La Tierra y la Renta de la Tierra

UNA DOCTRINA AMERICANA EN UN CONGRESO INTERAMERICANO

Por Jorge Gustavo SILVA, abogado del Colegio de Abogados de Santiago de Chile; profesor extraordinario de Derecho del Trabajo. Universidad de Chile.—Colaboración especial para la Revista Mexicana de Sociología.

"De *Gea*, es decir, de la Tierra, en amorosa conjunción con *Caos*, es decir, con el Espacio, nace la *Vida*, nacieron y siguen naciendo todos los seres: tal es el sentido profundo, tal la lumínica enseñanza, del Mito Helénico. . .

"Y para la Mitología Romana ¿qué representa la Tierra sino el estupendo y poliforme machihembraje del potenimpulso de fecundación viril con la femenina potencia de la concepción".

Cereris sunt omnia munus: de la Tierra provienen todos los dones. . .

(De *El Trabajo Impedido y el Impedimento del Trabajo*)

PRELIMINAR

1. Acaba de celebrarse en Santiago de Chile (14 a 21 de IX-1941), un Congreso *Interamericano* de Municipalidades; enunciado que pareció indicar que hay, o debiera haber, o se quiere que haya, problemas, cues-

tiones, medios de regir los municipios, medios de financiar los municipios, que son, o sean privativos de las Municipalidades ubicadas en el Hemisferio Terrestre Occidental; ubicados en territorios de países, naciones, Estados, integrantes del Continente Americano.

Concurrí a aquel Congreso, llevando una tesis de la cual las presentes páginas vienen a ser algo así como una "síntesis complementada".

Inicialmente, hube de prevenir que no me entrometería a propugnar ni a impugnar tal concepto o anhelo "interamericano".

Y agregué que, en cambio, el estudio o trabajo con que al Congreso concurría, se inspiraba, todo entero, en el recuerdo y en el pensamiento de un eminente hijo de América.

Hice constar, en mi trabajo o estudio, que de ese eminente americano había dicho otro esclarecido hijo de América (el filósofo, sociólogo y educador Mr. John Dewey), que "sobran los dedos de las dos manos para contar a los que, desde Platón acá, han llegado a su nivel", y que "ningún graduado de Instituto de enseñanza superior, que ningún hombre, tiene derecho a considerarse como persona instruída, si no se encuentra un tanto familiarizado, de primera mano, con la contribución teórica de ese su compatriota ilustre".

Hice, además, constar, que de ese eminente hijo de América había dicho otro compatriota suyo (el publicista Alfred Jay Nock), que "es uno de los más grandes filósofos sociales", destacando sus perfiles morales con las siguientes palabras de oro y acero: "En medio de una generación mala, y aun perversa, caminó por la vida con dignidad en medio de un torbellino de las peores pasiones, y de los más mezquinos prejuicios, permaneció inocente, sincero, y persistente en su línea de conducta; fué uno de esos incorruptibles que no siguen a dioses extraños".

Hice, finalmente, constar que de ese mismo eminente hijo de América del Norte había dicho un eminente hijo de América del Sur (el pensador y maestro uruguayo Carlos Vaz Ferreria), que es un escritor, un pensador, un sentidor, simpático y humano por excelencia, cuya vida, alta y noble, estuvo consagrada, toda entera, a una alta y noble causa: la causa del mejoramiento humano.

De esa manera invoqué los manes de Henry George, el americano genial; el autor de *Progreso y Miseria,* de *Problemas Sociales,* de *La Ciencia de la Economía Política,* de diez obras nutridas de sabia doctrina, y revestidas de bella expresión; invoqué los manes del genial americano en cuya concepción, científica y práctica, a la vez, es posible encontrar la fórmula natural, racional, y eficaz, del financiamiento, no sólo de esas ins-

tituciones administrativas y económicas a que se da el nombre de comunas o municipios, sino también el financiamiento del Estado...

Mondando, ensanchando, acotando, he aquí lo que escribí y dije, todo en relación con la tierra y la renta económica de la tierra.

TERRITORIO Y HABITANTE

2. La nación se compone de una porción de tierra y de unos hombres que en ella habitan.

Otro tanto ha de decirse, más en pequeño, del municipio o comuna.

Y, en escala descendente, de la ciudad, de la aldea, y del "hogar doméstico", cuyo conjunto —edificio, suelo, moradores—, integra la unidad de cada municipio o comuna.

De arriba a abajo, en toda la extensión y profundidad del planeta, la vida no es más que eso: conjunción de un territorio —más grande o más pequeño— que es morada, taller y depósito de materiales y fuerzas naturales; y de seres humanos que en ese territorio moran, se agrupan, están o van y vienen; que estantes o transeúntes viven.

Conjunción, pues, de la Tierra en que se alzan el rancho, el palacio, la universidad, la fábrica, la dársena, el aéro-puerto, la iglesia, el hospital, el cementerio..., todo cuanto es necesario al trabajar y al descansar del hombre; y del hombre que trabaja, o no trabaja, que viaja o permanece, que acumula riquezas o las dilapida, que piensa o sueña, que goza o padece, que ama la paz o la pelea, que siempre es un consumidor, que habita, que muere, en fin...

Conjunción del hombre que *produce,* y de la Tierra, almacén de materiales y manantial de las fuerzas naturales con las que operan, y no pueden menos de operar, *el hombre-productor.*

MUY IMPORTANTES CONSECUENCIAS, NO FORMULADAS O NO APROVECHADAS

3. A mi ver, de este hecho universal y de todos los tiempos; de esta natural y vital conjunción; de esta ineludible y orgánica interrelación entre la Tierra y el Hombre, no se han derivado todas las consecuencias, las buenas consecuencias, que de ello hay el derecho de derivar.

El Hombre ha hollado la Tierra en son de conquista, en son de trabajo, en son explorativo; ha estudiado su composición química, medido

sus más elevadas alturas, cavado y exprimido sus entrañas, calculando su incalculable antigüedad. Empero, no ha apreciado bien el Hombre, todavía, no ha aprovechado el Hombre las normales y benéficas consecuencias de las relaciones, en ineludible convivencia, del Hombre con la Tierra y en la Tierra.

Trataré de explicarme.

Tradicionalmente, el trabajo, es decir, el esfuerzo físico e intelectual del Hombre, aplicado a producir cuanto es necesario a la vida del Hombre mismo, se miró siempre como una actividad denigrante, afrentosa, propia solamente del esclavo.

Tradicionalmente, se autorizó y legalizó la apropiación, por unos pocos, la apropiación privada, de la Tierra; bien natural destinado por la Providencia al racional aprovechamiento de todos los seres humanos.

Tradicionalmente, se ha fundado ese derecho de apropiarse algunos, en propiedad privada, la Tierra, don natural, no en el trabajo, sino en la guerra, en la rapiña, en la conquista.

Tradicionalmente se ha *incomprendido* la diferencia sustancial que existe —que debe respetarse como existente—, entre ese bien natural que es la Tierra, y los bienes o cosas que son producto del trabajo.

Tradicionalmente, han estado cerrados los ojos de las generaciones a la percepción de la *renta económica de la Tierra;* a la percepción del constante —y sólo por excepción, y parcialmente interrumpido— *incremento del valor de la tierra,* por efecto de la presencia y de la acción del Hombre, en la Tierra y sobre la Tierra.

Tradicionalmente, y hasta los finales del siglo XVIII, no se vió lo que entonces vieron los fisiócratas; a saber: que toda riqueza, todo lo que puede constituir parte de la riqueza de la sociedad, en conjunto es el resultado o producto de la aplicación del trabajo del Hombre sobre la Tierra.

Tradicionalmente, no se supo —y hasta ahora mismo, *no se quiere saber*— que la convivencia social, la existencia y la actividad del Hombre sobre la Tierra; *crea un fondo, que es la natural provisión para las naturales necesidades del organismo social;* un fondo que no sólo es suficiente para las necesidades materiales de la Sociedad, y puede ser tomado con tal fin (verdadero destino suyo), sin privar al individuo de lo que justamente le pertenece, sino que ha de ser tomado, so pena de los más graves daños para los individuos y de los más funestos desastres para el Estado. [1]

---

1 Henry George.

Tradicionalmente se ignoró —hubo tal vez quienes se hicieron los ignorantes— que la Naturaleza crea espontáneamente, y por el sólo hecho de la generación, un valor destinado al sostenimiento de la Sociedad; la renta territorial; la que, por razones harto valederas, debe ser de propiedad pública, y que, mientras ese valor público vaya exclusivamente a manos de una minoría monopolizadora de los bienes naturales, no habrá ley capaz de mejorar las condiciones de la Sociedad.[2]

Ese *fondo social* es el llamado producto neto, por Quesnay y su Escuela Fisiocrática; es lo que John Stuart Mill llamó la *renta económica* de la tierra; es lo que se conoce con el nombre de "incremento no ganado del valor del suelo"; lo que, más modernamente, por comodidad y brevedad, se ha venido apellidando la "plusvalía de la tierra".

Esta plusvalía territorial; ese fondo social; ese producto neto; ese incremento no ganado del valor de la tierra; ese valor que debe ser de propiedad pública, fruto es del fecundo maridaje del Hombre con la Tierra.

LAS CONSTITUCIONES Y LOS CODIGOS CIVILES

4. Sobreviene, lo mismo en Europa que en América, el auge del "constitucionalismo"... Con los demás "Derechos del Hombre", es incorporado a los textos constitucionales, en sus tradicionales romanos términos, el Derecho de Propiedad: se le incorpora sin asignar, como fundamento, a tal Derecho, el Trabajo.

En ninguna Constitución Política se atribuye al Trabajo su verdadero valor. En todas ellas, eso sí, se fortalece el Derecho de Propiedad, sin hacer la necesaria diferenciación entre la apropiación privada de las cosas que son hechura de la Naturaleza y entre las cosas que son producto del Trabajo.

Desarróllase, enseguida o simultáneamente, dondequiera, una copiosa obra legislativa... Tampoco se da en los códigos civiles de Europa o de América, sitio merecido y correcto al trabajo; tampoco se define y sitúa bien, en ellos, al Derecho de Propiedad.

¿Los códigos civiles proclaman como uno de los *modos de adquirir* —es decir, como uno de los modos de *apropiarse el hombre la riqueza*— al trabajo?

---

2 Julio Senador.

¿NAVEGANDO CONTRA LA CORRIENTE?

5. El presente *Ensayo* va quizá a rozar, a rozar con aspereza, algunas tradicionales y caras concepciones; avanzará un poco a contrapelo; navegará, acaso, contra la corriente... Pido que se le acoja con benevolencia y que se le lea con suficiente detenimiento.

Se trata de un intento de difusión y aplicación del pensamiento de un hijo de América, de un portentoso hijo de América; de la difusión y aplicación de una concepción americana, que ha pasado, por espacio de casi un siglo, indebida e injustamente soterrada.

Una convicción sincera, fruto del estudio y de la meditación, me ha movido a realizar esta tarea. Me ha movido también el sincero deseo de servir, a mi modo, la causa del Bien Público; del Bien Público, que tantos, ¡ay!, confunden con su propio bien, con lo que creen su bien propio.

APROPIACION PRIVADA DE LA TIERRA AMERICANA

6. A la fecha del arribo de los conquistadores post-colombinos, había en América (dicho sea de un modo general), un régimen agrario según el cual la tierra no tenía dueño; no era propiedad de nadie.

Cuando Black Hawk, jefe de los pieles rojas (cuya indomable resistencia a las agresiones de los blancos "fué una epopeya"), cayó finalmente, a traición, en poder de éstos, en ningún momento cedió a las exigencias, que se le hacían, con fuerte presión, para que firmara un tratado de *venta* de las tierras de las tribus indígenas, que otros caciques, en estado de ebriedad, habían sido inducidos a suscribir. La respuesta de Black Hawk fué siempre la misma:

—"El Gran Espíritu me ha enseñado que la tierra no puede ser vendida. La Tierra es nuestra Madre".

No de otro modo pensaron y sintieron los indígenas de México, del Perú, del Paraguay...; en fin, todos los naturales de Indoamérica (y de cualquier comarca del mundo). Primitivamente *no cabía* en la mente de los hombres la idea de que la *Tierra pudiera ser vendida;* la comunidad inicial del uso y aprovechamiento del suelo fué, dondequiera, práctica generalizada.

De la "sociedad mexicana aborigen", dice el profesor Magariños Torres que era esencialmente *tribal* y *comunista,* y que ese mismo carácter tenía, por tanto, su régimen de propiedad. El rango, el nombre, los derechos ceremoniales, los objetos de uso personalísimo (armas, vestidos, etc.), eran lo único que pertenecía al individuo... "La tierra, el bosque, la casa, etc., eran propiedad común del clan o de la tribu". "La tierra, como el agua y el fuego, no pueden venderse", decía un indio Omaha.

Conocido es el régimen de propiedad territorial incaico, según el cual la tierra no era de nadie, porque era del Estado, y se la distribuía y se la trabajaba en términos racionales, que en el Imperio Incaico no se conocieron los mendigos... Viñas y Mey refiere que, a poco de haber empezado los españoles a apropiarse, *a la romana,* en propiedad privada, la tierra del Imperio de los Incas, empezaron a verse rostros y actividades mendicantes en las poblaciones... El espectáculo de una viuda que pedía limosna, "a la manera europea", estuvo, en Cuzco, a punto de suscitar una rebelión de los indios. Es, como se podría decir ampliando expresiones muy atinadas del publicista español Senador, que, cuando en cualquiera comarca aparecen la miseria negra, y su compañera la dureza de costumbres, ello se debe al hecho de que "ya no quedan tierras libres, o que habrá que ir muy lejos a buscarlas".

"Mapuche", "gente de la tierra", se llama a sí mismo, el araucano, el aborigen de Chile.

Cultiva, en efecto, la tierra.

Pero —sin la más ligera noción de la Historia ni del Derecho de Roma—, jamás piensa el araucano en adueñarse del suelo.

Como el agua, como el aire, como la luz, y el calor del sol, la tierra es, para el *mapuche,* bien común puesto a disposición de todos por el Ngneme Mapu, dominador de la tierra, y su señor y dueño.

Después, se llama "rebelde" al mapuche, porque defiende con fiereza su tierra, la tierra de todos; es decir, la fuente fecunda de los recursos vitales de todos.

Después, se le llama "ladrón" cuando privado del libre uso de la tierra, de la cual había obtenido los medios de su subsistencia y de la de los suyos, vése el mapuche —animal con hambre— forzado a merodear en los campos ya apropiados individualmente, y cercados por los conquistadores hispánicos y sus descendientes chilenos.

TIERRAS PARA LOS PUEBLOS Y MUNICIPIOS AMERICANOS

7. Según Viñas y Mey, fueron cuatro las bases teóricas de la legislación agraria dictada por la Corona española para sus dominios de América, a saber:

a) Todas las tierras pertenecen a la Corona; como única propietaria;

b) La Corona las concede a particulares, bajo condición de trabajarlas, mediante el pago anual de una composición, y en el entendido de que la cesación o negligencia en el cultivo, es causa eficiente e inmediata de la pérdida de las tierras y de adjudicación de ellas a otras persona que se obligue a labrarla;

c) La Metrópoli suministrará a cada indígena un lote de tierra, para su sustento y el de su familia, como también medios de cultivo;

d) Inspectores del Estado velarán por la efectividad del trabajo de las tierras concedidas.

Los reyes españoles también dispusieron que "de las tierras de la Corona se reservaran, ante todas las cosas, las que a Nos y a los Virreyes, Audiencias y Gobernadores, parecieren necesarias para las plazas, ejidos, propios, pastos y baldíos, de los lugares y Concejos que estén poblados, así por lo que toca al presente en que se hallan como al porvenir, y al aumento que puedan tener".

CIUDADES Y PUEBLOS AMERICANOS. SU FUNDACION. SU RENTA

8. "Si la disposición de la tierra —dispone otra ley española— daba lugar para poblar alguna villa, con Consejo de Alcaldes Ordinarios y Regidores, y había persona que tomara asiento para poblarla, debía hacerse una capitulación con estas cualidades: que dentro del término que les fuere señalado, por lo menos tuviera treinta vecinos, y cada uno de ellos una casa, diez vacas de vientre, una puerca de vientre, veinte ovejas de vientre de Castilla, y seis gallinas y un gallo".

El fundador quedaba obligado a dar, a los nuevos pobladores, solares para sus casas, y tierras de pasto y de labor.

La regla general para la distribución de la tierra en tales casos era esta: "Sáquese primero lo que fuere menester para los solares del pueblo

y *exido* competente, y dehesa en que pueda pastar abundantemente el ganado que han de tener los vecinos y más otro tanto para los *propios* (o sea, para los bienes causantes de rentas para el Municipio); el resto del territorio y término, háganse cuatro partes: la una de ellas que escogiere, sea para el que está obligado a hacer el pueblo, y las otras tres se reparten en suertes iguales para los pobladores".[3]

Se comprueba, pues, entre otras cosas, que de preferencia se mandaba destinar grandes porciones de tierra con carácter comunal o libre, como también otras porciones de tierra para subvenir a los gastos del Municipio, Cabildo o Consejo. Y queda además en claro que, inicialmente, el suelo de las que habían de ser ciudades de América española, se regalaba a las gentes.

MUNICIPALIDADES SIN TIERRAS

9. ...Las repúblicas de Hispanoamérica, no supieron o no quisieron, mantener tan sabias normas de política o administración municipal.

La tierra, de cultivo y de edificación, ha sido en ellas, dondequiera, objeto de la más romana apropiación privada.

Puede asegurarse que hasta se perdieron el concepto y el recuerdo de lo que eran los *ejidos,* las *dehesas* y los *propios.*

En Chile, se verifica, al dictarse el Código Civil, la más grande de las confiscaciones: las tierras del pueblo, de la nación, pasan a ser tierras del Estado, del Fisco.[4] Después, los gobiernos habrían de hacerlas objeto de concesiones y de contratas más o menos arbitrarios y ruinosos para la nación, y para el Fisco.

La ley municipal de 1891, dió el último golpe, sin nombrarlas, a las tierras comunes, y redujo al mínimo, también sin nombrarlos, a los *propios.* "Dentro de los seis meses siguientes a la promulgación de esta ley,

---

3 Diferenciando los *ejidos* de los *propios,* Letetier dice: "Unos y otros bienes pertenecen a los pueblos (no son propiedad de nadie, en particular); pero los *propios* no se usufructúan directamente por el vecindario, sino que se aplican a dotar, con sus rentas, los servicios municipales; y, a la inversa, los vecinos usufructúan *en común* de los ejidos".

4 "Son tierras del Estado todas las tierras que, estando dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño". (Art. 590 del Código Civil de la República de Chile.)

Según el artículo 589, del mismo Código, "Son bienes del Estado o bienes fiscales aquellos bienes nacionales *cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes*".

—dispuso un artículo de la misma ley— las actuales municipalidades procederán a enajenar en subasta pública los bienes raíces de su propiedad que no estuvieren destinados a un servicio público especial".

En resumen, se debe concluir que los municipios de Chile *son municipios sin tierras;* sin tierras comunales o libres, sin ejidos ni dehesas y sin tierras de renta; es decir, sin los propios, de los cuales se podían obtener recursos financieros, en vez de tener que acudir desmesuradamente a la aplicación de contribuciones sobre las actividades productoras y sobre los consumos.

LAS RENTAS ACTUALES DE LOS MUNICIPIOS CHILENOS

10. Leemos, en una memoria universitaria, que las tribus aborígenes de Chile, desconocieron, *por su misma incivilización,* toda forma de tributo.

Por lo que hace al período republicano, puede decirse que en los albores de él encontramos, como impuestos municipales, los de "sisa", que eran gravámenes que se imponían a las carretas y carros cargados, que entraban a los diversos territorios municipales. Ha habido también impuestos sobre el consumo de ganado vacuno y lanar, sobre las carnes muertas, derechos de pontazgo, peaje y navegación; patentes de carruajes, patentes de comercio, etc., etc.

Los recursos o entradas municipales están formados actualmente, en Chile, por los siguientes rubros: un impuesto sobre los bienes raíces; un impuesto adicional sobre los mismos; un impuesto sobre los valores mobiliarios; el impuesto de patentes profesionales, industriales, comerciales, mineras, de vehículos, de alcoholes y otras; impuestos de mataderos y algunos derechos municipales, o sea, pagos que deben hacer a las municipalidades las personas que de ellas reciben alguna concesión o permiso.

Las estadísticas más recientes que nos ha sido posible aprovechar sobre los ingresos de las municipalidades de Chile, son del año 1939. He aquí un cuadro general de sus ingresos:

Ingresos ordinarios.

a) Productos de bienes municipales.....	$	1.392,341
b) Establecimientos y explotaciones.....		13.225,442
c) Impuestos y contribuciones.....		89.921,711
d) Derechos municipales		9.902,473
e) Rentas varias		22.978,914
Total de ingresos ordinarios.....	$	137.420,881
Los ingresos extraordinarios ascendieron a.....	$	24.987,870
Los ingresos especiales ascendieron a.....		16.759,056
Total de ingresos por el año 1939.....	$	179.167,807

Los ingresos ordinarios y los extraordinarios de las municipalidades de Chile han venido en escala ascendente, pues de $ 105.000,000 —cifra correspondiente a la suma de ambos, por el año 1934, se llegó, como se acaba de ver, a más de $ 179.000,000— en el año de 1939.

EL MAYOR VALOR DE LA TIERRA

11. Las Constituciones Políticas proclaman la libertad de trabajo. Pero, al consagrar, en términos absolutos e ilimitados, el derecho de apropiación privada de la tierra —de la tierra, asiento y taller, y depósito de materiales, del trabajo— ya están las Constituciones, por ese solo hecho, cerrando el paso a esa misma libertad de trabajo.

Por su parte, los Códigos Civiles —llamados por muchos, como se sabe, Códigos de los propietarios— al dar a éstos los frutos civiles de la cosa de que son dueños, les dan no sólo la renta pagadera por el arrendatario que habita o explota la cosa arrendada, sino que también *la renta económica, el mayor valor no ganado, la plusvalía de la tierra.*

Les dan, pues, algo que no es producto del trabajo personal ni del capital de cada propietario: les dan algo que es formado por todos los habitantes.

Las leyes tributarias, por su parte, hacen el resto: succionan y agobian a las actividades productoras; a las mismas actividades que están contribuyendo a fomentar el mayor valor de la tierra. Y entretanto, ese mayor

valor, gratuitamente obtenido por el propietario de la tierra, sólo a él aprovecha. No es eso, únicamente: el propietario tiene actualmente el derecho de elevar el precio de la *renta* por el hecho de haber aumentado de valor la tierra; lo cual determina un alza del valor o precio de venta de las cosas, como también del arrendamiento de inmuebles.

No obstante la libertad de trabajo que las Constituciones proclaman, es la verdad que nadie puede trabajar ahora, sin tener que *pagar por el permiso de trabajar...* ¿Qué otra cosa, sino eso, significan las *patentes* industriales, comerciales, profesionales, etc., que, inicialmente, gravan a quienquiera que se disponga a ejercer una actividad laboriosa?

Lo único que no paga, lo único que no es gravado, si bien se mira, es la plusvalía territorial, gratuitamente obtenida por el propietario.

¿Cabe injusticia mayor? ¿Hay más ostensible forma de parasitismo económico? ¿Es eso "dar a cada uno lo que le pertenece"?

CIFRAS SOBRE LA PLUSVALIA TERRITORIAL

12. No es fácil "descubrir" y agrupar datos concretos sobre la *plusvalía territorial.*

Para los efectos impositivos, se hace la tasación de los *inmuebles,* es decir, se da en una sola masa el avalúo de éstos, sin que figuren *separadamente* los dos componentes del inmueble: el suelo y las mejoras; lo que es obra de la naturaleza, y lo que es producto del trabajo humano.

Tampoco se dan los precios del suelo y las mejoras, separadamente, en las escrituras de compraventa de bienes raíces.

Los diarios —*creyendo,* sin duda, publicar datos significativos de aumento de la riqueza— insertan a menudo informaciones sobre la compraventa de valiosos bienes raíces: palacetes, casas, fundos. Pero ellos hablan, en globo, del "Valor de la Propiedad", sin distinguir en ésta entre las mejoras y el suelo.

Antes de dar a conocer algunas de las cifras que al respecto hemos logrado reunir en el curso de nuestras lecturas, no parecerá impertinente que hagamos constar el siguiente hecho: la tierra sigue, salvo excepciones que no es del caso exponer, una constante marcha de *valoración, al* paso que las mejoras propenden naturalmente a *demejorarse.*

He aquí algunas cifras:

En 1626, el europeo Pierre Minuit, *compró,* a los indios, la isla de Manhattan, New York. Les pagó la suma de 60 gilders, o sea unos 24

dólares, en abalorios, botones de latón y otras chucherías. Ese *precio* corresponde al que tiene ahora una superficie de seis pulgadas cuadradas de terreno en Broadway. La última estimación, que conocemos, asigna un valor de seis mil millones de dólares al *suelo* de la isla de Manhattan; es decir, a eso mismo que hace trescientos años fué comprado a los indios por la insignificante suma de 24 dólares.

En la ciudad de Melbourne, Australia, cierto sujeto compró, hace unos cincuenta años, un pedazo de tierra, pagando por él 57 libras. Ninguna mejora ha introducido allí. Al contrario, cortó los árboles que llenaban esa superficie. Ultimamente el propietario no ha querido aceptar por ese mismo terreno la suma de 70,000 libras, como precio de venta, ofrecido por el Gobierno. El progreso de la ciudad, costeado por todos, ha incrementado en esos términos el valor de tal terreno, sin trabajo alguno del propietario.

La tierra urbana, desnuda, pelada, calva, sin mejoras, de la ciudad de Madrid, está avaluada en algo así como 6,000.000,000 de pesetas; suma superior, según el publicista Baldomero Argente, al valor de todos los latifundios españoles juntos.

La hectáreas de solar madrileño, en el primer trozo de la calle de Alcalá, vale 12.000.000 de pesetas, o sea, mucho más que si esa superficie fuera el techo de una mina de diamantes.

60 dólares costó, en 1833, un terreno de la ciudad de Chicago, el que noventa años más tarde fué vendido en 6.000.000 de dólares.

Entre el año 1882 y el año 1921, un terreno ubicado en Wall Street, New York, subió de 3.500 dólares el metro cuadrado a 13.000, por la misma unidad.

El metro cuadrado de terreno, en un ángulo de la Quinta Avenida con la calle 42, de Nueva York, fué avaluado, no hace aún diez años, en 300.000 dólares.

El suelo arenoso sobre el cual se asienta la ciudad de Berlín tenía a los principios, un valor casi despreciable; hoy se capitaliza en la suma de 6.000.000.000 de marcos.

La tierra de Londres vale 500.000,000 libras; o sea más que todas las deudas municipales del Reino; más que todo el dinero que se ha invertido en obras municipales de urbanización: agua potable, alcantarillas, tranvías, alumbrado, calles... "Esos valores, ha dicho Lloyd George, no los han creado ciertamente los *landlords;* han sido generados por la industriosidad, la energía, el espíritu de empresa de la gente que ha vivido en Londres".

Un terreno del Mar del Plata, República Argentina, fué vendido hace cincuenta años, en 4.000 francos. Hoy vale 1.000.000 de francos.

Una quinta, situada en las afueras de Buenos Aires, valía en 1880, la suma de $20.000. Su valor actual es de $2.000.000.

En Santiago de Chile, donde, como en toda América Hispana, se regalaron inicialmente los solares, se ha vendido ahora el metro cuadrado de tierra urbana, a razón de $3.500.

No hacen falta más cifras. El hecho de la plusvalía territorial es universal y de todos los tiempos, y se produce bajo todos los regímenes de Gobierno y con toda suerte de monedas.

Hay, pues, en constante adscripción a la tierra, un valor de *creación social;* un "valor" que no es producto del trabajo individual del propietario, ni del de nadie, individualmente considerado.

Hay una evidente razón de justicia que manda destinar ese "valor social de la tierra", al menos en parte a fines también sociales.

Ninguna finalidad más social, más del pro común, más pública, que esta: hacer servir esa "plusvalía territorial" al financiamiento de los municipios y del Estado.

Tal aplicación del impuesto de plusvalía territorial, ha sido ensayada, con invariable buen éxito, en centenares de municipios alemanes, en Dinamarca, Canadá, Australia, Nueva Zelandia.

Existe, sobre el particular, suficiente experimentación.

EL IMPUESTO SOBRE LA PLUSVALIA TERRITORIAL

13.—Es esencial, de acuerdo con la Doctrina, que este impuesto se entienda e implante con sujeción a los siguientes requisitos: a) el gravamen tributario ha de recaer *sólo* sobre el mayor valor del *suelo;* b) las mejoras (edificios, plantaciones, canales, etc.) deben quedar exentas de toda contribución, inclusas las que ahora, como parte integrante de la contribución de bienes raíces, gravan a las mejoras; c) el impuesto a la plusvalía territorial, a la renta económica de la tierra, *no es un impuesto más;* es una posibilidad y un medio de reducir, y aún de eliminar, los otros impuestos que ahora abruman a las actividades del trabajo y del capital.

PROPOSICION FINAL

14.—En el I. Congreso de Municipios Americanos (La Habana, 1938) fueron aprobadas tres *recomendaciones,* en pro de la comunidad, de la *plusvalía territorial.* Laudables intentos de hacer justicia a los *habitantes,* sin arrebatar, a los propietarios territoriales, nada que sea producto de su trabajo.

Empero, como a menudo ocurre al principio (y ocurrió en el Congreso Chileno de Urbanismo, 1938, con una ponencia mía) el impuesto se propuso y aprobó limitándolo a la plusvalía que sea resultado más o menos ostensible de *determinadas obras públicas.*

La Doctrina, la Justicia y la conveniencia práctica misma, exigen, de consuno, que la tasa del impuesto afecte a la *plusvalía territorial* que sea *producto de la presencia y de la acción convivientes de los habitantes todos.*

Por eso, propuse al II Congreso Interamericano de Municipalidades la ratificación, sí, de las *recomendaciones* aprobadas en La Habana, pero extendiendo su alcance a *toda* plusvalía territorial, a toda renta económica, a todo *non earned increment* del suelo, cualesquieras que sean las causas que en ello actúen.[5]

5.—Dada la importancia que convencidamente atribuyo a una correcta concepción del derecho de propiedad territorial, y a un correcto uso de ese don natural que es la tierra, intervine, durante el Congreso, en varios debates, para insistir en el tema, y ver el modo de que se vuelva, donde fuere posible, *a una normal política de la tierra y su renta.*

En uno de esos debates, hice notar la necesidad de que las estadísticas oficiales que se publiquen, contengan el avalúo, *separado,* del *suelo,* y de las *mejoras:* casas, edificios en general, plantaciones, etc.

Hay que acostumbrar, a las gentes de toda laya, a distinguir, en eso que, de Roma adelante, se llama un *inmueble,* entre el don natural, que es el *suelo,* y las *mejoras,* que son manifestación y producto del trabajo humano.

Tratándose de las habitaciones populares (cuya construcción se proponía entregar a las Municipalidades) opiné *por el arrendamiento y contra la venta de tales inmuebles.* A mi ver, los Municipios deben empeñarse en recuperar sus perdidas *tierras,* y de ninguna manera, ni por causa alguna, vender a nadie las que estén en su dominio. Al vender las "casas baratas" por ellas construídas, las Municipalidades enajenarían también el *suelo;* y por ello no estaría bien.

Al tocarse "el problema de la democracia", entré en la médula económica de él. Hablé de las relaciones entre la Democracia y la apropiación privada de la tierra. Y esbocé, a este propósito, un paralelo entre Rivadavia, el ilustre gobernante argen-

LA TIERRA Y LA RENTA DE LA TIERRA.

15.—Si bien se considera, toda la Historia de la Humanidad, toda, se vincula, se vincula a fondo, con la apropiación, nacional o privada, de la tierra.

"Haz desaparecer la propiedad, de esta tierra,
Y harás desaparecer los estragos de la guerra"
(Rousseau).

"Nosotros, los civilizados, seríamos también pacíficos —nos advierte Nicolay— si viviésemos, como nuestros antepasados, sin propiedad". El cual agrega que todo aquel que defiende (cualquiera que sea su condición social) a la institución de la guerra, debe saber que, con ello, se pronuncia a favor de la esclavitud, pues son inseparables los miembros de la *sagrada* trilogía que son: la esclavitud, el monopolio capitalista y la guerra.

En la liberación del Trabajo, formándole acceso fácil a la Tierra, a los dones de la Naturaleza; en la *aprobación social* de la *renta económica* de la tierra, está el remedio...

Por haber perdido el hombre el contacto con la Tierra, con la Madre Tierra, es decir por haberla sometido a reglas jurídicas y económicas irracionales, antinaturales, y verdaderamente anticristianas (escribimos, hace cerca de diez años, a presencia de una muchedumbre de treinta millones de desocupados involuntarios, "registrados y confesados" por los Gobiernos) está pereciendo la Humanidad, en mínima parte propietaria, "sobreproductora" y ahita, y en su porción más numerosa y considerable, depauperada y famélica.

Sólo para cuando renueve y rectifique su trato; para cuando haga normal e inteligente su trato con la Madre Tierra, podrá la Humanidad soñar con una vida más equitativamente abundante, más parejamente culta, y más extensa e intensamente satisfactoria y feliz. ¡Tan feliz como pueda ser la vida de la Humanidad, una vez que el Trabajo deje de estar impedido por la asfixiante y estrangulante tiranía de la Tierra Monopolizada, máximo impedimento del Trabajo!

---

tino, autor de la ley de la *enfiteusis*, en el primer cuarto del siglo pasado, y Henry George: uno y otro, "amigos del pueblo, sin caer en la demagogia"; ambos, apreciadores, geniales apreciadores, de la tierra y su correcta "administración", con efecto sobre la vida, más o menos desahogada, más o menos satisfactoria, más o menos feliz, de los hombres y de los pueblos.