

# Sentido histórico del derecho de propiedad inmobiliaria<sup>(1)</sup>

SEÑORES ACADÉMICOS :

El tema de mi conferencia necesita una previa aclaración. Tiene fundamentalmente dos elementos : «sentido histórico», esto es, concepto del sentido histórico, que equivale a la percepción delvenir de la vida de los hombres sobre la tierra, como una forma de la historia universal ; y organización jurídica de la propiedad inmobiliaria. Aquí se concatenan dos ideas fundamentales : la idea del derecho de propiedad, muy interesante ; pero no lo es menos, para el estudio que se intenta en esta disertación, la del sentido histórico. Este elemento del tema es, por ahora, el más importante.

## EL RÍO DEL PERRO

El pensamiento cardinal de la conferencia nació de una evocación surgida sobre el prólogo puesto por Hunger y Lamer a una sistematización de fotograbados de material arqueológico del antiguo Oriente. Estamos en Beyruth, ciudad de origen fenicio que floreció en la época siria, situada en la costa asiática del Mediterráneo. Por su parte Norte corre el río del perro—Nahr el Kelb—y en la desembocadura hay un pequeño cabo, consistente en un macizo de rocas que se adentra en el mar. Los habitantes del viejo

(1) Texto taquigráfico de la conferencia pronunciada en la Academia Nacional de Jurisprudencia y Legislación por el Registrador de la Propiedad don Aurelio Rodríguez Molina el 16 de Mayo de 1936.

país hubieron de vencer el doble obstáculo de las rocas y el río para el tránsito, ya que la cordillera del Líbano acerca, allí, sus contrafuertes al Mediterráneo y hace muy estrecho el paso entre éste y la montaña. A esta necesidad obedecieron, sin duda, los caminos que surcan el cabo y el puente que cruza el río. Chocaron en dicho punto civilizaciones tan poderosas en los tiempos antiguos como la babilónicoasiria y la que floreció a las orillas del Nilo, y los hombres, exponentes de esas culturas, dejaron recuerdos de su paso en inscripciones que todavía se conservan. La cronología ha acertado a darles fechas que constituyen valores muy estimables para la historia del mundo.

Admira el lapso de tiempo encerrado entre las inscripciones. Unas son egipcias y recuerdan las expediciones de Ramsés II contra los hetitas en el siglo XIII (a. de J. C.); otras, asirias, de Salmanassar II en sus guerras contra los fenicios, siglo IX anterior a nuestra era; romanas, de la época de Marco Aurelio, siglo II; árabes, de principios del siglo XVI, en tiempos del Sultán Selim, y una francesa, de los oficiales de la expedición militar que envió Napoleón III a Siria, el año 1860, para contener la matanza de cristianos.

Desde la cima del cabo se ven los caminos paralelos que le surcan: el egipcioasirio es el más alto; destrozada, pero claramente visible hoy, la carretera grecorromana; más baja, la moderna, y al fondo, el brillo de los carriles del camino de hierro. El espectáculo es insuperable. Desbordada la fantasía, convierte en contemporáneos a Ramsés, a Salmanassar, a los modernos traficantes... Treinta y dos siglos de existencia.

#### ¿ EL SENTIDO HISTÓRICO COMO FORMA NUEVA DE LA HISTORIA ?

Para el hombre que sienta la emoción de la Historia, la contemplación de los viejos caminos del río del perro le ofrece sobre un espacio reducido, donde se confunden las huellas de civilizaciones que han exigido milenios para desenvolverse y sustituirse, un símbolo nuevo, acaso una concepción original que rompe y pulveriza las formas corrientes suministradas por los historiadores. Nada significan la pulcra división de edades, la distinción espengleriana

de la cultura mágica, fáustica o apolínea, ante la superposición de las rutas en Beyruth. Es un accidente geográfico, es la proximidad al mar de la riscosa vertiente occidental del Líbano, lo que impri me el mismo sentido, el sentido histórico, al desfile de las civilizaciones por el estrecho pasadizo. De igual manera se conducen allí los hombres de las edades antigua, media o contemporánea ; los de la cultura apolínea o mahometana y los wikingos de Goethe.

El alma atenta advierte «algo» que determina la dirección, que da rumbo forzoso al desenvolvimiento de ese trozo de la Historia. Y si en las inmediaciones del río del perro dicho «algo» se materializa y acoge a un orden físico, integrado por la abrupta barrera que separa la Celesiria, del mar, no obsta a que en otros casos el principio de la dirección se haga espiritual e intangible. La Historia se muestra en todos, el de Beyruth y los que voy a exponer, en su fundamental dimensión : la profundidad. Profundidad del espacio que coincide con la idea del tiempo.

Al hombre le va siendo fácil, más cada día, saber cómo han vivido las generaciones de otros milenarios. Le parece complicado y difícil, y expuesto a muchos errores, anticipar el contenido de la vida de las venideras. Pero entre ambos momentos se dibuja una solución intermedia : el hombre actual llega a saber cuáles hubieran sido las acertadas predicciones de los que vivieron en otras etapas, sobre el futuro de sus instituciones técnicas. Y si hay un signo que implica la forma en los Estados futuros, que el devenir de los años va convirtiendo en pretéritos, debe pensarse, con algún fundamento, que dicho signo constituye el sentido histórico de la técnica de que se trate.

#### FORMACIÓN DEL CONCEPTO DEL SENTIDO HISTÓRICO SIN IMPOSICIONES DE ORDEN FÍSICO O GEOGRÁFICO

a).—*Troya.*

Troya materializa la profundidad de la Historia.

No lejos de Beyruth, desplazándonos geográficamente, en el Norte del Asia Menor, está la colina de Hissarlik, donde un arqueólogo alemán, Schlieman, halló, excavándolas, nueve ciudades

superpuestas, y en la segunda de ellas, empezando a contar por abajo, creyó reconocer la Troya de Homero. Durante mucho tiempo se había intentado, inútilmente, fijar el sitio de las luchas de los poemas. Dörpfeld, continuador de los trabajos de Schlieman, señaló la sexta, contando desde abajo, como teatro de la guerra cantada por el poeta griego. Ha de advertirse que de las nueve ciudades desaparecieron por el fuego dos, la segunda y la sexta. Las más antiguas son prehistóricas; la novena, es la ciudad romana.

b).—*La casa del rico Vettios.*

La casa particular, la casa construída para vivienda, no obstante ser uno de los elementos peor conservados por la fragilidad de sus materiales. Se han hecho algunas afortunadas reconstrucciones en Assur de la civilización mesopotámica; Tell el Amarna, de la egipcia, y Priene, de la época helenística. Se ha excavado y reconstruído totalmente la del rico Vettios en Pompeya, con su pórtico, patio central, peristilos, etc. Es notable la analogía que ofrece con las de Assur, Tell el Amarna y Priene y, sobre todo, con las de los labradores acomodados de nuestra época en Toledo y Andalucía, dejando a salvo lo que a la ornamentación artística **se refiere**. Viendo hoy cómo la casa de Vettios formaba parte de un grupo de edificaciones del mismo género, se hace uno cargo de la existencia entonces de problemas jurídicos determinados por la propiedad y contigüidad de los inmuebles—servidumbres—, análogos a los de ahora.

c).—*La columna dórica.*

Prescindiendo de su posible parentesco arquitectónico con la columna protodórica que emplearon los egipcios, porque suele ser constantemente negado, es lo cierto que en las columnas griegas han vivido las papiriformes, campaniformes, fasciculadas, etc., de los templos de Luxor y Karnac. Lo mismo ocurre con las columnas dóricas, jónicas y corintias. Columnas de orden dórico han sostenido los pesados arquitrabes del Partenón, de Atenas, y del tem-

plo de Zeus, en Agrigento. Perduraron a través de los siglos medios y subsisten en las construcciones más modernas, en las cuales es frecuente admirar los elegantes capiteles de escocia y plinto, la graciosa voluta doble del orden jónico y el capitell corintio, garantizado con hojas de acanto.

d).—*La ojiva.*

La ojiva, o arco apuntado, aparece, para nosotros, en las ventanas de los panteones sepulcrales de Assur, de dos a tres milenios antes de J. C. Se la ve en los bajorrelieves de las mastabas y pirámides y en los escudos de los lanceros de los faraones. Continúa en las construcciones del románico y da nombre, más adelante, a un estilo injustamente bautizado con el nombre de bárbaro o gótico por los discípulos de Miguel Angel, y es, sin embargo, un estilo de gran espiritualidad, lograda precisamente por la aplicación de la ojiva a las bóvedas y, sobre todo, a los ventanales y cristalerías de los templos góticos. Llega a nuestros días como elemento que la arquitectura no puede desdeniar, y termina por resolver un problema de balística, suscitado al hacer aplicación de los cañones con ánima rayada a las armas de fuego.

e).—*La estatua sedente de la colección Torlonia, de Roma.*

Es de una dama distinguida. Data de la época helenística y constituye una imitación de original griego de la mitad del siglo v, antes de J. C. Se trata de una escultura de gran belleza : una dama vestida con túnica fina, hasta transparentar en la piedra las gráciles formas que cubre, que cae a lo largo del cuerpo, formando los amplios pliegues que caracterizan la moda de mediados del siglo v. El vestido que lleva sobre la túnica tiene mangas hasta la mitad de los brazos, se abre ligeramente en el escote para que surja el cuello, y llega hasta cerca de las rodillas, formando pliegues elegantes. Es magnífica la línea quebrada de su cuerpo desde el extremo de los pies, desnudos, hasta la cabeza, cuyo rostro deja fluir una dulce expresión de serenidad y recogimiento ; y la línea on-

dulada de la cabellera, partida en dos bandas, para terminar en moño, de forma graciosa, detrás de la nuca, del cual ha dejado escapar el artista un lindo mechón que llega hasta el vestido.

En estas esculturas del apogeo ático se inspiraron las famosas Agripinas del Museo del Capitolio, en Roma. Y en la misma dirección llegaríamos a encontrar la Cibeles, de nuestro Pascual de Mena, que ornamenta y da nombre a una glorieta de Madrid. La escultura que habitualmente contemplamos en la calle de Alcalá tiene la bella serenidad de la dama griega. Persiste en la Cibeles la línea de concepción de la estatuaria, de la cual también formarían parte, en tiempos más remotos, algunas de los faraones, principalmente una de las varias de Ramsés II y la afeminada de Tut Ank Amón, del Museo de El Cairo; y en otros menos antiguos, la Nióbida herida, hallada en los jardines de Salustio, en Roma.

Pascual de Mena se dejó llevar «en su inspiración» por el signo de belleza armónica y proporcionada que alienta en la estatua sedente de la época helenística, no obstante la desviación que significa respecto de la interpretación del mito de la Cibeles, diosa frigia, montañesa y selvática, que personifica la fuerza espontánea de la vegetación universal, de la vegetación de la selva principalmente. Se hubiera simbolizado mejor el mito dotándole de expresión hosca y adusta que con los dos leones de gesto plácido que acompañan a la diosa.

f)—*La leona moribunda, de Nínive.*

Por la tiranía del tiempo, que pasa velozmente, omito otros muchos casos y ejemplos que me han servido para reflexionar sobre la esencia del sentido histórico. Citaré solamente la leona moribunda de Nínive, asaeteada con flechas, donde se logra una gran belleza plástica al expresar la angustia de la bestia ignorante de su fin próximo; y la de asunto análogo de un artista español, gloria de los tiempos actuales.

SÍNTESIS DE LOS CASOS EXPUESTOS. EL SENTIDO HISTÓRICO DISTINTO  
DEL TACTO FISIOGNÓMICO

El hombre moderno; al que inquietan los tremendo interro-gantes del porvenir, puesto delante de la ojiva, de la columna grie-ga, de una estatua sedente de diosa o mujer, lo mismo que ante instituciones de tipo social o jurídico, si bien al principio sólo ad-vierte, como elemento formal que primero llega a nosotros, el con-torno, lo externo de la cosa o de la institución, al ahondar en el fe-nómeno, ve, a través de la columna actual, las realizaciones de los tem-plos egipcios y griegos, como ve en los ventanales de los tem-plos gólicos la ojiva de los enterramientos de Assur.

Spengler llamó «tacto fisiognómico» a la facultad que nos per-mite penetrar en el sentido de todo acontecer, que descubre en lo par-ticular su significación profunda. El tacto fisiognómico no es el sentido histórico ; es solamente la facultad de penetrar en el sen-tido histórico, la facultad de percibirlo. No hay sentido histórico en el mero devenir de las cosas, sino en cuanto a él se asocia una idea de necesidad que explica por qué han venido a ser como son. En Beyruth la necesidad tuvo carácter físico ; pero no hay acci-diente geográfico que obligue a dotar de basa las columnas añadi-das al teatro de la Opera, de Madrid, conservando en lo demás las líneas de las que soportaron el Partenón.

Aunque una posición escéptica de alto tono científico pueda ofrecer dudas, que resolverá cada uno dentro de sus opiniones y creencias, sobre la naturaleza de la necesidad que marca la direc-ción continua de las formas, ha de reconocerse que la necesidad exis-te y actúa como un postulado de orden o de ley que rige el de venir de la técnica. Aquí está, a mi juicio, el sentido histórico. El tacto fisiognómico nos hace posible estudiarlo y conocerlo.

EL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL SUELO Y SU SENTIDO HISTÓRICO

El derecho de propiedad de la tierra es una de las formas de la cultura actual que ha tenido su devenir propio, su desenvolvi-miento. Para investigar el sentido histórico que constituya su sig-

no han de buscarse las formas manifestadas de la propiedad inmueble, desde las civilizaciones que florecieron treinta siglos antes de J. C. hasta el momento presente; y si al compararlas encontramos alguno o algunos rasgos sostenidos durante los milenios, algo perpetuado en su organización, tendremos derecho a pensar que el hallazgo constituye el sentido histórico de la propiedad del suelo visto como una necesidad, de igual manera que hemos encontrado el de la columna dórica en la unión de la bóveda o del arquitrabe al fuste por medio de una escocia y un plinto. Así, la historia de la propiedad se nos debe ofrecer en la sucesión de sus formas, bajo el límite fundamental y absoluto que tiene el paso de las civilizaciones por la colina estrecha de Beyruth.

#### EL DERECHO ES UNA PARTE DE LA TÉCNICA

El derecho—y, por lo tanto, el derecho de propiedad—es una parte de la técnica humana. Esta afirmación no empobrece el concepto ni el origen del derecho. Deja a salvo los problemas que se refieren a su concepto y origen, sumamente interesantes. Afirmado el derecho como una parte de la técnica humana, podemos suscribir a continuación el concepto agustiniano de la ley natural, referido a la razón y a la voluntad de Dios mandando conservar el orden natural y prohibiendo perturbarle. De igual modo, cuando hablábamos del principio de necesidad como determinante del venir en la proyección histórica, dejábamos a salvo, dentro de un terreno intencionadamente escéptico, cuanto se refiere a su naturaleza, causa, origen y a si existe antes que él otro, verdadero principio, que es el que le impulsa.

#### CONCEPTO DE LA TÉCNICA

Ya Kant representa en la *Critica de la razón práctica* la tendencia a fundir lo especulativo y lo práctico, la teoría y la técnica. Pero es Spengler el que supera esta dirección, haciendo de la técnica algo enormemente universal, que se equipara a la táctica de la vida entera.

No hay técnica en la vida vegetal porque la técnica corresponde a la libre movilidad en el espacio. En los vegetales no hay verdadera vida, sino sólo escenario de procesos de la energía o de la naturaleza circundante.

Es también otro error formar el concepto de la técnica partiendo de la herramienta, porque existen innumerables técnicas sin herramienta. La técnica del león que acecha la presa; la técnica diplomática, que constituye una de las formas de la técnica jurídica.

La técnica surge desde que la vida se concreciona en cuerpos que tienen movimiento en el espacio.

#### LA TÉCNICA EN LA VIDA ANIMAL

«Sólo hay técnica—dice Spengler—en la vida de los animales que se mueven mediante impulso propio.»

En el gran estadio de seres que comienza con los organismos monocelulares y termina en los últimos eslabones de la cadena zoológica hay dos grandes sistemas o tácticas de vida. El primero comprende los animales de organización más simple hasta las palomípedas y los ungulados. El segundo, el resto de la fauna terrestre, incluyendo al hombre. La vida de los primeros está atenida al mundo vegetal, inmóvil, que constituye su alimento. Las plantas no huyen ni pueden defenderse. La técnica de los animales de este primer grupo se acomoda a la necesidad de guardarse de los ataques de otros. Lucha para no convertirse en historia de los demás.

El segundo grupo está integrado por los animales de rapiña. Su técnica es agresiva y cruel; es técnica de ataque. Trata de convertir la historia de los demás en su propia historia.

#### ORIGEN TÉCNICO DE LAS IDEAS DE DOMINIO Y PROPIEDAD

El hombre, según la teoría de Spengler, es el más noble de los animales de rapiña. Tiene de común con ellos la posición de los ojos en el mismo plano, al frente de la cabeza, dirigidos hacia adelante. De este modo su mirada se puede proponer una finalidad, una meta, y le proporciona un mundo, no sólo de color y de luz, sino

de lejanas perspectivas, de objetos situados en el espacio, sobre los cuales la mirada ya constituye un señorío. En esta manera de mirar de los animales rapaces más nobles—dice Spengler—reside la idea del dominio.

Los herbívoros no tienen el alma fuerte de los animales de rapiña. La sustituyen por el gran número, por el rebaño, por el común sentir y obrar. El animal de rapiña, enemigo de todos, no tolera en su distrito a sus propios iguales. Y aquí están, para el filósofo a que me refiero, las raíces del concepto regio de la propiedad. «La propiedad es el recinto en que se ejerce un poder ilimitado... No es el derecho a un mero *haber*, sino a un soberano *disponer*.»

#### LA TÉCNICA HUMANA

Ha de tenerse presente que, aun formando parte la técnica humana de la gran técnica de los animales de rapiña, existen notables diferencias entre una y otra.

Spencer decía hace bastantes años en *La justicia* que si la sociedad humana es una evolución de la sociedad subhumana, la justicia de los hombres lo es, asimismo, de la justicia de los seres inferiores. Llamó especies gregarias a los animales que vivían en sociedad o grey, y hallaba la posibilidad del fenómeno gregario en el acatamiento por los individuos de dos leyes que resumen la organización jurídica fundamental de las sociedades de tipo inferior, en su doble aspecto sustantivo y adjetivo.

Formulaba la primera diciendo que todo individuo que vive en grey ha de recibir los beneficios de la asociación en razón directa de los servicios que presta si es un adulto, y en razón inversa si es un menor. Y la segunda: todo individuo que cuida de su conservación y de la de su prole no ha de ofender gravemente a los demás. Si lo hace, la grey les sanciona. Citaba varios ejemplos demostrativos de la eficacia de las leyes: el castor ocioso expulsado de la colonia, para evitar que se aproveche de un trabajo al cual se sustraer; el elefante agresivo que vive aislado de la manada; la pareja de buhos que destroza el nido de otra, y a la cual se aplica la ley del Talión.

Sin embargo, la técnica humana no es totalmente coincidente

con la de los animales que viven en grey. Ni se puede admitir como grado evolutivo de ésta, ya que la de las especies gregarias tampoco ha evolucionado. Ni siquiera coincide en absoluto con la del grupo de animales de rapiña. La técnica animal es invariable y subordinada al mandato de la especie. El animal técnico está sometido al inexorable cumplimiento de las leyes que la especie le dicta, las cuales, a su vez, son también invariables. Los mismos prismas exagonales labran las abejas de hoy que las que libaban en los jardines de los faraones. La técnica animal no ha variado. La humana, en cambio, es variable, inventiva, creadora. Estas son sus características fundamentales.

#### ORIGEN DE LA TÉCNICA HUMANA

El problema del origen de la técnica humana le formula Spengler por medio de una pregunta :

¿ Desde cuándo se ha hecho inventiva o creadora la técnica del animal de rapiña ?

Que equivale a esta otra :

¿ Cómo el hombre ha venido a ser hombre ?

La técnica del animal de rapiña ha dejado de ser invariable para convertirse en creadora, en transformadora de sus propios medios, con la aparición del hombre. El ser humano ha conseguido variar la índole de la técnica por la forma de uno de sus miembros : la mano. El hombre se ha hecho hombre por la mano, arma sin igual entre las defensas y órganos de los demás animales. La mano crea la herramienta. No se puede decir que la técnica humana tenga su origen en la herramienta, porque una y otra aparecen en las más antiguas estratificaciones siempre juntas. Con los restos humanos de las civilizaciones viejas se encuentran constantemente las armas.

La importancia de la mano explica el progreso de la técnica ; pero la mano requiere el arma para que sea dueña de su eficacia. Opina Spengler que es absurdo separar en el tiempo la mano y la herramienta, como lo es igualmente considerar la mano producto de una evolución milenaria durante la cual hubiera constituido una carga inútil, más a propósito para poner en peligro la especie que para llevarla a dominar el mundo.

Este ha sido el efecto de la mano. Asentar el dominio del más noble de los animales de rapiña sobre la Naturaleza, convirtiendo a ésta en objeto, en medio, en su historia, en una palabra. El hombre llama historia universal a su propia historia, donde resume toda la sucesión de la vida.

La mano con la herramienta se hace instrumento de apropiación. La mirada del animal rapaz, dotada de perspectiva, como dije, significa señorío sobre la Naturaleza. La mano armada convirtió en práctico el señorío de los ojos. No he de tardar en referirme a instituciones jurídicas de pueblos antiguos que construyeron con la raíz mano la nomenclatura de los modos adquisitivos de la propiedad.

#### TÉCNICA INDIVIDUAL Y TÉCNICA DE EMPRESA

La técnica humana se hace creadora porque el hombre asocia su actividad pensante, que acaso encuentre el medio de su desarrollo en el ejercicio de la mano, a los esfuerzos de ésta. El hombre fabrica y escoge su herramienta.

A la técnica que implica actos singulares de hombres aislados sigue el acto colectivo, que supone la técnica de empresa ; el acto realizado entre varios conforme a un plan. Para ello debió de ser necesaria la preexistencia o la aparición simultánea del idioma. Surge entonces la vida social con formas técnicas cada vez más complicadas, y con ellas, la vida jurídica y el derecho de propiedad.

**JULIAN ABEJON ROSELL**  
ABOGADO

Gestor administrativo colegiado  
Agente para préstamos del Banco Hipotecario de España

Gestiones en los Ministerios. Expedientes de Clases pasivas. Cobro de intereses.  
Fianzas. Cumplimiento de exhortos. Representación de Corporaciones