que en Francia el *Code Civil* de 1804 aboliese las propiedades simultáneas y en España el Código Civil de 1889 las mantuviese, cuando hemos visto que éste era el punto que más han destacado los comentaristas franceses para señalar el triunfo del principio absolutista y exclusivista³². Bartolomé Clavero, en cambio, parte del referente del modelo francés para hacer notar las deficiencias de la legislación española al respecto. Este autor, que ha combatido y criticado duramente la forma como los historiadores hemos tendido a analizar la evolución del derecho de propiedad en la España del siglo XIX, reclama nuestra mayor atención.

Clavero trata sobre la temática de los censos en *Foros y rabassas. Los censos agrarios ante la revolución española*, publicado en 1982³³. En este trabajo Clavero identifica *revolución iusliberal* con *revolución antiseñorial* y considera que *la cuestión esencial subyacente* a toda su exposición es esta: *qué alcance social ha de tener, en la sociedad capitalista contemporánea, esta existencia de rentas agrarias que no responden a su propio orden*³⁴. Partiendo de esta concepción, Clavero ve en el reconocimiento de los censos en el Código Civil español (1889) *el mejor baluarte, ahora mejor reconocido, de instituciones contrarias a los mismos principios iusliberales establecidos en el código*. El último apartado, titulado *Los censos en la nueva sociedad* empieza con un *los censos han resistido a la revolución: he aquí el problema*³⁵.

Al final del estudio Clavero repite que *el problema* es la persistencia del censo, sin preguntarse si se trata de un problema real o ficticio, histórico o historiográfico. Es evidente, pues, que a pesar de sus críticas generalizadas a los historiadores, Clavero comparte con ellos el mito de la *propiedad perfecta*. Y en las conclusiones de trabajo demuestra también compartir claramente el segundo tópico denunciado –la identificación entre “propiedad perfecta” y desarrollo económico capitalista– cuando se pregunta: *¿Subsiste realmente una institución “feudal”, indiferente con ello a las relaciones capitalistas que, con tal revolución, ya pueden imponerse en otros sectores de la misma sociedad?*³⁶

³² PESET (1982)

³³ CLAVERO (1982)

³⁴ CLAVERO (1982), p.122.

³⁵ CLAVERO (1982), p.137.

³⁶ CLAVERO (1982), p.141.

Las ideas centrales de este estudio de Clavero se ven confirmadas en dos nuevos trabajos publicados en 1986: *Revolució i dret de propietat: interferència de l'emfiteus*³⁷, y *Enfiteusis, ¿qué hay en un nombre?*³⁸. En estos artículos, Bartolomé Clavero continua siendo muy crítico con los historiadores (y especialmente con la *historia que representa Pierre Vilar*) por su *desprecio por unas cuestiones técnicamente jurídicas que a la postre resultan socialmente bien relevantes*. El mérito indiscutible de Clavero de haber reclamado la atención sobre el tema de los censos resulta sin embargo empañado por algunos errores, que resultan especialmente significativos, teniendo en cuenta la contundencia de las críticas de Clavero. Por otra parte, el desconocimiento que demuestra sobre la realidad catalana –no sólo sobre su historia, sino, y esto resulta más sorprendente, sobre sus *doctrinas jurídicas*– contrasta con la importancia que Cataluña ha tenido en sus discursos, no sólo en su discurso sobre los censos y las enfiteusis, sino también sobre *el código y el fuero*. El lector entenderá, pues, que parta del caso catalán para señalar los errores que, desde mi punto de mira, se hallan en el punto de partida de las reflexiones de Bartolomé Clavero. Dada la influencia de este autor, combatirlos será seguramente ayudar al lector no catalán a combatir algunos lugares comunes:

Primer error: *la identificación entre enfiteusis catalana y rabassa morta*. Clavero parte de esta identificación en casi todos sus trabajos. Pero esta asimilación dificulta enormemente la comprensión de las discusiones jurídicas que en el siglo XIX se realizaron en Cataluña y la presión que las asociaciones de propietarios catalanes pudieron ejercer en su momento contra algunas medidas relativas a la enfiteusis. Los juristas y propietarios catalanes del siglo XIX, seguramente mucho más que los del siglo XVIII, diferenciaban claramente entre *establecimientos enfiteúticos* –perpetuos– y establecimientos *a primeras cepas* o *a rabassa morta*³⁹. Además, sólo las enfiteusis perpetuas pueden confundirse con los derechos señoriales que, por definición eran también perpetuos. Por lo que la visión de la enfiteusis como reminiscencia señorial o del feudalismo, que mantiene Clavero en *El Código y el Fuero* difícilmente puede ser aplicada al contrato de *rabassa morta*. Pero es que además sus reflexiones no resisten la comparación con Francia donde, como hemos visto, la Revolución no había cuestionado el *bail à complant*. Lo mismo podríamos decir respecto de los foros gallegos, que pueden asimilarse a la enfiteusis francesa, que también había continuado vigente.

Segundo error: *la idea de que la enfiteusis implica el comiso*. Este segundo error sólo puede explicarse por un exceso de doctrinarismo. Si algo queda claro en el discurso de Clavero sobre *qué hay detrás de la palabra enfiteusis* es que en la práctica enfiteútica rige el comiso. Y este hecho convierte en precaria cualquier relación enfiteútica, aunque fuera en principio perpetua. Clavero se ha fiado excesivamente del derecho romano y de las Partidas. Pero en 1283, las Costumbres de Barcelona, conocidas con el nombre *Recognoverunt Proceres*, habían dejado claro *que aquel*

³⁷ CLAVERO (1986a)

³⁸ CLAVERO (1986b)

³⁹ SALVADOR (1985). Pueden verse las diferentes posiciones de los propietarios catalanes ante los dos tipos de contratos en las discusiones sobre el proyecto de código civil de 1851.

que deja de pagar el censo, será condenado en haber de pagar el duplo por todos los años que hubiese dejado de pagarlo y no caiga en comiso. En Francia, tampoco en los *baux à cens* y los *baux à rente* –los contratos que, como hemos dicho, podían compararse a las enfiteusis catalanas– había regido la práctica del comiso⁴¹.

De estos dos errores, pues, tan claramente perceptibles si atendemos a la realidad catalana, se derivan dos problemas en la interpretación histórica que no pueden pasarnos por alto. En uno y otro caso, las diferencias entre las posiciones de Clavero y Peset vuelven a ser claras.

a) Sobre el proceso de redención de censos

Clavero, como la mayor parte de los historiadores españoles parte de un referente ideal para analizar la legislación española. Así, las leyes de redención de censos vigentes en el siglo XIX no eran favorables a los campesinos porque habían sido dictadas en el antiguo régimen y *"no se sabría a qué viene toda la lucha campesina posterior precisamente por el derecho de redención. No hay motivo para el desconcierto cuando tal no hubo"*⁴². El error se halla, seguramente, en el punto de mira. Haciendo partícipes a los enfiteutas del sueño de la propiedad plena, tal como hace Clavero, y como hemos hecho muchos, ¿no estamos mirando la historia al revés?.

Más atento a la realidad histórica, Peset apunta: *"Habría que esperar a los años liberales para que se vayan destruyendo los censos señoriales, pero tampoco se realizaría de forma repentina, sino reconociendo en ellos un derecho de propiedad del señor y un derecho de redención por parte de los enfiteutas"* y también: *"si no funcionó con la rapidez que se esperaba –tampoco la desamortización– se debe fundamentalmente a que las pensiones de los censos están anticuadas –esclerosadas– y, por tanto, no resultan demasiado molestas; en cambio, es más costoso reunir el capital que se requiere"*⁴³. Menos obsesionado por el tema de la propiedad plena y perfecta que la mayoría de los historiadores, Peset apunta otra hipótesis sobre el por qué de la no redención de muchos: *"al campesino que cultiva no le molesta un censo devuelto sobre su tierra. Y si se subastaba y pasaba a otras manos, tampoco le perjudicaba demasiado; al menos será necesaria una investigación a fondo sobre los censos –una investigación sobre realidades– para mejor entender esta legislación y la situación de la tierra y las fincas en el XIX"*⁴⁴.

Casi todos los estudios que se han realizado sobre el proceso de redención de censos revelan una apatía generalizada de los enfiteutas a formalizar las diligencias que les permitían acceder a la propiedad plena, no sólo en el caso de los censos señoriales laicos –cuya redención venía regulada por la cédula de 1805– sino sobre

⁴⁰ PEPIN LE HALLEUR (1843), p.224, cita a Dumoulin: "il ne paraît pas connaître d'autre différence spécifique entre le bail à cens ou le bail à rente et l'emphytéose que la commise faute de payement" (p.224).

⁴¹ CLAVERO (1986b) p.500.

⁴² PESET (1982), p.43.

⁴³ PESET (1982), p.103.

todo, porque han sido los más estudiados, en el caso de los censos eclesiásticos desamortizados, cuyas condiciones para la redención fueron extraordinariamente favorables⁴⁴. Entre las hipótesis que han barajado sus autores, sin embargo, apenas ha sido considerada la apuntada por Peset: ¿y si resultaba que los enfiteutas no querían redimir los censos? Lo cierto es que los debates parlamentarios de los años cuarenta proponen incluso una tesis más radical: ¿y si resultaba que los enfiteutas vivieron como una pesadilla lo que los historiadores hemos imaginado que era su sueño preferido (e incluso el de sus antepasados)?

b) Sobre el desarrollo histórico a largo plazo

Que la enfiteusis implique o no la práctica del comiso no es en absoluto un tema secundario en el desarrollo histórico de las relaciones sociales a largo plazo. Sólo el desuso de esta práctica –que habría que intentar explicar– puede crear, a la larga, un grupo socialmente importante de enfiteutas fuertes. En este sentido, un error frecuente de Clavero y otros autores es hablar de *campesino* para referirse a cualquier *enfiteuta*. Muchos de estos enfiteutas podían haber dejado de pagar de una forma relativamente tranquila sus censos. Muchos señores directos podían haber renunciado a cobrarlos si el cobro significaba gastos judiciales. Insistiendo en el *comiso* como una de las características indiscutibles de la enfiteusis Clavero había presentado una imagen de precariedad para el enfiteuta que contrasta con la realidad catalana.

Los juristas catalanes del siglo XIX consideran, en cambio, que fue la no procedencia del comiso lo que explica la supervivencia de la enfiteusis en Cataluña⁴⁵. A la larga, el enfiteuta fue convirtiéndose en propietario no porque dispusiera del derecho pleno de propiedad, sino porque le era muy difícil al señor directo continuar cobrando sus censos y pensiones. Es fácil enlazar este tema con el de la lucha de los arrendatarios por el derecho a las indemnizaciones, que hemos comentado en el apartado anterior. De hecho, si hoy los arrendamientos históricos pueden ser equiparados a la enfiteusis (como el mismo Clavero sugiere en uno de sus trabajos⁴⁶) es por las dificultades que conlleva el desahucio de estos arrendatarios.

5. LA IDEA DE UNA PROPIEDAD PERFECTA EN LA ESPAÑA DEL SIGLO XIX

La noción de propiedad *perfecta*, que los historiadores hemos convertido en uno de los objetivos de las medidas liberales, ¿hasta qué punto fue realmente definida

⁴⁴ El tema ha sido estudiado en Galicia, Asturias y Valladolid y de una forma más dispersa en Aragón y otras áreas. Los autores parecen coincidir en que las ventas de censos fueron muy superiores a las redenciones, en esta primera etapa desamortizadora. Pueden verse estados de la cuestión sobre el tema en VILLARES (1994) y DOMINGUEZ, BASALO y LOSADA (1995).

⁴⁵ VIVES (1862)

⁴⁶ CLAVERO (1986b), pp.467-469

y elaborada por los pensadores y legisladores españoles del siglo XIX? He aquí algunas pistas para animar a alguien a realizar ese estudio. Empecemos por las opiniones de Flórez Estrada. Es muy interesante su traducción y comentario crítico del artículo *Propiedad* de la Enciclopedia británica, en uno de sus últimos escritos, en el que destaca las contradicciones entre el *derecho de propiedad* y la *institución de la propiedad territorial*⁴⁷. En la Enciclopedia Británica, según la traducción de Flórez Estrada, se definía la propiedad como *"el más alto derecho que el hombre puede tener a una cosa sin que en nada dependa del asenso de otro hombre, y se añadía, como corolario, que á ninguno en nuestro reyno puede pertenecer la propiedad ó tenencia de una tierra sino al rey"*.

Como es habitual en los escritos sobre propiedad, una locución adversativa, en este caso un *sin embargo*, abre el siguiente párrafo, que provocaba el primer comentario crítico de Flórez Estrada. Reproducimos este diálogo:

Artículo de la Enciclopedia: "Sin embargo de lo que se acaba de decir, por propiedad se entiende aquel derecho que comúnmente se concede para disponer del útil y no del directo dominio de la tierra, el cual derecho consiste en el libre uso y goce de todas las cosas que de ella emanan, sin traba ni disminución alguna, exceptuadas las que imponga la ley de la tierra".

Comentario de Flórez Estrada: "¿En virtud de qué fundamento la propiedad particular de la tierra, una vez establecida, se ha de entender limitada al dominio útil, sin poder ser extensiva al dominio directo? Es muy extraño que los Enciclopedistas omitan dar razon de doctrina tan peregrina, pues en todos los países en que se conoce esta institucion los propietarios disfrutan los dos dominios á menos que hayan traspasado uno de ellos".

La existencia de dos dominios, pues, no parece quitarle el sueño a Flórez Estrada, ni en este texto ni en la mayoría de sus obras. Flórez Estrada, como es bien conocido, ya había manifestado la confianza en la división de la propiedad cuando había sugerido el contrato enfiteútico como vía de acceso a los bienes desamortizados: *Con el sistema enfiteútico todas las familias de la clase proletaria serían dueños del dominio útil de las tierras que cultivasen...* Y también:

*"la enfiteusis es un sistema que, creando en favor del colono una casi propiedad, forma una clase de individuos tan industriosos y tan ricos como si fuesen propietarios. Este solo sistema es el que, inspirando al labrador una completa confianza, le estimula a cultivar la tierra ajena como si fuera propia..."*⁴⁸

La propuesta de Flórez Estrada no era una propuesta sacrílega. Lo habría sido si la hubiera formulado en un contexto sacralizador de la propiedad absoluta. Las leyes de desamortización, de desvinculación, y de abolición de los señoríos, el llamado trípede de la revolución liberal, respetaron siempre los *censos* y no cuestionaron nunca la división de dominios. Y el que seguramente merece ser llamado el mayor reformador liberal, Mendizábal, en 1839 propuso la cesión enfiteútica de los

⁴⁷ FLÓREZ ESTRADA (1843)

⁴⁸ FLÓREZ ESTRADA (1958), pp.363-364.

terrenos municipales. Ya en la segunda mitad del siglo XIX, la ley hipotecaria de 1861 estableció la protección de señores útiles y directos. El Código Civil de 1889 no sólo reconoció ambos dominios, sino que regulaba el nacimiento de nuevos señores directos con la enfiteusis. Todos esos proyectos fueron redactados y aprobados por parlamentos liberales.

¿Quién reivindicaba, pues, la *propiedad perfecta*? La consulta de algunos diccionarios jurídicos no revela de ningún modo unanimidad en el pensamiento, pero sí conciencia de la compleja realidad. Escriche habla de la distinción entre *propiedad perfecta* y *propiedad imperfecta* en el artículo *Propiedad* de su Diccionario⁴⁹. Para Escriche *propiedad* es *el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan*. Y además: *Esta voz tiene dos acepciones: tan pronto espresa el derecho en sí mismo, que también se llama dominio y tan pronto significa la misma cosa en que se tiene el derecho*.

A continuación, Escriche comenta la división de la propiedad en *perfecta* e *imperfecta*:

"La propiedad se divide en perfecta é imperfecta. El vínculo que existe entre el propietario y la cosa que le pertenece, es efectivamente susceptible de división. Cuando no está dividido, cuando ningún derecho extraño viene á limitar el ejercicio del derecho de propiedad, se dice que la propiedad es perfecta. Cuando el vínculo está dividido, 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".

Y, como para Escriche "propiedad" es equivalente a "dominio", ya que éste es "el derecho ó facultad de disponer libremente de una cosa, si no lo impide la ley, la voluntad del testador, o alguna convención", también nos interesa ver las divisiones que afectan a este concepto:

"El dominio se divide en pleno y menos pleno ó sea en perfecto é imperfecto. El menos pleno se subdivide en directo y útil: las especies mas comunes del menos pleno son el feudo, la enfiteusis y el derecho de superficie. Algunos llaman al dominio útil derecho próximo al dominio ó bien cuasi-dominio".

En ningún momento se asegura que la propiedad –o el dominio– asentada en España sea *perfecta*; en ningún momento se considera problemática –o propia de los tiempos feudales– la propiedad *imperfecta*. Escriche, después de haber definido el *derecho* de propiedad como *cierto vínculo moral entre la cosa y la persona que la ha adquirido*, admite que el vínculo que existe entre el propietario y la cosa que le pertenece, *es efectivamente susceptible de división*. Escriche no sugiere ningún orden histórico. Pero en tanto que la *propiedad imperfecta* significa desmembramiento, y separación *del derecho de disponer de una cosa, del derecho de disfrutarla o gozar de sus frutos que pertenece a otra persona*, podríamos pensar que sitúa la propiedad *imperfecta* como obra culminadora de la propiedad. De hecho, para Escriche, la

⁴⁹ ESCRICHE (1847)

propiedad, obra de la ley civil, surge cuando es posible la separación entre posesión y propiedad. "Desde entonces pudo uno ser propietario sin poseer la cosa, y poseerla sin ser propietario". Escriche parece ser muy consciente, pues, del carácter imperfecto de muchas relaciones de propiedad. Las voces "censo enfiteútico" y "enfiteusis" se refieren con toda naturalidad a la vigencia de la división de dominios.

¿Por qué los historiadores cuando hemos leído a Escriche hemos pensado que cuando hablaba de propiedad perfecta hablaba de la propiedad surgida de la revolución liberal? Habría que reflexionar sobre ello.

Otro jurista ilustre, Arrazola, no culminó su monumental *Enciclopedia Española de Derecho y Administración*⁵⁰, y no podemos, por tanto, leer el artículo *Propiedad* que le correspondería. Pero para nuestro objeto nos sirve consultar el artículo *Censo* en el volumen VIII de la obra, publicado en 1855. Cuando lo escribe, su autor se halla seguramente condicionado por el proyecto de Código Civil de 1851, que no había prosperado. En él se prohibían explícitamente los censos, y se reglamentaba la redención de los constituidos con anterioridad. Es por ello seguramente que tras empezar su "reseña histórica" con la frase: *Nuestros jurisconsultos modernos han convenido generalmente en apreciar esta institución como una calamidad que seca y destruye las fuentes de la riqueza pública...* el comentarista aboga claramente por una solución distinta: *pero, ¿puede decirse que los censos enfiteúticos deben ser omitidos en concepto de perjudiciales como lo hizo el Código francés, o del todo punto excluidos, como lo hace nuestro proyecto de Código Civil?*

Sus argumentos a favor de los censos coinciden con los de los propietarios catalanes, y suponen una valoración muy positiva de la enfiteusis como medio eficaz de desarrollo:

*"En España hay en la actualidad terrenos baldíos, que exigen la conservación del censo enfiteútico para que aumente el número de los que se interesen en el mantenimiento del orden público, y hagan más difícil ó imposible el triunfo de ciertas ideas y doctrinas peligrosas, que bajo el disfraz de filantropía hipócrita, aspiran á variar la faz del mundo"*⁵²

Son estas ideas sin duda las que le animan a defender los censos enfiteúticos en nombre del principio de una *propiedad sin limites*:

"Es un axioma inconcluso, una regla de derecho que el uso de la propiedad debe ser ilimitado mientras no resultan perjudicados la moralidad ó el público interés, y á ninguno de ellos lastima el censo enfiteútico; y es tambien un sano principio económico dejar libre el uso de los capitales y los brazos conforme á los cálculos y necesidades del interés particular, verdadera fuente y curador de las riquezas".

Pocos años después, el diputado progresista Fermín Caballero, en su obra

⁵⁰ ARRAZOLA (1848-1870).

⁵¹ Son casi los mismos argumentos que esgrimió Malleville en el debate que tuvo lugar en 1804 en el Conseil d'Etat francés que debatió la conveniencia de suprimir los censos perpetuos en el código francés: CHENON (1881), p.142.

Fomento de la población rural, no parecía tampoco poner especiales reparos a la idea de una propiedad dividida:

*"A los propietarios acaudalados, que arriendan sus tierras á colonos, les cabria una parte muy principal en la buena obra, si acertasen a combinar sus intereses con los del infeliz cultivador rentero ... Lo sublime sería que cediesen el dominio útil de sus tierras, mediante un cánón ánuo, con la clausula de redimible; pero no pidamos actos heróicos á los acostumbrados á vivir del trabajo extraño..."*⁵²

Para la segunda mitad del siglo XIX, sin embargo, la obra más reveladora, porque representa la obra legisladora, es la de Francisco de Cárdenas. A él se le atribuye el papel fundamental en la redacción de la ley hipotecaria de 1861, y fue un personaje importante de la vida política española del siglo XIX. Sus planteamientos teóricos sobre la propiedad de la tierra resultan, por ello, especialmente interesantes, y merecen un apartado especial⁵³.

6. SIGUIENDO LA PISTA A FRANCISCO DE CÁRDENAS

Cárdenas fue uno de los primeros autores europeos que escribió un *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial*, que será luego citado por algunos de los autores extranjeros que escribirán sobre el tema años más tarde. El capítulo VIII de su ensayo, dedicado a los censos enfitéuticos y a los foros, empieza apelando a la naturaleza: *Como uno de los modos más naturales de utilizar las tierras sea dividir su dominio, la enfiteusis ha debido ser una de las modificaciones más antiguas y más importantes de la propiedad inmueble*⁵⁴. Cárdenas insiste en la misma idea un poco más adelante: *Los enfitéuticos fueron a mi juicio, la expresión histórica de la formación y desenvolvimiento de la renta territorial y responden por lo tanto, á una necesidad importante de la sociedad y la naturaleza*⁵⁵.

Cárdenas condena claramente el proceso francés, y manifiesta un interés especial en descubrir contradicciones en la aplicación de los principios individualistas absolutos. Cuando termina su relación crítica –muchas de las medidas relacionadas son consideradas injustas– de las vicisitudes de las leyes en la época revolucionaria del país vecino, prepara ya el terreno para anunciar lo que para él es una evidencia: *Era, pues, completo el triunfo del principio individualista sobre el social en la forma y el estado del dominio; mas un predominio tan absoluto no podía ser tampoco muy duradero*⁵⁶.

⁵² CABALLERO (1864) p. 179.

⁵³ CARDENAS (1873). Las reseñas biográficas del que también fue ministro de Gracia y Justicia coinciden en señalarlo como artífice y principal redactor de la ley hipotecaria de 1861, es decir de la ley que diseñó el Registro de la Propiedad.

⁵⁴ CARDENAS (1873), 2º volumen, pp. 328-329

⁵⁵ CARDENAS (1873), 2º volumen, p. 343

⁵⁶ CARDENAS (1873), volumen 1º, p.142.

En el nuevo capítulo dedicado a la Francia postrevolucionaria destacará el hecho de que los bienes municipales fuesen devueltos a los pueblos, lo que le permite realzar el hecho de que Francia *ha prosperado* desde entonces *a pesar de esta riqueza amortizada que ha quedado en su seno*. La condena del proceso revolucionario contrasta con la admiración por el caso inglés. Pero cuando se refiere a España, Cárdenas parece estar más obsesionado por las expropiaciones habidas en la historia que por el tema de la propiedad territorial perfecta. Leyéndolo, uno llega a pensar si la ley de expropiación forzosa de 1836, que tan inadvertida ha pasado para los historiadores, no fue la ley más importante del siglo. Cárdenas piensa que el gran triunfo de la legislación moderna es la posibilidad de evitar que se produzcan nuevas expropiaciones en el futuro. Es una manera de ver las cosas que se halla muy en sintonía con las voces que hoy empiezan a oírse en Francia sobre el carácter forzosamente relativista de la definición de la propiedad en el artículo 544 del Code.

Pero, para hacer más evidente que el discurso de Cárdenas choca con el discurso de los historiadores, es mejor abordar los mismos temas con los que hemos concluido el análisis de las tesis de Clavero.

a) Sobre las medidas de redención de los censos de antiguo régimen

Cárdenas ve expropiaciones en las sucesivas medidas que afectaron a los censos en la edad moderna. Para Cárdenas se trataba de expropiaciones siempre injustificadas, por más contrarios a los censos que fueran los hombres *más ilustrados* de los siglos XVI, XVII y XVIII. Después de citar a los autores que escribieron en el siglo XVIII contra los censos, comenta: *Así prevenida contra los censos la opinión de los hombres ilustrados de la época, Carlos IV no temió dar nuevas acometidas á este género de propiedad*⁵⁷. En 1799, este monarca permitió a los censatarios *de todas especies* la redención de sus censos, siempre que fuera satisfecha con vales reales. Esta medida *era ocasión de graves despojos y ocasionaba en la práctica insuperables dificultades*. Fue necesario un nuevo reglamento, el de 1805, más restrictivo. Así,

*"se remedió un tanto el daño, mas no se reparó del todo la injusticia. Esta reparación ha venido después de la costumbre que dejó en desuso Carlos IV, y ha logrado que los censos, cualesquiera que sean sus inconvenientes económicos, se consideren como desmembraciones del dominio, y su propiedad tan sagrada como la directa e inmediata de cualesquiera otros bienes inmuebles*⁵⁸".

En esta cédula los historiadores han visto la primera gran medida de redención de censos, que será restaurada en 1823, y en 1837. Una vez más, Cárdenas veía las cosas a la inversa. En la cédula de 1805 él ve la primera medida reparadora capaz de frenar el proceso de continua degradación de los censos. El Real Decreto del 6 de noviembre de 1799 había permitido redimir los censos perpetuos, al quitar y enfitéuticos, con vales reales. Este decreto, mucho más *revolucionario* que los que le

⁵⁷ CÁRDENAS, vol. 2º p.365

⁵⁸ CÁRDENAS, vol.2º, p.367

seguirán, había abierto la posibilidad de que los señores directos, muy a pesar suyo, por iniciativa de sus censatarios, dejaran de serlo para convertirse en dueños de devaluados vales reales. Francisco de Cárdenas considera que con el decreto de 1799, y el reglamento de 1801, Carlos IV había dado *un golpe mortal á la propiedad y al derecho*:

"Con estas providencias, que tan mal parados dejaban los derechos adquiridos, hubieron de retraerse los capitalistas, de adquirir nuevos censos, y siendo esta una de las formas en que más solía usarse del crédito, hubo de paralizarse un tanto el curso de los capitales con daño de la real Hacienda y de las corporaciones poderosas que lo empleaban..."

Cárdenas considera la Cédula de 17 de enero de 1805 un *correctivo* a los *graves despojos* que ocasionaba la ley anterior. Las observaciones de Cárdenas, un hombre pre-Código, son interesantes. Su atención a las disposiciones anteriores a 1805 permite ver las cosas de un modo al que no estamos acostumbrados. No sólo la redención de censos se habrá dado en la España liberal aplicando unas cláusulas elaboradas en la España del Antiguo Régimen, sino que se habrá hecho aplicando unas cláusulas que habían salido como reacción a otras, mucho más favorables a los enfiteutas, declaradas unos años antes.

b) Sobre la progresiva pérdida de poder de los señores directos

Dado que Cárdenas dedicó muchos esfuerzos a proteger los derechos de los señores directos, puede resultar especialmente interesante su visión del proceso que significó la progresiva pérdida de poder de los señores directos en *casi todas las provincias*. La causa: el carácter perpetuo de las enfiteusis. Dicho de otro modo:

*"Resultó que los señores directos perdieron la esperanza de recobrar la plenitud de su dominio, considerándose, más bien que dueños, meros pensionistas, cuyo derecho estaba asegurado con hipoteca. A su vez, los enfiteutas fueron haciéndose dueños casi absolutos de las heredades que poseían, porque aunque no lograran, como muchos, hacer olvidar la carga que pesaba sobre ellos, ésta se iba aligerando, bien por consistir en dinero, cuyo valor bajaba constantemente, ó bien por consistir en frutos y haberse aumentado los de la tierra por efecto del mayor capital y del más prolijo trabajo invertidos en ellas. Así el enfiteuta iba haciéndose cada vez más dueño á medida que crecía la participacion en los frutos de la tierra, y el llamado señor directo lo era cada vez menos, segun iba menguando su participacion absoluta ó relativa en los mismos frutos*⁶⁰."

Para Cárdenas ésta había sido la norma general. La excepción la representaban Galicia y Asturias, donde había prevalecido la enfiteusis temporal. Por esto a Cárdenas le resulta especialmente interesante el estudio de los foros. Y considera que *el tiempo con su autoridad misteriosa ha hecho a los foristas casi propietarios, del*

⁵⁹ CÁRDENAS, 2º volumen, p. 335.

mismo modo que en la antigüedad daba al fin el dominio de las tierras á los que con mejores ó peores títulos se mantenían en su posesion largos años⁶⁰.

Las palabras de Cárdenas –su apelación a la autoridad misteriosa del tiempo– suponen un reto para el historiador. ¿De qué fuerza histórica se está hablando? Si las leyes no explican lo que dábamos por supuesto que explicaban las leyes ¿hacia dónde hemos de orientar nuestras investigaciones? Hemos hallado un eco de las reflexiones de Cárdenas en las palabras contemporáneas de un prestigioso jurista catalán:

"Pero Señores, el pueblo catalán, que tiene una gran dosis de sentido práctico, se ha anticipado en esta parte al legislador, y ha condenado estos censos a la calidad de perpetuos antes que yo los condene. ¿Dónde están los censos antiguos del agrario, del brassatge, de la tasca en infinito número de escrituras pactados y convenidos? Han desaparecido, señores, y no se cobran á pesar del pacto perpetuo que existe en las escrituras en que se convinieron. El pueblo ha hecho justicia de ellos, y en el día nadie estipula esta especie de censos⁶¹".

De las palabras de este jurista, y de las de Cárdenas, se desprenden, pues, dos líneas de reflexión histórica: 1) las relaciones de propiedad son relaciones sociales, y por lo tanto mutables; 2) el pueblo, los enfiteutas, los campesinos, no redactan las leyes pero pueden influir en la evolución de los derechos de propiedad. Ambas líneas de reflexión nos conducen al tema "balsaciano" de la "realización de la propiedad", al que volveremos a referirnos en el último apartado de este trabajo. Pero antes tenemos que hacer referencia a algunas diferencias relevantes que resultan de la comparación entre los códigos civiles francés y español.

7. DIFERENCIAS ENTRE LOS CÓDIGOS CIVILES FRANCÉS (1804) Y ESPAÑOL (1889)

El artículo 348 del código civil español corresponde a la traducción casi literal del celebre artículo 544 del código francés. Conviene compararlos:

Art. 348: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes".

Art. 544: "La propriété (est) le droit de jouir et de disposer des choses de la manière plus absolue, pourvu qu'il n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements".

Una única diferencia: la expresión *de la manière plus absolue*. Si tan solo comparamos estos dos artículos, este simple añadido –que incluye la palabra *absolue*– parecería confirmar la idea de que el principio de una propiedad absoluta era más fuerte en Francia que en España. Pero esa idea puede cambiar radicalmente si leemos el artículo precedente del Code francés:

⁶⁰ CÁRDENAS, 2º volumen, p. 340.

⁶¹ FALGUERAS (1889), p.144

Art. 543: *On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre.*

No hay ningún artículo parecido en código civil español; y si lo hubiera, la lista de derechos reales –derechos sobre los bienes– sería sin duda más larga. En esta lista estarían, sin duda, los censos. Teniendo en cuenta este artículo, pues, resulta que el código francés limita, mucho más que el código español, la manera de disponer sobre las tierras. El propietario francés no puede crear censos. El carácter restrictivo del artículo 543 puede apreciarse con claridad en el comentario de Treilhard, uno de los principales redactores del *Code*, cuando tuvo que defender este articulado:

*"on ne peut avoir sur les biens que trois sortes de droits: ou un droit de propriété, ou une simple jouissance, ou seulement des services fonciers; ainsi notre Code abolit jusqu'au moindre vestige de ce domaine de supériorité jadis connu sous les noms de seigneurie féodale ou censuelle"*⁶².

Volvamos a leer ahora el art. 544 y la expresión *de la manera más absoluta* nos parece más bien una fórmula para recordar la *relatividad* de las formas de disponer que tiene el propietario francés según el artículo precedente. Es también cierto que con la simplificación realizada, el *Code* estaba construyendo el *derecho de propiedad* que permitiría asentar en el futuro los principios del exclusivismo y absolutismo.

Leyendo los trabajos de redacción del *Code* en relación a este punto, sin embargo, podemos preguntarnos si sus autores concedían tanta importancia a este hecho. Porque en los trabajos de la comisión redactora hubo dudas que merecen ser destacadas. Por ejemplo: los redactores del código civil francés estuvieron tentados de reintroducir la idea de la propiedad dividida, es decir, de reconocer las "rentes foncières perpétuelles". Cuando se discutía el art. 529 del *Code*, que debía de señalar los bienes *muebles* (no susceptibles de ser hipotecados), la comisión discutió la oportunidad de permitir en el futuro, como se había hecho en el pasado, rentas perpetuas puramente territoriales –es decir, especificaban, *no feudales*–; incluso no redimibles. La discusión sobre las rentas perpetuas fue pospuesta para después de la redacción del *Code Civil*.

Los comisionados se habían planteado revocar los decretos de 18 de diciembre de 1790 y la ley de brumario del año VII. En la comisión hubo división de opiniones. Los redactores del *Code*, Portalis, Tronchet, Bigot–Preameneu y Malleville, se refirieron a esta posibilidad, y a las discusiones surgidas en torno a ella en el seno de la Comisión, en el *Discours préliminaire* sobre el proyecto de *Code Civil*:

"Nous avons pensé qu'on avait été trop loin, quand sous prétexte d'effacer jusqu'aux moindres traces de la féodalité, on avait proscrit le bail emphytéotique et le bail à rente foncière, qui n'ont jamais été un contrat féodal, qui encourageaient les défrichements, qui engageaient les grands propriétaires à vendre les fonds qu'ils ne pouvaient cultiver avec soin, et qui donnaient à des cultivateurs laborieux, dont les bras faisaient toute la richesse,

⁶² CHENON (1881), p. 147.

des moyens faciles de devenir propriétaires. Cependant, nous n'avons pu nous dissimuler les grands inconvénients qui seraient attachés à une législation toute particulière et très compliquée qu'on toujours exigée ces sortes de contrats, et nous avons abandonné à la sagesse du gouvernement la question de savoir s'il est convenable d'en provoquer le rétablissement^{63*}.

La cuestión fue discutida en la sesión de legislación del Conseil d'Etat del 6 de marzo (15 ventôse) de 1804. En el debate, no faltaron defensores apasionados de la enfiteusis perpetua, como Malleville, quien veía en el contrato perpetuo la forma de multiplicar los propietarios y de roturar los terrenos yermos. Tronchet se oponía, arguyendo que los contratos de 27 y de 50 años eran suficientes para producir los mismos efectos. Defermon pensaba que la *vente à rente rachetable* estimularía más al colono a multiplicar sus esfuerzos para conseguir la redención. El Primer Cónsul reconocía que en el antiguo régimen el *bail à rente* había conseguido *adoucir le sort du peuple* pero no creía posible la revitalización del contrato. Regnaud de Saint-Jean d'Angély defendió la no conveniencia de restaurar la institución argumentando que sería el contrato preferido por los propietarios rentistas y que, a la larga, reaparecerían los *inconvenientes de la feudalidad*. Finalmente, los argumentos en contra prevalecieron. Pero la discusión es interesante, precisamente *porque no se evocan en ella los grandes principios del exclusivismo*⁶⁴.

Independientemente de como había sido tomada la decisión, los comentaristas del derecho francés, como hemos visto, conceden a la desaparición de las rentas perpetuas y, consecuentemente, a la desaparición de dominios compartidos, o propiedades simultáneas, el elemento central que convierte la propiedad francesa en exclusiva y absoluta, y es en este tema donde el código civil español se aparta radicalmente del francés. Lo que se estaba discutiendo en realidad, como puede verse en el redactado final del artículo 530, que había quedado en suspenso en espera de la resolución del Conseil d'État, era si las "rentes foncières" eran o no eran hipotecables. El tema es interesante. Así, pues, ¿lo que definía si un derecho era un derecho de *propiedad* era si había sido conceptualizado como *inmueble*, y lo que definía un *inmueble* era su posibilidad de ser hipotecado?. Es una muestra más, tal vez definitiva, de lo absurdo que puede ser insistir en el carácter absoluto de la propiedad. En el proyecto del Code Rural presentado al Parlamento y al Senado en 1879, se atribuía a la enfiteusis el carácter de *derecho real hipotecable*. No será extraño, pues, que cuando en 1902 se apruebe la ley sobre la enfiteusis, y cuando este contrato sea definido en los sucesivos códigos rurales del siglo XX, ésta sea su definición: *contrat qui confère au preneur un droit réel sur la chose louée susceptible d'hypothèque*.

El código civil español, que también partió de la división de bienes en inmuebles y muebles, catalogó como bienes inmuebles a *las servidumbres y derechos reales sobre bienes inmuebles (art.334, 10)* y en el artículo 1874 dejaba claro que: *Sólo podrán ser objeto del contrato de hipoteca: 1) los bienes inmuebles; 2) los derechos*

⁶³ El texto se halla reproducido en Ewald (ed.) (1989), p. 84-85.

⁶⁴ PATAULT (1989), p. 258.

reales enajenables con arreglo a las leyes, impuestos sobre bienes de aquella clase. Además, dedicó su título VII –sesenta artículos– a los censos. La mitad de sus artículos, treinta, regulaban los censos enfiteúticos en el futuro, quedando plenamente asegurada y respetada la distinción entre dominio directo y dominio útil. El dueño directo podía exigir el reconocimiento de su derecho por el enfiteuta, corriendo los gastos a cargo de este último; también podía ejercer el derecho de tanteo y retracto en caso que el dueño útil quisiera vendérsela podía reclamar la finca si el dueño útil no pagaba la pensión durante tres años, y también si faltaban herederos testamentarios del enfiteuta (art.1653). El Código Civil de 1889, con estos artículos, no hacía sino confirmar lo dispuesto en la ley hipotecaria y en otras disposiciones legislativas que habían protegido siempre tanto los derechos del dominio directo como los del dominio útil.

España no constituiría una anomalía en el panorama jurídico europeo. Muchos otros países –y no necesariamente países más atrasados económicamente– habían ya elaborado sus códigos civiles, siguiendo el modelo del *Code*, pero permitiendo también la pervivencia de las rentas perpetuas y/o de la división de dominios⁶⁵. La comparación entre los artículos incluidos en los diferentes códigos revela también que la línea que separaba las *enfiteusis* de los *arrendamientos* podía ser muy frágil. En algunos códigos, entre los arrendamientos figuraban los llamados arrendamientos hereditarios que son muy parecidos a lo que en otros recibe el nombre de enfiteusis.

8. SOBRE EL PROCESO SACRALIZADOR DE LA PROPIEDAD

Poco antes del 14 de julio de 1789, los *señores* franceses pudieron ser tranquilizados por esta solemne declaración de Louis XVI:

"Toutes les propriétés, sans exception, seront constamment respectées; et Sa Majesté comprend expressément sous le nom propriété, les dîmes, cens, rentes, droits et devoirs féodaux et seigneuriaux, et généralement tous les droits et prérogatives utiles ou honorifiques attachés aux terres et aux fiefs, ou appartenant aux personnes".

Esta frase no ha pasado desapercibida en el debate, que sigue abierto, sobre las verdaderas intenciones de los redactores del artículo 17 de la Declaración de Derechos del Hombre del 26 de agosto de 1789. Recordemos su enunciado, en su versión más conocida: *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.*

Hoy sabemos que el texto primitivo empezaba con un extraño plural. *Les propriétés étant un droit inviolable et sacré...* Y que el singular fue introducido varios años más tarde bajo el pretexto de corregir un error ortográfico⁶⁶. Si aplicamos la fórmula de Louis XVI; es decir, si entendemos que *la propriété* son *todas las propie-*

⁶⁵ AZCÁRATE (1879-83).

⁶⁶ SUEL (1974), COMBY (1991)

dades, sin excepción, este enunciado encierra el compromiso de asegurar, como mínimo, la indemnización de todos aquellos derechos que se declarasen suprimidos en el futuro. Así lo interpretan hoy algunos estudiosos, basándose en que en los manuales de derecho de fines del siglo XVIII el capítulo que trataba de *la propiedad* se intitulaba generalmente *Des propriétés*. Aunque algunos autores han intentado en la última década minimizar el papel del pueblo en el resultado de la revolución, el análisis del día a día de las disposiciones legislativas –en este sentido, cabe enunciar los últimos trabajos de Markoff⁶⁷ –pone de manifiesto que sin el protagonismo del pueblo en la revolución sería difícilmente explicable la reducción definitiva de un inicial *sagrado derecho de todas las propiedades* a una única forma –sagrada– *de propiedad*.

En España ninguna revolución campesina impidió la *sacralización* –y, en consecuencia, *el respeto a– de casi todas las formas de propiedad*. El código español, como el francés, se organizó en torno a la propiedad, dividió los bienes en muebles e inmuebles, pero pudo reconocer la condición de inmuebles a los derechos impuestos sobre la tierra, que los legisladores habían tenido mucho interés en respetar.

No hay que olvidar que, en España, el decreto del 6 de agosto de 1811 preveía la indemnización de los privilegios abolidos (art.7º). Y que, cuando declaraba que *los señoríos territoriales y solariegos quedan desde ahora en la clase de los demás derechos de propiedad particular* (art.5º) no sólo no estaba inventando una nueva propiedad –*la propiedad particular* es sinónimo, en los debates parlamentarios, de *propiedad común*– sino que estaba aceptando que entre los bienes objeto de propiedad había censos (art.6º). Es decir, estaba consolidando la división de dominios. Las mismas circunstancias se darían en las leyes del 3 de mayo de 1823 y la del 26 de agosto de 1837. Fue seguramente en la larga discusión habida entre los diputados de las Cortes de 1837 sobre la conveniencia o no de restaurar los anteriores decretos cuando se apeló con mayor énfasis a los principios de defensa de la sagrada propiedad particular. Como consecuencia de este debate, el definitivo proyecto de Ley empieza con un párrafo donde se explica que el objetivo de la ley aclaratoria es combinar *el beneficio de los pueblos con la protección debida al derecho de propiedad*. No insistiría en estos argumentos si no hubiesen insistido en ellos los legisladores y si no los considerara reveladores de los cambios reales que los liberales introdujeron en relación a *la propiedad*.

a) Imperfecta, pero sagrada. El estudio del proceso sacralizador de los derechos de propiedad privada

Convertir los antiguos derechos señoriales en derechos de propiedad particular no significa cambiar la naturaleza de estos derechos o su forma de percibirlos. Por eso no puede decirse ni afirmarse que antes de la revolución liberal la propiedad era dividida, colectiva, servil, y después surgió una nueva propiedad plena, individual y

⁶⁷ MARKOFF (1996)

libre. No radicaba aquí el cambio. El hecho significativo es que en un contexto de cambio y de esperanzas de cambios legislativos, aquellos viejos derechos, algunos claramente en desuso, fueran declarados sagrados, es decir, intocables, junto a algunas nuevas prácticas percibidas como abusivas por gran parte de la población. Y este es el hecho que hay que enmarcar –de forma positiva– en el proceso más amplio de construcción de un Estado que asume como una de sus funciones principales la defensa de *las propiedades* particulares–también de las que estaban siendo discutidas– en nombre del *sagrado derecho de propiedad*. En el terreno del discurso político, ésta era la novedad: convertir la propiedad en una abstracción, en un nuevo *dios*. Y en esta operación de *marketing* el primer paso consistió en definir la propiedad como una relación objetiva entre los hombres y las cosas. Se trataba de conseguir, así, que las relaciones entre los hombres, las relaciones sociales, se hallasen condicionadas y subordinadas a *la propiedad*. La misma existencia de la sociedad dependía del respeto absoluto a la propiedad. Éste era el mensaje: la propiedad era intocable. Convirtiendo *la propiedad* –y, por lo tanto las rentas– en algo sagrado e inviolable, los legisladores estaban intentado, de hecho, cambiar poco la sociedad.

Pero esto no quiere decir que el proceso sacralizador no fuera importante. Ni mucho menos que todo hubiera seguido igual si no se hubiera producido el conjunto de medidas potenciadas por el discurso sacralizador. De ningún modo. Construir el altar que “sacralizaba” definitivamente la propiedad de unos tuvo que significar un duro golpe para las aspiraciones –hasta entonces, legítimas– de muchos. Decir “esto es sagrado” era decir “esto no se toca”. Pero era también, y sobre todo, un discurso defensivo y/o ofensivo: “Esto no debéis atacarlo, o no podéis defenderlo”.

Para superar la visión juricista –abstracta– de las relaciones sociales definidas en torno a la propiedad es necesario analizar el proceso de revolución liberal a partir de la visión global de la sociedad –en la que los intereses de unos grupos sociales se contraponen a los de otros– y no a partir de unos supuestos ideales de unos legisladores liberales. La empresa no es fácil. Esta visión juricista se ha apoyado, en el discurso historiográfico, en una concepción excesivamente lineal del Progreso que tiende a convertir la mayoría de los hechos históricos en inevitables, racionales y modernos, lo que resulta relativamente fácil desde una perspectiva de larga duración.

El triunfo de una propiedad perfecta representaba, en esta visión, un paso adelante hacia la madurez y hacia el progreso. Sobre todo si la contraponíamos a otro concepto –“propiedad feudal”– especialmente diseñado para sugerir estancamiento y opresión. Y la visión lineal de la Historia alienta este tipo de contraposiciones, en las que algunas decisiones humanas –que siempre son estrategias a corto plazo– adquieren el carácter de “fuerzas objetivas” y “tendencias seculares” de la Historia⁶⁸.

En nombre de una supuesta racionalidad de la Historia, pues, seleccionamos para su estudio aquellas leyes liberales –de carácter negativo– que supuestamente habrían liberado “la propiedad” de las “cargas feudales” e insistimos en lo importante

⁶⁸ Véase las críticas a esta visión lineal de la Historia en TORRAS (1976), p.10

que era para los campesinos, aunque ellos tal vez no lo supieran, el haber puesto fin a tantos siglos de oprobio. Pero "olvidamos" estudiar aquellas medidas que más reflejaban los conflictos vividos a corto plazo por los contemporáneos, y que habían de contribuir a afianzar el arsenal jurídico y policial de defensa y protección de la propiedad en el futuro: guardería rural, código penal, leyes hipotecarias. Sin darnos cuenta que, de este modo, no sólo renunciábamos a tener una visión global del proceso histórico analizado, sino que estamos "olvidando" estudiar todas aquellas medidas legislativas que convirtieron de un modo definitivo –y positivo– antiguos y nuevos "usos y costumbres" de los pobres en "delitos", y antiguos y nuevos "abusos" –y los más recientes seguramente eran los más dolorosos– de los ricos en "sagrado derecho de propiedad"⁶⁹.

b) Sacralizada, pero no inmutable. El estudio de las condiciones de realización de la propiedad

Pero la sacralización de unos derechos, en tanto que significa la voluntad de poder de una minoría de hombres, no significa necesariamente su inmutabilidad. En el tema que nos ocupa, la desaparición real de los censos –a pesar de las medidas que sacralizaron su propiedad– ha ayudado a confundir al historiador, que ha tendido a imputar a unas leyes lo que estas leyes no podían explicar (porque no decían lo que se había supuesto que habían dicho)⁷⁰. Pero esta simple constatación –las leyes no explican lo que sucedió– obliga a ampliar el programa de investigación histórica: hay que estudiar las condiciones en que se "realizaba" la propiedad, sabiendo que el estudio de estas condiciones niega el carácter absoluto de la propiedad en el mismísimo paraíso de la propiedad absoluta, la Francia post-revolucionaria.

Para huir de la utilización de una noción excesivamente abstracta de la propiedad hay que partir del carácter "mutable" de la propiedad y dotar de contenido específico las actitudes de los distintos grupos sociales y, en especial, de los grupos mayoritarios (pequeños propietarios y jornaleros). Hay que ver de qué modo luchaban, de qué modo actuaban, hay que conocer su capacidad de resistir a las amenazas de los grandes propietarios, pero también su capacidad de inspirar miedo, y hay que preguntarse de qué modo y hasta qué punto su lucha, sus esperanzas, sus armas judiciales, incidieron primero en, y resultaron afectadas después por los acontecimientos concretos de la revolución liberal⁷¹. E incluso allí donde no parecen haber dudas sobre los efectos favorables de la revolución liberal en la consolidación de la pequeña propiedad campesina, habría que preguntarse si los procesos de campesinización y/o de propietarización detectados fueron el resultado de las medidas legales dictadas por los liberales o más bien constituían el reflejo de eso que hemos llamado las condiciones de realización de la propiedad.

⁶⁹ MARX (1983). En sus artículos de "La Gaceta Renana", al joven Marx no le pasó desapercibido que en el ordenamiento jurídico liberal de Renania "todos los puntos olvidados" se "olvidaban" sólo –y precisamente– de la clase pobre. Véase el comentario de VILAR (1983), p.113

⁷⁰ CONGOST (1999a)

⁷¹ En esta línea de investigación, véase MODESTO ALAPONT (1998) y CONGOST (1999a, 2000)

9. REFLEXIÓN FINAL

Hemos dejado para el final una última reflexión. Este proceso sacralizador de la propiedad, que tan decisivo ha sido en el discurso y en la orientación de las leyes, nos debería preocupar en otro sentido, que tiene que ver con nuestro oficio de historiador. Una vez convertida *la propiedad* en un objeto *tabú*, una vez convertidos en sacrílegos todos aquellos que osaban cuestionarla, era –y es– muy difícil escapar de este discurso y analizar las condiciones históricas de [la realización de la] propiedad sin prejuicios. Hay que preguntarse, pues, hasta que punto los historiadores, que también hemos definido *la propiedad* al margen de los individuos, que hemos alimentado de este modo el mito de una propiedad perfecta, no hemos contribuido también a fortalecer un concepto frágil, haciéndolo menos vulnerable.

No estamos, pues, minimizando el proceso de revolución liberal. Al contrario. Haber conseguido que los historiadores –de izquierdas y de derechas– viéramos la propiedad de los tiempos inmediatamente anteriores a la revolución liberal teñida de feudalismo y de oprobio y la de los tiempos modernos como algo que podía –puede– ser definido al margen de las relaciones personales de explotación del trabajo; haber logrado disimular hasta ese punto el carácter de clase –de *justificación por la existencia*⁷³– de muchas de sus medidas legislativas. Hay razones objetivas para no dudar del éxito de aquellos hombres y de la importancia de su obra legislatora.

AGRADECIMIENTOS

Este artículo se enmarca en el proyecto de investigación PB98-0461: Los derechos de propiedad sobre la tierra: relaciones sociales y evolución de la economía agraria. Cataluña (siglos XV-XX). El redactado final... ver página 56.

REFERENCIAS

- ADEF (1991): *Un droit inviolable et sacré: la propriété*, París, Association des Études foncières (Adef)
- ARRAZOLA, L. (y otros autores) (1848-1870): *Enciclopedia Española de Derecho y Administración o Nuevo Teatro Universal de la Legislación de España e Indias*, Madrid, diversos impresores, 12 volúmenes.
- ARTOLA, M. (1978): *Antiguo Régimen y revolución liberal*, Barcelona, Ariel.
- ARTOLA, M. (1999): "Cambios en la propiedad de la tierra en la España del siglo XIX", *Historia Económica de España, siglos XIX y XX*, G. ANES (ed.), Barcelona, Galaxia Gutenberg, Círculo de Lectores, pp. 63-81.
- AZCÁRATE, G. de (1879-1883): *Ensayo sobre la historia del derecho de propiedad y su estado actual en Europa*, 3 volúmenes, Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación

⁷² La expresión es de Pierre VILAR, para quien el historiador debe "lanzar la duda sistemática sobre la justificación de la existencia": VILAR (1983), p.113

- BÉAUR, G. (1991): "L'accession à la propriété", *Un droit inviolable et sacré: la propriété*, París, Adef, pp. 21-30
- BALZAC, H. De (1857): *Les Paysans*, París, Librairie nouvelle
- BEHAGUEL, E. (1897): *De l'indemnité au fermier sortant pour les améliorations procurées par lui au fonds loué*, Lille, A.Taffin-Lefort, Imprimeur Éditeur
- BÉLY, L. (dir.) (1996): *Dictionnaire de l'Ancien Régime*, París, P.U.F.
- CÁRDENAS, F. DE (1873): *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España*, 2 tomos, Madrid, Imprenta de J. Noguera a cargo de M. Martínez
- CABALLERO, F. (1864, 3ª ed): *Fomento de la población rural*, Madrid, Imprenta Nacional
- CLAVERO, B. (1982): *El código y el fuero. De la cuestión regional en la España contemporánea*, Madrid, Siglo XXI
- CLAVERO, B. (1986a): "Revolució i dret de propietat: interferència de l'emfiteusi", *Estudis d'Història Agrària*, núm. 7, pp. 9-23
- CLAVERO, B. (1986b): "Emfiteusis, ¿qué hay en un nombre?", *Anuario de Historia del Derecho*, pp. 468-519
- COMBY, J. (1991): "L'impossible propriété absolue", *Un droit inviolable et sacré: la propriété*, París, Association des Études Foncières, pp. 9-20
- CONGOST, R. (1990): "La revolución liberal en España y los derechos de propiedad sobre la tierra. Reflexiones sobre el noreste catalán", *Siglo XIX*, pp. 209-236.
- CONGOST, R. (1998): "Pairalisme, història del dret i història de les relacions socials al camp català: algunes reflexions", *Estudis d'Història Agrària*, núm.12, pp.43-75
- CONGOST, R. (1999a): "Terres de masos, terres de censos. La complicada fi dels drets senyoriais", *Homes, masos, historia. La Catalunya del nord-est XI-XX*, Congost y To 8eds.), Barcelona, Publicacions de l'Abadia de Montserrat, pp. 409-450.
- CONGOST, R. (1999b): "Pratiques judiciaires, droits de propriété et attitudes de classe. L'exemple catalan, XVIIIème siècle", *Études Rurales*, 149/150, pp. 75-97.
- CONGOST, R. (2000): *Els darrers senyors de Cervià de Ter. Investigacions sobre el caràcter mutant de la propietat*, Girona.
- CHENON, E. (1881): *Les démembrements de la propriété en France avant et après la révolution*, París, Larose et Forcel
- DELON, M. (dir.) (1997): *Dictionnaire européen des Lumières*, París, P. U. F.
- DÍEZ ESPINOSA, J. R. (1993): "La desamortización de censos", *Ayer*, núm. 9, pp. 61-104
- DOMÍNGUEZ, L. , BASALO, M. T. , y LOSADA, M. J. (1995): "Foros y desamortización en la provincia de Ourense (1821-1851). Algo se mueve", *Antiguo Régimen y Liberalismo. Homenaje a Miguel Artola. 2. Economía y Sociedad*, Donézar, J. M. , y Pérez Ledesma, M. (eds), Madrid, Alianza Editorial, pp. 111-121
- ESCRICHE, J. (1847, 3ªed): *Diccionario de Legislación y Jurisprudencia*, Madrid, Librería de la Señora viuda e hijos de D. Antonio Calleja, Editores
- EWALD, F. (ed.) (1989): *Naissance du Code Civil, An VIII-An XII*, París, Flammarion
- FALGUERAS, F. M. (1870-80): *Conferencias de derecho catalán dadas en el Ateneo Barcelonés en 1870 y 1880*, Barcelona, La Anticuaria, Librería de J. Llaubach
- FLÓREZ ESTRADA, A. (1843): "Artículo Propiedad inserto en la Enciclopedia Británica de la edición de 1820 traducido y notado por D. Alvaro Flórez estrada", Madrid, Imprenta de D. Miquel de Burgos

- FLÓREZ ESTRADA, A. (1958): "Del uso de los bienes nacionales", *Vida y Obras de Flórez Estrada, Biblioteca de Autores Españoles*, núm. 112, Madrid, Ed. Atlas. pp. 359-364.
- FONTANA, J. (1977): *La revolución liberal. Política y Hacienda en España, 1833-1845*, Madrid, Instituto de Estudios Fiscales
- FONTANA, J. (1999): "In Memoriam", *Homenaje a Antonio Cabral Chamorro, historiador (1953-1997). Panfletos Materiales*, Trebujena, Centro de Estudios y Documentación, pp. 173-178
- GARCÍA SANZ, A. (1985): "Crisis de la agricultura tradicional y revolución liberal (1800-1850)", *Historia agraria de la España contemporánea*, GARRABOU Y GARCÍA SANZ (eds.), volumen I, Barcelona, Crítica, pp. 7-99
- GARRABOU, R. Y SANZ, J. (1985): "La agricultura española durante la segunda mitad del siglo XIX: ¿inmovilismo o cambio", *Historia agraria de la España contemporánea*, Garrabou y Sanz (eds), Volumen II, Barcelona, Crítica, pp. 7-191
- GROSSI (1992): *La propiedad y las propiedades*, Madrid, Civitas.
- LEFEBVRE, G. (1972): *Les paysans du Nord pendant la Révolution Française*, París, Armand Colin
- MARKOFF, J. (1996): *The Abolition of feudalism: peasants, lords and legislators in the French Revolution*, Pennsylvania, Pennsylvania University Press
- MARX, K. (1983): "Los debates sobre la ley acerca del robo de leña", *En defensa de la libertad*, Valencia, Fernando Torres Editor.
- MODESTO ALAPONT, J. R. (1998): *A ús i costum de bon llaurador. L'arrendament de terres a l'Horta de València, 1780-1860*, Catarroja, Afers
- OURLIAC, P. (1976-1977): "Propriété et droit rural: l'évolution du droit français depuis 1945", *Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno*, p. 723-752 (reproducido en *Études de droit et d'histoire* (1980), París, Ed. A. et J. Picard).
- OURLIAC, P. (1993), *Juris-classeur Baux Ruraux*, París, Éditions Techniques, S. A.
- PATAULT, A. (1989): *Introduction historique au droit des biens*, París, P. U. F.
- PAULIAT, H. (1994): *Le droit de propriété dans la jurisprudence du Conseil Constitutionnel et du Conseil d'État Limoges*, Publications de la Faculté de Droit et des Sciences Économiques de l'Université de Limoges
- PEPIN LE HALLEUR, E. (1843): *Histoire de l'Emphytéose en droit romain et en droit français*, París.
- PESET, M. (1982): *Dos ensayos sobre la historia de la propiedad de la tierra*, Madrid, Edersa
- PRACHE, L. (1882), *Étude sur la condition juridique et économique des fermiers*, París, L. Larose et Forcel
- PUGNIÈRE, R. (1904): *Du bail emphytéotique*, París, A. Rousseau
- RENAULDON, M. (1765): *Dictionnaire des fiefs et des droits seigneuriaux utiles et honorifiques, contenant les Définitions des termes et un ample Recueil de Decisions choisies, fondées sur la Jurisprudence des Arrêts, la disposition des différentes Coutumes, et la doctrine des meilleurs Feudistes*, París, Chez Knapen
- RUIZ TORRES, P. (1989): "Algunos aspectos de la revolución burguesa en España", *El Jacobinisme. Reacció i revolució a Catalunya i a Espanya, 1789-1837*, Barcelona, Departament d'Història Moderna i Contemporània de la U. A. B. , pp. 9-38

- RUIZ TORRES, P. (1994): "Del antiguo al nuevo régimen: carácter de la transformación", *Antiguo Régimen y Liberalismo. Homenaje a Miguel Artola*, Madrid, Alianza Editorial, pp. 159-192
- SALVADOR Y CODERCH, P. (1985): *La compilación y su historia*, Barcelona, Bosch.
- SANTIRSO, M. (1999): *Revolució liberal Guerra Civil a Catalunya (1833-1840)*, Lleida, Pagès Editors
- SUEL, M. (1974): "La Déclaration des droits de l'homme et du citoyen. L'énigme de l'article 17 sur le droit de propriété. La grammaire et le pouvoir", *Revue du droit public et de la science politique en France*, pp. 1295-1318
- TERRÉF. (1985): "L'évolution du droit de propriété depuis le Code Civil" *Droits. 1. Destins du droit de propriété*, pp. 33-49
- TOMÁS Y VALIENTE, F. (1976): "El proceso de desamortización de la tierra en España", *Agricultura y Sociedad*, 7, pp. 11-33
- TORRAS, J. (1976): *Liberalismo y rebeldía campesina, 1820-1823*, Barcelona, Ariel
- TROPLONG, M (1848), *De la propriété d'après le Code Civil*
- VILAR, P. (1983), "Historia del derecho, historia total", *Economía, Derecho, Historia*, Barcelona, Ariel, pp. 106-137
- VILLARES, R. (1988): "Desamortización e dereito de propiedade", *Donos de seu*, Villares (ed.), Barcelona, Sotelo Blanco, pp. 101-131
- VILLARES, R. (1994): *Desamortización e réxime de propiedade*, Vigo, A Nosa Terra
- VIVES, P. N. (1862): "Oración inaugural de la Academia de Jurisprudencia, pronunciada el 31 de marzo de 1862", *La Notaría*, núm. 208, pp. 1441-44, núm. 209, pp. 1450-55, y núm. 210, pp. 1460-62.