

EL REAJUSTE DE FINCAS RUSTICAS EN PRUSIA PARA SU
MEJOR EXPLOTACION.

Una Exposición Breve del Procedimiento,
Para servir de Guía a los Terratenientes y
Agricultores.

Por

I. Frick,

Secretario en el Ministerio de Agricultura,
Dominios y Bosques.

MEMORANDUM.

El título del escrito, cuya traducción se encuentra en esta carpeta, reza, traducido literalmente:

"LA REUNION ECONOMICA DE TERRENOS EN PRUSIA"

Siendo ambiguo este título, lo interpreté en un principio, en el sentido de relacionarse con la explotación cooperativa. Pero esto no es así, como se desprende de la lectura de mayores porciones -- del texto. La presente carpeta contiene la versión correcta. Se deben cancelar por lo tanto, las hojas de la carpeta que lleva el título:

"LA REUNION DE FINCAS RUSTICAS EN PRUSIA PARA
LA EXPLOTACION COOPERATIVA".

El Traductor.

MM/GER/jmg.

EL REAJUSTE DE FINCAS RUSTICAS EN PRUSIA PARA SU
MEJOR EXPLOTACION.

Una Exposición Breve del Procedimiento,
Para Servir de Guía a los
Terratenientes y Agricultores.

Por I. Frick,
Secretario en el Ministerio de Agricultura,
Dominios y Bosques.

Introducción.

La convicción de que la reunión de fincas ---
rústicas individuales, para los fines de su mejor explo-
tación, en terrenos de mayor extensión trae beneficios-
de consideración se está enseñoreando más y más, desde-
un número de años, de los terratenientes y agricultores.
Este hecho se nota particularmente en la provincia de -
Westfalia, así como en Renania, comarcas en las que la-
inclinación de conservar lo antiguo está más arraigada,
que en las demás provincias del Estado de Prusia, y ha-
desarrollado, en los grandes y pequeños agricultores, -
cuyos antepasados han venido poseyendo sus terrenos des-
de hace siglos, el afán tenaz de conservar inalterable-
la propiedad que ha venido trasmitiéndose de padres a -
hijos.

Sin embargo, debido a la competencia extranje-
ra, que el agricultor está experimentando, éste se ha -
visto colocado en la necesidad imprescindible de sacar-
partido de todas las circunstancias que puedan contri-
buir al aumento de la fertilidad de su patrimonio. Su-
lema, en este particular, debe ser: economizar tiempo y
dinero.

Mientras que, por una parte, las diversas má-
quinas agrícolas tienen la misión de ayudar en el logro
de esta economía, se opone, por otra parte, al uso de -
las mismas el hecho de que la propiedad del agricultor-
se encuentra a menudo dividida en un número de parcelas

pequeñas y medianas esparsidas por diferentes parajes.-- No le es posible, por lo tanto, trabajar esta propiedad dividida de un modo tan uniforme, tan rápida y tan eficiente, como sería menester hacerlo para sacar mayores beneficios.

Pero aquí entra en juego el Estado con el fin de ayudar al agricultor por medio del reajuste de los terrenos para los fines de su mejor explotación. La aplicación práctica de esta idea es cosa que interesa, por la importancia que tiene para la agricultura del país, al Estado mismo. Y su utilidad se ha comprobado en muchos casos de un modo excelente. Los ejemplos incitan a la imitación. Después de haberse introducido en algunas comarcas dicho sistema, los agricultores de las comarcas vecinas, los cuales pudieron ver a diario con sus propios ojos los buenos resultados del mismo, concebieron el anhelo de gozar también de las ventajas del reajuste. En Renania donde el sistema en cuestión se introdujo a partir de 1885, las autoridades tropezaron, en los primeros tiempos de su intraduccion, con una oposición tenaz. Pero los renanos están ahora acordados en que el reajuste es una bendición para todos los participantes, como se desprende de un cuestionario dirigido hace poco a los socios de la sociedad agrícola del distrito de Tréveris. Y la dirección de la Cámara Agrícola de Renania expresó, en ocasión de presentarsele el proyecto de ley respecto a la reforma de las leyes renanas sobre el reajuste, con el fin de recabar su parecer sobre la materia en cuestión, unánimemente su opinión en el sentido de que el reajuste se ha demostrado ser, para la provincia del Rhin, la medida más eficaz en favor del fomento de la agricultura de la región.

De modo que la idea del reajuste está extendiendo el círculo de sus adherentes. Y como consecuencia de este espíritu, se tiene proyectado, en la actua-

lidad, el reajuste de un gran número de terrenos en las mencionadas provincias del Rhin y de Wetsfalia.

Pero hay una cualidad que el campesino no puede suprimir frente a esta empresa dirigida por autoridades gubernamentales, y esta es la desconfianza. Pues, no sabe a punto fijo lo que sucede con su propiedad, -- qué éxito tendrá la empresa, y teme que sea explotado. -- Por lo tanto el desconfiado se defiende por todos los medios en contra del deseo de los otros moradores de su lugar de practicar el reajuste, y procura por lo menos conseguir esclarecimiento respecto a este sistema. ¿Pero de donde debe sacar este conocimiento? ¿Quien quiere proporcionarselo? Los funcionarios comisionados por el Estado para llevar a la práctica el reajuste, son casi los únicos familiarizados con el sistema en cuestión, -- Pues, aun aquellos agricultores que hayan participado con sus terrenos en el reajuste, no fueron en la mayoría de los casos capaces de darse cuenta cabal del funcionamiento de los muchos órganos y trabajos que entran en juego en esta empresa, cosa que es muy natural si se tiene en cuenta el gran número de leyes, ordenanzas e instrucciones agrarias prusianas que en muchos casos necesitarían urgentemente de comentarios aclaratorios.

Sucede también que aquel que ya se haya convencido, por vista de sus ojos, de los provechos acreados por el reajuste, quisiera saber algo más acerca de este sistema, y tener ante todo una cierta guía durante el transcurso de los procedimientos, de modo que no parece fuera de lugar dar una oportunidad a todos los terratenientes y agricultores que participen en el reajuste, a las autoridades administrativas y de vigilancia, así como a los que intervengan en procesos eventuales, de formarse, sin un estudio extenso de las varias leyes agrarias prusianas, una idea cabal del curso que sigue este sistema.

El presente escrito se propone suministrar lo necesario para llenar esta necesidad.

Aquellos que quisieran informarse más detenidamente respecto a lo dicho en el mismo, pueden hacerlo consultando las siguientes fuentes de este opúsculo:

a) Con Respecto al desarrollo Histórico:

J. Greiff: "Las leyes Prusianas Sobre el Cultivo de los campos y la Policía Campestre";

Lette y von Rönne: "La Legislación Prusiana Sobre el Cultivo de los Campos";

b) Con respecto a los beneficios del Reajuste de los Terrenos:

Frensberg: "Informe Sobre una Conferencia en el Número Nueve de 'El Campesino Westfaliano' de Septiembre de 1897";

c) Con respecto a los datos Referentes a la Técnica Agrícola y de la Agrimensura:

Dr. W. Jordan: "Manual de la Técnica de la Agrimensura";

A. Hüser: "El Reajuste de los Campos, Según el Método que Rige en Prusia";

d) Con respecto a las Vías Públicas:

F. Schultz: "Sobre el Derecho Prusiano de los Caminos";

R. Bering: "Los Derechos de Usar los Caminos Públicos";

e) Con respecto a las Prescripciones de Procedimiento y sus Fuentes Legales:

F. Sterneberg y J. Peltzer: "Procedimiento del Arreglo Entre los Interesados";

Por un alto funcionario experimentado: "El Método Prusiano referente a la División de los Derechos Comunes y Forestales";

"Informe de la Comisión de la 21/a. Sesión del Parlamento con motivo del proyecto de ley respecto a la reforma de las leyes renanas sobre el reajuste de-

los terrenos y la división de los derechos comunes";

f) Con respecto a las condiciones del Catás -
trö:

Dr. W. Turnau y K. Förster: "El Derecho So-
bre los Bienes Inmuebles Según las Leyes Federales Ale-
manas y de Prusia".

El presente escrito, el cual ha sacado desde-
el punto de vista práctico, la médula de todos estos li-
bros, y la ha reunido en un volumen reducido, es un es-
fuerzo de representar el sistema de reajuste en una for-
ma de fácil comprensión. Para no estorbar ésta, no se-
ha hecho ninguna referencia a las leyes respectivas ni-
a las demás instrucciones referentes al método por se-
guir. Que lo expuesto en este folleto sea de provecho-
para todos aquellos que se interesen por el reajuste de
los campos.

EL AUTOR.

1.- DESARROLLO DEL REAJUSTE.

Durante el tiempo de la humillación más grande de Prusia, después de las guerras de 1806 y 1807, casi todos los campesinos se encontraban todavía en dependencia de señores feudales. La mayor parte de las fincas rústicas era la propiedad de los señores, los cuales arrendaban estas propiedades, ya sea hereditariamente a familias de campesinos, o las daban temporalmente en usufructo. Los usufructuarios hereditarios o temporales tenían que facilitar, como compensación, a los señores servicios manuales y de yuntas, así como un sinnúmero de cosas en especie o en efectivo. Pero tampoco aquellos campesinos, que poseían sus fincas como propiedad, podían disponer de las mismas a su libre albedrío, sino que tenían que sujetarse, en provecho del señor, a variadas cargas.

El señor, sin embargo, tenía, por su parte, también obligaciones respecto al campesino. Estaba obligado a permitir a los campesinos recoger de sus bosques la madera para construcciones, así como la leña necesaria; los bosques, praderas y campos señoriales sirvieron así al ganado de los campesinos para pastar, como los terrenos propios de los campesinos sirvieron mancomunadamente para pastorear a los animales. Al igual que el señor no podía comprar ninguna de las fincas rústicas independientes, ni reservarse, para su uso personal, ninguna de sus propias fincas arrendadas hereditaria o temporalmente, tampoco los campesinos tenían el derecho de alejarse de la propiedad de su señor sin la anuencia del mismo.

Y aparte de todas estas obligaciones que se derivaban de la relación existente entre el señor y el feudatario, existían para este último un número de tributos en favor de instituciones eclesiásticas y educativas, así como muchas otras limitaciones y gravámenes cuya enume-

ración nos llevaría demasiado lejos.

Con el auge general, que el Estado comenzó -- a experimentar a partir del año de 1807, se arreglaron -- también poco a poco estas condiciones personales de los campesinos, y se hicieron esfuerzos tendientes al fin -- de suprimir las citadas limitaciones de la propiedad y -- del usufructo del suelo, así como para fomentar por todos los medios el cultivo del mismo.

A este desarrollo se refiere toda una serie -- de leyes agrarias que fueron promulgadas en los años de 1807 a 1850.

El campesino se constituyó , en virtud de la -- supresión de la dependencia hereditaria, en un hombre -- libre, se eliminaron los derechos feudales de propiedad, y se permitió a los ciudadanos de todas las categorías, sin diferencia de ninguna especie, la adquisición de -- fincas rústicas.

Se entregaron asimismo, a los tenedores de -- los campos arrendados hereditaria o temporalmente dichos campos en propiedad personal, bajo la provisión fijada -- legalmente de ceder al señor, en calidad de compensa -- ción, una parte de los mismos. Los derechos que se deri -- vaban de diezmos, servicios, así como de tributos de to -- da clase, pudieron ser abolidos en cambio por indemniza -- ciones mutuas adecuadas.

Se pudo suprimir también el usufructo común -- de los terrenos del que habían venido disfrutando varios habitantes de una ciudad o aldea, municipios o terrate -- nientes. Entre estos derechos comunes por suprimir se -- encontraban:

I.- El derecho de pastorear en campos, bosques y demás terrenos;

II.- El derecho de sacar de los bosques pasto para los animales, usar la madera y la leña, así como -- recoger material para la cama del ganado;

III.- El derecho de cortar césped y material para la cama del ganado (no haciendo ninguna diferencia si este derecho se refirió a una propiedad común, una propiedad colectiva o un derecho unilateral o mutuo de servicios);

IV.- El derecho de pastorear en, y usar los carrizos, juncos o cañas de terrenos y aguas particulares de toda clase;

V.- El derecho de recoger el pasto y la mala yerba en campos de cultivo;

VI.- El derecho de recoger los remanentes de campos cosechados;

VII.- El derecho de usar los campos ajenos a cambio de la entrega del abono del ganado;

VIII.- El derecho de cultivar ciertas partes de campos ajenos;

IX.- El derecho de recolectar la resina;

X.- El derecho de pescar en aguas particulares estancadas o corrientes;

XI.- El derecho de usar la turba.

La cancelación de estos derechos comunes se verificó a cambio de indemnizaciones en forma de tierras, o en efectivo, a los interesados. Este arreglo se conoció bajo el nombre de "división de los derechos comunes". Si la compensación se realizó en forma de tierras, sucedió fácilmente que las parcelas que el interesado recibió como compensación, se encontraban esparcidas entre la propiedad del que las había cesado. Se encontraban además situadas a menudo a bastante distancia de la propiedad principal del primero, con lo que se habría dificultado grandemente el cultivo de todos estos terrenos sino hubiera existido la posibilidad de trocar, en ocasión de la división de los derechos, las parcelas mezcladas. Pero estaba permitido trocarlas solamente en conexión con la cancelación de los derechos del usufructo

común de los terrenos, y la legalidad del cambio dependió, además, de la anuencia de la cuarta parte de los propietarios de los terrenos que se quiso cambiar. La situación abigarrada de terrenos, por sí sola sin la cancelación del usufructo común, no motivó, en aquel entonces, todavía ningún arreglo entre unas u otras partes.

En el transcurso de los años, empero, el procedimiento se transformó de un modo tal, que el reajuste de los terrenos se constituyó en el objeto principal. El deseo y la necesidad de trocar también aquellos terrenos que no estaban sujetos a un usufructo común, y de eliminar con esto al mismo tiempo la obligación molesta de proporcionar a los vecinos acceso a sus parcelas a través de la propiedad ajena, se hicieron sentir con más urgencia conforme los campesinos se dieron cuenta de que la situación compleja e inconveniente de los terrenos, la insuficiencia de los mismos, así como el desagüe inadecuado, dificultaban en alto grado el cultivo apropiado y al logro de cosechas superiores. Y para poder reajustar también estos terrenos, se promulgó la "Ley del 2 de abril de 1872, respecto a la ampliación de la ley sobre la división de los derechos comunes del 7 de julio de 1821, para abrazar también el reajuste de aquellos terrenos que no están sujetos a un usufructo común, a la cual el presente escrito se apega. Se han tomado asimismo en consideración las demás leyes principales que se refieren a esta materia.

2.- AUTORIDADES DE AVENENCIA.

Fue menester que el arreglo o ajuste de las nuevas relaciones entre los señores y los campesinos se efectuará por medio de un acuerdo al respecto. Fue necesario que los interesados se avinieran en ocasión-

de la derogación de las servidumbres, así como de la división de los derechos comunes. Y también en conexión con el reajuste de los campos precisa que se fijen los derechos de los participantes individuales, y que se arreglen aquellas condiciones que no puedan seguir en pie al llevarse al terreno de la práctica el reajuste. Ahora bien este arreglo de intereses contrarios se lleva con más facilidad a feliz término, si interviene una tercera persona desinteresada, imparcial y experimentada para prestar su ayuda de un modo uniforme a los intereses en pugna. -- Con este motivo se establecieron el 14 de septiembre de 1811 las autoridades gubernamentales de avenencia, cuyas facultades y cuyos procedimientos se fijaron por virtud de leyes especiales. En la actualidad fungen, como autoridades de avenencia, tan solo "Las Comisiones Generales para el arreglo de las condiciones entre los señores y -- campesinos". La Comisión General, como se llama en una forma abreviada, es una autoridad provincial, la cual tiene en lo general su asiento en la Capital de la provincia. Pero hay también algunas Comisiones Generales que abarcan varias provincias. Hay en Prusia en su conjunto nueve de dichas Comisiones.

Cada Comisión General consta de un Presidente, -- con el título de Presidente de la Comisión General, y al menos cuatro miembros más, los cuales están en su mayoría capacitados para fungir como jueces, y en lo general son expertos en materias agrícolas. Los demás miembros deben tener conocimientos adecuados y prácticos en la agricultura, y poseer asimismo los conocimientos legales que se relacionen con los negocios de avenencia.

Como ayudantes fungen en la Comisión General -- inspectores de construcción para los mejoramientos, así -- como inspectores agrimensores. Oficinas administrativas -- (secretarios de la Comisión General) y oficinas técnicas --

(agrimensores gubernamentales y ayudantes agrimensores) desempeñan los trabajos de oficina.

La Comisión General conduce y vigila los asuntos de avenencia dependientes de ella, el arreglo de las condiciones legales que entren en juego y que no puedan seguir en pie si se quiere practicar la avenencia dentro de las provisiones de la ley, y termina el procedimiento con la firma de las actas correspondientes. La mencionada Comisión tiene también facultades para fallar en primera instancia sobre todas aquellas controversias que se relacionen directa o indirectamente con el reajuste. De modo que esta Comisión funge al mismo tiempo en la calidad de autoridad administrativa y judicial.

Para practicar localmente los negocios de avenencia, existen los comisarios Especiales, los cuales desempeñan sus funciones bajo la dirección y vigilancia de la Comisión General. Los referidos Comisarios son las personas que entran en contacto personal con los campesinos y que llevan con sus funcionarios los negocios de avenencia al terreno de la práctica. El Comisario Especial es una persona versada en la jurisprudencia, y debe ser al mismo tiempo que experto titulado en agricultura, o al menos un Experto Agrícola que proceda directamente de la clase de los agricultores prácticos. El Comisario Especial tiene, como ayudantes, funcionarios gubernamentales (Secretarios de la Comisión Especial), así como agrimensores expertos que están al mismo tiempo al tanto de la técnica de la agricultura.

La Comisión General puede encargar, para casos individuales, de las funciones del Comisario Espacial también a cualquier funcionario gubernamental o municipal idóneo. Esto, empero, sucede en la actualidad solamente en casos muy contados.

Si se interpone en contra de los fallos judiciales en primera instancia de la Comisión General, el recurso de la apelación o queja, entonces falla en segunda instancia el tribunal Agrícola Superior en Berlín. Los fallos en este tribunal son en lo general definitivos. Se puede apelar, en contra de sus fallos, al Tribunal Federal de Leipzig, pero solamente si el asunto de controversia habría podido ser objeto de un litigio fuera del procedimiento de avenencia, y si el objeto en disputa vale al menos 2,500 marcos. La apelación puede apoyarse solamente en la alegación de que el fallo primitivo descansa sobre la violación de una ley.

Todas las Comisiones Generales dependen, en lo que respecta a la administración, del Ministerio de Agricultura, Dominios y Bosques en Berlín. De lo cual se deduce que las quejas relacionadas con la actuación de un Comisario Especial deben elevarse a la Comisión General de la que dependa, y las quejas respecto a la actuación de esta última al Ministerio mencionado.

Por otra parte, las apelaciones contra los fallos judiciales de la Comisión General deben elevarse a esta última, pero serán falladas, como acaba de decirse, por el Tribunal Agrícola Superior en Berlín. La apelación en contra de los fallos de este último debe elevarse al Tribunal Federal de Leipzig, el cual falla en definitiva.

El Comisario Especial tiene autoridad judicial solamente en un solo caso, a saber: Si en el transcurso de los negocios de una avenencia las cosas no pueden seguir en sus condiciones antiguas, y si la aplicación de las nuevas condiciones por arreglar sigue todavía en suspenso, el Comisario Especial puede pronunciar un fallo judicial provisional. La apelación en contra de un fallo de esta clase puede elevarse desde luego (dentro de quince días a contar de la fecha de re

cibir el fallo). La Comisión General falla en definitiva.

La Comisión General falla, en casos individuales, también provisionalmente. Si esto sucede y se quisiera elevar queja, esta debe dirigirse al Tribunal Agrícola Superior en Berlín, el cual falla en última instancia.

Se facilita en la sección sobre controversias relativas a la distribución de las parcelas (Capítulo - 12), una exposición más detallada de los recursos legales y del modo de obrar referente a las instancias judiciales, ya que estos pleitos son los más importantes de todo el procedimiento de avenencia. Los demás pleitos, se se originen en el transcurso del reajuste, se tramitan formalmente de un modo análogo. Se aplican, a la tramitación del procedimiento de avenencia, correspondientemente las prescripciones del código civil respecto a la obligación de las partes para declarar en lo tocante a los hechos alegados por la parte contraria, respecto al empleo y a la admisión de los medios de ataque y de defensa, respecto a los medios de comprobación y las objeciones de los mismos, y respecto a las facultades y obligaciones que el tribunal tiene en la tramitación verbal.

3.- LAS VENTAJAS DEL REAJUSTE.

El reajuste de tierras, de que se trata, constituye un medio para el fomento de la agricultura. Sus ventajas estriban en:

A).- El Reajuste Hace Posible una Explotación Adecuada y que Esté en consonancia con el Aumento de las Exigencias del Ramo.

Una propiedad que está dividida en muchas parcelas, las cuales se encuentran esparcidas por diversos rumbos, puede trabajarse solamente con gran dificultad y gastando mucho tiempo y dinero. El reparto adecuado-

y el funcionamiento correcto del trabajo es una tarea - difícil. No es posible, bajo esta condición, aprovechar de lleno la ayuda manual y de las yuntas, ya que el cambio frecuente de los implementos de labranza de una parcela a otra, y el repetido ir y venir de los obreros de un pequeño terreno a otro, ocasionan una gran pérdida de tiempo.

Los campos desiguales, los cuales ya de por sí piden un tratamiento distinto, producen naturalmente también sólo cereales de una calidad desigual, los cuales - alcanzan precios de poca consideración, debido al hecho de que las calidades desiguales se pueden ofrecer a la - venta tan sólo en cantidades reducidas.

Pero es imposible introducir un cultivo más intenso para alcanzar productos de mejor calidad y en mayores cantidades, si se tienen en cuenta las calidades desiguales y la poca extensión de las tierras, así como el hecho de que los vecinos dependen demasiado los unos de los otros, .

Teniendo todo esto en cuenta, salta a la vista la ventaja del reajuste, pues su fin principal estriba - en disminuir las muchas parcelas pequeñas individuales y reunir las en pocos terrenos de mayor tamaño. Los nuevos y más extensos terrenos representarán no solamente un - conjunto lo más económico posible, sino que reunirán también, en la medida de lo posible, clases de suelo de la misma calidad, el cual se deja en tal virtud cultivar -- más fácilmente y con el empleo de menos tiempo, ya que - los terrenos reajustados erogarán menos gastos y se dejarán cultivar en mayor independencia de los terrenos vecinos.

Los terrenos reajustados facilitan también en mayor grado la vigilancia de los obreros, al aprovechamiento debido de sus servicios, así como el reparto adecuado del tiempo y del trabajo.

El mejor cultivo de los terrenos individuales, el cambio de la alteración de las cosechas, la introducción de nuevas plantas de cultivo y un mejoramiento radical de los métodos antiguos (particularmente también respecto al uso de máquinas para el cultivo, para la -- distribución del abono, sembradoras, cosechadoras, cardadoras etc.) por parte del agricultor inteligente han contribuido, juntamente con la cría en gran escala de ganado con el fin de renovar la tierra con el abono del mismo, para hacer resaltar todavía más las ventajas del sistema del reajuste.

Se hizo a menudo, debido a un cultivo racional, particularmente posible también el cultivo de plantas de pasto para el ganado, así como de papas, con la consecuencia de que aumentó la cría de ganado casi en la misma relación como disminuyó, debido a los nuevos y mejores caminos, la necesidad de mantener muchas yuntas de tiro.

En algunas regiones se ha introducido, como consecuencia del reajuste, el cultivo de la remolacha -- como cosecha principal. El cultivo de la remolacha ha, tenido, como resultado, un aumento considerable en el valor de las fincas, así como un mejoramiento en la cría de ganado vacuno, el cual aumentó, por su parte, considerablemente la producción de leche.

Finalmente se verificó, debido al alivio experimentado respecto a la escasez de obreros, en este particular un mejoramiento hasta en las municipalidades -- que no habían introducido el reajuste.

B).- El Reajuste Trae Consigo la Ventaja de -- Buenos Caminos en la Campiña.

Los caminos se encuentran, en lo general, en los campos no reajustados, en una condición lamentable. La comunicación entre los pueblos vecinos la facilitan en lo general calzadas bien construidas, ya que la Pro-

vincia se encarga de este asunto. Pero los caminos a través de los campos no son en lo general numerosos, ni están bien contruidos. Estos caminos que de ordinario no tienen ningún piso firme, son, particularmente en la primavera, después de que la nieve comienza a derretirse, y después de las prolongadas lluvias del otoño, intransitables, demodo que hasta el pequeño propietario se ve en la necesidad de erogar gastos especiales con el fin de que el cultivo de los campos o la cosecha no se retarde. Además, hay los muchos desfiladeros hondos, húmedos y angostos que pueden transitarse en estos tiempos solamente con peligro para la vida. Hay también muchos terrenos que no pueden alcanzarse por medio de ningún camino, sino únicamente pasando a través de terrenos ajenos, y se sabe de sobra cuantas dificultades y hasta pleitos costosos estos derechos de paso originan a menudo.

Todas estas desventajas se eliminan con el reajuste. Es el lema, de este sistema, reunir las parcelas de cada propietario en terrenos grandes, con el fin de poderlos cultivar con la mayor facilidad posible; para alcanzar dicho fin, se construyen para cada uno de los terrenos reajustados, caminos rectos y bien nivelados y no rara vez empedrados, caminos que no solamente faciliten el transporte fácil y pronto de los materiales y cosechas, sino que contribuyan asimismo a conservar a las yuntas y vehículos en buena condición. Ramales bien contruidos tienden a mantener los caminos principales secos.

Un resultado principal de la construcción de buenos caminos en la campaña es, como ya se dijo bajo la letra A, el de disminuir en corto plazo la cantidad de las yuntas necesarias para el trabajo, a lo que se agrega el hecho de que fue posible también poner extensos terrenos eriales bajo cultivo.

El reajuste de los terrenos trae también el beneficio de que se construyan carreteras o calzadas públicas en aquellos lugares en donde todavía hacen falta, o que se pongan en mejor condición las ya existentes. Los campesinos tendrán asimismo el afán de mejorar los caminos en el perímetro de los pueblos, de modo que se construyan buenas calles en donde existieron antes tan sólo veredas.

El reajuste de los terrenos se presta excelentemente a la construcción de los caminos mencionados, puesto que los gastos de construcción no son desmesuradamente elevados, debido a que no entran en consideración gastos por concepto de la adquisición de las fajas de terreno en donde los caminos deben construirse. Pues, cada participante contribuye, para la construcción de los caminos, zanjias y demás obras comunes, a base de un porcentaje determinado que se rige por el valor de su propiedad.

Y como la red de buenos caminos se debe considerar como un resultado permanente del reajuste, aun en el caso de que los terrenos reajustados volvieran, en el transcurso del tiempo, a deshacerse en pequeñas parcelas, la cuestión del mantenimiento apropiado de estos caminos se arregla con cuidado. Los gastos del mantenimiento pueden sufragarse no rara vez con los productos de árboles frutales, que se plantan a lo largo de los caminos en ocasión del reajuste de los terrenos de la comarca.

C).- El Reajuste Acarrea la Ventaja Permanente de un Mejor Desagüe.

En muchas regiones, comarcas enteras sufren de una demasiada humedad, la cual los propietarios individuales son incapaces de eliminar, debido a la falta de obrar de común acuerdo en la materia. Muchas tierras fértiles se han empantanado por que no existen zanjias -

adecuadas para eliminar el agua superflua. Ahora bien, el primer requisito para cultivar tierras demasiado -- húmedas, es el establecimiento de zanj^{as}, canales y ca-- ñerías que faciliten el drenaje apropiado. Aquí entra-- en juego el reajuste con la prescripción legal de que -- los terrenos reajustados deben contar, en la medida de-- lo posible, y que sin las medidas al efecto entrañen la erogación de gastos desmesurados, con las zanj^{as} y cana-- les necesarios para un avenamiento apropiado.

Pero aparte de llenar las prescripciones lega-- les respecto al desagüe, el reajuste proporciona a los-- agricultores inteligentes la oportuⁿidad de avenar volun-- taria y mancomunadamente porciones mayores o menores de los terrenos reajustados. Y precisamente esta clase de mejoras de ha introducido, en las últimas décadas, en -- ocasión del reajuste, en mayor escala, mejoras que han-- tenido un éxito sorprendente. El reajuste pues, ofrece por mucho tiempo la única oportuⁿidad de regularizar -- uniformemente las condiciones del agua de toda una co-- marca, de tal modo que se reúnan muchas propiedades in-- dividuales en un gran conjunto, en el cual se constru-- yen, bajo la dirección uniforme de especialistas experi-- mentados en el ramo, las obras necesarias para el drena-- je.

No es posible, sin un desagüe adecuado, culti-- var intensamente los terrenos. Mientras que el campo -- de cultivo, el cual el campesino cultivaba y abonaba -- quizá por mucho tiempo sin gran éxito, produce cosechas alagüeñas tan pronto como se elimine el agua superflua-- por virtud de obras de avenamiento, los prados para el-- pasto del ganado duplican y triplican sus productos si-- se riegan debidamente después de la extracción del agua nociva del suelo y subsuelo.

El agua que se deriva del drenaje, y que cuen-- ta con sustancias fertilizantes, puede aprovecharse no

rara vez para el mismo riego.

Huelga decir que los resultados del desagüe y riego mencionados se manifiestan no solamente en mejores cosechas de cereales y pastos, sino principalmente también en la cría de ganado más sano y más robusto.

La cuestión del mantenimiento de los caminos, así como de las obras de desagüe y riego, se arregla, ya sea en el acta final sobre el procedimiento del reajuste, o en estatutos especiales.

Se han introducido también, conjuntamente con las mejoras ya indicadas regularizaciones extensas de ríos, cuyo beneficio estriba en el logro de fajas adicionales de tierras de cultivo, o en la transformación de las riberas torcidas de arroyos y ríos en prados fértiles.

Finalmente, han sido desecados y puestos bajo cultivo, como consecuencia del reajuste de los campos, también grandes extensiones de terrenos pantanosos.

D).- El Reajuste de los Campos Facilita Ventas de Propiedad.

El reajuste de los campos tiene como resultado, debido a la supresión de las fajas limítrofes, así como a la reunión de muchas pequeñas parcelas en campos de mayor extensión, la ganancia de terrenos adicionales, y el ahorro de trabajo, abono y semillas. El aumento de la fertilidad de los campos tiene generalmente también como consecuencia un aumento considerable de los precios de venta y arrendamiento.

En tanto que los dueños de mayores terrenos ahorran, como resultado del reajuste, obreros y yuntas de tiro, economiza el propietario mediano bastante tiempo para cultivar, aparte de sus propios campos, también campos adicionales de arrendamiento. El pequeño propietario puede cultivar fácilmente sus propias parcelas, las cuales se encuentran, después del reajuste, situados

en las inmediaciones de su casa, y economiza también -- tiempo suficiente para buscar trabajo adicional, con el fin de aumentar sus ingresos.

Artesanos y jornaleros industriosos encuan-- tran una oportunidad excepcional para ganar buenos sala-- rios en conexi3n con la ejecuci3n de los trabajos de -- los caminos, zanjas, puentes, etc.

Ser3 posible arreglar, sin gastos excepci3na-- les, el catastro de acuerdo con los resultados del rea-- juste, y la nueva distribuci3n de los terrenos ser3 a-- sentada en nuevos y mejores mapas. Con lo que se evita-- r3n asimismo muchas controversias respecto a l3mites, -- las cuales originaron antes crecidos gastos con motivo-- de pleitos.

De modo que se ve claramente que el reajuste-- de los terrenos trae consigo ventajas de mucha conside-- raci3n. Sin embargo, se sobreentiende que todas las -- ventajas, que acaban de mencionarse, no pueden lograrse en todas y cada una de las municipalidades reajustadas-- en la misma medida. Pues, entran en juego aqu3 las con-- diciones de los terrenos, as3 como de la propiedad. --- Tan luego como se haya suministrado la solicitud para -- practicar el reajuste, el Comisario Especial, que est3-- encargado de dirigir el procedimiento, examinar3 deteni-- damente las condiciones de la comarca en cuesti3n para-- ver si no es posible alcanzar con el reajuste mayores y mejores fines de los que los participantes se hayan pro-- puesto alcanzar. Incumbe al Comisario Especial, as3 co-- mo a la Comisi3n General, llamar la atenci3n de los cam-- pesinos hacia las ventajas especiales que puedan lograr-- se, aparte del mero reajuste, y establecer las nuevas -- condiciones bajo una base enteramente ordenada y bien -- arreglada.

En el cap3tulo que sigue a continuaci3n procu-- raremos describir la manera en que se practica el rea--

juste. Pero como las obras accesorias del reajuste, como por ejemplo las regularizaciones de ríos, el cultivo de terrenos eriales, la formación de prados y bosques, drenaje, plantación de árboles frutales etc., no se pueden realizar todas en un mismo tiempo, ni tampoco en todos los lugares, hemos prescindido de referirnos a ellas en esta descripción, con lo que se logra al mismo tiempo una mayor claridad en la exposición. Vamos a describir una comarca en la que existen las condiciones más sencillas, es decir, una en la que la propiedad de encuentra esparcida de un modo excepcional en parcelas menudas, donde faltan los caminos para llegar a las parcelas individuales, y donde existe la necesidad de practicar zanjas para el drenaje de los terrenos, los cuales se encuentran por lo demás generalmente en una buena condición.

4.- COMO SE PROCEDE PARA INICIAR EL REAJUSTE.

Cada propietario de bienes raíces de una comarca tiene el derecho de solicitar el reajuste. Dicha solicitud debe suministrarse por escrito a la Comisión General o a sus órganos. La Comisión General encarga en seguida a un Comisario Especial para cerciorarse si el distrito del reajuste debe limitarse a una parte de la municipalidad en que esta situado, o si debe abarcar toda la comarca de la misma. Pues, el distrito del reajuste no necesita necesariamente abarcar toda una municipalidad, un pueblo o toda una propiedad individual. Precisa solamente que se destaque, como sección de la campiña, por virtud de un deslinde natural, o por su manera especial de cultivo.

El distrito del reajuste puede abarcar asimismo terrenos de una comarca distinta, si es que éstos entran de un modo ineconómico en la comarca por reajustar. La necesidad, sin embargo, de admitir al reajuste también parcelas de otras comarcas, no se manifestará, por

lo general, sino hasta que el procedimiento del reajuste haya comenzado.

Se exceptúan de antemano del reajuste, y pueden admitirse al mismo sólo por virtud de la anuencia de todos los propietarios: todos los edificios y patios de los mismos, jardines, prados artificiales, parques, terrenos plantados con árboles frutales, plantíos de lúpulo, viñedos, lagos, estanques, y demás aguas -- privadas, así como los sitios de los que se saca barro, arena, piedra, caliza, marga y piedra, los cuales no sirven en uso común; además los terrenos que sirven para extraer de ellos fósiles, o que sirven fines industriales, los terrenos en los que se encuentran manantiales minerales, o cuya posesión entraña al mismo -- tiempo la posesión de una mina en propiedad absoluta o parcial; finalmente, los terrenos en los que se encuentran monumentos o sepulcros de familia. Por otra parte, no es de aconsejarse excluir, dentro de un distrito sujeto al reajuste, ciertos terrenos de los efectos del mismo, ya que éste estorbaría el procedimiento y suscitaría dificultades técnicas. Por lo tanto, el reajuste debería abarcar no solamente todos aquellos que gozan de una inmunidad legal, sino también los mismos -- pueblos. Esta manera de obrar trae para los participantes al mismo tiempo la ventaja de que también sus terrenos legalmente inmunes sufran un deslinde apropiado y una renovación respecto al catastro, que se forme para el sitio del pueblo, un plan regular de edificación, así como una regularización de las calles y de las condiciones del desagüe. La medición posterior -- del sitio del pueblo por conducto de la oficina del catastro entraña más dificultades y por lo tanto es más costosa que la medición en ocasión del reajuste.

El Comisario Especial señala, después de haber inspeccionado la comarca en la que se quiere practicar el reajuste, un término para el cual se invita a todos

los participantes. En esta ocasión, el Comisario Especial da a conocer los límites del distrito por reajustar, tal como él los ha trazado, y aclara este proyecto. En la misma ocasión se aceptan las declaraciones de adhesión y se discuten solicitudes eventuales de cambiar los límites del distrito, como quedan trazados, así como las demás observaciones.

Después de que se hayan averiguado, a base -- del catastro de los impuestos, la superficie y el valor neto del distrito por reajustar, el Comisario Especial se cerciora si los solicitantes del reajuste poseen en propiedad más de la mitad de la superficie por reajustar, y si sus terrenos representan más de la mitad del valor del catastro. Después de haberse llenado esta -- condición legal, el Comisario Especial suministra el acta correspondiente a la Comisión General, la cual fija en definitiva, y después de un examen concienzudo, el distrito que el reajuste debe abarcar.

El Comisario Especial pone, en un nuevo término, a los propietarios participantes en el reajuste al tanto del acuerdo de la Comisión General, enseñándoles en un mapa el alcance del distrito del reajuste y lo aclara verbalmente. Si todos los presentes declaran, por escrito y en una forma legal, su adhesión al proyecto -- del reajuste, no hay más obstáculos para comenzar desde luego el procedimiento.

Muchas veces sucede que hay dueños de terrenos que no pueden imaginarse ninguna ventaja, ni individual ni colectiva, del procedimiento del reajuste. Esta opinión por parte del campesino tiene en lo general su fundamento en la ignorancia de lo que suceda con su propiedad, así como en el miedo de sufrir perjuicios. --- Dicha clase de campesinos se opone a veces a la iniciación del reajuste. En este caso tanto los solicitantes, como los contrarios del reajuste, tienen el derecho de

elegir a un delegado por cada parte, para representar -- su lado ante el Consejo de Avenencia. El cuerpo legislativo de cada distrito gubernamental (Kreis) señala -- como tales delegados, de dos a seis habitantes del distrito que sean honrados y experimentados, es decir agricultores prácticos. La Comisión General debe dar su -- anuencia a la elección de los mismos. Si una de las -- dos partes (solicitantes y contrarios) objeta la elección de uno de los referidos delegados, entonces el Comisario Especial elige ex-oficio a un substituyente. -- Estos delegados integran, conjuntamente con el Gobernador del distrito gubernamental como Presidente, al consejo de Avenencia del Distrito. En caso de impedimento por parte del Gobernador del distrito, el Comisario Especial toma su lugar.

El Consejo de Avenencia del distrito se reúne para emitir su parecer respecto a si o no se debe esperar del reajuste un mejoramiento considerable de la agricultura en la región.

El cuerpo legislativo, el cual está al tanto de las condiciones y necesidades económicas de las municipalidades que integran su distrito, declara después, a base del dictamen del Consejo de Avenencia, por virtud de un acuerdo al respecto, si el reajuste debe llevarse acabo, o no. Dicho acuerdo se suministra, para sus efectos, a la Comisión General.

Si se trata de terrenos de un distrito urbano, el cual se encuentra fuera de la jurisdicción del distrito gubernamental rústico, se necesita para practicar el reajuste, la anuencia del gobierno de la ciudad, así como de los regidores. Dicha anuencia se inspira en el dictamen emitido por una comisión de expertos electa al efecto.

Si se acuerda la inconveniencia de practicar el reajuste, la ejecución del proyecto se suspende.

Si se acuerda, empero, la conveniencia de practicar el reajuste, entonces la Comisión General nombra definitivamente a un Comisario Especial para llevar el proyecto al terreno de la práctica.

Todo este procedimiento preliminar puede repetirse si sucede, después de determinar en definitiva el distrito que debe abarcar el reajuste, o en el transcurso del reajuste, que haya entre los campesinos agricultores que soliciten que el reajuste abarque también tal o cual parte de la comarca que quedó desde un principio excluida del procedimiento.

Se ha tenido, en conexión con la aplicación del procedimiento descrito, la experiencia de que los campesinos están en lo general acordes con que se practique el reajuste, pero que tienen miedo a firmar los documentos correspondientes, ya sea para no lastimar a otros, ya sea por el temor de exponerse, por su firma, a la posibilidad de sufrir perjuicios. A pesar de que tal miedo no está justificado por ningún concepto, reina entre los círculos rurales una gran desconfianza contra el acto de firmar. Esta es la razón de que es a menudo muy difícil, a base del procedimiento que rigió con anterioridad, conseguir siquiera la mitad de las firmas.

Para acelerar el reajuste, se promulgó, por lo tanto, el 28 de mayo de 1913, una nueva ley relativa a la reforma de las leyes renanas sobre el reajuste y la división de los derechos comunes, la cual se limita, como se desprende de su título, en primer término sobre la provincia del Rhin, pero que se extenderá probablemente en los primeros años sobre todo el país.

Según esta ley, la autoridad encargada del reajuste puede, si se desprende de sus averiguaciones que el reajuste de los terrenos trae consigo un mejoramiento considerable de la agricultura de la región, fijar un

término para saber si el reajuste debe practicarse, o no. La autoridad de referencia debe declarar la conveniencia de practicar el reajuste si la cuarta parte de los dueños de los terrenos por reajustar lo solicita así. Los terrenos se valúan en esta conexión, a base de su tamaño y producción neta. Se presume que las personas que no asistan al término, o que se abstengan a tomar parte en las deliberaciones, no se opongan al proyecto en cuestión. Una objeción al reajuste se admite solamente si el contrario declara y firma su oposición en esta misma junta en una forma legal.

Sigue en pie, a base de la nueva ley, el principio de que la mayoría calculada de acuerdo con la superficie y la utilidad neta de los terrenos, tiene el derecho de determinar si se debe practicar el reajuste. También la estipulación, de que las autoridades encargadas de practicar el reajuste pueden fijar términos especiales para recabar la anuencia de los participantes, corresponde a la práctica vigente. Pero mientras antes los amigos del reajuste tenían que declarar su anuencia por escrito, los contrarios del reajuste tienen, según la nueva ley, la obligación de hacer constar su oposición en un documento legal, y deben también encargarse de dar curso al mismo.

Estas prevenciones están más en consonancia con la justicia. Pues, teniendo en cuenta la gran importancia del reajuste para los agricultores, aquellos que no estén conformes con su aplicación, deben comprobar el hecho de que no les acarrea ningunas ventajas. De modo que se trata, en la nueva ley, de un cambio de la obligación, de facilitar la prueba de los amigos a los enemigos del reajuste, cambio que tiende a hacer más fácil la realización del reajuste. La disposición terminante al efecto de que se debe --

llamar la atención, en ocasión de girar las invitaciones para el término, sobre las consecuencias de ausentarse o de abstenerse de tomar participación en las deliberaciones, protege también a los contrarios del reajuste en sus derechos legales y les proporciona la oportunidad de dar expresión a su voluntad por concurrir a la junta y declarar su oposición.

A partir del momento en que el cuerpo legislativo del distrito haya declarado la conveniencia del procedimiento, la Comisión General y sus órganos suspenden en sus funciones a toda una serie de autoridades, tanto administrativas como judiciales. La Comisión General se encarga a partir de este tiempo, de resguardar los intereses del estado en la esfera de los asuntos fiscales y policiacos, de ejercer en parte el derecho de vigilancia suprema que incumbe de ordinario a las autoridades provinciales respecto a la propiedad de las corporaciones e instituciones públicas, y de fallar todas las controversias y pleitos que se susciten con motivo del reajuste.

La Oficina del catastro pone al Comisario Especial, a su solicitud, al tanto de todas las condiciones que se relacionen con los impuestos sobre los bienes raíces, el juzgado lo informa sobre todas las rectificaciones aportadas al catastro, y la autoridad encargada del ramo de las construcciones, se vale de su ayuda para examinar todas sus solicitudes referentes a licencias para construcciones. El Comisario Especial examina dichas licencias exclusivamente con el motivo de ver si la construcción proyectada es un estorbo en el sitio futuro de los nuevos caminos y para el reajuste de los terrenos.

5.- PRINCIPIO DEL PROCEDIMIENTO.

ELECCION DE DIPUTADOS Y DE LOS DEMAS APODERADOS.

JUNTA GENERAL.

El Comisario Especial invita, con el fin de-

dar principio al procedimiento del reajuste, a todos los dueños de terrenos participantes, para concurrir a una junta por delebrar en el lugar en donde se propone practicar el reajuste. En esta ocasión el Comisario Especial participa a los concurrentes el acuerdo del cuerpo legislativo del distrito (Kreistag) y les dice al mismo tiempo que todo está listo para comenzar el reajuste. Si sucede que haya propietarios de terrenos que se opongan al reajuste, es menester averiguar las razones de su oposición, después de lo cual la Comisión General falla -- en caso necesario después de una nueva instrucción --, por virtud de un juicio al efecto, respecto a dichas objeciones.

El acuerdo del cuerpo legislativo del distrito, sin embargo, despacha en definitiva la objeción respecto a la conveniencia del reajuste, de modo que ni la Comisión General, y ni tampoco el Tribunal Agrícola Superior, tiene autoridad de tomar ingerencia en esta materia, o de revisar el acuerdo del cuerpo legislativo.

Después de este trámite, el Comisario Especial señala la conveniencia de proceder a la elección de apoderados, los llamados diputados, los cuales tienen a su cargo vigilar por el interés común de todos los participantes hasta que se presente el nuevo plan del reajuste. Se elige a los diputados por que es imposible admitir a las deliberaciones y discusiones, que se lleven acabo -- en materia del reajuste, a todos los participantes, si éstos son numerosos. Y como los diputados tienen que encargarse de la representación de los deseos y necesidades de sus coparticipantes, estos últimos harán bien en elegir para dicha representación a personas que conozcan las localidades, y ante todo personas inteligentes y experimentadas, y ponerse antes de la junta correspondiente de acuerdo respecto a las personas por elegir.

La autoridad de los referidos diputados no se

extiende, empero, a las condiciones que guarda la propiedad de los participantes individuales. Cada propietario individual representa independientemente sus intereses personales durante el procedimiento del reajuste.

Se elige, en lo general, a tres diputados. Su carta poder debe extenderse bajo la cláusula de que en todos los casos, en que no todos los diputados concurren a las juntas, los acuerdos tomados por los presentes obliguen legalmente también a los poderdantes de los diputados ausentes.

Si el Comisario lo exige así, es menester elegir a diputados en todos los casos en los que el número de los participantes integra más de cinco personas. Los participantes que se nieguen a nombrar diputados, pueden ser excluidos de las deliberaciones hasta que hayan nombrado a diputados con un poder suficiente.

El número de los diputados no se rige por el número de los participantes, sino por el alcance de los derechos de participación de los mismos. Es admisible que, para los fines de la elección de los diputados, los participantes sean clasificados en tres clases, según el alcance de su participación, y que cada clase proponga a un diputado y a un suplente. Pero la elección de todos los diputados, así como el acto de darles poder, deben verificarse en una sola ocasión. Esta disposición tiene por objeto evitar que los pequeños propietarios alcancen una preponderancia indebida.

Aparte de la colectividad de los participantes, también todas las corporaciones, así como todos los demás grupos que tengan un interés común, y que integren al menos cinco participantes, deben elegir apoderados, si el Comisario lo exige así.

Participantes individuales, sin embargo, que tengan la obligación de tomar en lo general personalmente parte de las deliberaciones, pueden nombrar a un apo

derado solamente en el caso de que comprueben que tengan impedimento inexcusable.

Los diputados y apoderados deben de ser siempre agricultores prácticos, o al menos personas que estén al tanto de los principios y condiciones agrícolas.

Las partes contrincantes pueden hacerse representar, en la segunda instancia de un pleito, por juriconsultos.

El apoderado debe suministrar una carta poder que se guarda en los expedientes. El poder que se otorgue para los efectos del reajuste, tiene validez también para representar en pleitos. Las cartas poder para los efectos del reajuste no causan ningún impuesto, de modo que cualquier autoridad certifica, libre de gastos, la firma del poderdante.

La junta general se celebra tan pronto como sea posible después de la elección de los diputados. Esta junta tiene por fin fijar todas las condiciones de hecho y legales de la comarca que deban tomarse en consideración en ocasión del reajuste o necesiten de un nuevo arreglo.

En particular se averigua también si los terrenos por reajustar están sujetos a un usufructo común que puede anularse según las disposiciones de la ley. Si esto sucede, el arreglo de la compensación por concepto de servidumbres, o a la división de los derechos comunes, debe realizarse conjuntamente con el reajuste.

Los diputados tienen el derecho de elegir, en ocasión de la junta general, en su distrito o en el distrito vecino, a dos personas señaladas para servir como tasadores, para que tasen su comarca. El Comisario Especial ayudará, si los participantes lo desean así, a éstos en la elección de los tasadores, y los elige él mismo, si los diputados renuncian a su derecho para hacerlo. La Comisión General, empero, tiene que aprobar en todos los casos la elección de los tasadores.

6.- FIJAR LA PROPIEDAD.

LEGITIMACION.

PARTICIPACION DE TERCERAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO.

La fijación de las propiedades y la legitimación de los participantes son asuntos cuya tramitación corresponde asimismo a la junta general. Ambas cosas tienen por objeto averiguar a quienes el Comisario Especial debe considerar como participantes en el reajuste. Como participantes se deben considerar no solamente a aquellos que estén en primer término interesados en el reajuste, sino también a todos aquellos cuyos derechos sufran un cambio con motivo del reajuste.

En lo que hace a la propiedad de bienes raíces, se distingue entre el propietario propiamente dicho, es decir él que está inscrito en el catastro, y aquel propietario que posee un terreno en propiedad sin que este esté inscrito en el catastro.

Tan pronto como el Comisario gira a los propietarios individuales las invitaciones para concurrir a una sesión que tenga por objeto fijar las condiciones de la propiedad, los participantes en dicha sesión harán bien en cerciorarse acerca de qué terrenos les pertenecen, y donde estos están situados. También deben traer a su memoria si quizá hayan vendido o cambiado entera o parcialmente algunos de los terrenos que se encuentran inscritos en el catastro bajo su nombre, y a quien. Además deben recordarse si han adquirido nuevos terrenos que todavía no están inscritos en el catastro bajo su nombre.

El Comisario Especial exige, en la sesión que se celebra para fijar la propiedad, todos estos datos, así como una indicación de la situación de las propiedades, y su tamaño al menos en términos generales.

Como propietario legítimo de un terreno se considera, en primer término, solamente a aquel cuya

propiedad esté inscrita en el catastro. Aquellos, por lo tanto, cuya propiedad todavía no esté inscrita en el catastro, ya sea entera o parcialmente, deben cumplir con este requisito cuanto antes con el fin de facilitar al Comisario Especial el trabajo de la legitimación. Al solicitar la inscripción en el catastro, el dueño debe tener presente la manera en que ha adquirido su propiedad, o parte de la misma; una propiedad puede adquirirse en las siguientes formas:

- 1.- Por compra, cambio o regalo,
- 2.- Por adjudicación en un remate judicial forzoso,
- 3.- Por herencia,
- 4.- Por comunidad de bienes.

Si la adquisición de la propiedad se debe a compra, cambio o regalo, el dueño anterior, y en caso de que éste ya no viva, su heredero, debe autorizar ante el juzgado la inscripción del nuevo propietario, y éste último debe solicitar al mismo tiempo la inscripción.

En caso de un remate forzoso, la inscripción se realiza a solicitud del juez correspondiente, y después de que el acuerdo de adjudicación haya alcanzado fuerza legal.

Los herederos y sus sucesores pueden lograr la inscripción en el catastro a solicitud dirigida al juzgado. En este caso tienen que comprobar, en la oficina del catastro, su derecho legal a la herencia y por medio de un certificado de sucesión, y si uno de los conyuges, que sobreviva, continúa la comunidad de bienes con los herederos legales, se debe suministrar también un certificado para este efecto. El juzgado de sucesión facilita, solicitud, ambos documentos. Si la sucesión descansa sobre un testamento por causa de muerte, el cual conste en un documento público (por ejemplo en un-

testamento judicial o notarial), basta con suministrar al juez del catastro la disposición de referencia, así como el acta en la que consta el tomar conocimiento de la misma. Si el testador, por lo contrario ha escrito el testamento por su propia mano, el juez del catastro exige que se le facilite un certificado de sucesión.

La manera de adquisición, señalado bajo el número 4, existe en el caso de contraer matrimonio bajo la cláusula de la comunidad de bienes, o si uno de los consortes adquiere una propiedad raíz durante un tal matrimonio. Si hay esposos que quieran hacer inscribir su propiedad en el catastro, es menester que ambos formulen la solicitud y suministren a la oficina del catastro un certificado del juzgado respecto a la inscripción de la comunidad de separación de sus bienes en el registro correspondiente.

Si un propietario no puede lograr su inscripción en el catastro a base de las mencionadas maneras de adquisición, entonces precisa, según el artículo 20, 2 de la ley del 13 de noviembre de 1899 sobre el catastro, que:

a) Haga constar, por medio de documentos, disposiciones o certificados de autoridades públicas, o por testigos, que ha estado en posesión del terreno, él sólo, o con adición del tiempo de posesión de su predecesor legal, desde hace 44 años antes de que tomara efecto el Código Civil, o por 10 años a base de un título válido, según El Derecho General Rural, Parte I, Título 9, Párrafo 579, para la adquisición de la propiedad, aunque dicho título sea inválido con motivo de su contenido o de su forma; o

b) Compruebe que ha adquirido la propiedad del terreno antes de tomar efecto el Código Civil y a base de un título válido, según las prescripciones del Derecho General Rural, para la adquisición de la propiedad,

y válido también en su contenido y forma; y que haga constar, además,

ya sea que su predecesor inmediato ha sido en posesión de un título válido, según las leyes entonces vigentes, para los efectos de la adquisición de la propiedad, o que compruebe, por medio de documentos, testigos y certificados de autoridades públicas, que él y su predecesor en la propiedad han poseído conjuntamente el terreno ya desde diez años antes de tomar efecto el Código Civil. No es posible hablar aquí más detalladamente acerca de estos últimos casos. Será menester consultar en tales casos al juez del catastro o a un abogado. Pero también el Comisario Especial está listo a todo tiempo para dar consejo en la materia en cuestión.

Existe, finalmente, todavía la posibilidad de lograr la inscripción como propietario en el catastro por vía del procedimiento judicial de publicación y a base de un juicio de exclusión. Esto, empero, sucede solamente en casos muy contados.

Existe para el procedimiento del reajuste, un modo más fácil de legitimarse. Pues, el propietario no inscrito en el catastro puede legitimarse, ante las autoridades del reajuste, por medio de certificados de posesión que comprueben el derecho a la propiedad. El Comisario Especial puede proporcionarse estos documentos, si es posible, personalmente. Precisa sólo que el dueño no inscrito le facilite los datos necesarios respecto a la manera de adquisición, excepto en el caso de que ya haya puesto el Presidente Municipal al tanto de esta materia. La condición para la validez de los citados certificados de posesión es que no se presente, hasta la conclusión del procedimiento, ninguna otra persona que reclame derechos de propiedad sobre los terrenos

mencionados en los documentos de referencia.

De modo que existe, para los efectos del reajuste, un gran alivio respecto de la manera de legitimarse. Dicho alivio, empero, rige tan sólo para el reajuste, y no para ningún otro efecto. El modo simplificado de legitimarse, sin embargo, no tiene ninguna validez con respecto al juez del catastro. También el Comisario Especial está facultado, si no conoce el propietario no inscrito del terreno, o si no ha podido averiguarlo, de negociar con el propietario inscrito en el catastro, aun en el caso de que éste último no fuera el propietario legítimo. En este caso, el propietario legítimo tiene la obligación de admitir, en contra de sí, el resultado de las negociaciones legales y el cambio efectivo que sufra su derecho en su contenido y forma.

Por tanto no se puede encarecer demasiado a los participantes en el reajuste tramitar cuanto antes su inscripción en el catastro, en particular también -- por que el propietario inscrito puede hasta gravar hipotecariamente el terreno inscrito bajo su nombre sin que fuera menester que el propietario legítimo, no inscrito, tuviera conocimiento de este asunto.

Por lo demás, las autoridades que intervienen en el reajuste tienen facultad legal para forzar, por medio de multas hasta 300 marcos, al propietario no inscrito para que suministre los documentos necesarios para comprobar sus derechos de propiedad y solicitar, después de recibir dichos comprobantes, de la oficina del catastro la rectificación correspondiente por medio de la inscripción del propietario legítimo.

Finalmente, si se venden o cambian terrenos -- después de la fijación de la propiedad, es de recomendarse efectuar la rectificación en el catastro tan pronto como sea posible, ya que el traspaso de la propiedad puede apenas tomarse en consideración después de que el

cálculo y la fijación de los terrenos, que deben corresponder a los participantes individuales, haya dado comienzo. Sin embargo, es menester tomar en consideración el traspaso, si se quiere que el comprador logre terrenos ventajosos desde el punto de vista económico. Si no se solicitara la rectificación del catastro a tiempo, - la rectificación posterior conduciría a menudo a una redistribución de terrenos ya asignados, con la consecuencia de que el solicitante debería sufragar los gastos especiales que esto originaría.

Queda por mencionarse que la Comisión General anuncia el reajuste proyectado en la Gaceta Oficial para poner a terceras personas en condición de hacer valer derechos eventuales de posesión, u otros derechos similares; Si se anuncian reclamaciones referentes a derechos de posesión, que no se reconozcan como válidas, entonces el Comisario Especial debe instruir un pleito. La Comisión General falla en primera instancia sobre la controversia, y el tribunal Agrícola Superior falla, dando el caso, en segunda instancia, etc.

Se suspenden, bajo la anotación "terceras personas", aparte de las personas que formulen reclamaciones eventuales respecto a derechos de propiedad, las siguientes personas indirectamente interesadas:

- 1.- Arrendatarios,
- 2.- Usufructuarios y personas con derecho a una parte de la herencia mientras vivan,
- 3.- Personas con derechos que se deriven de servidumbres,
- 4.- Acreedores hipotecarios y demás personas con derechos reales,
- 5.- Personas con el derecho a retrovención, con derechos feudales y fideicomisarios.

No está permitido, ni es necesario, que todas estas terceras personas participen directamente en el -

reajuste. La indemnización que cada propietario recibe, por sus terrenos participantes en el reajuste, toma por todos conceptos el lugar de estos últimos. Dicha indemnización se sujeta, por lo tanto, a los mismos gravámenes y condiciones legales a que estaban sujetos los viejos terrenos. Teniendo esto en cuenta, los derechos de las terceras personas se limitan más o menos a lo siguiente:

Como un contrato de arrendamiento no es un óbáculo para el reajuste, el arrendatario tiene la obligación de estar contento, por la duración de su contrato de arrendamiento, con la indemnización que señale a la propiedad arrendada por los objetos que el arrendatario tiene en arrendamiento. El propietario debe, en esta conexión, dejar al arrendatario los resarcimientos eventuales por los trabajos de mejoramiento, así como por el nuevo método de abonar los terrenos. Aunque el arrendatario tiene el derecho, según el párrafo 159 de la ley sobre la división de los derechos comunes del 7 de julio de 1821, de dar, después de la publicación del proyecto del reajuste, aviso de la rescisión del contrato de arrendamiento, este derecho no surte efectos si el arrendatario no sufre, por el reajuste, según la opinión de las autoridades del reajuste, sin ningún perjuicio de consideración, y si no es de esperar, debido al mismo, ningún cambio considerable de las condiciones de explotación de la propiedad arrendada. Si el propietario y el arrendatario han convenido, para la eventualidad del reajuste, y de un modo legal, en el contrato de arrendamiento, disposiciones distintas de las prevenciones legales respecto al mismo reajuste, entonces estas disposiciones rigen.

Los usufructuarios y aquellos, que tengan un derecho vitalicio a parte de la herencia, pueden demandar solo que no se menoscaben sus derechos.

Aquellos que tengan derecho a servidumbres -- (por ejemplo al uso de caminos através de los predios -- de personas que vivan en la municipalidad vecina, al -- uso de pozos, estanques etc.), harán bien en anunciar -- dichos derechos al Comisario Especial, con el fin de -- que puedan tomarse en consideración en ocasión del nue- vo arreglo de las condiciones legales en la zona del -- reajuste.

Las autoridades del reajuste se encargan por- lo pronto de cuidar los intereses de los acreedores hi- potecarios, y demás acreedores con derechos reales, de- tal modo que la indemnización, que tome el lugar de los viejos terrenos inscritos en el catastro, se empeñe a -- los acreedores en lugar del predio gravado. Si la com- pensación, empero, consiste no solamente en terrenos, -- sino también en parte en efectivo por una suma mayor de 60 marcos, el acreedor está libre para exigir que el -- deudor vuelva a invertir, para los fines de restablecer la seguridad menguada del acreedor, este dinero en sus- predios, o lo use para desempeñar capitales inscritos -- con anterioridad en el catastro. Si el deudor se rehu- sa a hacer esto, el acreedor está facultado para dar -- aviso del retiro de su capital antes del plazo de ven- cimiento. Para que los acreedores puedan proteger debi- damente estos derechos, el Comisario Especial les avisa con un plazo de 6 semanas. Los acreedores deben anun- ciar sus reclamaciones al Comisario antes del término -- de este plazo. De otro modo pierden sus derechos a com- pensación.

Personas con derechos de retrovención, seño- res feudales, sucesores de estos y de fideicomisarios -- no pueden exigir que sean directamente admitidos para -- intervenir en los negocios del reajuste. También estos tienen solamente derecho a reclamar con motivo de la su- puesta insuficiencia de la indemnización por la substan

cia, así como de demandar que los fondos por concepto -- de compensación se reinviertan feudal y fideicomisariamente, o que se apliquen para satisfacer a los primeros acreedores hipotecarios, para mejorar permanentemente -- el predio, o para comprar un objeto de pertenencia.

Si las terceras personas, mencionadas bajo -- las cifras 1, 2, 3, y 5, no representan sus reclamaciones después del aviso de la Comisión General, deben admitir, en contra de sí, el arreglo celebrado sin su intervención, y ya no pueden impugnar dicho arreglo bajo -- ningún pretexto.

7.- MEDICION Y VALUACION DE LA VIEJA PROPIEDAD.

Al tiempo de la fijación de la propiedad, se -- prepara también el terreno para la medición y valuación de todos los terrenos sujetos al reajuste. Se hace, -- aparte de una copia fidedigna del catastro, una copia -- fehaciente del mapa original, el llamado mapa original -- número 1. Como el mapa original consta de varias hojas o secciones, se forma en la mayoría de los casos tam -- bién un mapa municipal de los terrenos, en el cual toda la zona por reajustar se encuentra trazada, para facili -- tar la lectura, en un solo plano.

Ahora también el agrimensor comienza a entrar en juego. Su primera tarea es fijar los límites exte -- riores de la zona del reajuste. Para alcanzar este fin, averigua los límites de dicha zona conjuntamente con -- los dueños de los terrenos colindantes, y eventualmente también con los diputados, y asienta después el resulta -- do de su trabajo en un documento que se llama el acta -- de los límites. Después de esta obra, coloca las mojo -- neras.

Si los vecinos colindantes no pueden ponerse -- de acuerdo respecto de los límites, la Comisión General debe instruir un pleito para arreglar el asunto.

Sigue la valuación de los terrenos. Los te --

terrenos que sirvan para la agricultura deben valuarse, - en la medida de lo posible, en la primavera y en el -- otoño, y las praderas y demás terrenos, que sirvan para pastar, cuando la yerba se encuentra en su mayor desa - rrollo.

La valuación se divide en tres secciones, a - saber:

1.- La fijación de las distintas clases de sue - lo;

2.- La clasificación de los terrenos según - las clases fijadas;

3.- La valuación de cada clase de terrenos y - la fijación de la relación que la una guarda con respec - to a la otra.

Para comenzar el trabajo de valuación, el Co - misario Especial visita, con el agrimensor, los tasado - res y los diputados, toda la comarca, fija las maneras - de cultivo que privan, manda hacer las excavaciones ne - cesarias para examinar la naturaleza del suelo, y sigue con este trabajo hasta que se haya puesto satisfactoria - mente al tanto de las condiciones de la región.

Llevando acabo este trabajo, el Comisario Es - pecial determina, después de conferenciar con los tasa - dores, el número de clases de suelo que se deben asig - nar a cada método de cultivo, y define, en un acta que - se levanta al efecto, las características especiales de cada una de las mismas.

La clasificación de la comarca a base de las - clases fijadas se verifica por los tasadores y bajo la - dirección del Comisario o del agrimensor. En caso de - que el parecer de los tasadores discrepe, el Comisario - decide.

Al terminar los trabajos de clasificación, - incumbe al Comisario valuar cada clase por separado, fi - jar la relación que la una guarda con respecto a la --

otra y facilitar el resultado al agrimensor para la ejecución del cálculo de valuación.

La valuación de objetos que requieran un conocimiento especial, como por ejemplo la valorización de edificios, bosques, mantos de turba etc., se realiza por un experto que tenga una preparación especial para este objeto y que sea nombrado, a propuesta del Comisario Especial, por la Comisión General para cada caso individual.

No se deben confundir las clases de terrenos establecidos para los fines del reajuste con las clases del catastro, con las que no tienen nada que ver. El valor, de la tasa de las clases individuales, tampoco representa el valor de compra de los terrenos, sino que señala tan sólo la relación que las parcelas individuales de la zona del reajuste guardan unas con otras.

Antes de dar principio la valuación, el agrimensor fija las llamadas líneas principales de valuación. Estas son líneas paralelas, que se marcan con estacas de señal largas y clavadas hondamente en el suelo, y que están subdivididas por trechos no mayores de 100-metros, marcados por fuertes palos de medición. Las líneas principales se trazan también en el mapa original y se transfieren de este a los planos de valuación. Bajo el nombre de planos de valuación se comprenden copias del mapa original en muchas pequeñas hojas, que sirven para llevar en la bolsa y usar en los campos para anotar los resultados de la valorización de los terrenos en las clases respectivas.

Después de haber sido determinadas con toda precisión las clases de suelo, según su número y sus características, los tasadores determinan, bajo la dirección del agrimensor, cómo el suelo de la comarca se reparte, a base de sus cultivos, sobre las clases expresadas. Para alcanzar este fin, los tasadores visitan ca-

da terreno individual, examinan detenidamente la naturaleza del suelo, y señalan al agrimensor qué clase de -- suelo están tasando, y qué límites esta clase tiene. -- Cada campesino comprenderá desde luego que los límites de estas clases no tienen nada que ver con los límites de las parcelas individuales, ya que la calidad del suelo puede ser muy distinta en una misma parcela. El agrimentor mide ahora, a base de las líneas principales devaluación, los límites de las diversas clases y asienta estos últimos, conjuntamente con los números de medición, en los arriba mencionados planos de medición, de los cuales se transfieren, después de determinada la valuación, al mapa original. Y como la tasación de la comarca ofrece la mejor oportunidad para darse cuenta de defectos eventuales (principalmente de agua estancada -- en el suelo) o de ventajas de los terrenos, que no encuentran expresión por medio de las citadas clases, el agrimensor debe anotar también tales averiguaciones en los planos de medición.

Llevado acabo el trabajo de valorización, el agrimensor comienza desde luego con el cálculo de las -- diversas secciones de clase que integran cada parcela -- catastral. Las sumas de estos cómputos se equiparan -- con la superficie de las parcelas catastrales. A base de esta comparación se ve entonces si la medición catastral, tomada como base de procedimiento, es correcta o no. Si se encuentran discrepancias, se busca su origen en los mismos terrenos, y se aporta la rectificación correspondiente, que estriba en lo general en una corrección del catastro.

Se da a los viejos caminos y zanjás, que en -- tren en el procedimiento y que no tienen en el catastro números especiales, en esta ocasión los números progresivos correspondientes. Dichos caminos y zanjás se valúan y calculan al igual que los demás terrenos que par

ticipen en el reajuste.

El agrimensor asienta el resultado de todos los cálculos en el libro de medición y valuación, y a base de los números progresivos catastrales de las parcelas. Se anota, en el mencionado libro, cada parcela con su designación catastral, su propietario, la sección de la campiña, naturaleza del cultivo y su superficie total, así como las superficies de los cultivos individuales y de las secciones de clase.

La suma de todas estas superficies debe ser -- la misma que la del catastro. En los casos en que la superficie catastral de las parcelas discrepara del resultado de los cálculos habidos, se anota, en la columna encabezada "observaciones": Rectificando por medio de una nueva medición, etc.

Después de asentar con tinta roja el valor de cada clase individual, se averigua, por medio de una multiplicación, el valor de tasación de la superficie total de toda la zona del reajuste, y se asienta este valor -- asimismo con tinta roja.

El libro de medición y valuación, el cual está formado a base del catastro, contiene, pues, las parcelas individuales en una serie continua y con números progresivos, sin respecto al propietario. En otro libro, el -- llamado libro de propiedad, se asientan las parcelas con respecto a la propiedad. El libro de propiedad contiene los mismos datos, que el libro de medición y valuación, -- con la diferencia, empero, de que se escribe el nombre -- del propietario con letras grandes y claras a la cabeza de la enumeración de todas las parcelas de su propiedad.

La adición de las propiedades individuales, y -- la multiplicación, para cada hectárea, de las superficies por sus valores individuales, pone claramente de manifiesto el objeto del libro de propiedad.