

Y SUS REVOLUCIONES.

504

ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD TERRITORIAL EN MEXICO.

Hay ciertos desordenes en las sociedades políticas que, sin ser obra de un designio, producen en ellas crisis peligrosas que a su vez son causa de sangrientas revoluciones. Semejantes desordenes dependen comunmente de una multitud de causas que se han ido acumulando en la serie de los tiempos sin un designio premeditado, y cuyos efectos vienen por fin a estar en conflicto con los intereses de las masas, que por un movimiento maquinal, en todo semejante al instinto de los animales, se ven impedidas a fuertes sacudimientos que los liberten del mal o males que sienten. ¿Quién tiene la culpa de estos males? Ninguno, porque nadie ha podido preverlos ni intentarlos; pero ellos existen y si la autoridad no se apresura a remediarlos, el orden social será turbado a cada instante por el instinto de las masas, en las que ni la fuerza, ni la convicción podrán extinguir el sentimiento de sus males.

El origen del mal estar de la Irlanda y de sus continuas turbaciones, si se le despoja de incidentes accesorios que agravan, pero no constituyen el mal, consiste en el estado de su propiedad territorial. Los dueños primitivos del territorio, en razón de

las vejaciones que sufrían por motivos de religión cuando en Inglaterra se estableció la reforma, abandonaron el país y arrendaron sus tierras, por casi medio siglo, a otros que quedaron en él: estos habiendo enriquecido, subarrendaron después las tierras que habían cultivado; y convertidos ya en señores se ausentaron también del país: así ha pasado el territorio a terceros, cuartos, quintos, sextos y hasta séptimos arrendatarios, y esto mismo ha impedido al dueño primitivo el hacer un contrato directo con el colono, pues para lograrlo, tendría que chocar con los intereses intermediarios que se hallan situados entre las personas que constituyen ambos extremos. De este estado de cosas han resultado entre otros dos males muy notables para las masas: el primero la inseguridad que el colono tiene de poseer el terreno, aun cuando cumpla fielmente con las cláusulas de su contrato, pues si los demás que están sobre él en el orden de arrendamientos, faltan en sus compromisos, unos a otros o al dueño primitivo, este reclama su terreno y despoja de él y de sus provechos a quien por el orden natural debía creerse asegurado en ellos: el segundo es que el colono se halla sobrecargado excesivamente en su trabajo, sin reportar la correspondiente utilidad, pues tiene que pagar las de seis o cinco arrendatarios, que todos las reciben del terreno y de sus trabajos. Así se cansa, se fastidia,

emigra de su país o se subleva contra la autoridad que no sabe, no puede, o no quiere remediar sus infructuosos y prolongados sufrimientos.

El estado de nuestra propiedad territorial no es como en Irlanda tan oneroso a las masas, sin embargo puede serlo con el tiempo por otras causas que daran el mismo resultado, si la autoridad no procura evitar con tiempo, que lleguen al esceso los males que se sufren ya y son realmente muy graves. En Mejico la propiedad territorial se halla en una universal bancarrota, puesto que no puede pagar los reditos de los capitales que reporta, ni redimirlos en razon de que las fincas tienen un valor inferior a estos.

Los Españoles que enriquecian en la antigua colonia de Nueva-España, por el escesivo amor que tenían a sus hijos los alejaban de las ocupaciones que ellos mismos ejercian, y estimaban poco honrosas; y estos, si no se convertian en *pretendientes*, preocupados de las ideas que les inspiraban sus padres y hallandose con una herencia considerable, cuando no la disipaban la invertian en la compra de fincas rusticas. Pero acostumbrados por su educacion a vivir en las ciudades, sin los conocimientos que solo da el habito en cualquiera profesion, y mas que todo sin la laboriosidad que solo se puede adquirir en los primeros años, no sacaban de sus fincas los provechos bastantes a sostener los gastos a que es-

taban acostumbrados, y se hallaban con un deficiente que era o se reputaba necesario cubrir.

Desde tiempo inmemorial en Mejico, todos los que morian con mediana o considerable fortuna, se hallaban con una especie de obligacion de dejar en su testamento algun legado piadoso que se enteraba en dinero efectivo en los juzgados de capellanias, para que impuesto sobre alguna finca, redituase la cantidad necesaria a satisfacer la institucion piadosa de su destino. Habia pues siempre una grande abundancia de dinero en los juzgados de capellanias, y los hacendados de que se trata tomaban de el y sobre sus fincas la cantidad que necesitaban, muchas veces para disiparla y otras para el fomento de la finca. Desde que este orden de cosas se estableció por la costumbre, los propietarios, en razon de la facilidad de tomar a reditos un dinero que se hallaba en abundancia y nadie tenia interes directo en asegurar, fueron gravando cada dia mas las tierras, y aunque es cierto que estas, de cien años a esta parte, han sestuplicado su valor, han sido tantos los capitales tomados a censo sobre ellas, que a principios del siglo presente apenas se podian satisfacer los reditos, y era ya muy dificil la redencion de los capitales. Todavia sin embargo como los legados piadosos continuaban en abundancia, los juzgados de capellanias se hallaban hasta 1840 con un surplus de capitales que se imponian sobre fincas, cuyo ava-

lucro se exajeraba para recibirlos a censo sin aplicar ninguno a otras empresas , pues el clero tiene por maxima invariable no dar sus capitales sino sobre bienes raices.

Ya antes de 1810 habia habido bastantes bancarrotas, provenientes de la imposibilidad en que se hallaban muchas fincas de satisfacer los reditos que reportaban; y la ley de consolidacion de vales reales, por la cual se mandaba a los censuatrios redimir los capitales que reconocian para que ingresasen en el erario publico, vino a poner en claro que la mayor parte de las fincas de Mejico , a pesar del aumento de valor que les habian dado los progresos de la poblacion y una paz no interrumpida en tres siglos, no valian lo que sobre sí reportaban. Este descubrimiento habia ya difundido la alarma que es consiguiente en una crisis universal de rentas , haciendo que los capitales impuestos sobre fincas y los reditos provenientes de ellos, bajasen mucho en la estimacion publica ; y es cierto que aun sin la revolucion de independenciam, que estalló poco despues, la riqueza territorial habria sufrido una violenta crisis, y producido una revolucion financiera de que la autoridad no habria podido desentenderse sin comprometer el orden publico.

El pronunciamiento de Hidalgo en 1810 que se hizo general , a pocos dias vino a cubrir esta universal bancarrota, haciendo que se atribuyesen a el

esclusivamente los males que solo agravó y eran efectos inevitables de causas que se habian acumulado anteriormente, y obraban con absoluta independencia de toda turbacion politica. Las fincas entonces bajaron muchos grados de su valor, así porque no pudieron ya cultivarse al precio y con la facilidad de los años anteriores, como porque se inutilizaron las obras que dejaban de repararse, y se perdieron o destruyeron las que no exigian reparos. Por el espacio de ocho años en que los campos que debian cultivarse fueron el teatro de batallas sangrientas no se pagaron renditos; pero cuando la paz empezó a restablecerse, se instituyó la cuestion sobre los renditos y no sobre los capitales mismos como debia ser: es decir se reclamaron los renditos y se supuso que en los capitales no debia haber novedad, sino que debian estimarse en toda su integridad a pesar de la baja de valor que habian tenido las fincas que los representaban. La cuestion de renditos abrió el campo a mil reclamaciones que era imposible resolver por los principios del derecho comun, y sobre las cuales se escribieron mil pobrezas, hasta que el licenciado D. Jose Maria Jauregui tomó por su cuenta el negocio, y en su famosa disertacion sobre la materia, estableció con tino y conocimiento los unicos principios que podian conducir a resolverla con acierto.

Por las doctrinas de este escrito mas o menos

bien aplicadas se zanjaron entonces las reclamaciones pendientes sobre reditos; pero habiendo quedado intacta la cuestion principal, es decir la de los capitales considerados con relacion a las fincas, en nada se cambió la suerte de la propiedad territorial, ni la bancarrota que ya existia y debia empeorar con el trascurso del tiempo. En efecto, los dueños de fincas que antes de la guerra de independencia las habian mantenido con un gravamen superior, igual, o muy poco inferior a su valor, despues de que la guerra cesó se encontraron con los mismos gravámenes y con una finca que valia la mitad menos, de lo cual ha resultado que no pudiendo satisfacer los reditos, hayan sido casi todos embargados. Estos embargos que han arruinado una multitud de familias no han mejorado la suerte de los que adquirian de nuevo las fincas: ninguno de estos, sino con muy pocas escepciones, ha podido pagar los capitales que reconocian, las han recibido con los mismos gravámenes que causaron la ruina de los otros, y algunas veces aumentado el capital en la cantidad equivalente a los reditos que dejaron de pagar los antiguos dueños; así es que a su vez son embargados como estos, para que otros y otros lo sean despues de ellos, sin que sea posible ver termino a estos males, mientras subsistan y se aumenten las causas que los producen.

Se ha dicho que los compradores de bienes raices

no pueden, aunque quisieran, pagar los capitales que reconocen al tiempo de verificar la compra. Esta imposibilidad es cierta y depende de varias causas. La revolucion paralizó las negociaciones de minas y las del cultivo de la tierra, destruyendo por solo este hecho la mitad o mas de la mitad de los capitales que existian antes de ella: de los que aun permanecian al verificarse la independendencia, ha desaparecido a lo menos otra mitad por la emigracion, primero voluntaria y despues forzada, de los Españoles que eran los mas acaudalados, de lo que resulta que en Mejico no hay hoy sino una cuarta parte de los capitales que existian en 1810; es verdad que despues se han creado otros, pero ademas de que ellos no pueden reemplazar en tan corto tiempo los que han faltado de un golpe, los nuevos no han podido emplearse en negocios productivos, atendido el estado del pais.

El gobierno, en razon del deficiente permanente en que se halla, ocupa la mayor parte de los capitales que toma a intereses subidisimos desde tres hasta treinta por ciento mensual, atendidas las operaciones de los prestamos, en las que siempre entra una parte considerable de papel poco valioso: de esta manera se conserva muy alto el interes del dinero y nadie quiere emplearlo en redimir capitales que no le rendiran los provechos que la usura.

Los capitalistas no compran fincas; y los que no lo son, recibendolas por un valor muy superior al

natural, no pueden pagar el rédito en el estado en que se hallan, ni adquirir para mejorarlas los caudales necesarios que como va dicho rinden mas en la usura a sus dueños. Ademas, aun quando los que adquieren las fincas sin pagarlas, contasen con los medios de hacer en ellas obras que aumentasen su valor y sus productos, no seria facil que se determinasen a hacerlo, porque pactandose como se pacta un plazo muy corto, que nunca escede de seis años, en la escritura de venta para la redencion del capital, podria reclamarse la devolucion de este antes de que las obras hubiesen costeadose, ni rendido las utilidades que de ellas se esperaban, y no siendo posible la redencion, vendria el embargo, la perdida de la finca y lo gastado en mejorarla. Si a estos gravámenes de *capitales piadosos*, y a estas dificultades de reacer las fincas, muy grandes en si mismas, se añade el diezmo que ya no por ley sino por conciencia exigen los eclesiasticos, las vejaciones que sufre el cultivador de los partidos belijerantes que traen al pais en revolucion permanente, y la ocupacion violenta de sus frutos y animales a que con tanta frecuencia se propasa el soldado, no podrá desconocerse que la bancarrota en que se halla la propiedad territorial, no se puede remediar por los medios ordinarios de concursos, embargos y nuevas ventas de que estan continuamente ocupados los tribunales, y que el lejislador debe tomar el uni

co medio de salvacion, que consiste en sacrificar los pretendidos derechos de las comunidades a los de la propiedad particular.

Otra de las cosas que impide el aumento de valor en la propiedad territorial es su mala reparticion. Las mas de las fincas rusticas que hoy existen en la Republica, han sido *encomiendas* en su orijen, es decir terrenos que se concedieron a los dueños primitivos, y cuyo valor consistia, no en los frutos que podian producir, sino en el numero de Indios que estaban afectos a ellas y se hallaban en obligacion de trabajar en beneficio del señor de la tierra. Como en los primeros tiempos despues de la Conquista, la poblacion era tan escasa, para que un terreno que solo tenia su valor de ella misma fuese de algun provecho al dueño, era necesario que tuviese una estension considerable, y abrazase el espacio de algunas o muchas leguas. La abolicion de las *encomiendas* y el aumento de la poblacion libre hizo que las tierras, en lo sucesivo, se estimasen por sus frutos, que empezaron a elevarse en sus precios desde que hubo ya bastantes consumidores, y este cambio del orijen del valor territorial hizo patente la mala distribucion que estancaba el terreno en un numero corto de familias, a las que no era posible, aunque quisiesen, hacerlo producir en la proporcion de que el era capaz. Por otra parte la nueva poblacion que se iba creando, quedaba sin propiedad,

y como entonces el comercio se hallaba tambien estancado en pocas casas, el numero mayor de hombres, lejos de ser un elemento de prosperidad social, se convertia en un principio de desorden.

A este estado de cosas debe su orijen la *empleomania*, y esas masas embrutecidas por su miseria y degradacion que han existido en Mejico hasta la independencia, y que despues de ella han disminuido considerablemente por la libertad del comercio, que ha dado ocupacion, dignidad, y patriotismo a muchos que antes carecian de todo esto. Sin embargo existe todavia una parte muy considerable de estas masas que, combinandose con los intereses de los partidos, y tomando cartas alternativamente por ellos, contribuyen con otros elementos de desorden a traer el pais en perpetua agitacion.

Las fincas rusticas que, como va dicho, fueron demasiado grandes luego que las tierras empezaron a adquirir valor, se habrian subdividido espontaneamente por ventas o disposiciones testamentarias, si no hubiesen reconocido sobre su valor *capitales piadosos* de tanta cuantia; pero este reconocimiento ha sido siempre un obstaculo insuperable para la division territorial, puesto que el clero creeria perder o arri esgar en la hipoteca repartida, lo que estimaba asegurado en ella misma reunida. De aquí es que los propietarios casi nunca han pensado repartir el terreno entre sus hijos, y que las fincas, aunque susceptibles de co-

moda division, han pasado de generacion en generacion tales como se constituyeron en su principio. Sin embargo, es cierto, respecto de algunas, y muy probable, respecto de otras, que las fincas existentes podrian, divididas, soportar los gravámenes que no sufren reunidas. La razon es sencilla y perentoria: la division multiplica el interes directo, hace mas faciles las compras y ventas, aumenta y perfecciona el cultivo y los medios de lograrlo, de todo lo cual es un resultado preciso la produccion abundante, la acumulacion de los frutos y el aumento del capital. El lejislador no puede dar leyes directas que afecten a la *propiedad particular*; pero puede lograr el mismo efecto aliviando a los propietarios de muchos gravámenes, vendiendo en cortas porciones las fincas de que es dueño, y aun, si es posible, comprando fincas grandes y vendiendolas repartidas, como lo hizo en Zacatecas el gobernador D. Francisco Garcia. No se puede dudar que si los caudales de los prestamos extranjeros y del famoso Banco de avio, en lugar de convertirse en lo que todos saben, se hubiesen empleado en esto, habrian dado un resultado verdaderamente favorable y de progreso.

El gobierno no debe auxiliar *directamente* ninguna industria; pero cuanto mas util habria sido el hacer doscientos o mas propietarios que el proyecto abortado por la falta de conocimientos economicos y administrativos de un ministro de tamaños muy

pequeños bajo todos aspectos de establecer una industria forzada, para la cual en el país hay muy pocos o ningunos elementos.

Pero el mal mas notable y de peores resultados en la propiedad territorial mejicana, consiste en que realmente el dominio de las tierras no pertenece a los particulares, y de consiguiente que el interes directo al cual se deben casi esclusivamente la creacion y progresos de todas las empresas industriales, es un agente nulo o muy debil en la agricultura mejicana. Nuestra riqueza territorial se puede dividir en tres ramos, a saber : fincas urbanas, fincas rusticas, y minas. Entre las fincas urbanas noventa de cada ciento pertenecen al clero por su valor y por su titulo, pues no solo es dueño del capital sino que disfruta el dominio directo de ellas ; de las pocas fincas urbanas restantes los particulares tienen el titulo de dueños, pero su valor real pertenece tambien al clero en todo o en parte, por los capitales que en ellas y sobre ellas se le reconocen. Las fincas rusticas, si bien casi todas llevan el nombre y titulo de dominio particular, realmente no son sino del clero, puesto que en muchas le pertenecen todos los capitales que constituyen su valor, y en casi todas una parte la mas considerable de ellos, con la ventaja notabilisima a favor del clero, de no estar espuesto a los riesgos y contingencias de perdidas muy comunes y probables en tiempos de tur-

baciones publicas que todas pesan sobre el que lleva el titulo de las tierras, que por lo comun acaban por arruinarlo.

Todos los juzgados de la Republica mejicana estan casi esclusivamente ocupados de concursos y testamentarias de hombres fallidos en vida o que han aparecido tales despues de su muerte; y aunque entre ellos hay uno u otro comerciante, la casi totalidad pertenece a la clase de propietarios. No se necesita mas que echar una ojeada rapida sobre los anuncios de los periodicos, y será muy raro no encontrar todos los días tres o cuatro en que se convocan postores de orden de los tribunales para la venta de tal o cual finca, que ha sido embargada o cedida por el dueño a sus acreedores. Todavia sin embargo se puede asegurar que no se anuncian la mitad de las bancarrotas ni se embarga a la mitad de los fallidos. El clero ha venido a adquirir una especie de conviccion practica de lo irremediable del mal, y lo comun es que no se traben por el las ejecuciones, sino despues de notables atrasos en los pagos de reditos. Contribuye tambien a que estas ejecuciones no sean tan frecuentes el temor de empeorar el estado de la finca y de sus productos; pues la esperiencia ha enseñado que los gastos judiciales, la administracion de los concursos, y el tiempo que se necesita para terminarlos, son males mucho peores que alguna quita en el redito o algun

retardo en su pago. Pero esta conviccion de la necesidad del mal y la resignacion de pasar por el, lejos de disminuirlo es la prueba mas decisiva de que existe, y demanda ejecutivamente no arreglos parciales y secundarios que solo atenuan algunos de sus perniciosos efectos, sino disposiciones acertadas y eficaces que lo hagan cesar del todo.

En cuanto al ramo de minas poco hay que añadir a lo que antes se ha dicho. La lejislacion española, todavia vijente en el pais reservaba a la corona la propiedad de los criaderos de plata y oro, y al particular se concedia el derecho de esplotarlos pero por solo el tiempo que quisiese o pudiese hacerlo. En consecuencia nadie se estimaba dueño de una mina, puesto que no podia disponer de ella por solo el hecho de carecer de los medios de trabajarla. Desde que la insurreccion hizo general esta imposibilidad los majistrados y el gobierno de la colonia modificaron en parte esta disposicion, reusandose por lo comun a admitir los denuncios que se hacian de las minas abandonadas, y salvando por este medio la propiedad y esperanzas de algunos particulares que habrian sido arruinados estando a la literal disposicion de la ley. Desde entonces ha habido mas circunspeccion, y los particulares han obtenido alguna mas seguridad en la propiedad de sus minas; pero como la ley de denuncios está vijente, cuando estos se han hecho y se ha insistido en ellos con te-

nacidad, no se ha podido declinar su cumplimiento. Las negociaciones de minas han sufrido una crisis terrible con motivo de las bancarrotas de las compañías inglesas a cuyo cargo se hallaban, que se puede decir empezaron en 1827, y han continuado desde entonces sin interrupcion : hoy se hallan amenazadas de otra que será indefectiblemente de mas tristes resultados, y proviene del excesivo aumento del precio del azogue. La casa de Rotschild ha rematado en almoneda publica a mas de cincuenta pesos fuertes el quintal, todo el producto de las minas de España de que se proveian las de America, y esto va a levantar en Mejico el precio del azogue, de manera que cuando menos será el doble de lo que ha sido antes. Tal ocurrencia arruinará una multitud de pequeñas negociaciones que no podrán sostener este aumento de gastos, y el ramo principal de la riqueza mejicana y unico de exportacion, bajara mucho sufriendo considerables quebrantos.
