

X

PROPIEDAD

Apenas conocida la existencia de la América, se suscitaron dificultades entre España y Portugal sobre el dominio de las tierras que descubrían, pero el Papa Alejandro VI resolvió el conflicto por medio de su célebre bula *Interim Universi*, expedida el 4 de Mayo de 1493, trazando una línea imaginaria á cien leguas de las islas Azores y del Cabo Verde para determinar lo que debía pertenecer á una y otra nación, é hizo graciosa donación á España de todo lo que descubriera al Oeste de esa línea y de que no hubiere tomado posesión hasta el día de navidad de 1492

ninguna potencia cristiana, y á Portugal lo que descubriera al Este de dicha línea

Como consecuencia de tan magnánima concesión, los Reyes de España declararon que las tierras conquistadas en América pertenecían, no á España, sino á su *Real patrimonio* (ley 14, tít 12, lib 4^o, Recop de Ind) quedando, en consecuencia, el dominio pleno del territorio de nuestra patria incorporado á la Corona de Castilla, y en virtud de él podían los Reyes disponer libremente de ese territorio, reduciéndolo á propiedad particular, que nadie podía adquirir sin una concesión de aquéllos ó de sus delegados

Al consumarse la conquista de México se hacía la apropiación de tierras y pueblos sin tasa ni medida en favor de los conquistadores, porque no se estimaba la extensión del terreno para su cultivo, sino el número de indios que los poblaba, y como la población indígena era entonces escasa y mal distribuída, se necesitaba poseer grandes extensiones de territorio para tener un gran número de indios á quienes reducir á una verdadera esclavitud bajo el nombre de *encomiendas y repartimientos*, primera forma que tuvo la apropiación territorial

Muy graves abusos se cometieron bajo el sistema de las encomiendas y repartimientos, y hasta tal extremo llegaron, que los Reyes se vieron obligados á dictar leyes para poner término á ellos, pero tales leyes no fueron respetadas, y sólo se pudieron suprimir las encomiendas hasta el año de 1720

Ya entonces había sido ocupado y distribuído el territorio de México entre los conquistadores, descubridores, pobladores, ciudades, conventos é iglesias, bajo el principio de que la propiedad debía fundarse en un título derivado de la Corona ó de alguno de sus agentes legalmente autorizado. Tales títulos eran conocidos con los nombres de mercedes, composiciones, confirmaciones y dotación de iglesias

Durante la dominación española hasta la consumación de la independencia, la propiedad territorial estaba dividida en las clases siguientes

- I —Terrenos de la Corona ó baldíos,
- II —Terrenos de comunidad ó parcialidades de indios,

III — Tierras, fincas y censos del clero secular y regular, y temporalidades,

IV — Cofradías,

V — Corporaciones civiles ó municipalidades,

VI — Mayorazgos, censos y vinculaciones,

VII — Beneficencia,

VIII — Fondo legal y egidos,

IX — Propiedad privada

La simple enumeración que precede nos hace conocer que la mayor parte de la propiedad raíz se hallaba estancada, por decirlo así substraída del comercio, muy especialmente la que pertenecía á los indios

En efecto, á pretexto de protegerlos y evitar que fueran víctimas de infames especulaciones que los privaran de sus pequeños bienes y los dejaran en la miseria, se dictó la ley de 24 de Mayo de 1571, la que ordenó que los bienes de los indios, raíces ó muebles, se vendieran en almoneda pública, y para que los gastos que ella y el permiso judicial respectivo no les causaran perjuicio, hizo la siguiente declaración «Ordenamos que esta ley se guarde y ejecute en lo que excediere de treinta pesos de oro común, y no en menos cantidad, y porque en este caso bastará que el vendedor, aparezca ante algún Juez ordinario á pedir licencia para hacer la venta, y constándole por alguna averiguación que es suyo lo que quiere vender, y que no es dañoso enajenarse de ello, le dé licencia interponiendo su autoridad en la escritura que el comprador otorgare, siendo mayor y capaz para el efecto »

Posteriormente, en 23 de Febrero de 1781, se expidió la instrucción para evitar que los indios vendieran sus tierras, la que entre otras cosas decía «Se manda, que por ningún caso, ni con pretexto alguno se ejecuten ventas, préstamos, empeños, arrendamientos, ni otro género de enajenaciones de tierras de indios, no sólo aquellas que por de comunidades se les repartan para el laudable destino de su habitación, beneficio y cultivo, sino también de aquellas que han adquirido y adquieran como propias por título de herencia, donación y otras adquisiciones de sus antepasados »

De esta manera quedó la propiedad estancada y los indios fueron reducidos á la condición de incapacitados y

á la de propietarios de nombre, inhábiles para celebrar aquellos contratos que les facilitarán los medios de mejorar las condiciones de sus bienes. En esta situación permanecieron hasta la consumación de la independencia, que hizo efectivo el principio de la igualdad civil de los ciudadanos.

Diversas leyes se dictaron encaminadas á mejorar la condición de la propiedad inmueble, desde el principio del siglo pasado, y entre ellas podemos citar, la de 27 de Mayo de 1820, que suprimió los mayorazgos, fideicomisos, patronatos y toda clase de vinculaciones, dejando enteramente libres los bienes sobre los cuales pesaban, y la de 7 de Agosto de 1823, que por no haberse promulgado en México aquélla, reprodujo la citada prohibición.

Pero cuando realmente sufrió una verdadera evolución el sistema legislativo de la propiedad, fué cuando se promulgó la ley de 25 de Junio de 1856, que desamortizó los bienes de mano muerta, ordenando que todas las fincas rústicas y urbanas, que en aquella fecha tenían ó administraban como propietarios las corporaciones civiles ó eclesiásticas de la República, se adjudicaran en propiedad á los que las tenían arrendadas, por el valor correspondiente á la renta que pagaban, calculada como el rédito al 6% anual, y que las que no estuvieran arrendadas se adjudicaran al mejor postor en la venta de ellas en almoneda pública.

En virtud de esta ley se desamortizaron también los terrenos comunales y los concedidos á los pueblos de indios como fundo legal, y de esta manera se fraccionaron y subdividieron entre los individuos que formaban parte de esos pueblos, quedando así cada uno de ellos propietario de una fracción, de la cual podía disponer libremente por contrato ó última voluntad.

La mencionada ley y la supresión de los fueros de que gozaban el clero y los militares, dieron origen á una sangrienta revolución, en medio de la cual lanzó el Presidente Don Benito Juárez las leyes llamadas de *Reforma*, entre ellas, la de 12 de Julio de 1859, que declaró bienes nacionales todos los que el clero secular y regular había estado administrando con diversos títulos, cualquiera que fuera la clase de predios, derechos ó acciones en que consistieran, el nombre y aplicación que hubieran tenido. Como

consecuencia necesaria, se mandaron vender esos bienes á los denunciantes de ellos en la forma y condiciones que determinó la ley reglamentaria correspondiente

Los principios sancionados por esas leyes alcanzaron la categoría de preceptos constitucionales, los cuales nos permitimos transcribir,

«Art 27 de la Constitución «La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización»
«Ninguna corporación civil ó eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación ú objeto, tendrá capacidad legal para adquirir bienes en propiedad ó administrar por sí bienes raíces, con excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio ú objeto de la institución »

«Art 3^o de las reformas constitucionales de 25 de Septiembre de 1873 «Ninguna institución religiosa puede adquirir bienes raíces, ni capitales impuestos sobre éstos, con la sola excepción establecida en el art 27 de la Constitución »

Vueltos al comercio los inmensos bienes que poseían el clero y demás corporaciones, del cual estaban substraidos, fraccionados entre multitud de individuos, quienes pudieron ponerlos libremente en circulación, cambió por completo el carácter que tenía la propiedad, y aumentó la riqueza pública, de manera tan prodigiosa, que sólo pueden comprender esa evolución, quienes han vivido en la época del estancamiento y en la actual

No han sido solamente las leyes á que nos hemos referido, las que se han encaminado á producir una ventajosa evolución en los preceptos que rigen á la propiedad, sino que se han dictado otras muchas, que han tenido por objeto poner en circulación los terrenos que antes pertenecían á la Corona, que han sido designados con el nombre de baldíos

No seguimos paso á paso los esfuerzos que con tal objeto ha hecho el Gobierno, y basta decir que, después de expedir diversas leyes, promulgó la de 22 de Julio de 1863, que declaró que todo habitante de la República tenía derecho á denunciar, y que se le adjudicaran hasta dos mil quinientas hectareas de terreno baldío, al precio señalado

por una tarifa especial, pagadero una tercera parte en efectivo y el resto en bonos de la deuda pública. Bajo sus auspicios se hizo la enajenación de una inmensa porción del territorio nacional, pero mediante una condición que no siempre fué cumplida, y que daba lugar á que volviera á la propiedad de la Nación. En efecto, el art. 10 declaró, que los dueños de los terrenos baldíos que se adjudicaran, tenían obligación de mantener en algún punto de su propiedad, y durante diez años, contados desde la adjudicación, un habitante á lo menos, por cada doscientas hectareas adjudicadas, sin contar la fracción que no llegara á ese número, y que el que dejara de tener los habitantes indicados, cuatro meses en un año, perdería el derecho al terreno y al precio que por él hubiera exhibido.

El art. 27 de la misma ley declaró derogada la disposición de las leyes antiguas que declaraban imprescriptibles los terrenos baldíos, pero á condición de que cada individuo no pudiera prescribir más de dos mil quinientas hectareas, concurriendo los demás requisitos que las leyes exigían para la prescripción, y que hubiera poblado esa extensión de terreno con el número de habitantes indicado.

La ley de 26 de Marzo de 1894 vino á modificar en sentido más liberal el sistema de la ley antes citada, porque permite la adquisición de terrenos baldíos sin limitación en cuanto á su extensión, y declaró insubsistente la obligación impuesta á los propietarios de ellos de acotarlos y poblarlos, de manera que, adjudicados á los denunciantes, no vuelven por ningún motivo á ser propiedad de la Nación, y en el art. 44, reproduciendo el principio de la prescriptibilidad de los terrenos baldíos, hizo la siguiente declaración: «Queda derogada desde la fecha en que esta ley comience á regir, cualquiera ley ó disposición que prohíba la prescripción de los terrenos baldíos. En consecuencia, podrá en lo sucesivo cualquier individuo no exceptuado por la ley, prescribir hasta *cinco mil hectareas* de terreno baldío y *no más*, si concurren los requisitos que con relación al tiempo de posesión y á la naturaleza del título que lo ampare establece el Código civil del Distrito Federal»

Es decir, que se puede prescribir la porción de terreno mencionada, siempre que la posesión de él se funde en un

título justo, que sea de buena fe, pacífica, continua y pública durante diez años, requisitos que exigen los arts 1079 á 1086 del Código civil. Sin embargo, encontramos que la evolución producida por esta última ley no es completa, porque el art 44 de ella contiene una limitación que no está justificada y que no se halla en perfecta armonía con el art 1076 del Código civil que declara, que la Unión, el Distrito Federal y la California, en sus casos, así como los ayuntamientos, y todos los establecimientos y personas morales se han de considerar como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada