



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
ACATLAN**

**“EL LATIFUNDISMO URBANO COMO NUEVA FORMA  
DE ACAPARAMIENTO DE LA TIERRA”**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**JOSE VALENTIN SALOME MARTINEZ SANCHEZ**

**ASESOR: LIC. EDUARDO RIVADENEYRA F.**

**ACATLAN, EDO. DE MEXICO**

**1985**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# I N D I C E

PAGS.

INTRODUCCION . . . . . 1

## CAPITULO PRIMERO

ORIGEN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA. . . . .	3
A) Origen de la Propiedad en el Derecho Romano . .	3
B) Formas de la Propiedad en el Derecho Azteca. . .	9
C) Forma de la Propiedad en la Epoca Colonial . . .	11
D) El Nacimiento del Latifundismo en México . . . .	18

## CAPITULO SEGUNDO

PERIODO DEL PORFIRIATO . . . . .	23
A) Aspecto Jurídico; Ley de Manos Muertas y Ley - de Colonización . . . . .	23
B) Aspecto Económico; Industrialización . . . . .	42
C) Aspecto Social; Latifundios Rurales . . . . .	50
D) Período Revolucionario; 1910 - 1917 . . . . .	52

## CAPITULO TERCERO

LA LEGISLACION AGRARIA COMO PRIMER CONDUCTO SOCIAL EN EL PROYECTO DE LA CONSTITUCION DE 1917. . . . .	58
A) Precursores de la Reforma Agraria . . . . .	58

	PAGS.
B) Primer Reparto Agrario . . . . .	59
C) Nacimiento del Plan de Ayala . . . . .	62
D) Análisis de la Ley del 6 de Enero de 1915 . . . .	64

#### CAPITULO CUARTO

DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD EN EL SIGLO XX . . . .	67
A) Formas Jurídicas de la Distribución de la Tenencia de la Tierra. Analizando los conceptos; pequeña propiedad comunal y propiedad Ejidal . . .	67
B) Origen del Problema Agrario e Intentos de Solución . . . . .	72
C) El Salario Rural . . . . .	73
D) El Latifundismo . . . . .	75

#### CAPÍTULO QUINTO

EL DESCONGESTIONAMIENTO DE ZONAS URBANAS . . . . .	85
A) El Artículo 27 Constitucional y sus Reformas a la Luz de la Reordenación Urbana. . . . .	85
B) Problema de los Asentamientos Humanos, Causas o Consecuencias . . . . .	86
C) Planes para la Regulación de Asentamientos Humanos . . . . .	94
CONCLUSIONES . . . . .	97
BIBLIOGRAFIA . . . . .	102

## I N T R O D U C C I O N

La primera investigación profesional que realizo es muestra de mi inquietud por contribuir con mi patria aportando mis ideales y razonamientos al ámbito Jurídico, cumpliendo con mi responsabilidad de formar un México mejor. Dándome cuenta que no poseo mérito de genio, pero puedo asegurar que el tema: "El latifundismo Urbano como nueva forma de acapara - miento de la tierra" lo he elaborado con la mayor originali - dad, entusiasmo e inspiración que provocan las realidades - sociales más actuales que se viven, previo el antecedente - de los pensamientos de algún autor.

El presente trabajo no sólo es para mi un requisito para ob - tener el título de Licenciado en Derecho, sino además repre - senta la adquisición de conocimientos referentes a la impor - tancia que desempeña la existencia del latifundio urbano, - como una forma más de tener en propiedad grandes extensio - nes de bienes inmuebles; de lo cual me permito hacer un es - tudio de las realidades concretas utilizando los medios ne - cesarios que nos permitan lograr un conocimiento científico en el campo de nuestro derecho privado, presentando los -- principales puntos haciendo un análisis crítico de ellos, - por las diversas obras que se refieren al latifundio o me - jor dicho el problema agrario en México como antecedente - que se conforma nuevamente en las metrópolis de nuestro - país.

Siendo de mucha satisfacción que este trabajo sirva de fuen  
te de información, confiando en la bondad de quienes deben-  
juzgarlo por que como maestros que son, sabrán otorgar una-  
disculpa por los errores y mérito de que adolesca, y que si  
es el caso, únicamente pido que tengan presente la sinceri-  
dad de mis ideas y del empeño por la realización de alguna-  
utilidad para la causa Social de México.

## CAPITULO PRIMERO

## ORIGEN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

## A) Origen de la Propiedad en el Derecho Romano.

El estudio y desarrollo del tema de esta tesis, va a consistir en un análisis del origen y existencia de la tenencia de la tierra, la cual se sostiene en la figura jurídica conocida por nosotros con el nombre de Derecho de Propiedad; - figura que tiene amplios antecedentes en el derecho romano. Iniciaré mi exposición haciendo referencia al término llamado Propiedad, con el fin de que quede bien fijado para su debida interpretación en el presente trabajo. El maestro - Ramón García Pelayo y Gross en su diccionario Larousse define de la siguiente forma: Propiedad F. (Lat. Propietas). Dominio que tenemos sobre la cosa que poseemos. Cosa que es objeto de dominio. <sup>(1)</sup> definición que es incompleta en virtud de que se hace destacar únicamente el dominio de una cosa - sin tomar en cuenta que este dominio puede ser absoluto o - limitado ya que se puede tener dominio en cosa propia o en cosa ajena en la que únicamente se tiene la posesión.

Por otra parte Rafael de Pina en su diccionario de derecho - define "en la forma que se indica "Propiedad. Derecho de go-

---

(1) Ramón García.- Pelayo y Gross, Diccionario Larousse; - Ed. Larousse México, D.F. 1981  
Pág. 844.

ce y disfrute que una persona tiene sobre bienes determinados de acuerdo con lo permitido por las leyes y sin perjuicios de terceros"<sup>(2)</sup> esta definición es más completa aunque no del todo, porque se puede tener goce y disfrute de un bien determinado en posesión sin ser propio y conforme a las leyes, así que a mi criterio, la propiedad es el derecho de goce, disfrute y disposición de bienes determinados, conforme a las leyes vigentes; definición que coincide con lo que establece el artículo 830 del código civil para el Distrito Federal vigente; "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes".

Concepto que para mi es amplio y correcto toda vez que hace referencia a la disposición de una cosa con las limitaciones de la ley.

Así, el derecho propiedad juega un papel importante en la adquisición de bienes inmuebles, siendo necesario hechar un vistazo a los primeros antecedentes que lo originaron, los cuales se encontraron en el derecho Romano.

La formación y desarrollo del Imperio Romano adquirió un avanzado nivel de vida sociocultural, haciéndose distinguir de entre los pueblos sirviendo de modelo para los demás; por tal situación, es en Roma en donde encontraremos los

---

(2) Rafael de Pina, diccionario de Derecho, Ed. Porrúa, S.A., México, 1979.  
Pág. 382.



primeros indicios en relación a la tenencia de la tierra.

Los primeros grupos Sociales dominados con el nombre de -- Genz integrada ésta en principio por una familia, en Roma, - allá por el siglo IX antes de nuestra era las Genz conserva- ban sus propiedades rústicas denominadas agrigentilicii de- dicadas a la vida agrícola y sedentaria, practicando el co- lectivismo agrario. En los mismos tiempos existían otras - personas llamadas clientes las mismas que cita Guillermo - Floris Margadant. En su libro de derecho Privado Romano: - "los clientes, en ciudadanos romanos de segunda clase (Fami- lias empobrecidas o quizás originalmente extranjeras) que - se subordinaban a alguna poderosa domus..."<sup>(3)</sup> a estas per- sonas se concedía a título precario una fracción de tierra- que raras veces eran recobradas toda vez que eran cultiva- das con la ayuda de sus hijos y de esclavos, para beneficio del pater familias. Esta forma de tener una fracción de te- rreno, establecido un cierto vínculo moral entre el bien - inmueble y la persona que lo había adquirido, vínculo que - ya no pudo romperse sin la voluntad de la persona aún cuan- do la cosa ya no estuviese en sus manos, lo cual dió como - resultado un derecho de propiedad; derecho que es distinto- e independiente de la posesión, de modo que desde entonces- se pudo ser propietario sin poseer el bien poseerlo sin ser propietario, pues la propiedad es un derecho y la posesión-

---

(3) Guillermo Flores Margadan, El derecho Privado Romano. - Ed. Esfinge, S.A., México 7, D.F. 1978 pág. 22

no es más que un hecho.

De esta forma es como se hacen presentes los primeros indicios de la propiedad de una fracción de terreno, así la economía agrícola patriarcal dió nacimiento a la división de terrenos en; res mancipi y res non mancipi, la primera se constituía por esclavos, bestias de carga o de tiro, bueyes y caballos y asnos que servían para la explotación rural formando de este modo el fondo necesario del patrimonio de toda domus, al cual se añadió cuando entraron al comercio los fundos rústicos, urbanos y las servidumbres. La segunda cuyo elemento principal había sido al principio, el rebaño - posteriormente los elementos nuevos de la fortuna mobiliaria, dando lugar al patrimonio o riqueza por elementos del gusto personal del dueño.

Estas formas de propiedad estaban protegidas por el derecho romano mediante el IUS CIVITATIS al respecto J. de CLAREVIL en su obra Roma y la organización del derecho lo define como: "El conjunto de derechos que las gentes se reconocieron recíprocamente y cuyo respeto y goce, garantizaron a cada una de ellas y a sus miembros".<sup>(4)</sup> El ejercicio de IUS CIVITATIS estaba ligado a esa posesión hereditaria inalienable bajo Pena de infamia aspecto al que se refieren los distintos textos que versan sobre un primer reparto de tierra o de adjudicaciones hechas sobre el territorio de la urbe a -

---

(4) J. DE CLAREVIL, Roma y la Organización del derecho, Ed. UTHA, México, D.F., 1958 Pág. 30

los pueblos transportados o emigrados a Roma.

Pues bien con la existencia del derecho civil la propiedad-inmueble se desarrollo a gran prisa, rigiéndose bajo leyes-distintas, como ejemplo de una de ellas tenemos la Ley Colonica, misma que cita Eugeni Petit en su libro de derecho Romano, como la Ley que se refiere a "las adquisiciones de terrenos mediante una serie de expediciones con el fin de es-tablecer una colonia bajo el mando de un Pro-Magistrado; - quien sorteaba lotes entre los colonos, dando origen a las-asignaciones reales".<sup>(5)</sup> Así mismo las asignaciones verita-nes consistían en el reparto de lotes por los magistrados a los ciudadanos que lo solicitaran, también tenemos las asignaciones agricuastorii que no era otra cosa que la venta - de terrenos en pública subasta por orden del senado.

Esas concesiones o asignaciones y ventas conferían en prin-cipio la propiedad quiritaria si es que se referían al ager romano o sea el territorio primitivo del estado Romano; Las concesiones agricuastorii fueron regiones baldías muy am -- plias en las que el estado Romano permitió a los particula-res.

Que las ocuparan y las cercaran a título gratuito y que pos-teriormente eran vueltas a ceder por éstos al mismo título- a pequeños poseedores.

---

(5) EUGENI PETIT Elemental de Derecho Romano. Ed. Cárdenas - México, D.F., 1980, Pág. 175.

Así tenemos que en base a las leyes existentes en el siglo-VII la extensión de terrenos deberían de ser de 500 yugadas por cada jefe de familia, más 250 por cada hijo varón, logrando desde entonces consolidar el desarrollo de una gran propiedad o sea lo que actualmente conocemos como latifundios.

Es necesario hacer referencia a otros modos de adquirir la propiedad tal como: La traditio, la cual se aplicaba a toda clase de bienes muebles e inmuebles debiendo reunir los requisitos siguientes:

- 1.- La entrega material del inmueble en presencia de algunos vecinos.
2. La entrega de un documento, mismo que era anotado en los registros públicos.

El consentimiento todavía eliminado en esta materia era introducido por Justiniano en el siglo V con los pactos de dote y de donación.

Por otra parte tenemos la longissimi temporis praescriptio, la cual fijaba un plazo; en tiempo de Justiniano el poseedor por más de 30 años se libraba de la reivindicación cuando era de buena fé, posteriormente se fijaron 10 años para que operara la prescripción de inmuebles y de 3 años en los muebles.

Se concluye de lo anteriormente expuesto que en el derecho-Romano la propiedad atravesó por tres distintas fases:

- I. La comunidad agraria; en donde el suelo pertenecía a la colectividad a todos los miembros de una tribu o Genz.
- II. La propiedad familiar, en donde la familia llega a ser única propietaria de cierta extensión de tierra que se transmite de Varón a Varón o sea los descendientes del Jefe de Familia.
- III. La propiedad individual: cuando el subsuelo pertenecía a cada ciudadano que puede disponer de las tierras como le agrada, así de esta forma se da el origen de la propiedad en el Derecho Romano, la cual prevalece hasta nuestros días con muy ligeras modificaciones.

#### B.- Formas de la propiedad en el Derecho Azteca.

En México por el siglo VI, al igual que en Roma se dieron formas muy particulares en la formación y origen de la Sociedad, en donde las tribus de los Aztecas conservaron una gran civilización, Alfredo Chavero en su obra titulada México a través de los siglos, se refiere a los Aztecas de la siguiente manera. "Llamábase Aztecas por provenir de un pueblo llamado aztlán al cual se le daba el nombre de lugar de blancura o lugar de garzas por estar en medio de un lago, constituye así un reynado y en el que su organización interior era semejante al de otras tribus como las tepaneca y acolhua o Tescocana"<sup>(6)</sup> respecto de su gobierno puede decir

---

(6) Alfredo Chavero, México a través de los siglos Ed. Cumbre, S.A., México, D.F., 1979 Pág. 95

se que de una oligarquía evolucionaron a una monarquía absoluta, en donde el rey fué la autoridad suprema el señor de vidas y haciendas encontrándose a su alrededor como clases-privilegiadas que se agrupaban tales como:

1. Los Sacerdotes representantes del Poder divino que por lo general eran de noble estirpe.
2. Los guerreros de alta categoría.
3. La nobleza en general representada por familias de abuelengo.
4. El pueblo una masa enorme de individuos sobre cuyos hombros se mantienen las diferentes clases enumeradas.

Estas distintas clases se reflejaban fielmente en la distribución de la tierra, cuyo reparto se efectuaba de manera similar al de los Romanos, surgiendo de los pueblos la propiedad territorial en diversos géneros, como son:

1. La propiedad del rey, de los nobles y de los guerreros.
2. La propiedad de los pueblos.
3. La propiedad del ejército y de los dioses.

Estas formas de propiedad jugaron un papel de vital importancia en el desarrollo social de los aztecas, siendo necesario ahondar en la forma de cómo se daba la propiedad.

1. La propiedad del rey de los nobles y de los Guerreros se hacía presente en los antiguos Mexicanos llamados Aztecas; mediante la facultad de usar, gozar y de disponer de un bien inmueble, dicha facultad correspondía únicamente al

Rey o Monarca ya que le era lícito disponer de sus propiedades sin limitaciones algunas; pudiendo transmitirlo en todo o en parte, por donación o enajenación, darlas en usufructo a quien mejor le pareciera, podía también donarlas bajo condiciones especiales de las que eran muy difícil, desligar a la propiedad, pues pasaba la propiedad de padres e hijos como algo inherente a su misma esencia.

De lo anterior se tiene que del rey emanaban las adjudicaciones en propiedad de los bienes inmuebles para todas las demás clases sociales que estuvieren bajo su potestad, concluyéndose que existieron repartos de tierra en propiedad, de manera similar a los Romanos.

### C).- Formas de la propiedad en la época Colonial.

En la evolución de los distintos grupos sociales se da una serie de fenómenos de cambio, con características muy originales que hacen resaltar o diferenciar a un grupo social -- de entre los demás; es el caso de los pueblos formados en la época colonial, por lo que haré un breve estudio de algunas de las formas de propiedad de bienes inmuebles, que existieron entre los pueblos de la siguiente forma:

Cuando los españoles se empezaban a apoderar del territorio dominado por los indios, a principios del siglo XV tiempo al que se le llama época Colonial, implantan sus costumbres y crean formas de tenencia de la tierra en la nueva España, situación a que se refiere Lucio Mendieta y Núñez en su libro titulado El problema Agrario de México, como sigue: -

"Los españoles trataron de dar una imagen de legalidad a la conquista, invocando como argumento supremo la bula Alejandro VI, siendo ésta una especie de laudo arbitral con el que fué solucionada la disputa que entablaron España y Portugal, sobre la propiedad de las tierras por sus respectivos nacionales la cual ordena; así que todas sus islas y tierras firmes halladas y que se hallaren descubiertas y que se descubrieren desde la primera línea hacia el occidente y medio día que por otro Rey o Príncipe Christiano, no fueren actualmente poseídas hasta el día del nacimiento de nuestro Señor Jesucristo, próximo pasado del cual comienza el año presente de mil cuatrocientos noventa y tres cuando fueren por vuestros mensajeros y capitanes hallados algunos de dichas islas; por la autoridad de omnipotente Dios a nos en san Pedro concedida y del vicariato de Jesucristo que ejercemos en las tierras con todos los señoríos haciendas, fuentes, lugares, villas, derechos, jurisdicciones y todas sus pertenencias por el tenor de los presentes, las damos, concedemos y asignamos a vos y a los Reyes de Castilla y de León, vuestros herederos y sucesores y hacemos, constituímos y deputamos a vos, y los hijos vuestros herederos y sucesores, señores de ellos autoridad y jurisdicción"<sup>(7)</sup> de lo anterior se desprende que todo territorio descubierto por los conquistadores les era donado con pleno dominio y disposición, en base a dicha ordenanza las fuerzas reales -

---

(7) Mendieta y Núñez Lucio, El problema Agrario de México. - Ed. Porrúa, S.A. México 1931, Pág. 33



de España se apoderaron de las tierras de indios, justificándose con la bula mencionada, pues la utilizaron como verdadero título de propiedad y por tal situación los soldados de España se apoderaban de fracciones de terrenos, actuando con la idea que eran propiedades de los reyes españoles. Así pues en este orden de ideas se presumía que toda la América correspondía en propiedad privada a los reyes constituyéndose el patrimonio real, clasificándose éste en tres clases de propiedad:

I.- Propiedades, rentas derechos con que está dotado el tesoro real para subvenir a la administración, orden y defensa del reino. Estos bienes componían el patrimonio del estado.

II.- Propiedades, rentas y derechos con que está dotada la casa real para sus gastos; formándose así el patrimonio real.

III.- Las propiedades que el rey posee como persona privada y adquirida por herencia, donación, legado, compra u otro título le sea propio y personal. En este patrimonio se clasifica el caso de los indios, en virtud de que estos integraron en realidad un rey no gobernado por virreyes; es decir, por personas que hacían las veces de reyes de España y que cuando estos otorgaban o vendían una extensión de tierra a algún particular, se reservaban siempre la soberanía y la jurisdicción sobre las mismas, como un derecho intransmisible por una simple enajenación, obrando por tanto, como

propietarios y como gobernantes, dando lugar desde la época colonial al origen de acumulación de la propiedad privada - con diversas modalidades en un reparto de tierras para los particulares como son: 1.- Las casas, 2.- Solares, 3.- Caballerías, 4.- Peonías y 5.- Propios, estas formas de poseer una fracción de terrenos se reglamentaba por leyes para distribución y arreglo de la propiedad como la del 18 de junio de 1513, la cual tenía como objeto motivar a los españoles en la colonización de las tierras descubiertas, pues ellas siempre conservaban la jurisdicción y la soberanía en los repartos que hacían.

Así pues en este cuadro de acontecimientos el indio fué despojado de sus propiedades originales tales como los campos destinados al sostenimiento del culto de los dioses y del ejército, propiedades que fueron utilizados por los Españoles para hacer los primeros repartos.

Por otra parte tenemos que los príncipes, guerreros nobles de mayor alcurnia en las tribus indias, también eran despojados de sus propiedades, por lo que la obra titulada nueva relación que contiene los viajes de Tomas Goje, en la Nueva España, se refiere a un ejemplo del despojo de propiedades indios: " La confiscación de los bienes de Xicotencátl y -- Moctezuma, decretada por Hernán Cortés, así sucesivamente - los Españoles van cercándoles su habitación, y de tres a -- de cuatro casas de indios, construyen una, hermosa y grande

al uso de España. Con jardín y vegetales"<sup>(8)</sup> de esta manera los indios fueron restringidos en cuanto a la tenencia de la propiedad privada y por este motivo el rey de España y los Virreyes dictaron cédulas en las que se ordenaba la protección o restitución de la propiedad de los indios, como consecuencia de estas cédulas se dió origen a la existencia de cuatro clases de propiedades.

1.- Fundo Legal.

2.- El Ejido.

3.- Los propios y

4.- Las tierras de repartimiento.

1.- El fundo legal surge en el momento en que los indios fueron reducidos a pueblos para que no viviesen divididos y separados por las tierras y montes; mediante cédula real de 12 de Julio de 1695 a estos pueblos se dió el nombre de fundo legal con una distancia de 600 varas de jurisdicción a partir del centro de los pueblos, entendiéndose esto desde la iglesia del pueblo a los cuatro vientos, en esta extensión los indios levantaban sus casas para vivir siendo esta propiedad inajenable, toda vez que se otorgó a la entidad pueblo y no a personas particulares. El fundo legal también se le dió el nombre de casco del Pueblo, en el que no estaban comprendidos los terrenos de labor designados para la subsistencia de los habitantes, ni los que poseían estos an

---

(8) Nueva Relación que contiene los viajes de Tomas Goje en la Nueva España, Ed. Paris 1838. Tomo I.

tes de ser reducidos a pueblos, Lucio Mendieta y Núñez, hace referencia a esta situación, citando la real cédula de 19 de febrero de 1570 en que se señaló "El por qué con más-voluntad y de mejor gana se junten los indios en poblaciones, estareis advertidos que no se les quiten a los que así poblaren las tierras o granjerías que tuvieran en los sitios que dejaren, antes provereis que aquellas se les dejen conserven como las han tenido hasta aquí"<sup>(9)</sup> de lo anterior podemos decir que los indios tenían una propiedad comunal, y por consiguiente así deberían continuar disfrutando de ellas, se dictaron además otras disposiciones para que se dotasen de tierras a los pueblos, y no solamente de un fondo necesario para la construcción de sus casas.

2.- El ejido lo define Joaquín Estriche en su diccionario razonado de legislación y jurisprudencia como; "El campo o tierra que está a la salida del lugar, y no plantan no labran y en común a todos los vecinos; que derivan de la palabra latina Exitus, que significa salida"<sup>(10)</sup> de lo anterior se deduce que el ejido es una fracción de tierra que se encontraba a la orilla del pueblo o del fundo legal. Para mayor abundamiento Lucio Mendieta y Núñez en su obra, El problema agrario en México, cita que mediante cédula de diciembre de 1573, dictada por Don Felipe II, se ordena; "que los

---

(9) Mendieta y Núñez Op. Cit. Pág. 69.

(10) Estriche Joaquín, Diccionario Razonado de Legislación-Jurisprudencia Pág. 606.

sitios en que se han de formar pueblos y reducciones tengan comodidad de tierras, aguas, montes, entradas, salidas y labranzas y un ejido de una legua de largo, donde los indios pueden tener ganados, sin que se revuelvan con otros Españoles"<sup>(11)</sup> entendiéndose por legua la medida de tierra, cuya longitud era de 2000 pies en la que el pie media 16 dedos - dato no preciso pues era variado de acuerdo a la nación, -- por lo que entonces tenemos que el ejido era una extensión de tierra destinada al uso sin precisar las medidas.

3.- Tierras de repartimiento.- Las tierras de repartimiento comprendían las que poseían los indios hasta antes de ser reducidos a pueblos y las que les dieron para labranza, por disposiciones o mercedes especiales, dichas tierras también recibieron el nombre de parcialidades: indígenas o de comunidades, mismas que se daban en usufructuo a las familias que habitan los pueblos con la obligación de utilizar siempre, de ésta se deduce a que los Españoles respetaron los usos y costumbres indígenas.

4.- Los propios.- Los propios se integraron por parcelas o porciones de tierras destinadas a cubrir determinados gastos públicos, estas parcelas eran cultivadas colectivamente por los trabajadores del barrio que pertenecían.

De lo anterior es preciso concluir que el fundo legal, los

---

(11) Mendieta Núñez Lucio, Op. Cit. Pág. 72.

ejidos y los propios, ninguno de los indios en particular - tenían el derecho de propiedad, en virtud de que este tipo de tierras eran concedidas a la entidad moral del pueblo y - no a personas determinadas o sea destinadas al uso común, -- con derecho de usufructuo y que solamente eran dadas a los - indios para que los trabajasen teniendo así el usufructuo - exclusivamente, careciendo del pleno dominio de propiedad - en virtud de que eran considerados como incapaces e incultos, por los Españoles.

#### D).- EL NACIMIENTO DEL LATIFUNDIO EN MEXICO.

En la época colonial es donde se encuentran las primeras raí ces que originaron. El latifundio en México organizado me - diante tres grupos de propiedad: 1.- Propiedad Privada de - los Españoles, 2.- La propiedad Eclesiástica y 3.- La propie dad de los pueblos indios, los dos primeros gruposes donde - específicamente existió el latifundio, en virtud de que los conquistadores en varias formas se apoderaron de las tierras de los indios, lo cual dió como resultado un desmedido acre - centamiento de la propiedad individualmente de los Españoles y una decadencia paulatina de la pequeña propiedad de los ha bitantes de las tierras conquistadas. Muchos fueron los Espa ñoles que sin título de ninguna clase se posesionaron de - - grandes extensiones de tierras, edificaron sobre ellas y pro curaron desde luego su aprovechamiento como si se tratase de casa propia, otros extendieron sus propiedades más allá de -

lo que marcaba la merced, la caballería o la peonía que se les hiciera o diera, valiéndose de que en las mercedes y títulos de venta se indicaban los linderos, accidentes naturales, riachuelos, árboles, rocas y otras señales cualesquiera que el tiempo se encargaba de borrar. En relación con los bienes adquiridos por la iglesia, el Lic. Cossío, en su obra "Cómo y por quienes se ha monopolizado la propiedad rústica en México, escribe que fueron; " Ciento veintiseis las haciendas y ranchos que poseían los Jesuitas en esta época, distribuidos dentro del territorio de la nueva España en la siguiente forma; 41 haciendas en el arzobispado de México, 49 haciendas y 14 ranchos en el obispado de Valladolid, 3 en el obispado de Guadalajara y 14 en el obispado de Durango" (12) esta relación nos muestra la concentración de tierras en la iglesia por concepto de donaciones hechas por los particulares. A mayor abundamiento tenemos que en tiempos de la independencia, el presidente Comonfort decretó leyes de desamortización las cuales nacionalizaron y vendieron las haciendas pertenecientes a la iglesia que había llegado a formar una gran parte de las mejores tierras de México. Estos terrenos fueron comprados en su mayoría por los criollos o inmigrantes blancos no españoles que habían hecho sus fortunas en las minas o en el comercio desde que se levantaron las prohibiciones relativas a inmigrantes en ---

---

(12) J.L. Cossío como y por quiénes se han monopolizado la Propiedad Rústica en México.

1821.

Las leyes de Reforma, de Benito Juárez decretadas entre --- 1857 y 1873, acabaron con los últimos privilegios de la --- iglesia, excluyéndose a ésta solamente de manera indirecta en los asuntos económicos y políticos, sin embargo desgraciadamente, como el artículo 27 de la Constitución Federal de 1857 prohíbe que los lugareños indios, así como la iglesia posean terrenos productivos, la división de los ejidos en ranchos individuales se hizo obligatoria. La cual avanzó lentamente por muchos años donde las fracciones de terrenos que resultaban por lo general demasiado pequeñas para despertar la codicia de los especuladores, dando como resultado el de la adquisición de pequeños ranchos por mestizos o indios, cuyos productos son actualmente un factor importante en el mercado y como efecto malo desde 1870 ha sido la incorporación de la mejor parte de ejidos divididos a las haciendas, cuyos títulos han sido arrebatados a los lugareños primitivos por la fuerza.

Después de 1821 el capital Europeo comenzó a entrar a México invirtiéndose en la minería y el comercio pero fue en -- 1884 cuando comenzó la gran afluencia de capital extranjero en México, este fenómeno vino a tener sus efectos en las -- propiedades y ejidos no divididos de los indios, en donde -- los aspirantes especuladores de terrenos encontraron "Defectos" en estos títulos y se ganaron a las autoridades para -



hacerlas sus aliadas y así apoderarse de los bienes raíces. Entre los años 1883 y 1894 se decretaron en forma de "Leyes de Deslinde", una serie de medidas las que arruinaron financieramente a millares de aldeas indias, situadas en el norte y en el oeste del país, una de estas medidas tenemos que los linderos naturales originales de los ejidos descritos - en las concesiones reales de 1573 y posteriormente, fueron declarados nulos y todos los demás terrenos en su ejido además del sitio (una legua cuadrada) fueron calificados como "demasías" de terrenos nacionales y quedaron a disposición - de ser denunciados, esto dió origen a las compañías deslindadoras, establecidas por los Políticos Mexicanos, los cuales tenían el objeto de obtener concesiones del gobierno federal para hacer la medición de una parte o de todo el estado, a cambio de su medición, (por lo general barata e incorrecta o Fraudulenta) por su concesión, la compañía recibía dos terceras partes de la área de todas las demasías que pudieren encontrar dentro de los ejidos. Las compañías deslindadoras tenían también opciones para la compra de la tercera parte restante de las demasías nacionales contenidas en su concesión, de esta forma los terratenientes feudales no perdieron nada con las operaciones de deslinde y los más ambiciosos tuvieron una oportunidad de ganar: ya como accionistas de las compañías de terrenos o anexando bajo algún pretexto algunas -- parcelas de sus haciendas. Las compañías deslindadoras de terrenos fueron astutamente incorporadas en los Estados Unidos

o en Europa con el objeto de entorpecer los esfuerzos de --  
cualquier gobierno nativo que pudiera desear la anulación -  
de sus títulos en el futuro, dando como resultado desde ---  
esos tiempos una gran acumulación de terrenos en pocas manos  
acentuándose así el latifundio.

## CAPITULO SEGUNDO

## PERIODO DEL PORFIRIATO

A).- Aspecto Jurídico: ley de manos muertas y ley de colonización.

Quiero dejar asentado como aclaración, que al hablar del período de Don Porfirio Díaz, habló también de un Gobierno -- que abarcó los años de 1880 y 1884, tiempo en que fue presidente constitucional de la República el Señor Don Manuel -- González; lo hago por que está comprobado que el presidente en este período no fue sino una pantalla al través de lo -- cual se veían el General Díaz que fue quien verdaderamente -- siguió dirigiendo la política nacional por medio del instrumento que resultó ser para el Don Manuel González; por lo -- que; al referirme a la época porfirista, habló del lapso -- comprendido entre los años de 1876 a 1910.

El Gobierno del General Porfirio Díaz, manifestó desde un -- principio una decidida intención para tratar de resolver el problema agrario que nunca llegó a comprender, sino limitadamente, ya que entendía como el problema de la producción -- agrícola que en ese tiempo era verdaderamente terrible, pues el campo casi no producía nada y se tenía que importar gran cantidad de productos del extranjero, mientras que la exportación era casi nula a causa de una mala distribución de la tierra originada por los diferentes decretos y leyes tales -- como: el decreto de 4 de Enero de 1823, decreto de 14 de Oc

tubre de 1823, ley de colonización de 18 de Agosto de 1824- ley de colonización de 6 de ABril de 1830, reglamento de co- lonizacion de 4 de Diciembre de 1846 y ley de colonización- de 16 de febrero de 1854, los cuales nunca dieron buenos re- sultados ni cumplieron sus objetivos y que lejos de lograr- una justa distribución de propiedad, unicamente fortalecie- ron la concentración de la propiedad de pocas manos.

Así mismo haremos referencia de manera detallada a la ley - de desamortización de 25 de Junio de 1856, la cual tuvo co- mo fin que las fincas rústicas y urbanas pertenientes a -- las corporaciones civiles o eclesiásticas de la República, - se adjudicasen a los arrendatarios.

Las adjudicaciones deberían hacerse dentro de tres meses - contados a partir de la publicación de la ley y si así se - hacía, perdía sus derechos al arrendatario y se autorizaba - el denuncia, otorgando como premio al denunciante la octava parte del precio que se obtuviese en la venta de la finca - denunciada. Las fincas denunciadas se venderían en subasta - y al mejor postor, gravándose todas estas operaciones en fa - vor del gobierno, como una ALCABALA de cinco por ciento co- mo derecho por la traslación de dominio. el artículo 25 de la ley de desamortización citada por Tena Ramírez en su --- obra leyes fundamentales de México, incapacitó a las corpo- raciones civiles y religiosas para adquirir bienes raíces o administrarlo, con excepción de los edificios destinados in - mediata y directamente al servicio de la institución y el -

artículo 3o. determinó cuales eran las personas comprendidas en las disposiciones de la ley de la cual transcribimos textualmente: "Bajo el nombre de corporación se comprenden todas las comunidades religiosas de ambos sexos, confradías y archiconfradías, congregaciones humanas, parroquias, ayuntamientos, colegios y en general, todo establecimiento fundación que tenga el carácter de duración perpetua a indefinida" (1) Este artículo ejerció una influencia decisiva en la organización de la propiedad agraria, Porque comprendió los efectos de la ley en la propiedad de los pueblos de indios, pues aún cuando el artículo 8o. estableció que las propiedades pertenecientes a los ayuntamientos se exceptuarían los edificios, ejidos y terrenos destinados al servicio público de las poblaciones a que pertenecía, nada dijo de las tierras de repartimiento a comunales. A mayor abundamiento, el artículo II del reglamento de la ley, expedido el 25 de Junio de 1856, comprendió expresamente a las comunidades y parcialidades de indígenas. Los fines de la ley de desamortización fueron exclusivamente economicos; no se trataba de privar al clero de sus inmensas riquezas, sino simplemente de cambiar la calidad de éstas con objeto de que en lugar de que estorban, como estorban al progreso del país lo favorecieran impulsando al comercio, las artes y las industrais. El artículo 26 de la ley encierra su verda-

---

(1) Tena Ramírez y Felipe Leyes fundamentales de México.

dero espíritu porque faculta a las sociedades civiles y religiosas para que empleen el dinero obtenido por adjudicaciones de sus propiedades en imposiciones sobre fincas o en acciones de Empresas Agrícolas y Mercantiles. También se expresan claramente el objeto que el gobierno perseguía al decretar la desamortización en la circular del 28 de Junio de 1856, dirigida por Don Miguel Lerdo de Tejada a los gobernadores y autoridades del país, la cual dice que son dos los aspectos bajo los cuales debe considerar la providencia que envuelve dicha ley; el primero como resolución tendiente a movilizar las propiedades raíz, y el segundo, como medida fiscal con objeto de normalizar los impuestos.

El gobierno esperaba obtener, como resultado inmediato de esta ley, el desarrollo del comercio, el aumento de los ingresos públicos, fraccionamiento de la propiedad y el progreso de la agricultura, pues me estimaba que la mano muerta poco hacía en favor de las mismas propiedades y que la propiedad comunal de los indígenas languidecía precisamente por no haberse reducido a propiedades individuales.

Otros fueron resultados de las leyes de desamortización; los arrendatarios de las fincas de propiedad eclesiástica no pudieron aprovecharse de los beneficios de la ley por las siguientes razones: Si se convertía en propietarios de las fincas que ocupaban tenían que pagar el cien por ciento de alcabala, los gastos eran por cuenta del adjudicatario y el precio de la finca adjudicada se imponía al seis por -

ciento anual, pero más que las consideraciones de conveniencia económica, fueron los prejuicios morales y religiosos - que impidieron a los arrendatarios que hubiesen aprovechado los beneficios de la desamortización en virtud de que el -- clero Mexicano declaró excomulgados a quienes compran bie-- nes eclesiásticos y por ese motivo numerosas personas se -- abstuvieron de efectuar en su provecho las operaciones autorizadas por la ley.

Por otra parte Molina Enriquez en su obra Grandes Problemas de nacionales, señaló que "en cambio denunciantes, gente de dinero estaban dentro de la ley en mejorar condiciones ya - que por el solo hecho de hacer el denuncia les correspondía una octava parte del precio de la finca, lo que les dió - gran ventaja en las subastas sobre los otros competidores, dando como resultado que los bienes de la mano muerta, pasaran en su mayor parte a poder de los denunciantes; quienes buscaban invertir sus capitales en bienes raíces, adjudicándose haciendas y ranchos que poseían manos muertas contribuyendo la desamortización en el aumento de pequeños propie-- tarios, favoreciendo el latifundismo"<sup>(2)</sup> dados los resulta-- dos de la ley de desamortización, durante el gobierno de -- Melchor Ocampo se pretendió atenuarlos y extender el beneficio de la misma a la clase media, para cuyo efecto expidió . la resolución de 9 de Octubre de 1856, en la que reconoce -

---

(2) Molina Enriquez, Los grandes Problemas Nacionales, Méxi-- co 1909, Pág. 53.

el perjuicio que las leyes de desamortización que estaban - causando a los pueblos de indios, con el fin de facilitar - a los necesitados la adquisición del dominio directo, al -- respecto escribe Molina Enriquez en su obra los grandes problemas Nacionales que; "Todo terreno cuyo valor no pase de 200 pesos, conforme a la base de la ley de 25 de junio, se adjudica a los respectivos arrendatarios, ya sea que lo tenga como de repartimiento ya pertenezca a los ayuntamientos, - o esté de cualquier otro modo sujeto a desamortización, sin que se les cobre alcabala ni se les obligue a pagar dere---chos algunos, y sin necesidad tampoco de otorgamiento de la escritura de adjudicaciones, pues para constituirlo dueños - y propietarios en toda forma, de lo que se les venda, basta ba el título que les dara la autoridad política en papel -- marcado con el sello de la oficina, protocolizando en el archivo de la misma, los documentos que se expiden"<sup>(3)</sup> Esta -- disposición provocó la desamortización de los pueblos de indios y de los bienes del ayuntamiento, lo que produjo de--sastrosas consecuencias; personas extrañas a los pueblos comenzaron a apoderarse de las propiedades de los mismos ---- obrando como denunciantes, y esto motivó que los indios se - sublevasen a varios puntos del país.

La ley de desamortización constituyó una nueva fuente de - propiedad raíz en la república y del mismo modo, la resolu-

---

(3) Molina Enriquez, Op. Cit. Pág. 53.



ción del 9 de Octubre de 1856 lo mismo fue con la pequeña - propiedad parcelaria sujeta antes al título comunal del --- pueblo o del ayuntamiento.

Siendo necesario hacer referencia a la ley de nacionaliza- ción de los bienes del clero, por ser un elemento más que - ayudó a extinguir la propiedad de las manos muertas. El go- bierno consideró que sus propias leyes lo perjudicaban, por cuanto ponían en manos de sus enemigos los elementos necesa rios para rebelión y entonces expidió la ley de nacionalizaa ción de los bienes eclesiásticos de 12 de Junio de 1859 ci- tada por Lucio Mendieta y Núñez; la cual establece en el ar- tículo 10. "entra el dominio de la nación todos los bienes- que el clero secular y regular ha venido administrando con- diversos títulos sea cual fuere la clase de predios, dere-- chos y acciones en que consistían, el nombre y aplicaciones que haya tenido..."<sup>(4)</sup> se exceptuaron de la nacionalización- únicamente los edificios destinados directamente a los fi-- nes del culto. Surgiendo así en el artículo 40. del ordena- miento citado se dispuso que "ni las ofrendas ni las inme-- diaciones" podrían hacerse a los ministros del culto en bien es raíces y el artículo 22 declaró nula y de ningún valor- toda enajenación que se haga de los bienes mencionados en - la ley.

---

(4) Mendieta y Núñez Lucio. Op. Cit. Pág. 129.

Estableció una multa, además del 5% en contra de quienes la infringieran; ordenó que los escribanos que autorizaban escrituras de compra, venta en contra de lo dispuesto en la misma, cesarían en su cargo fijo la pena de cuatro años de prisión contra los testigos que interviniesen en el acto.

Por último, diremos que la ley de nacionalización suprimió las ordenes monásticas y declaró la separación entre la --- iglesia y el estado.

Los efectos de esta ley fueron principalmente políticos, -- pues en cuenta a la organización de la propiedad raíz, en na da modificaron por las leyes de desamortización todo se redujo a que el gobierno quedase subrogado en los derechos -- del clero sobre las fincas desamortizadas y los capitales - impuestos, que desde entonces fueron redimibles en favor -- del estado.

La desamortización se llevó a cabo lentamente en toda la re pública y como último resultado la propiedad agraria, que - antes se encontraba dividida entre los grandes propietarios, el clero y los pueblos de indios, quedó entonces repartido- únicamente entre grandes y pequeños propietarios.

Por lo que, las leyes de desamortización y nacionalización, - dieron muerte a la concentración eclesiástica; extendieron en su lugar el latifundismo y dejando a su merced una peque ña propiedad demasiado reducida y débil en manos de la po-- blación indígena incapacitada no solo para desarrollarla, -

sino aún para conservarla, este latifundismo prevaleció hasta el gobierno de Porfirio Díaz, que trató de resolver con algunas disposiciones legales.

#### LEYES DE COLONIZACION EN LA EPOCA PORFIRISTA

En base a la existencia de los magníficos resultados que había obtenido la agricultura de los Estados Unidos del Norte de América, debido a la inmigración de colonos, el general - Díaz creyó que el remedio para la agricultura nacional era la colonización y trató de que se estableciera una gran corriente colonizadora que si en un principio sería provocada; con el tiempo llegaría a convertirse en espontánea, --- cuando los familiares y amigos de los colonos ya establecidos se dieran cuenta de las facilidades y beneficios que obtendrían al venir a México.

Para cumplir con este objetivo el Gobierno Porfirista giró instrucciones a las embajadas de México en los países Europeos con fin de que hicieran la propaganda respectiva. y -- dieran los datos necesarios a los particulares o compañías- que desearan celebrar contraste con el Gobierno de México - para la traída de colonos. Mientras tanto, el gobierno se - dedicó a adquirir tierras propicias para la instalación de los colonos, y compró 1'658,881 Hectáreas que estaban situadas principalmente en la región del Istmo de Tehuantepec, - en el estado de Coahuila, en el de Veracruz, en la región - de Huatusco, en el de México, el de Puebla y el de Guerrero.

Al respecto Jesús Silva Hersog en su obra titulada "La Historia de México 1810-1938" dice " En 1875 se expidió una ley de colonización la cual fue ampliada en 1883. Los Gobernantes insistían en pensar en aquellos años, que nada sería mejor para el progreso de la agricultura que traer colonos extranjeros para trabajar la tierra, con nuevos y más aventajados métodos de cultivo. Soñaban todavía en las fabulosas riquezas del país descrito por Humboldt. Creían en la existencia de dilatados territorios de fecundas tierras, que solo esperaban el esfuerzo del hombre para prodigar sus frutos. Lo que ocurría era que por andar empeñados en guerras y haber sufrido agresiones de dos potencias extranjeras, la inmensa mayoría de los mexicanos no habían tenido tiempo de estudiar y conocer nuestra realidad geográfica. En las zonas templadas y solubles, tierras de temporal embrecidas por un mismo cultivo durante siglos sujetos a la irregularidad de las lluvias y los helados témpanos y tardíos; en las zonas cálidas, fértiles terrenos y selvas primitivas y lluviosas donde la fiebre amarilla y el paludismo, Acechaban al hombre; y solo aquí y allá, en distintas regiones, manchas de tierra fecunda que daban al agricultor altos rendimientos.

Esas eran, en términos generales, las condiciones de la tierra de México al expedirse las leyes de colonización.

La ley de colonización del 15 de diciembre de 1883 tiene tal importancia y trascendencia en la historia de la propie

dad territorial en México, que es absolutamente necesario - incluir en nuestro estudio de la misma, a fin de darse de - las ideas predominantes entonces en las esferas oficiales.- La ley citada está firmada por el presidente Manuel Gonzá-- lez y por Carlos Pacheco, Secretario de colonización, Indus- tria y Comercio, como se denominaba en aquellos años esta dependencia del Ejecutivo Federal. Los artículos selecciona- dos rezan así:

Artículo 1o. Con el fin de obtener los terrenos necesarios- para el establecimiento de colonias, el ejecutivo mandará - deslindar, medir, fraccionar y valorar los terrenos baldíos- o de propiedad nacional que hubiere en la república, nom--- brando al efecto las comisiones de ingenieros que conside-- ren necesarias y determinando el sistema de operaciones que hubiere de seguir.

Artículo 2o. Las fracciones no excederán en ningún caso a - dos mil quinientas hectáreas, siendo ésta la mayor exten--- sión que podrá adjudicarse a un solo individuo mayor de --- edad y con capacidad legal para contratar.

Artículo 3o. Los terrenos destinados, medidos, fraccionados y valuados, serán cedidos a los inmigrantes extranjeros y a los habitantes de la República que desearan establecerse en ellas como colonos, con las condiciones siguientes:

1.- En venta, al precio del avalúo, hecho por los ingenie-- ros y aprobados por la Secretaría de Fomento, en bonos paga

deros en diez años, comenzando desde el segundo año de establecido el colono.

II.- En venta, haciéndose la exhibición del precio al contado, o en plazos menores que los de la fracción anterior.

III.- A título gratuito, cuando lo solicitare el colono: pero en este caso la extensión no podrá exceder de cien hectáreas, ni obtendrá el título de propiedad sino cuando justifique que lo ha conservado en su poder y lo ha cultivado el todo o en una extensión que no baja de la décima parte, - durante cinco años consecutivos.

Artículo 4o. Luego que hubiese terrenos propios para la colonización, con las condiciones que establece el artículo - 1o. el ejecutivo determinará cuales deben colonizarse desde luego, publicando el plano de ellas y los precios a que hubieren de venderse y procurarse en todo caso que la venta o cesión de que habla el artículo anterior se haga en los lotes alternados. El resto de los terrenos se reservarán para irse vendiendo en las condiciones que establece esta ley, - cuando fueren solicitados, o cuando lo determine el ejecutivo, quien podrá hipotecarlos con el fin de obtener fondos - que, reunidos al producto de la venta de los terrenos, hande ser determinados exclusivamente para llevar a cabo la colonización.

Artículo 18o. El ejecutivo podrá autorizar a compañías para la habitación de terrenos baldíos con las condiciones de me

dición, deslinde fraccionamiento en lotes, avalúo y descripción, y para el transporte de colonos y su establecimiento en los mismos terrenos.

Artículo 19o. Para obtener la autorización las compañías -- han de designar terrenos baldíos que traten de habilitar, - su extensión aproximativa, y el número de colonos que han - de establecer en ellos en un tiempo dado.

Artículo 20o. La diligencia del apeo deslinde serán autorizados por el juez del Distrito en cuya demarcación está ubicado el baldío, y una vez concluidas, y si no hubiere opositor, se entregarán a la compañía para que los presente a la Secretaría de Fomento, con las demás condiciones de que el artículo 18 más si hubiera opositor, se procederá al juicio que corresponda, y en el que se tendrá por parte al representante de la Hacienda Federal.

Artículo 21o. En compensación de los gastos que hagan las - compañías en la habitación de terrenos baldíos, el ejecutivo podrá concederles hasta la tercera parte de los terrenos que habiliten, o de su valor; pero con las condiciones precisas de que no han de enajenar los terrenos que se les concedan a extranjeros no autorizados para adquirirlos, ni extensiones mayores que de dos mil quinientas hectáreas; bajo la pena de perder en los dos casos la fracciones que hubieren enajenado contraviniendo a estas condiciones, y cuyas - fracciones pasarán desde luego a ser propiedad de la nación.

De 1881 a 1889 las compañías deslindaron 32 200,000 hectáreas. De esta cantidad se les adjudicaron de conformidad con la ley, es decir sin pagó alguno, 27 5000.000 hectáreas o sea, algo más del 13% de la superficie total de la República. Por lo tanto solamente quedaron 47 000.000 hectáreas a favor de la nación.

Empero lo más importante estriba en señalar el hecho de que esas compañías hasta el año de 1889 estaban formadas únicamente por veintinueve personas, todas ellas acaudaladas y de gran valimiento en las altas esferas oficiales todavía de 1890 a 1906, año este último en que fueron disueltas las compañías, deslindaron 16.8 millones de hectáreas, quedándose con la mayor parte de las tierras los socios de tan lucrativo negocio, cuyo número había ascendido a cincuenta en los comienzos de este siglo.

Por el camino de los deslindes, cifras aproximadas uno de los socios adquirió en Chihuahua 7 millones de hectáreas; otro en Oaxaca 2 millones; dos socios en Durango 2 millones y cuatro en Baja California 11.5 millones.

De manera que ocho individuos se hicieron propietarios de 22.5 millones de hectáreas hechos inauditos en la historia de la propiedad territorial".<sup>(5)</sup> De lo anterior es preciso criticar que la ley de colonización dió como resultado un latifundio bastante desarrollado, por lo que entonces la po

---

(5) Silva Hersog Jesús, De la Historia de México 1810-1938. Edit. Siglo XII México 1980. Pág. 159,160/61.



lítica agraria del régimen Porfirista contribuye a fomentar al acaparamiento de bienes inmuebles, en virtud de que adjudica grandes extensiones de territorio a varias empresas extranjeras del norte del país las cuales funcionaron como - compañías deslindadoras de extensiones territoriales conforme a la ley de colonización de 15 de diciembre de 1883. Los latifundios originados por la ley de colonización antes citada, adquirieron cierta legalidad en cuanto a su posesión mediante leyes y decretos, al respecto Manuel FABILA en su obra titulada "cinco siglos de Legislación Agraria en México", hace referencia a la ley sobre ocupación y enajenamiento de terrenos baldíos de los Estados Unidos Mexicanos; del 26 de Marzo de 1894, Ley que viene a catalogar los terrenos disponibles para el caso, y al efecto los divide en; terrenos baldíos, demasías excedencias y nacionales lo cual dice; "Son Baldíos todos los terrenos de la República que no hayan sido destinados a un uso público, por la autoridad facultada para ello por la ley, ni cedido por la misma a título oneroso o gratuito, a individuos o corporación autorizada para adquirir las:

Son demasías, los terrenos poseídos por los particulares, --- con título primordial y en extensiones mayores que las que éste determine, siempre que el exceso se encuentre dentro de los linderos señalados en el título, y por lo mismo, comprendido en su totalidad con extensión titulada; con excepciones, los terrenos poseídos por particulares durante 20-

años o más, fuera de los linderos que señaló el título primordial que tengan, pero colindando con el terreno que éste ampare, son nacionales, los terrenos baldíos descubiertos, deslindados y medidos por comisiones oficiales o por compañías autorizadas para ello, y que no hayan sido legalmente enajenados"<sup>(6)</sup> Esta ley, vino a definir y a garantizar en forma más precisa los derechos de los poseedores de terrenos y así simplificar las obligaciones de los propietarios, pues suprimió la obligación de tener los terrenos poblados, acotados y cultivados, el derecho de la nación de reivindicar los que no tuvieran esas características.

Así mismo dicha ley, se dictó en beneficio de los terratenientes cita el mismo Manuel Fabila que "Durante un año a partir de la fecha en que entre esta ley en vigor, únicamente estarán facultados para hacer denunciar, los poseedores de baldíos, demasías y excedencias, después de este tiempo cualquiera podrá hacerlo"<sup>(7)</sup> Los pequeños propietarios y las comunidades indígenas no podían adquirirlo por carecer de dinero cuando alguien denunciaba los terrenos de ellos, como baldíos o excedencias estaban imposibilitados para seguir el juicio respectivo y demostrar ser los legítimos propietarios, tal es el caso de las compañías deslindadoras.

---

(6) Fabila Manuel, Cinco Siglos de Legislación Agraria en México, Edit. Pág. 189.

(7) Fabila Manuel Obra Cit. Pág. 189.

Por otra parte el material de consulta titulado "memorias de la secretaria de fomento", se cita el decreto de 30 de diciembre de 1920, el cual hace una clasificación de terrenos que están dentro y fuera del dominio de la nación, es decir terrenos nacionales y terrenos particulares, en siguiente forma; "la Nación considera fuera de su dominio todas aquellas tierras que de acuerdo con las leyes, por lo que un poseedor de terrenos nacionales que ha ejercitado ese derecho por treinta años o más pasa, por medio de esta ley, a legalizar su situación y a cambiar su calidad de poseedor por la de propietario. Así mismo también se cita el decreto del 18 de diciembre de 1909 el cual añade que los terrenos nacionales y los baldíos que vayan siendo medidos y deslindados por las comisiones oficiales deslindadoras o las compañías deslindadoras autorizadas, serán destinados preferentemente a la colonización y otros fines de interes general, reservados para bosques los que fueren adecuados" (8) Este decreto contiene la prohibición de seguir vendiendo terrenos nacionales y suspender la denuncia de terrenos baldíos, suspende también los efectos de los decretos de 26 de marzo de 1894 y subsiguientes, sobre enajenaciones de terrenos baldíos y nacionales, pero por desgracia, el tiempo había pasado y los terrenos ya habían sido adquiridos por un reducido número de particulares; los que le quedaban a la nación los que no habían sido deslindados, eran de mala calidad, los pantanosos y los desérticos, es decir; los improductivos.

Como resultado de las disposiciones y leyes anteriores, la tierra se haya dividida entre dos grupos perfectamente bien-definidos; el de los latifundistas y el de los pequeños propietarios.

El latitundista es un hombre de ciudad que no entiende de -- agricultura, y no puede consecuentemente hacer que su tierra rinda el máximo, no le preocupa que en su terreno se hagan - obras necesarias, ya sea de riego o de reforestación, y cuando éstas llegan hacerse indispensables, adquiere en cualquier de las formas antes apuntadas, un terreno próximo al suyo en el momento en el que se encuentra el agua o el bosque que le hace falta.

Los pequeños propietarios están imposibilitados a obtener -- grandes beneficios de sus ranchos, pues estos son pequeños y carecen del dinero suficiente para emprender obras de riego o de cualquier otra naturaleza que reparte un beneficio para el terreno. Aparte de esto, el hecho de que sus terrenos son por lo general de mala calidad y no rinden lo que se deseara. Las eventualidades a que están expuestas, los llevan a la ruina y deben de abandonar sus tierras o venderlas a un mínimo-precio y se ven obligados a ir a refugiarse a la gran hacienda; en vista del poco rendimiento de su tierra debido a los métodos rudimentarios que emplean los pequeños propietarios, en el trabajo y a lo poco del terreno que dedica para el cultivo, tiene que recurrir a otros medios para obtener ganan--

cias capaces de satisfacer sus necesidades percibiendo así - el terrateniente un salario irrisorio que era como término - medido de 25 centavos diarios, por el cual el peón tenía que trabajar de sol a sol; el dinero nunca lo llegaba a ver el - peón pues el patrón en su afán de lucha, se las ideó para pa- garle con fichas las cuales sólo podían ser cambiadas en la - tienda de la finca de manera que de ésta forma el trabajador cobraba en mercancía su salario, su raya, de ahí el nombre - de tiendas de raya con que se conocían las tiendas de las ha- ciendas en las que por lo regular quedaba debiendo el traba- jador una parte de la mercancía que necesitaba para la sema- na, pero las deudas iban creciendo y el peón podía dejar to- da su vida en la hacienda, pues se encontraban realmente ven- didos con el patrón. Si por alguna casualidad el peón huía - de la hacienda, no podía trabajar en otra, pues los patrones lo devolvían a su primitivo amo, el cual por haber tratado - de robarle huyendo de la hacienda exigía de la autoridad un - ejemplar castigo, que por lo general eran palos y cárcel, -- cuando eran reincidentes los metían a la fuerza al ejército - de donde ya no volvían a la hacienda, pues si no morían, de- - sertaban y se quedaban en la ciudad o en algún estado distan- te al suyo.

Pues bien esta fue la cruda realidad que se vivió, a causa - de una mala distribución de tierras, convirtiéndose en un -- problema social mismo que prevalece con diferente matiz, du- rante el gobierno de Porfirio Díaz, por lo que las leyes de

colonización, lo único que fomentaron, fue nuevamente la concentración de bienes inmuebles en pocas manos, como es el caso de las compañías deslindadoras no cumpliéndose así con el objeivo de elevar la producción de semillas en la agricultura como tampoco se cumplió con la colonización de tierras en México, pues el aumento de población, fue natural como de todo conglomerado humano. Teniéndose entonces que la ley de colonización del 15 de diciembre de 1880 y las dictadas con -- posterioridad a ésta contribuyeron únicamente a la existen--cia del latifundismo, perjudicando así al país, pues las compañías deslindadoras se adueñaron de una cuarta parte del territorio Mexicano o sea 49 millones de hectáreas.

#### B.- ASPECTO ECONOMICO: Industrialización.

Al llegar al estudio de este tema quiero expresar mi admiración a la forma en que el Presidente Porfirio Díaz gobernó - al país, lo hago no por -- que sea yo partidario de un gobierno tirano, toda vez que así se le calificó al porfiriato, sino por que esa fue la medida más adecuada para lograr una estabilidad política en México durante los años de 1876 a 1910 además de que se debe aceptar que todo gobierno tiene sus -- errores y sus méritos.

Por lo que, se debe reconocer que durante el gobierno del Presidente Díaz hubo progreso en la economía y en la Industria,, al respecto haré especial énfasis en virtud de que es el objetivo del presente estudio. Dadas las circunstancias de que

México ha sido y en un país subdesarrollado debido a que carecía de suficiente producción agrícola y de industrias toda vez que en lo referente a estas últimas, tenemos que en el año de 1877 había 86 fábricas de hilados y tejidos con valor de 75 millones de pesos en mercancías producidas, en comparación con 145 fábricas con valor de 205 millones de pesos en mercancía producida en el año de 1910. Este aumento de industrias, es un sorprendente crecimiento industrial que no solamente fue en hilados y tejidos sino en otras ramas como son la explotación de minerales, litográficos, cigarreros, fundición de fierro, explosión etc., a las que nos referimos -- mas adelante.

El crecimiento industrial fué producto de la inversión extranjera permitida por el Presidente de México Porfirio Díaz Jesus Silva Herzog en su libro titulado la Historia de México 1810-1938 manifiesta: "En 1903 el cónsul general de los Estados Unidos en la ciudad de México, calculaba que en ese año las inversiones de su país en el nuestro se elevaban a algo más de 1000 millones de pesos.

Cuatro años después las estadísticas oficiales de los estados unidos estimaban esas inversiones en 600 millones de pesos, es decir en 1600 millones en números redondos. En The Statist de Londres se informaba en 1910 que las inversiones inglesas en México ascendían a 870 millones de pesos. En cuanto a las inversiones francesas se aseguraba en un estudio digno de crédito que llegaba al finalizar el régimen tux

tepecano a 58 (millones de pesos. En consecuencia, puede estimarse que las inversiones de Estados Unidos, Inglaterra y Francia en 1911 llegaban a muy cerca de 3 millones de pesos, suma cuantiosa si se reflexiona en el poder adquisitivo del peso Mexicano en aquellos años, muchas veces mayor que el pequeño peso de nuestros días. A las inversiones de los tres países citados hay que añadir las que procedían de Alemania, Canadá, Bélgica y Holanda, aun cuando por supuesto de poca cuantía en comparación con los Norteamericanos, Ingleses o Franceses,"<sup>(9)</sup> esta inversión de grandes capitales originó la fundación y apertura de instituciones bancarias tal como el Banco Nacional de México, fundado en 1884 con capital francés. Posteriormente se fueron estableciendo nuevas instituciones de crédito.

En 1910 no sólo existían bancos en la Ciudad de México sino también en la mayor parte de las capitales de los estados, elevando el activo de todas las instituciones de crédito en 1911 a 116 millones de pesos equivalente aquellos pesos a 0.50 centavos de dólar.

Por otra parte el capital extranjero fue invertido en construcción de industrias manufactureras, por lo que entonces tenemos compañías tales como la North Mexican, Foundry organizada en 1886 en Chihuahua para producir implementos necesarios a las minas, ofreció acciones por 25 mil, la Mexican

---

(9) Silva Herzog Jesús O. Cit. Pág. 158.



National Pack Co. Empresa Norteamericana organizada en 1910- como compañía inglesa, la mayor parte de sus acciones y obligaciones, respectivamente dls. 2310700 y 1167200, estaban en poder de la Brtsh And American co. Ltd.

En 1889 se construyó la compañía Industrial de Orizaba, S.A. (CIDOSA), con un capital de 25500,00 pesos para explotar fábricas de hilados y tejidos y estampados.

En 1896 se construyó la compañía Industrial Veracruzana, S.A. únicamente con accionistas franceses. Su fábrica de Santa Rosa trabajaba con un mil telares, 30 mil husos y 1500 obreros. La compañía Industrial de Atlixco, fundada en su mayor parte por franceses en 1889, obtuvo un promedio anual de beneficios cercano al 10% del capital invertido. La Industria de - Guadalajara poseía las fábricas de Atemajac (164 Telares) y Esperanza (180 Telares) Pugibet, Industrial Francés establecido en México, compró en 1895 la fábrica de San Ildefonso y Asociados a sus compatriotas; los grandes almacenistas, convirtió la empresa en Sociedad Anónima, con un capital de millón y medio de pesos ampliando posteriormente. En relación con las inversiones Industriales Daniel Cosío Villegas en su obra titulada Historia Moderna de México, dice "Otras Inversiones Francesas, similares en 1909 son: 4 fábricas de calzado, 3 de paraguas, 5 de muebles y 5 de perfumería. En la Industria del calzado se invirtieron 2 millones de pesos para competir con las fábricas Norteamericanas, pero se desistió

por temor al arancel otra corriente de inversiones estaba dirigida desde París por los principales bancos de negocios -- que trabajaban con México, especialmente la Banque de L'Union Parisienne y la Banque de París Et des Pays-Bas. La idea de un contrapeso necesario a la influencia norteamericana de México comienza a ganar terreno a partir de 1890 en la "finanza Francesa". Además dice "Hasta 1899 estas inversiones se encaminan principalmente hacia las industrias que no requieren técnicas muy complicadas. existían por lo menos sus destilerías francesas en 1910 entre ellas: Compañía de destilación y Fábrica de Licores (Capital 600 mil) y compañías de agua gaseosa (\$ 301,100), que en 1900 repartió dividendos de 7%. Desde 1900, a consecuencia del aumento de las inversiones -- francesas en minerías, las inversiones industriales se dirigieron sobre todo a sectores complementarios- metalurgia, explosivos, etc. Destaca la Societe Affinage de Metamex, cuyo capital de 2 millones de pesos se había cuadruplicado al finalizar nuestro periodo acciones ordinarias 360% preferente-420 . La fundidora de Fierro y acero de Monterrey tenía un capital de \$10 millones, una tercera parte norteamericana, el resto casi totalmente Francés. La compañía Nacional Mexicana de Dinamita y explosivos (Capital \$4'000,000) era un -- próspero negocio francés en sus tres cuartas partes. Las inversiones norteamericanas destinadas a la industria representaban en el conjunto, según el informe Barlom, poco más del 3%. Se colocaron algunas empresas que en 1902 estaban por --

crearse, como las plantas del hierro y acero de Monterrey, - donde se había colocado 2 millones de dólares"<sup>10)</sup> así mismo - se hace un cálculo aproximado de las inversiones extranjeras en la industria mediante el siguiente cuadro.

	PESOS	PORCIENTO
Francia. (frs.218137500)	71,932.368	55.2
Alemania	26,960.000	20.5
Estados U. (Dls.1060000)	21,200.000	16.1
Gran Bretaña (E.200000)		
	(4477900)	8.2
<b>T O T A L</b>	<b>130,948,168</b>	<b>100.0</b>

Por otra parte tenemos que también hubo inversión en la producción del petróleo figurando en esta producción, los países de gran Bretaña, Canadá, Estados Unidos y Francia.

Es necesario también destacar lo referente a la inversión de de la industria Ferrocarrilera, y al respecto Jesús Silva -- Herzog, en obra titulada "De la Historia de 1810 y 1938, dice "Las Inversiones en Ferrocarriles fueron de capital inglés y Norteamericana. El Ferrocarril Mexicano de Veracruz y la capital de la República, construido con capital inglés, fue -- inaugurado el 16 de septiembre de 1873 por el presidente Lerdo de Tejada; y como habían fracasado los intentos de construir

(10) Cossío Villegas Daniel.  
Historia Moderna de México, El Porfiriato Vida Económica  
Edi. Hermes.  
México, D.F. 1974.  
Páginas 1115 y 1121.

nuevos caminos de hierro con capital nativo, se resolvió a partir de la década de 1880 abrir las puertas al capital estadounidense. No fué posible ni era posible evitar la comunicación por ferrocarril entre el centro y el norte del país - con el sur de los Estados Unidos: no fue posible ni era posible que se realizara la idea de un Mexicano que dijo en cierta ocasión: "Entre un país débil y un país fuerte, el desierto". Desde principios de la década citada se siguió una política ferrocarrilera, de otorgar concesiones con generosidad y a costa del erario Público. En 1902 contaba México con 15135 kilómetros de vías férreas, con un costo para el gobierno, - por concepto de subvenciones, de 145 millones de pesos. El - ferrocarril central Mexicano y el ferrocarril Nacional Mexicano, estuvieron a punto de ser embargados por empresas del país vecino. Esto se evitó al adquirir el estado algo más -- del 50% de las acciones de dichas compañías, consolidadas en una nueva: los ferrocarriles Nacionales de México. Sin embargo, la nueva empresa ferrocarrilera continuó siendo manejada por personal norteamericana: el gerente general, los superintendentes, los conductores, los maquinistas y aún los jefes de estación de ciudades importantes. En 1909 por una huelga de los despachadores Yanquis fueron sustituidos por personal Mexicano, y en 1912 por la misma causa fueron sustituidos: los maquinistas y los conductores. Así poco a poco se fué mexicanizando el personal ferrocarrilero" <sup>(11)</sup> Podemos seguir apor-

---

(11) Silva Herzog Jesús. Op. Cit. Pág. 159.

tando otros datos de la inversión industrial en México, pero que caeríamos en el error de estudiar otros aspectos, saliéndonos del tema, por lo que entonces expongo mi particular -- punto de vista.

El proceso industrial en tiempos del Presidente Díaz, adquirió una gran importancia en la economía mexicana, aunque desgraciadamente esta industrialización únicamente benefició a unos cuantos, dejando en el total desamparo y falta de apoyo a las clases pobres y en especial la clase campesina toda -- vez que se les había despojado de su pequeña propiedad con -- lo cual contaban como medio para subsistir y en ningún momento fue beneficiado por la inversión industrial, sucediendo -- lo contrario en virtud de que las compañías deslindadoras -- fueron empresas adquirentes de gran extensión de bienes inmuebles, siendo así otra forma de invertir capital. De esta forma la industria, en el porfiriato adquirió un gran progreso; atendiéndose por progresar una marcha hacia adelante este adelanto industrial no significó que hubiera una eficiencia económica en todo el país sino que fué únicamente en determinado nivel social, desprotegiéndose a las clases de escasos recursos económicos, dándose lugar a un desequilibrio en la justicia social, este desequilibrio Social se va reflejando en el progreso industrial que beneficia a unos cuantos y la existencia de grandes latifundios que perjudica a la --- gran mayoría de la Sociedad Mexicana.

---

(11) Silva Herzog Jesús. Op. Cit. Pág. 159.

Es mi inquietud y mi ideal personal, el pugnar por una justicia social equitativa en la que tenga beneficio todas las --clases sociales del país, sin ir en contra de sistemas del --gobierno implantado, con el fin de lograr un progreso, un mejor desarrollo, una convivencia social y que solucionen al --mismo tiempo los problemas que contraríen los principios de justicia y equidad en la sociedad.

c).- ASPECTO SOCIAL: LATIFUNDIOS RURALES.

La restitución de tierras a los pueblos, es el problema que--dió origen a las luchas sangrientas entre los campesinos due--ños de la pequeña propiedad y los grandes hacendados detenta--dores de gran poder con el fin de menospreciar a sus contrin--cantes. En la solución de este problema, Porfirio Díaz antes de arribar al poder se compromete con los pueblos a restituir les sus tierras, pero desgraciadamente ya durante su mandato, la concentración de la propiedad territorial se agravó en forma sorprendente, pues en ningún momento se dictaron leyes tendientes a resolver esta disputa de tenencia de la tierra, y --que por el contrario se emitieron normas que fomentaron el latifundismo, tales como la ley de colonización del 15 de Di---ciembre de 1883, la cual fue citada y estudiada en páginas an--teriores.

Convirtiéndose en régimen Porfirista en protector del lati--fundismo toda vez que lo hizo más expansivo, Lucio Mendieta--y Núñez en su obra El Problema Agrario de México, escribe --

que:

"En 1876 había haciendas	5700
Ranchos	<u>13800</u>
T O T A L	19500

"En 1893 había haciendas	8872
Ranchos	<u>26602</u>
T O T A L	35479

En 1908 la cifra de fincas rústicas eran de 42237. Esto a -- primera vista, parece significar el fraccionamiento de la -- gran propiedad; pero en la realidad de las cosas, no signifi-- ca su desintegración sino el aumento en número de latifun-- dios, aumento que desde la independencia hasta nuestros días se llevó a cabo en gran parte, a costa de las pequeñas pro-- piedades de los indios por los invasores de los grandes te-- rratenientes o por acumulación de la mano muerta, por compra de baldíos, etc." (12) Por otra parte el Lic. Fernando Gonzá-- lez Roa en su obra El aspecto agrario de la Revolución Mexi-- cana transcribe unos datos sobre la extensión de la propie-- dad rural del país, tomados del Registro de la Propiedad "En el Estado de Coahuila los "Jardines" con superficie de ----- 49,861 hectáreas; "Santa Teresa", con 60,899 hectáreas; "San Gregorio" con 69,346 hectáreas; "Santa Margarita" con 81,185 hectáreas; "San Blas" con 395,767 hectáreas.

"El estado de Sonora, la hacienda de Cocospera, con 51,528 - hectáreas, en Chihuahua, las haciendas de "La Santísima", --

(12) Mendieta y Núñez Lucio. Op. Pág. 158.

con 118,878 hectáreas; "Lagunita de Dosal" y anexas, con -- 158,123 hectáreas; "San José Babicara", con 63,201 hectáreas, "La Nariz", y Santa María", con 196,628;" Bochimba", con --- 50,000 hectáreas". En Tamaulipas "El Sacramento", con 41,825 hectáreas, "En Zacatecas", Mal Paso" con 63,786 hectáreas; - "San José de Maguey", con 69,086, En el estado de México "La Gavia", con 132,620 hectáreas, y en Michoacán "San Antonio - de las Huertas", con 58,487 hectáreas<sup>(13)</sup> De esta forma podemos demostrar que en el porfiriato, el latifundio rural aumentó un bien por ciento lo que significa que hubo una injusticia social, en virtud de el aumento en número de las grandes propiedades ha estado por tanto en razón directa de la - decadencia de la pequeña propiedad.

Por lo que cabe criticar que Porfirio Díaz fue incapaz para resolver el problema agrario que arrastramos nuestros días, - toda vez que adoptó medidas equivocadas.

D).- PERIODO REVOLUCIONARIO 1910-1917.

La Revolución Mexicana, refiriéndonos específicamente a la - acontecida durante el período de 1910 a 1917 la cual se encuentra con el precedente de una paz Porfiriana, esta paz -- fue ficticia, en virtud de que por cuestiones agrarias, obre

---

(13) González Roa Fernando, El Aspecto Agrario de la Revolución Mexicana. Pág. 137 y 138.



ras y de carácter político, se encontró perturbada por distintos levantamientos en varias ocasiones. Por lo que es conveniente citar algunos casos: En 1878 hubo levantamiento de indígenas reclamando sus terrenos en Tamazunchale, San Luis Potosí, Michoacán y Guanajuato. En 1879 con mayor apoyo en un plan denominado Tepic, tomaron las armas de la Sierra de Olica sosteniendo que debían revisar los títulos de propiedad con el propósito de devolver las tierras a los indios. En 1892 se levantaron los indios Temochitecos en el estado de Chihuahua, quienes fueron vencidos después de una lucha sangrienta. En 1896 casi un millar de indígenas atacaron Papantla a causa de haberse despojado de sus tierras. De 1882 a 1887 se da la guerra emprendida por el régimen Porfirista en contra los indios Yaquis y Mayas en el Estado de Sonora que en la que el régimen Porfirista despojó a los indios de sus terrenos. En 1906 hubo un levantamiento en Jiménez, Coahuila y otros levantamientos en el estado de Veracruz, habiendo luchado los rebeldes federales. El día 4 de Junio de 1910, la población de Valladolid, Yuc., los habitantes ya no pudieron soportar los malos tratos y las arbitrariedades del jefe Político, en forma rebelde se apoderan de la población así sucesivamente dichos levantamientos fueron dominados por el régimen Porfirista haciendo gala de actos crueles y sangrientos, obteniendo una paz forzada y que en dichos levantamientos siempre hubo como causa de descontento el aspecto agrario o sea el despojo de terrenos a los campesinos. Es-

tas inconformidades se agravaron con el tiempo y dieron origen a los acontecimientos revolucionarios que a continuación citaremos.

La grave situación que prevalecía en 1910, dió como resultado una revolución, la cual se puede concebir como un estallido desvinculado de los treinta y seis años de la dictadura -- Porfirista la cual no pudo evitar la rebelión de la clase media y rural. Así que la revolución de 1910 tiene como causa, los problemas agrarios y la dictadura del Presidente --- Díaz, se inicia la revolución a partir de 1910 y llega a su culminación con la aprobación de la constitución de 1917 por el congreso constituyente.

Quisiera darme la tarea larga del investigar y relatar por me norizada los diversos episodios revolucionarios acontecidos en el periodo de 1910 a 1917 siendo difícil dados los objeti vos del presente trabajo por lo que solamente me concretaré a dar una idea, citando algunos pasajes y datos que desta--- quen la importancia y trascendencia de la revolución. El 19- de Mayo de 1909 se constituyó el Partido Nacional Antireelec cionista bajo la dirección de los señores Licenciados Emilio Vá:quez, Francisco I. Madero y otros seguidores, dicho parti do incrementó fuertemente su propaganda, recorriendo Madero, gran parte de la República con el lema de Sufragio Efectivo No Relección, mientras que Díaz preparaba el nuevo fráude -- electoral, el partido antireeleccionista aprobó un plan cita

do por Alberto Morales Jiménez en su obra titulada Historia de la Revolución Mexicana.

1.- Restablecer el imperio de la constitución para que el -- pueblo disfrute en toda la latitud los derechos que ella conceda 2.- Reformar la Constitución, establecido el principio de No Reelección.

3.- Presentación de iniciativas que tiendan a mejorar la condición intelectual y moral de los obreros, combatiendo los monopolios, el alcoholismo y los juegos.

4.- Que se mejore de un modo especial, la instrucción Pública.

5.- Que se fomenten las obras de irrigación y la creación de bancos refaccionarios e hipotecarias, en beneficio de la -- agricultura; de la industria y del comercio...<sup>(14)</sup> Este plan así como el plan de San Luis Potosí de fecha 5 de octubre de 1910 versan sobre un cambio de gobierno mediante la toma de las armas por el pueblo, pero en ningún momento se habló de principios o programas para resolver el problema agrario, lo cual constituyó un error de Francisco I. Madero y el fracaso de la revolución iniciada por él, además de que Francisco Villa y Emiliano Zapata quienes secundaron el plan, posteriormente le quitaron el apoyo a Francisco I. Madero, en virtud

---

(14) Morales Jiménez Alberto, Historia de la Revolución Mexicana, Ed. Instituto de Investigaciones Políticas, Edo. del Part. REv. Institucional de México. 1951 Pág.80-81

de que habían tomado las armas con el único objetivo de restituir los terrenos despojados a los campesinos del sur y -- del norte esta separación originó inconformidades en el pueblo de México lo cual dió como resultado la caída de Madero como Presidente de la República, mediante el cuartelazo de Victoriano Huerta, el 18 de febrero de 1913, quien fue designado por Madero, como comandante Militar de la Plaza.

Por otra parte el 26 de Marzo de 1913 Venustiano Carranza, -- siendo Gobernador de Coahuila de Zaragoza, promulga el plan de Guadalupe, por el cual desconoce a Victoriano Huerta y -- propone restaurar el orden constitucional, mediante la toma de las armas en toda la República, días después dicho plan es secundado en varios Estados de la República por personajes como Alvaro Obregón, Plutarco Elías Calles, Manuel M. Dieguez, Emiliano Zapata y Francisco Villa quienes entablan sangrientas luchas en contra de Victoriano Huerta hasta el 15 de julio de 1914, fecha en que renuncia éste y lo sustituye Francisco S. Carvajal, quien posteriormente se rinde mediante los tratados de Teoloyucan obteniendo la revolución sus -- más completos triunfos el 13 de agosto de 1914, quedando Venustiano Carranza como encargado del poder ejecutivo, éste -- acontecimiento lejos de establecer un orden constitucional, -- da como resultado una división entre Venustiano Carranza, -- Francisco Villa y Emiliano Zapata; quienes por cuestiones de jerarquía en el mando como revolucionarios y por los fines -- que perseguían no lograron ponerse de acuerdo y cada quien --

siguió luchando por su lado atacándose uno contra el otro, - continuando así la revolución.

Por lo que Venustiano Carranza con las facultades que tenía como jefe del ejecutivo convocó a un congreso constituyente mediante el decreto del 14 de septiembre de 1916, el cual se refiere a la forma de elegir a los diputados que integrarían la asamblea el 10. de diciembre de 1916 en Querétaro, estando debidamente integrada la asamblea, Venustiano Carranza -- presenta un proyecto constitucional el cual fue discutido y aprobado con distintas sesiones de diciembre de 1916 y enero de 1917 resultando aprobado en su totalidad el 5 de Febrero de 1917 formándose así la constitución de 1917, posteriormente se convocó a elecciones de diputados y presidentes resultando electo Venustiano Carranza quien protestó el 10. de mayo de 1917, quedando así establecido el orden constitucional que destruyera Victoriano Huerta pero sin haberse resuelto - en esos momentos los problemas agrarios por lo que se había luchado durante el período revolucionario de 1910 a 1917, -- por lo que debe reconocer dicha revolución restauró el orden constitucional con la creación de la constitución de 1917 -- más no resolvió los problemas por los que luchaban los campesinos, siendo así una revolución inconclusa por no haber cumplido sus objetivos.

## CAPITULO TERCERO

LA LEGISLACION AGRARIA COMO PRIMER CONDUCTO SOCIAL EN EL PRO  
YECTO DE LA CONSTITUCION DE 1917

## A).- PRECURSORES DE LA REFORMA AGRARIA.

Frente a la cruda realidad de la existencia de una concentra  
ción de la propiedad territorial en pocas manos y ante el -  
reclamo de los grupos pobres y desvalidos, de restituirles -  
un pedazo de tierra para cubrir sus necesidades primordiales  
de vida. Se conforma con esto la parte medular, el cual ha -  
dado momentos amargos para la Sociedad Mexicana, por lo que  
es preciso destacar que desde el origen del Problema Agrario  
ha habido personas que han aportado algún ideal, proyecto o  
plan para resolverlo, estos personajes son para mi los pre -  
cursores de la Reforma Agraria, al respecto Lucio Mendieta -  
y Núñez cita como precursor a Don Miguel Hidalgo transcri -  
biendo un párrafo de él "Por el Presente Mando de los Jueces  
y Justicias del Distrito de esta Capital que inmediatamente  
proceda a la recaudación de las rentas vencidas hasta el día  
por los arrendatarios de las tierras pertenecientes a las -  
comunidades de los naturales, para que entregándolos en la -  
caja Nacional se entreguen a los referidos naturales las -  
tierras para su cultivo, sin que para lo sucesivo puedan -  
arrendarse, pues es mi voluntad que su goce sea únicamente -  
de los naturales en sus respectivos pueblos"<sup>(1)</sup> José María -

---

(1) Mendieta y Núñez Lucio, Op. Cit. Pág. 171

Morelos hace un proyecto de confiscación de bienes de los Españoles, terrenos aquellos sean mayores de dos leguas.

Por otra parte el Licenciado Andrés Molina Enriquez, en su obra La Revolución Agraria de México, considera como verdadero precursor de la reforma agraria al Doctor Francisco Severo Maldonado, quien publicó en 1823 un proyecto de leyes agrarias en el cual pretende que "toda la parte del territorio Nacional que actualmente se hallare libre de toda especie de dominio individual, se dividirá en predios o porciones, que ni sean tan grandes que no puedan cultivarlos bien el que los posea, ni tan pequeños que no basten sus productos para la subsistencia de una familia de veinte o treinta personas"<sup>(2)</sup> así mismo los Licenciados Antonio Díaz Soto y Gama Don Juan Sarabia, Manuel Alardín, Emiliano Zapata, Francisco Villa, Luis Cabrera y otros más son precursores de la Reforma Agraria por haber contribuido con la expedición de Leyes Agrarias tales como el Plan de Ayala, la Ley Alardín, La de 6 de enero de 1915, etc., refiriéndose a estas de manera sintética en virtud de que no es procedente hacer un estudio minucioso de todos los trabajos realizados, por lo que estas leyes constituyen verdaderamente los inicios de una legislación referente a la Reforma Agraria, encaminada a resolver un problema social.

#### B).- PRIMER REPARTO AGRARIO.

Ante la existencia de la gente campesina en el territorio Mexicano, que reclama se le restituya el pedazo de tierra que le fué usurpado por los hacendados, no ve otra alternati

va más que la de tomar las armas para contrarestar el poder de los ricos terratenientes, esta decisión de tomar las armas, implica el inicio de la revolución, revolución que tuvo como objetivo la reivindicación de las tierras despojadas, siendo esta la solución del Problema Agrario.

Ante tal situación, los jefes revolucionarios tales como Francisco Villa, Emiliano Zapata y otros formulan sus propias leyes para llevar a cabo un reparto agrario, de lo cual es preciso destacar que los primeros repartos agrarios fueron llevados a cabo a punta de fusil, sin ley ni procedimiento legal, sino únicamente el que formulara el Grupo Revolucionario que procedía a un reparto, un ejemplo de estos repartos son los llevados a cabo por las comisiones agrarias integradas de Ingenieros Agrónomos por órdenes de Zapata en el Estado de Morelos, en relación con esto, Antonio Díaz Soto y Gama en obra titulada, La Revolución Agraria del Sur y Emiliano Zapata, su caudillo, dice. "Para acelerar ese reparto de tierras del que los pueblos estaban urgidos, el general Lorenzo Vázquez, gobernador del Estado de Morelos, había ya dirigido los presidentes Municipales, desde el día 8 de marzo de ese año de 1915, una circular en que les ordenaba procediesen desde luego a convocar a los vecinos de cada uno de los pueblos de su jurisdicción a una junta en la que deberían nombrar como guarda tierra a la persona más honorable e idónea, a efecto de que procediese sin tardanza a repartir para su cultivo lotes de tierra a cuantos lo solicitasen; en el concepto de que ese reparto tendría el carácter de provi-



sional, hasta el día en que las comisiones agrarias de que - antes hablé efectuasen la distribución definitiva", citada - también un reparto de la hacienda de Temixco, llevado a cabo por Alfonso Cruz", Señor General de la O: el General Zapata, teniendo en cuenta los altos méritos militares y revolucio - narios que a usted se le reconocen, ha dispuesto que el primer pueblo al que se le devuelven sus tierras, sea el de San ta María, por ser el lugar en donde usted nació, haciendo - con esto una gran distinción a usted.

Por cumplir con este propósito, tengo instrucciones del Gene ral Zapata de comunicárselo a usted y entregarle este oficio del cuartel general"...<sup>(2)</sup> Cabe señalar que el general de la O: fué el dueño de la Hacienda de Temisco, misma que se re - partió en el pueblo citado.

Por otra parte tenemos que no solamente fué en el Estado de Morelos en donde se repartieron tierras en esta forma, sino - también fué en otros estados como Hidalgo, Guerrero, etc., - lugares donde se reivindicaron las tierras a cambio de san - gre por la oposición de los terrtanientes, por lo que a mi - juicio estos son los primeros repartos de tierras, que eran - de carácter provisional y que a estos hechos solamente necesi - taban legalización para que adquirieran al mismo tiempo el carácter definitivo. Esto no quiere decir que se desconozca -

---

2) Díaz Soto y Gama Antonio, La Revolución Agraria del Sur y Emiliano Zapata, su Caudillo, Ed. Policromía México, D.F. - 1960.  
Págs. 208 y 216.

el valor que tuvieron las leyes y decretos de dotación y restitución de tierras a partir de la ley de 6 de enero de 1915 en adelante por que de una manera u otra también tuvieron - sus defectos al igual que el plan de Ayala y otras leyes anteriores a éste, defectos que se fueron subsanando relativamente.

Hasta lograr el reparto de tierras que existen en últimas - fechas.

### C) NACIMIENTO DEL PLAN DE AYALA

El plan de ayala es un documento que tiene gran trascendencia en lo referente a la solución del problema agrario en el sur, en dicho plan se expresó de manera concreta el pensamiento y los sentimientos de hombres de campo, como Emiliano Zapata y demás revolucionarios del sur.

El plan de ayala lo precede la promesa de Francisco I. Madero, plasmada en el plan de San Luis, el cual fué tomado como bandera por Emiliano Zapata para incorporarse a la revolución, el incumplimiento de dicho plan sembró el descontento entre los revolucionarios del Estado de Morelos, divorciandose así el maderismo y siendo conductores de su propio destino, los agraristas redactan en la soledad de la sierra sus ideales e inquietudes para resolver el problema agrario, redacciones que fueron publicadas el 28 de noviembre de 1911 a los que le dieron el nombre de Plan de Ayala; el cual defiende el cumplimiento del plan de San Luis Potosí.

De esta manera es como nace el referido plan, del cual, Lucio Mendieta cita artículos de mayor importancia:

"6 Como parte adicional del plan que invocamos, hacemos constar; que los terrenos, montes y aguas que hayan usurpado los hacendados científicos o caciques a la sombra de la tiranía y de la justicia venal, entrarán en posesión de estos bienes inmuebles desde luego los pueblos o ciudadanos que tengan sus títulos correspondientes de esas propiedades, de las cuales han sido despojados por la mala fé de nuestros opresores, manteniendo a todo trance con las armas en la mano la mencionada posesión, y los usurpadores que se consideren con derechos a ellos, lo deducieran ante los tribunales que se establezcan al tiempo de la revolución.

"7 En virtud de que la inmensa mayoría de los pueblos y ciudadanos Mexicanos, no son más dueños que del terreno que pisan, sufriendo los errores de la miseria sin poder mejorar en nada su condición social ni poder dedicarse a la industria o a la agricultura por estar monopolizados en unas cuantas manos, las tierras, montes y aguas; por esa causa se expropiará, previa indemnización de la tercera parte de esos monopolios, a los poderosos propietarios de ellos, a fin de que los pueblos y ciudadanos de México obtengan ejidos, colonias, fundos legales para pueblos o campos de sembradura o de labor, y se mejore en todo y para todo la falta de propiedad y bienestar de los mexicanos.

"8 Los hacendados, científicos o caciques que se opongan directa o indirectamente al presente plan, se nacionalizarán -

sus bienes y la dos terceras partes que a ellos le correspondan se destinarán para indemnizaciones de guerra, pensiones para las viudas y huérfanos de las víctimas que sucumban en la lucha por este plan"<sup>(3)</sup> estos principios tuvieron gran influencia en la expedición de documentos oficiales y leyes posteriores en materia agraria. Cumpliéndose así su anhelo, el caudillo del sur, consistente en devolución de las tierras a los suyos, en cuanto fuera grande, toda vez que desde pequeño vivió tragedias injustas de despojo de tierras.

De esta manera es como he tratado de analizar el nacimiento y contenido del Plan de Ayala, el cual sirvió de bandera a la revolución agraria del sur y de gran importancia por que contiene las bases para una legislación posterior, en materia agraria.

#### D).- ANALISIS DE LA LEY DEL 6 DE ENERO DE 1915

El licenciado Luis Cabrera, es el autor de la ley de 6 de enero de 1915, la cual es sin discusión el paso legislativo de mayor trascendencia en materia agraria después de las leyes de desamortización y nacionalización de los bienes de la iglesia de 1856 y 1859 respectivamente. Esta ley marca el principio de lo que se ha convenido en llamar la Reforma Agraria Mexicana. El mérito de Cabrera es indiscutible; mas es indiscutible también el mérito de Carranza por haber aprobado el proyecto, transformarlo en ley con su firma y asumir la consiguiente responsabilidad.

La celeberrima ley consta de nueve considerandos y doce artí

culos de enorme interés y trascendencia, estribando éste en el criterio que sustenta respecto a que todos los pueblos -- sin tierras, hayan tenido o no ejidos, teniendo derechos a -- tenerlas para satisfacer sus necesidades. Es también superior al plan de Ayala inicial y a las reformas y adiciones posteriores, al respecto Lucio Mendieta y Núñez, en su obra. El problema Agrario de México, precisa los puntos más importantes: "Declara nulas las enajenaciones de tierras comunales de indios, si fueron hechas por las autoridades de los Estados en contravención a lo dispuesto en la ley de 25 de junio de 1956.

Declara igualmente nulas todas las composiciones, concesiones y ventas de esas tierras hechas por la autoridad federal ilegalmente y a partir del 10. de diciembre de 1876.

Por último, declara la nulidad de las diligencias de apeo y deslinde practicados por compañías deslindadoras o por autoridades locales o federales, en el período de tiempos antes indicados, si con ellas se invadieron ilegalmente las pertenencias comunales de los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades indígenas.

Para la revolución de todas las cuestiones agrarias crean una comisión Nacional Agraria; una comisión local Agraria por cada Estado Territorial de la República y los comités particulares ejecutivos que en cada Estado se necesiten".<sup>(4)</sup>

---

4). Mendieta y Núñez Lucio. Op. Cit. Págs. 189 y 190.

Los anteriores principios se encuentran plasmados en los artículos 1o., 4o., y 5o. es preciso destacar también que la ley que se comenta, ordena la restitución de ejidos a quienes se les había despojado y dotar de los mismos a los que no lo tenían y ni habían tenido nunca.

En virtud de que la presente ley hace referencia a restitución o dotación de los ejidos, es preciso destacar que en ningún momento toma en cuenta los fraccionamientos de tierras que no forman parte de ejidos para efectos de restitución y dotación, lo cual constituye otro aspecto del problema agrario por lo cual el 3 de diciembre de 1931 es reformada, a mayor abundamiento cabe señalar que por la importancia de dicha ley, sus principios se elevaron a constitucionales de acuerdo con el artículo 27 constitucional, aunque al reformarse este, desaparece, sin pasar por alto que fué una verdadera base en la legislación de la constitución de 1917.

## CAPITULO CUARTO

## DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD EN EL SIGLO XX

A).- Formas jurídicas de la distribución de la tenencia de la tierra. Analizando los conceptos: pequeña Propiedad, comunal y Propiedad Ejidal.

Al hablar de la distribución de la propiedad en el siglo XX, es hacer referencia al tiempo comprendido del año 1900 hasta la actual fecha, en este tiempo transcurrido la distribución territorial ha evolucionado, según mi opinión muy particular en dos etapas perfectamente bien definidas; la primera abarca del año 1900 a 1911 lapso en el que las diversas leyes y acontecimientos políticos, citados en páginas anteriores dieron como resultado que la propiedad territorial se divida en dos grupos; el de latifundista y el de pequeños propietarios, habiendo una desproporción enorme de las propiedades entre uno y otro.

La segunda comprende los sucesos revolucionarios que originaron el reparto de tierras de los latifundistas para quienes habían sido despojados de éstas, situación que comprende del año de 1911 a la actual fecha.

Es en esta etapa en la que analizaré lo referente a la pequeña propiedad, la propiedad comunal y la propiedad Ejidal formas de propiedad que destruyeron el latifundismo.

La pequeña propiedad regulada en el artículo 27 constitucio

nal, mismo que transcribimos textualmente; "Se considerará pequeña propiedad agrícola la que no exceda de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras de explotación.

Se considerará, así mismo, como pequeña propiedad, las superficies que no excedan de doscientas hectáreas en terrenos de temporal o de agostadero susceptible de cultivo,..." Por otra parte establece que superficie debe tener la propiedad ganadera, concretándose únicamente a determinar la cantidad de hectáreas que integran la propiedad privada, más en ningún momento la define, al respecto la comisión nacional agraria y la suprema corte de justicia no han establecido criterio o jurisprudencia firme sobre la definición de pequeña propiedad, limitándose a regular su extensión en la aplicación práctica.

Por lo cual en forma muy personal defino que la pequeña propiedad es la porción de tierra entregada a cada campesino integrante de un núcleo de población para su cultivo con el fin de que cubra sus necesidades primordiales de subsistencia y regulada ésta por la ley de la materia.

La propiedad ejidal conforme al reglamento agrario del 17 de abril de 1922, fija la extensión de los ejidos en la forma que sigue: corresponden a cada jefe de familia o individuo mayor de 18 años, de tres a cinco hectáreas en los terrenos de riego o humedad; de cuatro a seis hectáreas, en



los terrenos de temporal que aprovecha una precipitación pluvial anual, abundante y regular; y de seis a ocho hectáreas en los terrenos de temporal de otras clases".

Esta clase de bienes tienen que ser administrados por la masa de ejidatarios de los pueblos, ya que en virtud de la constitución estos tienen la capacidad jurídica para poseer en común las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan, los derechos derivados de su capacidad se ejercitaron por medio de un comité administrativo, el cual dejaba de funcionar después de haberse fraccionado las tierras entre los beneficiarios, por lo que fué necesario crear un nuevo organismo denominado comisariado ejidal en el cual se depositaba la representación del pueblo, organismo que se constituye por tres miembros: Presidente, Secretario y Tesorero. En relación con lo anterior la ley de patrimonio ejidal del 25 de Agosto de 1927 con sus reformas del 26 de diciembre de 1930 y 29 de diciembre de 1932, estableció por primera ocasión en la legislación Agraria la naturaleza de la propiedad ejidal en el sentido de considerarla inalienable e inembargable, en juicio o fuera de él por autoridad alguna. Se robustece lo anterior con el artículo 52 y 75 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, el primero establece que; los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por tanto no podrán en ningún caso ni en forma alguna, enajenarse, cederse, trans-

mitirse arrendarse, hipotecarse ó gravarse, en todo o en parte" Así mismo establece el artículo 75; Los derechos del ejidatario sobre la unidad de dotación y en general, los que le correspondan sobre los bienes del ejido a que pertenezca serán inembargables, inalineables y no podrán gravarse por ningún concepto.

Son inexistentes los actos que se realicen en contravención de este precepto.

Por lo cual se concluye, que la propiedad ejidal es la porción de tierra que dá el gobierno a los núcleos de población para que la exploten en común, distribuyendola en unidades de dotación en posesión únicamente, y será inembargable, imprescriptible, inalineable, e intransmisible por actos tendientes a originar un lucro.

PROPIEDAD COMUNAL.- Término mencionado por algunos tratadistas de la materia y por la Ley Federal de Reforma Agraria - al hacer referencia de la propiedad ejidal, situación que crea confusión y de ahí me pregunto.- ¿Al hablar de propiedad ejidal es hablar de la propiedad comunal? ¿Significa lo mismo ó son distintas?. Al respecto Lucio Mendieta y Nuñez, en su obra el problema agrario de México, refiriendose a la ley del patrimonio ejidal: "La ley que comentamos establecio, en realidad, la propiedad comunal de los pueblos sobre las tierras del ejido, con posesión y goce individual de lotes, pues además de las limitaciones señaladas al derecho

de propiedad, impuso al ejidatario la obligación de cultivar con la sanción de pérdida de ella en caso de que la dejara sin cultivo durante un año, sin causa justificada."<sup>1</sup> - Es de advertirse según este comentario que la propiedad comunal y la propiedad ejidal se les da una misma aplicación y significado lo cual implica que se habla de una misma propiedad, situación totalmente contraria pues la constitución en su artículo 27 fracción XIX establece que "el estado dispondrá de medidas para garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra ejidal, comunal y la pequeña propiedad"; como se puede ver se establecen tres formas de propiedades, de las cuales la propiedad comunal es una, distinta a las demás, pero en ningún momento es definida. Por lo tanto opino muy personalmente que la propiedad comunal es la porción de tierras dotadas por el estado a los pueblos o núcleos de población para que tengan un uso común, la cual no es susceptible de dotación individual ni de cultivo y únicamente se obtendrá el disfrute o beneficio que por su naturaleza puede dar; como son los bosques, montes de pastos, lagos, lagunas etc., siendo inembargables, imprescriptibles, inalienables, e intransmisible por actos de enajenación.

La propiedad comunal difiere del ejido en que no se puede hacer dotación individual, no es destinada para cultivar, características que son dables en el ejido, por otra parte

1.- Mendieta y Nuñez Lucio Op. Cit., pág. 236.

la propiedad comunal coincide con el ejido en el uso común\_ que le dan los núcleos de población, es de esta forma de - propiedad, ya que mediante las cuales se integran al patrio\_ tismo de la ciudad y pueblos, para la subsistencia de los - habitantes o de personas que usen y disfruten la propiedad\_ comunal.

#### B).-ORIGEN DEL PROBLEMA AGRARIO E INTENTOS DE SOLUCION.

En el estudio de este tema tenemos antecedentes comentados- en páginas anteriores, los cuales robustecen el contenido - de este análisis, es necesario destacar que fué en la época colonial donde se hace presente el latifundismo y por lo -- tanto nace y se desarrolla el problema agrario considerado- este como la injusta distribución de la tenencia de la tie- rra. Por otra parte tenemos que desde la época colonial en- adelante los gobiernos se esforzaron por resolver el proble\_ ma agrario mediante la creación de leyes de colonización y de baldíos, cuyo objeto fué distribuir equitativamente el - territorio a los habitantes aborígenes, leyes que no llena- ron el objeto dando lugar a la formación de compañía deslin\_ dadoras las cuales fomentaron en mayor grado el latifundis- mo siendo así un fracaso el intento por solucionar el pro- blema de la tierra.

Un intento más por solucionar el problema agrario fué indi- vidualizar la propiedad comunal, destruyendo la amortiza- - ción eclesiastica, fomentando la pequeña propiedad, en vir-

tud de que ésta fué desprovista de elementos para su desarrollo y subsistencia y además por que los propietarios no tenían los recursos necesarios para cultivar las tierras de que se les doto, llevaron a cabo enajenaciones ruinosas, fracasando una vez más el esfuerzo por solucionar el problema agrario. Lo único positivo de las leyes referidas fué el efecto radical en la organización de la propiedad agraria ya que al aumentar el número de latifundios, se impulso relativamente la industria favoreciendo la explotación de riquezas naturales, siendo imposible pasar por alto el gran número de campesinos desprovistos de sus propiedades, quienes se organizaron en grupos revolucionarios para luchar por una justa distribución de la tenencia de la tierra formulando leyes y decretos que fomentaron la pequeña propiedad, ejidal y comunal, destruyendo el latifundismo.

Es precisamente en la etapa de la revolución donde se da solución en gran parte al problema agrario en virtud de las dotaciones y restituciones de tierras a los núcleos de población, llevadas acabo por los gobiernos establecidos, logrando así una distribución equitativa, aclarando que no todo ciudadano tuvo su parte de terreno, pues para este tiempo ya se había multiplicado la población más no la tierra.

#### C).- EL SALARIO RURAL.

El aspecto económico es y ha sido siempre un factor de vi-

tal importancia en el desarrollo de nuestro país. Hoy en día así como en tiempos pasados las clases que carecen recursos para subsistencia lucharon y siguen luchando por una justa distribución de la riqueza, siendo esto un problema económico al que han hecho frente los gobernantes, implementando medidas de bienestar social para resolverlo, pero desgraciadamente son insuficientes y salen a luz pública los fracasos, dando como resultado crisis económicas que resienten con una cruda realidad las clases de escasos recursos económicos, la desequilibrada distribución de la riqueza es muy palpable al igual que en tiempos pasados, pues es un fenómeno que se refleja en la gente que vive de un salario diario, por que presta sus servicios ya sea en la ciudad o en el campo; al respecto es de destacar que la gente campesina percibe un salario bajo, en comparación con el salario de un obrero en la ciudad, además de que el peón de campo trabaja en promedio de doce horas diarias por una retribución que escasamente le permite cubrir sus más urgentes necesidades de su vida.

Podría yo hacer una estadística pormenorizada de la variación entre el salario rural y el salario urbano desde la época colonial hasta nuestros días, pero resultaría infructuoso en virtud de que obtendría el resultado de que siempre ha sido bajo el salario rural en comparación con otros salarios; esto debido al característico desarrollo de nuestro país. Por lo que en relación con este punto Humboldt en

su obra titulada Ensayo Político sobre la Nueva España, dice que en la época Colonial el salario era a "Razón de dos reales de plata en las regiones frías y dos y medio en las calientes, donde hay falta de brazos y los habitantes en general son muy peresosos" salarios que ha aumentado de acuerdo a la etapa económica que se vive, pero siempre únicamente alcanza dicho salario para cubrir las mismas necesidades que se cubrían desde la colonia, actualmente en la provincia de algunos estados como son en Puebla, Tlaxcala, Queretaro, Texcoco, etc., el salario rural es de Dos mil Quinientos Pesos y en las ciudades y zonas de industrias es de Tres Mil a Tres Mil Quinientos Pesos demostrandose así que el salario del campo es un poco menos del cincuenta por ciento más bajo que el de la ciudad. Diferencia que dá como resultado la falta de producción agrícola y la emigración de la gente campesina a las ciudades con el fin de mejorar su economía y bienestar social. Por tal razón propongo muy particularmente que el salario rural debe igualarse con el salario urbano a fin de evitar los problemas citados fomentando la producción agrícola y lograr así un campesino más estable en sus lugares de origen, siendo al mismo tiempo.

#### D).- EL LATIFUNDISMO.

El latifundismo alcanzó su más alto grado de desarrollo en el año de 1908, problema que se solucionó en mayor parte durante el período revolucionario en base a la aplicación de

la constitución de 1917 por los gobernantes en funciones, -  
solucionandose un problema de gente de campo o de provincia  
más no de ciudades, esto en relación a que los dueños de -  
los latifundios fueron gente de la ciudad y que por tal su-  
ceso, al paso de los años varios provincias crecieron de -  
prisa de acuerdo al número de habitantes convirtiéndose en\_  
ciudades, en donde las dotaciones de tierra que se dieron a  
los habitantes, cambiaron de provincia a ciudades y se deja-  
ron de cultivar para la producción agrícola, destinandolas-  
posteriormente para la industria, el establecimiento de ne-  
gocios del comercio y para la vivienda, como consecuencia -  
de estos cambios sociales, los bienes aumentaron y sigue -  
aumentando en gran parte su valor, económico combirtiendo  
en un latifundista de campo en latifundista urbano aunque -  
no en la misma magnitud del principio, pero si en riqueza -  
de gran potencia económica dados los altos valores que ad-  
quirieron los bienes inmuebles en distintas ciudades, sur-  
giendo así de esta forma un latifundismo urbano, problema -  
que los ejidos y pequeñas propiedades ocupadas por el creci-  
miento demográfico de las grandes ciudades, constituyen una  
alta economía para los dueños de dichos terrenos, situación  
desventajosa en relación con la gente que busca lugar para\_  
construir su casa. Hechos que hoy en día conforman un gran\_  
problema en virtud de la falta de viviendas y gran cantidad  
de ciudades que emigran a las zonas urbanas, la existencia-  
del lafitundismo urbano, no nada más hoy en día lo confir--



man los medio de sus organismos correspondientes como lo es la Secretaría de Desarrollo Urbano donde aceptan que prevalece un latifundio Urbano problema que intenta darle solución; al respecto varios periódicos del Edo. de México del 27 de Abril de 1983, publican que el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, Licenciado Marcelo Javelly Girard, - quien aborda el tema del latifundismo urbano diciendo que - se combatirá mediante "expropiaciones de terrenos urbanos - para crear reservas territoriales destinadas a la construcción de viviendas populares. Serán, indicó los terrenos más aptos, para el desarrollo urbano, que puedan dotarse de servicios y que tengan vialidad.

No se tocarán, reitero, terrenos destinados a la agricultura. En la medida que el estado, dijo, pueda crear sus propias reservas territoriales y ofrezca tierras para vivienda en competencia abierta con los particulares que están especulando, creo que se abatirán necesariamente los costos.

Señalo que la constitución y la propia ley de expropiación establece que las afectaciones para reservas territoriales de viviendas serán preferentemente de terrenos particulares". De esto se deduce que el latifundismo urbano se origina mediante la tenencia de bienes inmuebles destinados a la obtención de un lucro. Pero el latifundismo urbano es un fenómeno que surge en las zonas urbanas, relacionado estrechamente con la especulación, la falta de vivienda problema - que es un reto al intentar solucionarlo por los organismos-

gubernamentales.

A mayor abundamiento cabe señalar que el latifundismo urbano entendiéndose éste como el acaparamiento de bienes raíces en las ciudades por los particulares; hoy en día este fenómeno es disfrasado para no persibir su existencia mediante el registro de varios bienes inmuebles de una sola persona en la tesorería y registro público de la propiedad y del comercio, a nombre de personas que no son los verdaderos dueños y que únicamente prestan su nombre desapareciendo así, aparentemente, el fenómeno del latifundismo urbano. simulado aún que de hecho si existe puesto que la administración, dominio y ganancia que producen dichos bienes son persibidos por los verdaderos dueños.

Este caso concreto lo robustece la investigación que llevé a cabo en los departamentos de catastro y de registro de bienes inmuebles en la tesorería de la federación del Distrito Federal, mediante la cual obtuve información de datos como el de registro de bienes inmuebles a nombre de personas menores de edad (demostrándose la minoría de edad por la fecha en que se efectuó el dicho registro; en relación con el registro federal de causantes, en el que se refleja la edad o fecha de nacimiento de la persona que registra el bien inmueble en calidad de dueño) que sin ser heredero ni con la capacidad legal aparecen como dueños de bienes inmuebles del centro de la ciudad, fué mi propósito tomar datos más concretos

para aportarlos al presente trabajo, pero en virtud de que los funcionarios titulares de esa dependencia me apoyaron - dándome oportunidad de hacer dicha investigación con la limitante de que no podía y sacar específicamente los nombres de personas que figuran en el caso que comentamos, pero me consta la veracidad y existencia de los hechos a que hago referencia. Es así como trato de demostrar que existe, aunque en ocasiones de manera disfrazada, un acaparamiento de bienes inmuebles en las ciudades conformándose así un latifundio urbano, que por su naturaleza es contrario a los --- principios constitucionales de distribución territorial. Es te latifundismo urbano consistente en acaparar varios bienes inmuebles como son las consistentes en casas unifamiliares, edificios o condominios destinados a la especulación.

Dados los antecedentes de tenencia de la tierra por parte de los ejidatarios que tienen o tuvieron sus ejidos muy cerca - de una ciudad, y que por el crecimiento demográfico de ésta fué necesario ocupar los ejidos para los servicios urbanos - que se necesitan, surgiendo así un cambio total por que en - lugar que haya una mayor producción agrícola, esos ejidos -- hoy se destinan para satisfacer las necesidades de la ciudad por lo que dichos terrenos hoy en la actualidad tienen un va lor económico muy alto. Este cambio pone a los titulares de ejidos rurales en una situación muy ventajosa en lo económico convirtiéndose así en latifundistas urbanos y que para - no verse despojados hacen uso de maniobras aparentemen----

te conforme a la ley como es el caso de los fraccionamientos de los que citaremos más adelante pues hay ejidatarios que no solamente poseen su fracción individual de dotación del ejido que sería de 6 a 8 ectáreas según la calidad de tierra, sino que también se hacen llegar del beneficio de la parte que le corresponde simuladamente a algun pariente o amigo, y estas fracciones de terreno o parcelas se incorporan a la ciudad siendo así un gran latifundio.

Asimismo el latifundio urbano se hace presente en los fraccionamientos destinados para la vivienda, industria etc., ya que de esta forma se puede tener el usufructo u aprovechamiento de varios bienes inmuebles en beneficio de una sola persona, pues se da el caso que interpositas personas, presta nombres, se ponen al servicio del propietario, dando lugar a la existencia de el latifundio urbano simulado; entendiéndose que hay simulación cuando se aparenta una cosa que en realidad es otra, al respecto Joaquin Escriche establece "Que la palabra simulación viene de la latina ----- Simul y Actio, y según esta etimología, indica el concierto o la inteligencia de dos ó más personas para dar a una cosa la apariencia de otra". Nuestro Código Civil en su artículo 2180 establece "Es simulado el acto en que las partes, declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellos. "Por lo cual sabido es que esta división de las propiedades en los fraccionamientos son a todas luces simulada, siendo imposible la solu-

ción de varios problemas del país como son la falta de vivienda, para que cada ciudadano tenga lugar donde haga su casa, la especulación etc., aspectos a que citaremos en el capítulo siguiente.

Es importante que por medio de las autoridades u organismos competentes como son la comisión de regularización de tenencia de la tierra (CORETT) la secretaría de desarrollo urbano o cualquier comisión de esta secretaría y de la forma agraria, encargadas de regularizar los predios de la ciudad investiguen la existencia del latifundio urbano, para lo cual sobre en el terreno de los hechos se cite a los propietarios de varias extenciones de terreno, para llevar a cabo diligencia correspondiente, la cual debe consistir en preguntar a las personas que poseen o administran esos terrenos, si las ganancias y los productos de ellos son por cuenta y en beneficio de una sola persona, interpellando a los propietarios en el mismo sentido y que de la declaración que se obtenga se demostrará que existe el latifundio urbano, esto puede ser difícil porque el encargado de llevar la diligencia o comisionado se pone al habla con los propietarios confabulandose y no se obtiene la realidad del caso, por tal situación es necesario que para efectos del latifundio simulado se debe dar valor pleno a la prueba presuncional desde el punto de vista procesal, esto en ausencia de una declaración o confesión clara y verás. Pero no solamente es necesario establecer la forma en que existe el lati-

fundio urbano sino también es necesario precisar que cantidad de terreno integra. Al respecto tenemos que la palabra latifundio significa una gran finca territorial y que en los mismos terminos diríamos que una persona rica es aquella que posee gran fortuna, así que de dichos conceptos no se determina específicamente el límite o cuantía que los integra, por que el latifundio es el nombre que suele darse a las inmensas fincas rústicas que poseen algunos propietarios más en ningún momento se determina que el latifundio urbano sea aquella porción de tierra, 8, 30 ó 100 ectáreas como tampoco se establece que el que tenga 10 ó 20 millones de pesos sea rico, por tanto un latifundista es aquel que tiene más de lo que ordenan las leyes esto es que rebaza la cantidad fijada por la constitución o leyes complementarias y que para efectos del artículo 27 constitucional será latifundista aquel que tiene más del límite establecido de propiedad, esto aplicable en las zonas rurales más no en las zonas urbanas, por lo cual el latifundista urbano será aquella persona que tiene varios bienes inmuebles con el único afán de lucro, el que tiene propiedad de terreno únicamente para especular, el que tiene bienes inmuebles sin ninguna ocupación u osiosos esto es sin destinarlos a algún fin en beneficio de la sociedad.

De lo anterior se deduce que en la actualidad no hay un máximo establecido de tenencia de bienes inmuebles porque un latifundista urbano es aquel que tiene más de lo debido --

o sea, aquel que después de haber cubierto sus necesidades primordiales de habitación personal y de familia empieza a especular con el terreno que tiene de más.

De igual forma que el latifundista rural, no se ha establecido al máximo de tenencia de la tierra en ciudad aunque si se ha establecido el mínimo en que se puede sub-dividir una fracción de terreno, situación regulada por leyes expedidas por cada entidad federativa entre ellos tenemos la de desarrollo urbano, la ley de construcciones etc., en los que se determina cuantos metros cuadrados debe tener como mínimo - un terreno para habitación, pero en ningún momento se ha determinado el máximo que se deba tener en propiedad, en las ciudades. Latifundismo al que hasta el momento no se ha establecido regulación en cuanto a su extensión espacial y económica el cual no encuentra otra limitante más que el grado de capacidad económica adquisitoria de las personas que tengan los bienes de capital.

Por otra parte cabe aclarar que a este fenómeno es inaplicable el concepto de pequeña propiedad en cuanto a la regulación de la extensión territorial, en virtud de que los principios que la regulan son de origen rural más no urbano, dado el desarrollo de las ciudades.

Después de haber hecho este anotamiento de la existencia del latifundismo urbano, cabe señalar este provoca un grave problema al que hasta el momento no se ha establecido regulación en cuanto a su extensión espacial y económica el - -

fundio urbano sino también es necesario precisar que cantidad de terreno integra. Al respecto tenemos que la palabra latifundio significa una gran finca territorial y que en los mismos terminos diríamos que una persona rica es aquella que posee gran fortuna, así que de dichos conceptos no se determina específicamente el límite o cuantía que los integra, por que el latifundio es el nombre que suele darse a las inmensas fincas rústicas que poseen algunos propietarios más en ningún momento se determina que el latifundio urbano sea aquella porción de tierra, 8, 30 ó 100 ectáreas como tampoco se establece que el que tenga 10 ó 20 millones de pesos sea rico, por tanto un latifundista es aquel que tiene más de lo que ordenan las leyes esto es que rebaza la cantidad fijada por la constitución o leyes complementarias y que para efectos del artículo 27 constitucional será latifundista aquel que tiene más del límite establecido de propiedad, esto aplicable en las zonas rurales más no en las zonas urbanas, por lo cual el latifundista urbano será aquella persona que tiene varios bienes inmuebles con el único afán de lucro, el que tiene propiedad de terreno únicamente para especular, el que tiene bienes inmuebles sin ninguna ocupación u osiosos esto es sin destinarlos a algún fin en beneficio de la sociedad.

De lo anterior se deduce que en la actualidad no hay un máximo establecido de tenencia de bienes inmuebles porque un latifundista urbano es aquel que tiene más de lo debido --



o sea, aquel que después de haber cubierto sus necesidades primordiales de habitación personal y de familia empieza a especular con el terreno que tiene de más.

De igual forma que el latifundista rural, no se ha establecido al máximo de tenencia de la tierra en ciudad aunque si se ha establecido el mínimo en que se puede sub-dividir una fracción de terreno, situación regulada por leyes expedidas por cada entidad federativa entre ellos tenemos la de desarrollo urbano, la ley de construcciones etc., en los que se determina cuantos metros cuadrados debe tener como mínimo - un terreno para habitación, pero en ningún momento se ha determinado el máximo que se deba tener en propiedad, en las ciudades. Latifundismo al que hasta el momento no se ha establecido regulación en cuanto a su extensión espacial y económica el cual no encuentra otra limitante más que el grado de capacidad económica adquisitoria de las personas que tengan los bienes de capital.

Por otra parte cabe aclarar que a este fenómeno es inaplicable el concepto de pequeña propiedad en cuanto a la regulación de la extensión territorial, en virtud de que los principios que la regulan son de origen rural más no urbano, dado el desarrollo de las ciudades.

Después de haber hecho este anotamiento de la existencia del latifundismo urbano, cabe señalar este provoca un grave problema al que hasta el momento no se ha establecido regulación en cuanto a su extensión espacial y económica el - -

cual no encuentra otra limitante más que el grado de capacidad económica adquisitoria de las personas que tengan los bienes de capital

Por otra parte cabe aclarar que a este fenómeno es inaplicable el concepto de pequeña propiedad en cuanto a la regulación de la extensión territorial, en virtud de que los principios que la regulan son de origen rural más no urbano, dado el desarrollo de las ciudades. Después de haber hecho este análisis de la existencia del latifundio urbano, cabe señalar que este provoca el encarecimiento exagerado de terrenos en la ciudad; fomentando la inflación económica perjudicando al país, contribuye a la falta de vivienda, necesaria para la gente de provincia que llega a la ciudad provocando los asentamientos irregulares, problemas a que nos referimos en páginas posteriores, aunado a estos problemas sufre también la especulación y el enriquecimiento exagerado en perjuicio de las personas más necesitadas. Por lo tanto es necesario se expidan leyes que tiendan a regular el latifundio urbano, lo cual daría como consecuencia la solución de los problemas antes comentados; fortaleciendo la paz y evitando el retroceso de un país en constante evolución.

CAPITULO QUINTO  
EL DESCONGESTIONAMIENTO DE ZONAS URBANAS

A).- ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL Y SUS REFORMAS A LA LUZ DE  
LA REORDENACION URBANA.

El artículo 27 de la Constitución del 5 de Febrero de 1917, dado el amplio contenido que encierra, ha sido reformado va rias veces fundamentalmente, en lo referente a la distribu ción y propiedad de la tenencia de la tierra, a la competen cia de autoridades que pueden conocer de conflictos agra rios etc., pero en ningún momento se hace presente reformas específicas referentes a la reordenación urbana, por lo que el artículo citado en su segundo párrafo establece que "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la pro piedad privada las modalidades que dicte el interés público así como el de regular, en beneficio social, el aprovecha miento de los elementos naturales susceptibles de apropia ción, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desa rrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condi ciones de vida de la población urbana y rural. En consecuen cia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadamente provisio nes usos..." en la fracción V se señala " Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito podrán tener capitales impuestos sobre propiedades-

urbanas y rústicas, de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo", este último párrafo no ha tenido reforma alguna. Conforme a lo preceptuado por este artículo dedusco que son únicamente estos dos párrafos los que hacen referencia al aspecto urbano y asentamientos humanos y que todo lo que resta del precepto Constitucional se refiere al aspecto rural. Es de destacarse que el párrafo segundo apuntado es el que ordena se dicten leyes referentes a la población urbana y a los asentamientos humanos, configurandose una gran aportación Constitucional la cual no aparece en la carta magna original del 5 de Febrero de 1917, ésta aportación da origen a la publicación de la Ley general de asentamientos humanos, la cual regula situaciones del orden urbano y rural, siendo ésta de aplicación nacional, a mayor abundamiento tenemos la ley de desarrollo urbano del Distrito Federal. Leyes que constituyen un avance más en aspectos de reordenación urbana mas no establecen el máximo de tenencia de la tierra en la Ciudad, y por lo cual no combaten el Latifundio Urbano. Comentaremos con más detalle estas leyes en los siguientes temas.

B).- PROBLEMAS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, CAUSAS Y CONSECUENCIAS.

La tenencia de la tierra en la ciudad es un importante tema

para estudios del cual surgen problemas como de acaparamiento de bienes inmuebles en pocas personas dando lugar a un - latifundismo urbano, provocando con este una especulación - con bienes raíces en perjuicio de la sociedad que no cuenta con recursos económicos para adquirir por lo menos una porción mínima de terrenos.

El latifundismo urbano se relaciona estrechamente con el -- crecimiento demográfico, toda vez que por dicho crecimiento se necesita ocupar grandes extensiones de tierra dentro dela cual estan los ejidos más cercanos a la ciudad en crecimiento. Aunado a que surgen el problema de la falta de vi--vienda y la falta de extensión territoriales destinadas para el crecimiento de las grandes ciudades; lo cual originala formación de grupos humanos que buscan un lugar donde vivir, surgiendo una serie de asentamientos humanos regulares e irregulares en virtud de que algunos los permite el estado y otros no autorizados pero que ya estan dados.

Los asentamientos humanos definidos por la ley general de asentamientos humanos en el artículo 2 el cual establece - que "Se entenderá: I. Por asentamiento humano, radicación - de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que integran"; a ésta definición debe agregarsele, que el asentamiento esté legalmente-

permitido, para que sea así un fenómeno natural ordenado.

Es necesario destacar que paralelamente con los asentamientos humano surgen problemas por la falta de bienes y servicios que son necesarios para el bienestar de la sociedad. - Tales bienes son luz eléctrica, drenaje, agua potable, pavimento etc., mismos que por el alto crecimiento demográfico y por factores económicos de simbolos llegan a ser insuficientes, constituyendo un grave problema para el estado. - Pero no solamente es este el único problema sino también se presenta el de las áreas ocupadas irregularmente por los habitantes, quienes por no tener un lugar donde radicar proceden a la ocupación de terrenos destinados a la producción agrícola y conservación de vegetación o areas verdes; destruyendo de esta forma su fin original como el caso de los ejidos, por esta razón es de vital importancia hacer una distribución equitativa de los bienes inmuebles destinados a la vivienda como son: Los edificios o conjuntos habitacionales y las extensiones de terrenos destinados para este mismo objeto, y realizar investigaciones encaminadas a detectar el latifundio urbano, para el efecto de distribuir de la manera más justa los bienes que lo integran resolviendo así parte de los problemas comentados.

La problemática de los asentamientos humanos ha sido causada por fenómenos distintos tales como el alto crecimiento demográfico y concentración de conglomerados humanos en las

zonas urbanas, debiendose resolver por planes distintos al de la tenencia de la tierra material de nuestro trabajo; como es el caso de la descentralización administrativa, por la ineficacia de las leyes expedidas para regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, en tal virtud de que dichas leyes son subjetivas y no congruentes objetivamente hablando de la realidad y problemática de la sociedad urbana, resultan ser obsoletas toda vez que no establecen una solución concreta en los problemas de los asentamientos humanos, al respecto el artículo 1o y 3o. de la Ley General de Asentamientos Humanos establecen que "La ordenación y regulación de los asentamientos humanos tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante.

II.- El desarrollo equilibrado del país, armonizado la interrelación de la ciudad y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso del desarrollo urbano; "así mismo el artículo 9 ordena: Los municipios las entidades federativas y la federación, en el ámbito de su jurisdicción deberán;

III.- Regular el mercado de los terrenos y además el de los inmuebles destinados a vivienda popular, lo que podrá realizarse mediante leyes o disposiciones administrativas conduncentes;" de estos preceptos podemos aludir que son totalmente obsoletas en virtud de que no se establece disposiciones

concretas y específicas para lograr el objetivo al cual se refieren pues en la forma en que están planteados es difícil controlar el mercado de los terrenos, pues de acuerdo con la situación económica que vivimos resulta imposible, por lo que es necesario establecer un nuevo orden jurídico, que sea específico concreto y congruente con la realidad que estamos viviendo y que al emitir una ley sea previa a planes aplicados de concientizar e incentivar a la sociedad a quien va dirigida además de que para el efecto del latifundio urbano las leyes deberán fijar los límites de extensión que pueda adquirir una sola persona así como los requisitos que debe reunir, al igual que cantidad de bienes inmuebles podrá adquirir.

Por estas deficiencias a que nos referimos los asentamientos humanos se convierten en una amenaza para la estabilidad social ya que provocan el caos y fomentan la especulación voraz y desmedida de los acaparadores de tierra, tendiendo a desaparecer toda extensión de áreas verdes de las ciudades.

Por otra parte es necesario citar antecedentes del problema de vivienda en relación con la ley de congelación de alquileres: el 10 de julio de 1942, siendo presidente de la República el extinto General Manuel Avila Camacho, fue decretada la ley de congelación de rentas, publicada el 24 del mismo mes en el Diario Oficial de la Federación, En el Artículo 1o. estableció que la vigencia del decreto, las rentas



de cuartos alquilados, viviendas, casas departamentos o alquiler de cualquier otro local susceptible de arrendamiento, ubicado en el Distrito Federal no podría ser aumentado por ningún motivo. en su artículo uno transitorio, se dijo que la vigencia del decreto regiría mientras estuviera en vigor la suspensión de garantías individuales establecidas por el decreto del 10 de Julio de 1942.

Según decreto del 24 de Septiembre de 1943, publicado el 11 de Noviembre del mismo año, se volvió a establecer la prórroga mientras durara el estado de emergencia, motivado por la guerra en que se encontraba el país, asimismo el nuevo decreto del 5 de Enero de 1945 publicado el 20, se amplió el plazo a miscelaneas, estanquillo, recauderías, tortillerías, hueverías, fruterías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías, estancos y expendios de pan, el decreto del 28 de Septiembre de 1945, levantó la suspensión de garantías.

Por un nuevo decreto de fecha 11 de Febrero de 1946 y con vigencia máxima de dos años se inició la actual congelación de rentas, el congreso de la unión dictó dicho decreto el 30 de Septiembre de 1947, impidiendo el aumento de rentas y estableció la prórroga legal hasta un año. En beneficio de los inquilinos, por disposición expresa del último decreto vigente, en el Distrito Federal, es de fecha 24 de Diciembre de 1948.

La congelación de alquileres, sus virtudes y sus bondades oficialistas las reciben los muy escasos moradores que tie-

nen el derecho contractual, que aproximadamente son el 1.7- por ciento, menos de 19 mil familias y aproximadamente cien mil miembros, de los que los usufructuarios originales en su mayoría han fallecido; otros subarriendan a costosos alquileres, ante la escasez de viviendas, y un gran porcentaje ha realizado traspasos jugosos por los altos precios de las concesiones.

La congelación de rentas deberá resolverse de inmediato con la formulación de un nuevo decreto que cancele el anterior y modifique su estructura, con el previo análisis e investigación de la planta socio-económica familiar. Que determinará la auto descongelación de este sector social marginado - que puede revertir la migración hacia la provincia.

Desde el inicio de la década de los 50 se debió de haber cancelado y modificado estructuralmente dicho decreto, en el cual se siguió desde el inicio, como siempre, el mal ejemplo dado por el Distrito Federal por 11 estados de la República que sufren y padecen esta segregación social y degradación urbana, tales como Aguascalientes, Campeche, Nayarit, Puebla, San Luis Potosí, Guanajuato, Sinaloa, Tabasco, Veracruz, Yucatán y Zacatecas.

En el Distrito Federal, en la Dirección de Catastro y de la Tesorería, en el curso del estudio e investigación realizados, se observó que en el D.F. está dividido en 68 regiones y la congelación de alquileres se localiza en 302 colonias;

las más afectadas se concentran en la zona centro y descienden a la periferia en virtud de que el espacio urbano demográfico en 1942 era menor y de mayor concentración de la población.

El déficit habitacional es preocupante y ascendiente a nivel nacional, dado que es mayor a 5.8 millones, en tanto que las necesidades por cubrir es del orden de 600 mil viviendas, debido al rezago de 135 al 138 mil, de reposición por deterioros y destrucción son más de 155 mil, y por demanda al incremento de la población es de 325 mil. Las rentas congeladas cáncer social urbano, ha traído a la población angustias, desconciertos, desequilibrios de la comunidad nacional, por el altísimo costo social tributo que se manifiesta al no poder obtener el nivel y calidad de vida requerido y sus satisfactores resueltos, en este caso de vivienda en casa departamental en propiedad, al existir desde hace más de una década.

Asimismo la posibilidad de renta o alquiler se diluyen, ante la carencia de recursos económicos, arraigo por problemas laborales y culturales, altos precios en los predios y terrenos urbanos, altos costos de materiales para construcción y mano de obra, situación grave y peligrosa que se ha vuelto irreversible, el daño está hecho, se mantiene y se agiganta, cabe preguntar ¿hasta cuando?. Pero este daño fué más grave, pues la congelación de rentas fomentó la especu-

lación y la tenencia varios bienes inmuebles en la ciudad, dando lugar a fortalecer el latifundio urbano.

C).- PLANES PARA LA REGULACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

En material de reordenación urbana no hay legislación o reformas que la contemple, debiendose concebir como un cambio radical en el desarrollo y mejoramiento de las grandes urbes.

Por esta razón y dada la naturaleza de la tenencia de la tierra la misma se encuentra intimamente relacionado con la población. Por otra parte cabe señalar que al intentar regular los asentamientos humanos se deben regular con los centros de población; definiendo estos por la ley General de Asentamientos Humanos artículo 2 fracción II el cual determina que se entenderá; "Por centros de población, las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reservan a su expansión; las constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dichos centros; y las que por resolución de la autoridad competente se dediquen a la fundación de los mismos"; Esta definición lleva implícita la formación de un conglomerado Humano en las áreas urbanas, el cual forma los centros de población.

Hoy en la actualidad existen zonas urbanas en proceso de desarrollo y otras ya desarrolladas en donde hay una exce-

siva concentración de habitantes, provocando una congestión humana, lo cual hace difícil lograr el bienestar social, tanto de los habitantes de las grandes urbes como en los habitantes del campo, en virtud de que en el aspecto productivo es deficiente originando por la emigración de campesinos a las ciudades y por el bajo nivel económico que se les ha establecido. Por este motivo y en virtud de que la tenencia de la tierra se relaciona con la vida social de las urbes y las provincias; propongo desde mi particular punto de vista para el descongestionamiento social de las urbes las medidas siguientes:

1.- Incentivar a la gente de provincia que habita en las ciudades, para que regrese a sus lugares de donde son originarios, elevandoles su nivel de vida mediante la igualdad de salarios en las provincias de acuerdo con los que se pagan en las ciudades, motivar la producción agrícola mediante un mejor pago del producto y dotarlos de los bienes y servicios para lograr una estabilidad en los lugares donde radican.

2.- Dotar de viviendas a los habitantes de ciudades que hayan regresado a las provincias, en caso dado de que no tenga lugar de su propiedad para habitar.

Por otra parte se debe combatir el latifundismo urbano a que nos hemos referido en páginas anteriores, siendo una medida más que ayuda al descongestionamiento de los centros -

de población, mediante las proposiciones siguientes:

I).- La expedición de leyes que tiendan a regular la tenencia de los terrenos baldíos y casas para habitaciones que no estén destinadas a algún fin o que se encuentren deshabitadas en las zonas urbanas, con el fin de que se destinen para distribuir a la población que carezca de casas habitación en la ciudad, leyes que protejan las áreas verdes y que eviten la especulación con terrenos, expropiando las extensiones no utilizables o que no estén destinadas a algún fin.

II).- Limitar la propiedad de bienes inmuebles urbanos, estableciendo un máximo en relación a la extensión de terrenos, es decir: fijar la extensión máxima a que tenga derecho un habitante en la urbe.

III).- Investigar a los menores de edad, considerados por la ley en la ciudad, de su derecho forma de adquirir bienes que tengan en posesión o en propiedad, derecho que ejercerán cumpliendo la mayoría de edad, debiéndose tomar en cuenta las excepciones que establezca la ley de la materia.

Con estas medidas que enunciamos se integra un plan aplicable en la ciudad para la solución de la problemática que existe en las urbes, refiriéndonos al latifundismo urbano y descongestionamiento de los centros de población cumpliendo así con el objetivo del presente trabajo.

## C O N C L U S I O N E S

I.- La propiedad privada de tenencia de bienes inmuebles de las ciudades o zonas urbanas en México, ha tenido cambios, los cuales son consecuencia del constante crecimiento demográfico, industrial y cultural, analizando desde su forma primitiva hasta nuestros días la tenencia de la tierra en las zonas rurales, tenemos que se encuentra regulada actualmente por el artículo 27 Constitucional, ley de la Reforma Agraria y demás leyes complementarias, parte de estos bienes rurales actualmente son bienes inmuebles que integran una zona urbana que tiene una importancia relevante toda vez que por la demanda han adquirido valores económicos sorprendentes elevados, situación desigual con los bienes inmuebles rurales, los cuales su valor económico es muy bajo, estos aspectos o cambios se encuentran indebidamente regulados toda vez que en las zonas urbanas existen leyes que regulan la propiedad pero no contemplan esta modalidad que se hace mención, asimismo tenemos el caso de la ley de asentamientos humanos en la cual se establece la fracción mínima en que se deba fraccionar un bien inmueble y en ningún momento hasta la actualidad se ha emitido algún precepto legal en el que se determine el máximo de tenencia de bienes inmuebles en la ciudad.

II.- En nuestro país el latifundismo urbano se manifiesta mediante la concentración de varios bienes inmuebles de las ciudades en una persona, de manera disfrazada o que puede

ser simulado por una parte y por la otra muy palpable sin -  
regulación alguna, por diversas practicas administrativas -  
tal como es el fenómeno de presta nombres muy usual en el -  
registro para el pago de impuestos o predios. Es esta una -  
forma de demostrar la existencia del latifundismo urbano.

II.- El latifundismo urbano comprende la tenencia de bienes  
inmuebles de las zonas urbanas, inmuebles que se encuentran  
dentro de un marco de regulación de la propiedad privada, -  
contemplada en el Código Civil, sin pasar por alto que ésta  
es una modalidad que se regula en el artículo 27 Constitu--  
cional fracción XVII inciso a). la propiedad urbana es muy  
distinta de la rural en cuanto a su valor económico y en --  
cuanto a los fines sociales establecidos. Aclarando al res-  
pecto que la propiedad privada urbana se da de manera irre-  
gular toda vez que en la actualidad conserva el regimen eji-  
dal y por lo tanto no puede ser propiedad privada regulada  
por el Código Civil, lo cual quiere decir que de hecho sí -  
es pequeña propiedad más no se encuentra debidamente legali-  
zada como tal, de lo anterior tenemos como ejemplo, las frac-  
ciones de tierra ocupadas por los asentamientos humanos irre-  
gulares, los cuales actualmente integran una gran Ciudad.

IV.- Dada la naturaleza de que está formado por bienes raí-  
ces el latifundio urbano, origina diversos problemas como -  
la falta de vivienda, el encarecimiento de bienes inmuebles,  
fomentando al mismo tiempo la especulación y el lucro exage-  
rado e injusto en beneficio del latifundista urbano y en --



perjuicio de la gente que tiene escasos recursos económicos y que carecen de una fracción mínima de propiedad raíz, --- siendo en sí mismo el latifundio urbano un problema que es contrario al espíritu que protegen nuestras leyes.

V.- El latifundio urbano es un fenómeno que representa la - injusta distribución de la propiedad, aunado a los proble-- mas mencionados anteriormente, razón por la cual se deben - adoptar medidas para combatirlo, debiéndose entender que el intentar resolver el problema del latifundio urbano, no es con una tendencia socialista o comunista, o que se esté en contra de nuestro sistema de gobierno sino que por el con-- trario, se piensa en solucionar problemas para tener un go-- bierno más firme; siguiendo el espíritu de los ordenamien-- tos establecidos y fortaleciendo la distribución de la ri-- queza de la forma más justa para un mejor bienestar de la - sociedad.

VI.- El latifundio urbano deberá solucionarse mediante la - expropiación de terrenos y viviendas desocupadas o que no - estén destinadas a algún servicio, reuniendo al mismo tiem-- po los requisitos de utilidad pública y sin perjudicar el interes de los particulares que tengan como único objeto el de cubrir la necesidad de vivienda.

VII.- La expedición de ordenamientos jurídicos que tiendan a establecer un máximo de propiedad, limitando así la tenencia de bienes inmuebles en varias extensiones, fraccionadas

tomándose en consideración que la extensión máxima cumpla con los requisitos necesarios para la satisfacción de las necesidades primordiales de una familia, entendiéndose dentro de esta a los padres e hijos, antes de aplicar cualquier ordenamiento jurídico es necesario que el gobierno ponga en marcha programas de concientización pública, esto con el objeto de que la sociedad tenga bien presente que existen problemas de tenencia de la tierra, de viviendas y económicos, programas que tendrían como resultados el cumplimiento de los objetivos que tengan los ordenamientos jurídicos legislados.

VIII.- Es necesario también hacer una legislación concreta y específica, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano ya que las leyes al respecto son de un espíritu generalizador y abstracto, como ejemplo lo es el artículo 9 fracción IV de la Ley General de Asentamientos Humanos el cual ordena "Regular el mercado de los terrenos y además el de los inmuebles destinados a vivienda popular, lo que podrá realizarse mediante leyes o disposiciones administrativas"; Dicho artículo deberá modificarse de la siguiente forma: Artículo 9 fracción IV regular el mercado de los bienes inmuebles destinados a la vivienda popular, para tal efecto cada ciudadano podrá obtener como máximo la porción de terreno que sea necesario para satisfacer únicamente sus necesidades primordiales de habitación familiar, en zonas urbanas, combatiendo así el latifundismo urbano.

IX.- Por otra parte se debe prohibir la construcción de viviendas en conjuntos habitacionales de las zonas urbanas, - incentivando a los inversionistas, sectorialmente, hacia la provincia con una infraestructura y equipamiento adecuado, - diseñando para este efecto plantas industriales de materiales de construcción, de abastecimiento para programas de desarrollo y de centrales abastecedoras sin limitar a la población de escasos recursos e instalarse en áreas adecuadas y específicas en relación a su ecología del medio, estableciendo reservas urbanas con asesoramientos en la vivienda - de autoconstrucción. Esta medida a tomar tiende a resolver los problemas de congestión social en las zonas urbanas.

X.- Es urgente también que se haga una regulación que limite la emigración de los habitantes de provincia hacia las - ciudades, nivelando al mismo tiempo los salarios y precios - en las zonas rurales de acuerdo al porcentaje que rija en - las zonas urbanas. Dicha regulación deberá emitirse, previa a un programa de concientización de la gente del problema - que se resuelve.

XI. Fomentar la descentralización administrativa hacia las zonas rurales, implantando nuevos centros de población, en la que se cuente con casas habitación, centros de servicio - e implante el pago de salarios remunerados de acuerdo a la situación económica del país, y que sean congruentes con la realidad económica de las zonas urbanas.

## B I B L I O G R A F I A

- 1.- Cossio J. L. Cómo y por quiénes se ha monopolizado la propiedad Rústica en México.
- 2.- Cossio Villegas Daniel, Historia Moderna de México, el Porfiriato Vida Económica. Ed. Hermes México, D. F., 1974., 2a. Ed.
- 3.- Chavero Alfredo, México a Través de los siglos, Ed. -- Cumbre, S. A. México, D. F. 1979 1er. Tomo XV Ed.
- 4.- De Claveril J., Roma y la organización del Derecho, Ed. Utha, México, D.F., 1958 2a Ed.
- 5.- Díaz Soto y Gama Antonio, La Revolución Agraria del Sur y Emiliano Zapata, su Caudillo. Ed. Policromía, México D.F. 1960.
- 6.- Fabila Manuel, cinco Siglos de Legislación agraria en México, 1967.
- 7.- Flores Margadan Guillermo, El Derecho Privado Romano, Ed. Esfinge, S.A. México, D.F., 1978, 8o. Edi.
- 8.- González Roa Fernando, el aspecto Agrario de la Revolución Mexicana, México, 1978.
- 9.- Molina Enriquez, los grandes problemas Nacionales Ed. México, 1909.

- 10.- Molina Enrique, La Revolución Agraria de México. México 1933 Libro III.
- 11.- Morales Jiménez Alberto, Historia de la Revolución Mexicana, Ed. Instituto de Investigaciones Políticas, -- Económicas del Partido Revolucionario Institucional, - México 1951.
- 12.- Mendieta Núñez Lucio, El Problema Agrario de México, - Ed. Porrúa, S. A. México 1981, XVII Ed.
- 13.- Petit Eugene, Tratado Elemental del Derecho Romano, - Ed. Cárdenas México 15, D.F. 1980 1a. Ed.
- 14.- Silva Herzog Jesús. De la Historia de México 1810-1938 Ed. Siglo XXI México 1980 1a. Ed.
- 15.- Tena Ramírez Felipe, Leyes Fundamentales de México - 1808-1957.

#### LEGISLACION INVOCADA:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ed. Porrúa, S. A. México 1985 77a. Ed.
- Ley Federal de Reforma Agraria, Ed. Porrúa México 1985 XV Ed.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ed. Porrúa, S. A. México 1982 5a. Ed.

- Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ed. Porrúa, S. A. México 1982 5a. Ed.

OTRAS FUENTES:

- Goge Tomas, Nueva relación que contienen los viajes de Tomas Goge en la Nueva España, Ed. París 1838 Tomi unica Ed.
- Memorias de la Secretaría de Fomento 1905-1910.
- Escriche Joaquín Diccionario razonado de Legislación y Jurisprudencia.
- De Pina Rafael, diccionario de Derecho, Ed. Porrúa, S. A. México 1979 8a. Ed.
- Ramón García Pelayo y Gross diccionario Larousse, Ed. Larousse, México, D. F. 1981 única Ed.