

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
FACULTAD DE DERECHO.

---

# La Función Social de la Propiedad en México

TESIS

Que para obtener el Título de

Licenciado en Derecho

presenta

JESUS VILLANUEVA NAVA.

MEXICO, D. F.

1970.



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 esta 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.

RECEIVED - 1959 FEB 11 11 17

*Esta tesis fue elaborada en el Seminario de Derecho Civil de la Facultad de Derecho.*

*A mis Maestros de los que adquirí una formación, especialmente de los señores Profesores Doctor RAUL ORTIZ URQUIDI y Licenciado IVAN LAGUNES PEREZ, de quienes recibí valiosas orientaciones.*

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA

***Esta tesis fue elaborada en el Seminario de Derecho Civil de la Facultad de Derecho.***

## I N D I C E

### LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD EN MEXICO

	Págs.
Capítulo I.	
Principios y Análisis del Derecho de la Propiedad en su aspecto sub- jetivo .....	5
Capítulo II.	
Los problemas y las necesidades sociales del propietario. ....	11
Capítulo III.	
La desamortización de bienes en nuestro país. ....	17
Capítulo IV.	
Limitaciones actuales de la propiedad en nuestra Legislación. ....	28
Capítulo V.	
Formas de la propiedad. ....	34
Capítulo VI.	
Factores de la tenencia de la propiedad. ....	41
Conclusiones. ....	46
Bibliografía. ....	48

## LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.

### Capítulo I.

#### PRINCIPIOS Y ANALISIS DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD EN SU ASPECTO SUBJETIVO.

Es sabido que los jurisconsultos romanos no definieron al derecho de propiedad, pues sólo se limitaron a estudiar los diversos beneficios que procura dicha institución jurídica. Según un análisis que germina en los textos, pero que ha sido precisado y desarrollado por nuestros autores antiguos, estos beneficios son: a).—El "ius possidendi" o derecho de poseer, b).—El "ius utendi" o derecho de usar, c).—El "ius fruendi" o derecho de disfrutar, y d).—El "ius abutendi" o derecho de disponer.

El "ius possidendi" conduce a la posesión efectiva y por medio de ella el ejercicio del dominio, con todos los demás atributos. La posesión es el hecho de que una persona tenga en su poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente con la voluntad de aprovecharla como lo haría un propietario.

A la posesión puede acompañarla la propiedad, porque el hombre no puede utilizar la cosa que le pertenece si no la tiene a su disposición, aunque puede también separarse la propiedad de la posesión, de manera que el propietario no la posea y que el poseedor no sea propietario.

Para poseer es necesario el hecho y la intención, se posee "corpore" y "animus". "Corpore" es el elemento material, y es para el poseedor el hecho de tener la cosa físicamente en su poder; "animus" es el elemento intencional, es la voluntad en el poseedor de conducirse como amo con respecto a la cosa, es el "animus domini".

El propietario puede poseer en realidad y el ladrón también es poseedor, ya que éste retiene la cosa robada con la intención de disponer de ella.

Se puede afirmar que la posesión se adquiere por un hecho, como la entrega que se haga de una cosa corporal, o la tradición de un bien derivada de la compra-venta, que origina un estado de hecho posesorio. Por lo tanto, se comprende que es necesario, obtener la posesión de la cosa para poder aprovecharla; así el comprador estará en posibilidad de usar una casa habitándola, siempre y cuando con anterioridad se le haya entregado dicho bien inmueble. Asimismo el arrendatario se encuentra en la necesidad de que el arrendador le haga entrega de una habitación para que esté en condiciones de poder habitarla, en virtud de haber celebrado el arrendamiento de la misma.

Es de considerarse además, que la tenencia del poseedor debe ser continua, es decir se requiere que el individuo que tiene la posesión, no sea perturbado en su tenencia para que él pueda utilizar el bien que tiene, gracias a que el Derecho garantiza al hombre una posesión lícita porque es de interés social que los individuos puedan aprovechar la utilidad de aquellos bienes que sean aprovechables.

El "ius utendi" o "usus", es el derecho de usar, la facultad de servirse de la cosa. El uso comprende al "ius utendi" por entero, es decir al derecho de retirar de la cosa todo el uso de que pueda ser susceptible, pero sin percibir ningún fruto.

El usuario puede usar la cosa, pero no arrendarla o ceder el ejercicio de su derecho, porque el precio de alquiler sería un fruto civil que corresponde al dueño; por ejemplo el usuario de una casa puede habitarla con su mujer y sus hijos.

Las personas en su lucha permanente por la vida, se hallan precisadas a usar los bienes muebles o inmuebles por lo que es una consecuencia el empleo de las cosas, ya que los seres humanos constantemente tienen que satisfacer sus necesidades, y para ello, es conveniente la utilización de las cosas que se aprecian y valen por el uso para el cual han sido creadas o producidas.

Empero si a una persona se le concede el derecho de usar de un bien inmueble, es generalmente porque existe un vínculo de parentesco entre el propietario y el usuario, o bien porque puede ser que el dueño tenga con un individuo una relación de amistad. Sin embargo, también podría permitirse a una persona el uso temporal y gratuito de alguna

cosa, no porque se trate de un familiar o de un amigo íntimo, sino porque una persona física necesita urgentemente utilizar un bien, como una habitación, ya que de lo contrario, podría perecer, por ejemplo, cuando se presentan fenómenos naturales como un fuerte ciclón o una gran nevada.

Es de estimarse igualmente que es posible, que los individuos que gozan de la facultad de utilizar de sus bienes propios, pueden ayudar en ocasiones a aquellas personas que se encuentran verdaderamente necesitadas, permitiéndoles temporalmente el aprovechamiento de un bien, siempre y cuando el dueño sea conciente de los principios de cooperación y de solidaridad sociales.

El "ius fruendi" o "fructus", es el derecho de gozar, es decir el aprovechamiento del objeto, a través de sus frutos naturales, industriales o cíviles; con tal que no se altere su sustancia.

Entre los productos o frutos de las cosas, hay algunos a los cuales se les da expresamente el nombre de frutos, son los productos conforme al destino de la cosa productiva y que renacen periódicamente; por ejemplo las cosechas, la lana y las crías de los animales.

Se asimilan a los frutos por extensión las utilidades habidas directamente de las cosas, como el alquiler de una casa y el interés de las cantidades en dinero. Estos no son frutos propiamente dichos, nacidos de una cosa, pero el derecho los considera como frutos cíviles.

Si el "ius fruendi" es el derecho de gozar o el aprovechamiento de las cosas a través de sus frutos, este aprovechamiento supone como requisito necesario, el hecho de que existan o puedan originarse dichos frutos. Ahora bien, la producción de los frutos puede ser motivada por el propietario del bien de que se trate o por otra persona interesada.

En el primer caso, cuando es el dueño del bien, el que mediante su trabajo logra obtener los frutos, es decir cuando es el propietario de una tierra de labor, el que cultiva su terreno, obteniendo la cosecha correspondiente, después de atender a sus propias necesidades personales podrá si a bien lo tiene, conceder a otra persona, el derecho de usar o de gozar una parte de los frutos cosechados, ya sea a título oneroso o a título gratuito.

En el segundo caso, se trata de una persona interesada que, siendo el poseedor o simplemente un detentador hace que la cosa produzca los frutos que conforme a su naturaleza corresponden en virtud de tener interés de servirse de la cosa, y se requiere previamente, que el propietario convenga en permitir a otro individuo la posesión de su pertenencia

con el fin de que el poseedor lleve a cabo los trabajos pertinentes para lograr que el bien poseído produzca los frutos. Es aquí donde se presenta el interés de la sociedad en el sentido de que si el dueño de un bien mueble o inmueble no puede o no desea hacer producir su cosa, cuando menos mediante su facultad de disposición debe permitir a otro individuo la posesión para que con su laboriosidad logre los frutos de la cosa productiva, y en esta forma se beneficie con su trabajo, y la sociedad se beneficie también porque habrá productos para el consumo de los miembros de dicha sociedad, sobre todo si se trata de frutos agrícolas.

El "ius abutendi" o "abusus" es el elemento más característico del señorío, porque significa en realidad que el propietario de alguna cosa, tiene en el sentido jurídico, la facultad o el poder de disponer el uso o el buen destino y el disfrute que dará a su propia cosa, y podrá también venderla; asimismo estará en condiciones de dar su bien en garantía; e igualmente tiene la posibilidad de conceder el usufructo a otra persona. Todos estos actos de disposición que el dueño de un bien puede realizar son consecuencia inmediata del "ius abutendi". Ahora bien, el "abusus", según Ulpiano, fue conocido por los jurisconsultos romanos como el hecho de consumir una cosa por el uso (1).

Además en el aspecto económico, y en virtud de la facultad de disposición que tiene todo propietario, éste puede aprovechar la utilidad de su cosa, puede asimismo utilizarla personalmente usando su cosa, es decir viviéndose de ella. El dueño tiene en otras ocasiones la facultad de destruir su cosa, como en el caso de la demolición de un edificio, porque así lo exija el interés público, en virtud de que exista la necesidad de ampliar o de rectificar alguna calle, o porque el edificio del cual se trate esté deteriorado y se encuentre próximo a derrumbarse por sí mismo; en este caso la autoridad que corresponda, puede y debe ordenar la demolición de dicho edificio, aun en contra de la voluntad del dueño, ya que de no hacerlo así se perjudica a los miembros de la sociedad.

Cuando el propietario de un bien está dotado de las facultades de disfrutar y disponer de su propiedad en una forma absoluta, es decir con entera libertad, esto significa que puede disponer de su cosa en lo jurídico, vendiendo o imponiendo alguna carga o algún gravamen a un bien que forma parte de su patrimonio; en otras palabras puede desmembrar su

---

(1). Petit, Eugène. Tratado Elemental de Derecho Romano, página 230, México 1953.

propiedad, concediéndole el uso y la posesión a otra persona por lo que el dueño se queda solamente con la nuda propiedad.

Igualmente se puede afirmar que el concepto preciso del carácter absoluto en la institución de la propiedad privada, es que el dueño use y disponga sin impedimento alguno; es decir, que tiene una libertad plena para disponer de sus cosas, sin que ninguna otra persona, y ni siquiera el Gobierno como autoridad, le impida al dueño que éste use mal o aproveche indebidamente su pertenencia, aun cuando con el uso impropio a la naturaleza de un bien corporal o incorporeal, se cause un grave perjuicio social. Verbigracia, ha habido algunos años en que el café de la República del Brasil, después de haber sido llevado a los grandes mercados de otros países para su venta, y por la escasa demanda que ha tenido en ocasiones, llega a bajar de precio, motivo por el cual, los dueños de aquél lo han arrojado al mar, únicamente con el fin de provocar la escasez y para que no baje dicho precio del café, a pesar de que se perjudica a la colectividad porque el interés social consiste precisamente en el hecho de que existan abundantes productos a menores precios.

Después del examen somero de los anteriores principios relativos a la propiedad privada, veremos en seguida que en la conducta del hombre, y dentro de los hechos o actos de disposición que el individuo hace en su cosa, destaca un elemento de singular importancia, es decir el titular de un derecho, tiene el poder de hacer, o la facultad de omitir o de exigir alguna cosa o la entrega de un bien corporal, o la realización de alguna prestación. Esta es consecuencia inmediata de las leyes positivas de un lugar de un época, porque todas las normas jurídicas, tienden únicamente a conceder o a garantizar los derechos y las facultades que poseemos.

Además, esta facultad o este poder, se ha usado como sinónimo de atribución del sujeto para observar una conducta, y se le ha catalogado como un derecho subjetivo.

Ahora bien, todo derecho en el orden subjetivo supone o requiere como elementos indispensables para su existencia, en primer término, las personas que tienen el poder o facultad que constituye el derecho, y las personas en quienes reside la obligación correlativa, u otra en particular especialmente obligada; en segundo término se precisa alguna cosa que sea objeto del derecho, porque la facultad que lo constituye es inconcebible sin algo sobre que debe versar, sobre que haya de ejercerse; y en último lugar, requiere asimismo el derecho subjetivo algún hecho que

lo haga nacer, porque aun en aquellos derechos que provienen inmediatamente de las leyes, éstas necesitan tener alguna razón para concederlos, o para quitarlos una vez concedidos, y esta razón no puede ser otra causa que algún acontecimiento que ocurra, al menos en el mundo de nuestras percepciones.

Los derechos por consiguiente, considerados en su creación o adquisición, conservación, pérdida o extinción dependen siempre de algún acontecimiento, ya sea éste un acto jurídico o simple del hombre, o ya un suceso cualquiera independiente de la voluntad. De manera que, en conclusión, son tres los elementos indispensables de todo derecho: Las personas, que comprenden al sujeto activo; las cosas, que son objeto de los derechos, y los hechos o acontecimientos, que son causas eficientes de los derechos.

Rodolfo Ihering, en su teoría llamada del interés prodigo (2), estima que el derecho subjetivo, no es más que la protección de los intereses de cada persona en la vida social. Este autor alemán agrega al respecto que: "... Dos elementos constituyen el principio de los derechos; el uno substancial en el cual reside el fin práctico del derecho, y que es la utilidad, la ventaja, el provecho asegurado, para el derecho; el otro formal que se refiere a este fin únicamente como medio, a saber: La protección del derecho, la acción en justicia. Ese es el fruto, ésta es la envoltura protectora. La seguridad del goce es la base del principio del derecho. Los derechos son unos intereses jurídicamente protegidos... (3)".

En atención de los principios de la propiedad expuestos al iniciarse este capítulo, y además después de haber hecho un ligero análisis acerca del derecho en su aspecto subjetivo, se puede afirmar que, de las facultades que el dueño tiene para poseer, usar y disfrutar de una cosa que le pertenece, puede asimismo, disponer de la propiedad de sus bienes corporales; mas esta facultad o este poder de disposición requiere como condición indispensable que esté reconocido por la ley positiva. En fin, se puede definir al derecho de propiedad, como el conjunto de facultades que se confieren al dueño para usar, disfrutar y disponer de su cosa, pero dentro de las limitaciones que el derecho vigente le impone. De estas limitaciones que la ley ha podido siempre imponer al propietario, me expresaré en el siguiente capítulo.

(2). Ihering, Rodolfo. *L'Esprit du Droit Romain*, págs. 317 y 318 (Traducción del idioma alemán al francés de O. de Maulenaere). Tomo 4/o. 3/a. Edición, París 1888.

(3). Ihering, Rodolfo. Obra citada páginas 327 y 328.

## CAPITULO II

### LOS PROBLEMAS Y LAS NECESIDADES SOCIALES DEL PROPIETARIO.

Los romanos al parecer, no conocieron como un principio del Derecho a la expropiación por causa de utilidad pública, aunque se encuentran ciertos casos en que los particulares fueron expropiados por la Autoridad debido al interés de la sociedad; por ejemplo se puede citar la reparación de los acueductos de la ciudad de Roma, o el establecimiento de una vía pública.

Asimismo, los romanos ignoraron lo relativo a la función social de la propiedad, posiblemente por ser su derecho privado de tipo individualista, y sobre todo en la época romana de la Ley de las XII Tablas, se llamó al señorío "dominium ex jure quiritum", es decir a la propiedad quiritaria que, estaba estrictamente reglamentada y reservada exclusivamente para el ciudadano romano, esto significa que la propiedad tenía carácter político, ya que no se concedía dicho dominio a los extranjeros.

Por otra parte y por la razón del carácter absoluto de su propiedad, el dueño de la cosa, pudo restringir su derecho concediendo a otras personas, algunas de las ventajas o beneficios de que goza. Aquellos individuos a quienes concede estos atributos separados de su propiedad, tienen derechos reales sobre la cosa de otro. Desde este punto de vista, dicha cosa se encuentra en un estado de sumisión y, estos derechos reales "jura in re aliena" se llaman servidumbres. Pueden comprender, todo o parte del "jus utendi" y del "jus fruendi". Pero aunque estas menguas ocasionen algunas molestias a quien tiene la propiedad, el "jus abutendi" queda como dotación exclusiva del propietario. Ahora bien, ésta idea de restringir al señorío apareció también en el cristianismo pues se decía que:

"...Con su prédica, su influencia espiritual y temporal, inspiró y divulgó un nuevo concepto del dominio: Nadie tiene la disposición plena de la riqueza que recibe a título de fideicomiso, para distribuirla y hacer disfrutar de ella a los demás una vez cubiertas sus propias necesidades, (1)."

Es de estimarse que el dominio no es ilimitado, a pesar de que así lo afirma el antiguo derecho romano; hablar de un derecho absoluto de la propiedad privada, es equivalente a decir que el dueño no puede auto-limitar sus facultades de goce o disfrute de la cosa que forma parte de su propiedad. En realidad el dueño de un bien puede conceder a otro individuo, alguna ventaja que tenga sobre la cosa que le pertenece legalmente; de igual modo, el propietario deberá siempre aprovechar sus cosas de conformidad a los principios de la conciencia, de las buenas costumbres, y de la razón de una justicia social.

El derecho de propiedad ha tenido siempre sus límites y además lleva en sí mismo, una finalidad, un objeto por alcanzar, que le da un sentido social, que le caracteriza como una función social.

Ningún ser humano es dueño de una cosa mueble o inmueble, por el simple hecho de haberlo adquirido, sino que además es un requisito indispensable ejecutar un acto por el cual se haya obtenido la propiedad legalmente, debiendo los individuos por lo tanto disfrutar de su propiedad; mas, sin embargo, el uso o disfrute no debe implicar una injusticia cometida por el dueño, en perjuicio de otros particulares.

La necesidad inevitable de limitar al derecho de propiedad, es una consecuencia del hecho de vivir en sociedad ya que no se concibe que el hombre viviera sólo y aislado en un territorio amplio y tuviera alguna restricción en su propiedad. Asimismo la afirmación de restringir al derecho de propiedad no es una creación exclusiva de nuestro tiempo, pues ya en las Partidas se fijan limitaciones al poder absoluto del dueño para disponer de una cosa, y se decía que era: "...Poder que ome a en su cosa, de fazer della lo que quisiere, según Dios e segund fuero, lo cual significa que las facultades del dueño estaban limitadas por las leyes divinas y las humanas... (2)".

En realidad los individuos que gozan de una propiedad, tienen siem-

---

(1). Lafaille, Héctor. Derecho Civil Tomo III, Tratado de los Derechos Reales, Volumen I, Buenos Aires, 1943, página 357.

(2). Lafaille, Héctor. Obra citada página 359.

pre la obligación de cumplir con sus deberes sociales, éstos se derivan del principio de la solidaridad social que debe existir entre los hombres, de modo que el bienestar de una parte de la sociedad, también debiera distribuirse entre aquellos individuos que carecen en forma absoluta de los bienes más indispensables para sobrevivir. Se estima que es un deber humanista, el del sujeto que procura en la medida de sus posibilidades ayudar al hombre necesitado, tal es el caso del rico que al momento de fallecer dispone mediante su testamento, que una parte o el total de su fortuna, se destine para la salud pública, o también el hecho de la persona que durante su vida ayuda a resolver un problema motivado por alguna calamidad colectiva.

Los deberes sociales son aquellas situaciones en que se colocan, o mejor dicho los propietarios debieran colocarse, socorriendo a la persona pobre y necesitada, que en además esta incapacitada para solventar las necesidades más vitales, como lo es la alimentación, y además en el caso preciso de un desastre, como el acontecimiento de un ciclón; ya que este hecho natural trae como consecuencia, que algunas personas queden en el desamparo, debido a que el fenómeno a que me refiero siempre destruye las casas, los sembrados y otros bienes que por regla general los sujetos los tienen escasamente, por consiguiente el pequeño patrimonio se destruye o desaparece, en estos casos. Los individuos a quienes se les ha afectado, por algún ciclón necesitan el auxilio, de los demás seres humanos, éste es el momento en que los hombres a quienes les sobra alguna cosa, deben responder solidariamente ofreciendo algún objeto al individuo desafortunado.

La propiedad como derecho tiende en primer término a hacer posible que el hombre alcance sus fines de índole personal; esto significa que la propiedad tiene por objeto satisfacer las necesidades de alimentación; además tiende en segundo término este derecho real de dominio, al mejoramiento espiritual mediante la educación de las personas. Empero, importa hacer notar, que el dueño es libre de hacer la disposición de su derecho para el bien común, es decir para el bienestar de las comunidades en que el hombre vive como la familia.

Ahora bien es conveniente hacer notar, que es ilícito ejercitar el derecho de propiedad en perjuicio de otras personas, por lo mismo la ley impone necesariamente una limitación a nuestra propiedad individual, restricción que se deriva del principio legal o moral de no dañar a otro particular y de dar a cada persona lo que es suyo.

Además se comprende sin duda, que todo individuo por el sólo hecho de ser una persona, adquiere desde su nacimiento un derecho, éste es, un derecho a la vida, y la consecuencia inmediata, es que en primer lugar la familia, y después en segundo lugar la colectividad, están obligadas a proteger al individuo menor de edad, pues éste tiene derecho a que se le de una alimentación. Asimismo, al infante le corresponde educarse, por lo que se estima que es de interés social que aquellos propietarios que estén en posibilidad de ayudar al sostenimiento de algún niño necesitado, deben hacerlo porque es una exigencia social, siempre y cuando se trate del niño menor que ha sido abandonado por sus padres o del expósito —que está en el desamparo, y que tiene la necesidad urgente de ser protegido y amparado por la persona capacitada económicamente pues ésta tiene el deber social de brindarle alimentos, habitación y educación.

Sin embargo se comprende, que a ninguna persona le corresponde socorrer a otros particulares con las cosas que para él, o para sus familiares necesita, y ni siquiera, podrá dar a otras personas, los bienes corporales que le son propios y además que son menester para la comodidad de su propia persona, porque nadie está obligado a vivir de un modo que a su comodidad no convenga. Pero satisfechos la necesidad y el decoro personales. surge nuestro deber que consiste en auxiliar al necesitado, con con las cosas que nos sobran.

Ahora bien es de considerarse que el individuo capitalista, debe siempre invertir su capital en la industria, abriendo fábricas nuevas que impulsen al desarrollo económico, y por lo tanto creando nuevos centros de trabajo. Estos centros de ocupación tienen vital importancia, porque con ellos circula la riqueza, debido a que el trabajador obtiene un ingreso formado por su salario; este sueldo del trabajador puede dar origen a la pequeña propiedad mediante el ahorro, y por consiguiente, no hay ninguna razón para que una riqueza permanezca ociosa.

El hombre que tiene grandes capitales y los emplea en obras productivas que proporcionan más y mejores oportunidades para trabajar, realiza una actividad muy apropiada para resolver el problema del desempleo. La conducta del capitalista tiene gran interés social porque su riqueza no debe permanecer ociosa, y cumple en esta forma una función social, y el dueño debe destinar su capital meramente para fines productivos de bienes y servicios.

Por otra parte, tampoco las rentas o ingresos de cualquier clase, así como las que se obtienen de la inversión del capital, debieran quedar

en absoluta libertad del propietario; es decir las utilidades que no son necesarias para la sustentación adecuada, decorosa y conveniente de la vida, debieran destinarse para ayudar al individuo necesitado.

Los poseedores de grandes propiedades debieran ejercitar en lo posible la beneficencia, para ayudar a las personas incapaces de adquirir los bienes indispensables para vivir, estas personas se encuentran en un estado de necesidad porque carecen de los bienes que son menester para satisfacer sus necesidades personales.

Se puede afirmar sin duda que la necesidad de una persona es un sentimiento de falta y la insuficiencia continua de alimentos que hacen desfallecer al individuo, es, en otros términos, la carencia efectiva de los bienes que son menester para la conservación de la vida humana; en estos casos se produce una reacción psíquica que provoca en el sujeto necesitado una ruptura del equilibrio entre las fuerzas internas de su organismo y el medio ambiente que lo rodea.

El ser humano siente al cabo de cierto tiempo, hambre, sed, frío, etc. y se requiere para satisfacer estas necesidades que el individuo se sirva de alimentos, sustancias líquidas propias para apagar la sed, o de prendas para cubrirse y protegerse del frío; ahora bien, según Zamora: "... Se define a la necesidad en general diciendo que es un estado afectivo debido a una ruptura del equilibrio psicofisiológico que constituye el bienestar... (3)".

La satisfacción de las necesidades exige siempre un intercambio de energía entre el medio ambiente y el hombre que debe mantener ese equilibrio; es decir el individuo debe procurar restablecer su bienestar cada vez que se altera, como inexcusable condición de la existencia del ser humano; si éste ha de seguir viviendo, tiene que responder a la sensación de desequilibrio con una serie de actos destinados a restaurarlo.

Además puede darse el caso de que un hombre por un momento se encuentre sin necesidades, es decir que como de nada carece y por lo mismo, perciba un bienestar entre su organismo y el medio exterior. Se trata, sin embargo, de un equilibrio inestable porque los seres humanos durante su vida emplean un gasto constante de energías que requieren reponer, y para ello necesitan tomar los bienes corporales adecuados para la atención de la necesidad. Se comprende que el hecho de tomar algún bien necesario, impone la condición de adquirir previa-

---

(3). Zamora, Francisco. Tratado de Teoría Económica, página 101, México, 1964.

en absoluta libertad del propietario; es decir las utilidades que no son necesarias para la sustentación adecuada, decorosa y conveniente de la vida, debieran destinarse para ayudar al individuo necesitado.

Los poseedores de grandes propiedades debieran ejercitar en lo posible la beneficencia, para ayudar a las personas incapaces de adquirir los bienes indispensables para vivir, estas personas se encuentran en un estado de necesidad porque carecen de los bienes que son menester para satisfacer sus necesidades personales.

Se puede afirmar sin duda que la necesidad de una persona es un sentimiento de falta y la insuficiencia continua de alimentos que hacen desfallecer al individuo, es, en otros términos, la carencia efectiva de los bienes que son menester para la conservación de la vida humana; en estos casos se produce una reacción psíquica que provoca en el sujeto necesitado una ruptura del equilibrio entre las fuerzas internas de su organismo y el medio ambiente que lo rodea.

El ser humano siente al cabo de cierto tiempo, hambre, sed, frío, etc. y se requiere para satisfacer estas necesidades que el individuo se sirva de alimentos, substancias líquidas propias para apagar la sed, o de prendas para cubrirse y protegerse del frío; ahora bien, según Zamora: "... Se define a la necesidad en general diciendo que es un estado afectivo debido a una ruptura del equilibrio psicofisiológico que constituye el bienestar... (3)".

La satisfacción de las necesidades exige siempre un intercambio de energía entre el medio ambiente y el hombre que debe mantener ese equilibrio; es decir el individuo debe procurar restablecer su bienestar cada vez que se altera, como inexcusable condición de la existencia del ser humano; si éste ha de seguir viviendo, tiene que responder a la sensación de desequilibrio con una serie de actos destinados a restaurarlo.

Además puede darse el caso de que un hombre por un momento se encuentre sin necesidades, es decir que como de nada carece y por lo mismo, perciba un bienestar entre su organismo y el medio exterior. Se trata, sin embargo, de un equilibrio inestable porque los seres humanos durante su vida emplean un gasto constante de energías que requieren reponer, y para ello necesitan tomar los bienes corporales adecuados para la atención de la necesidad. Se comprende que el hecho de tomar algún bien necesario, impone la condición de adquirir previa-

---

(3). Zamora, Francisco. Tratado de Teoría Económica, página 101, México, 1964.

mente el objeto satisfactor, pues desde luego los bienes siempre se tienen que adquirir del ambiente natural, ya sea que la naturaleza produzca algún bien como los frutos obtenidos de los vegetales en los campos, tales como los cereales; o del ambiente social como en el caso de los bienes que se producen por el ingenio industrial, pues se comprende que los bienes producidos por cualquier industria son para destinarse a la compra-venta.

Por lo que respecta a esta compra-venta, se impone el requisito de que el individuo consumidor tenga capacidad económica, que la persona tenga dinero suficiente, de lo contrario no podrá en consecuencia satisfacer su necesidad, ya que no desaparece su estado afectivo, por no poder aprovechar el objeto o los bienes adecuados ni suficientes. En estos casos surge el problema social de personas que carecen de los bienes indispensables para vivir frente a individuos que viven en la abundancia, por lo tanto es de equidad social ofrecer a la persona necesitada algún bien que nos sobra.

Asimismo, en la comunidad se presentan las necesidades sociales, que son situaciones del conjunto de personas a quienes les falta todos los bienes indispensables para vivir en sociedad; son situaciones o estados de hecho de los individuos a quienes en un momento dado les hace falta alimentos, medicinas o habitaciones, por lo que se requiere una intervención de la misma sociedad con recursos económicos, es decir se debe atender a la necesidad de alimentos ofreciendo bienes alimenticios a precios bajos para la colectividad necesitada.

Además es de considerarse que, estos problemas sociales se deben principalmente, a una desigual distribución de las riquezas, por lo que se estima que es injusto que existan personas a quienes se les permita de hecho o conforme a derecho el acaparamiento de grandes propiedades, para tenerlas improductivas, razón por la cual, nunca debió permitirse al Clero de nuestro país la amortización de bienes raíces, como lo examinaremos en el siguiente capítulo.

### CAPITULO III

#### LA DESAMORTIZACION DE BIENES EN NUESTRO PAIS.

En España, durante el siglo XII, la amortización de bienes eclesiásticos empezó a llamar la atención de los estadistas y don Alfonso VII, en las Cortes de Nájera del año de 1130, prohibió la enajenación de bienes realengos a los monasterios e iglesias. Dicha prohibición fue repetida numerosas veces por los reyes católicos; don Alfonso VIII, San Fernando, don Alfonso XI, en virtud del peligro que para el gobierno y para la sociedad, representaba la amortización de bienes raíces por parte del Clero. Sin embargo, estas leyes prohibitivas no fueron auxiliadas por el uso y por la opinión pública de aquella época, por lo cual casi nunca fueron obedecidas y por ello la amortización llegó a un grado tal que la nación española se formaba de multitud de conventos. Ahora bien por lo que toca a nuestro país, Mendieta y Núñez dice lo siguiente: "...La prohibición existente en la península se reprodujo expresamente en la cédula de 27 de octubre de 1535: repártanse las tierras sin exceso entre descubridores y pobladores antiguos y sus descendientes que hayan de permanecer en la tierra, sean preferidos los más calificados y no las puedan vender a iglesias ni monasterios, ni otra persona eclesiástica, so pena de que las hayan perdido y pierdan y puedan repartirse a otros... (1)".

Asimismo, a la Nueva España vinieron también los religiosos denominados Franciscanos, Dominicos y Jesuitas, quienes se repartieron en todo el territorio nacional, y emprendieron la tarea de cristianizar a los

---

(1). Mendieta y Núñez, Lucio. El Problema Agrario de México, página 49 9/a. Edición. México, 1966.

indios bautizándolos y aún arrancándolos algunas veces, de las garras de los encomenderos españoles. Los frailes antes mencionados eran de condiciones humildes, pues lo único que traían de España eran sus hábitos, sin embargo muy pronto el Clero adquirió grandes propiedades, llegando a tener en sus manos gran parte de la propiedad inmueble de nuestro país.

“...Los religiosos que vinieron a la Nueva España —dice don Manuel Payno— en los siglos XVI y XVII, trajeron por toda riqueza unos hábitos polvosos y raídos y fue necesario que de limosna se les concedieran los primeros solares en que fundaron sus conventos... (2)”

Así tuvo lugar, el origen de la propiedad eclesiástica en nuestro país, los religiosos que vinieron de España dispusieron la construcción de iglesias o la edificación de monasterios y de conventos en aquellos solares, utilizando para ello, el trabajo gratuito de los indios.

A través del tiempo los sacerdotes católicos aumentaron constantemente los bienes de la iglesia, mediante los diezmos y otras regalías de los fieles, citándose como ejemplo la que hizo Hernán Cortés en su testamento, al ordenar que el Hospital de Nuestra Señora de la Concepción que había mandado hacer en la ciudad de México, se terminase a su costa.

Mendieta y Núñez nos dice al respecto: “...Numerosas son las fundaciones piadosas y benéficas a la vez, que se hicieron a partir de la conquista por donaciones de particulares, pero no tanto como las hechas con fines exclusivamente religiosos y que constituyeron la verdadera riqueza eclesiástica inmueble en su mayoría, pues capitales que no se fincaban eran impuestos sobre bienes raíces... (3)”.

De igual manera, ha podido observarse que el mayor obstáculo en contra de la prosperidad común en las naciones, es la tendencia a estancar, acumular y reunir eternamente las tierras y capitales. Desde que en la sociedad se puede aumentar indefinidamente una fortuna dada, sin que llegue la necesidad de repartirla como en el caso de fraccionamiento, o de transmitirla a las personas particulares como en la herencia, es claro que no se necesita más que el transcurso de algunos siglos para que los medios de subsistir vengán a ser muy difíciles o absolutamente imposibles en la sociedad.

Este resultado es único y exclusivo de los cuerpos monásticos, y

---

(2). Mendieta y Núñez, Lucio. Obra citada página 50.

(3). Mendieta y Núñez, Lucio. Obra citada página 50.

una nación en que estos organismos llegan a multiplicarse, o aunque sean cortos en número, pronto se difundirán en la sociedad, y ésta ha abierto el abismo donde ha de sumergirse su fortuna.

Todos los capitales y la propiedad eclesiástica han permanecido indivisibles porque el Clero Católico mismo tiene derecho para oponerse y se opone siempre a dicha división, y por tal motivo no pueden sufrir ninguna contribución, es decir no pagan impuestos y han gozado de otras exenciones; de igual modo, ese dominio no puede adquirir el valor que le da la circulación de ventas frecuentes, porque la iglesia no vende sus propiedades, las acapara y las monopoliza, de tal suerte, que cada bien raíz que adquiere el Clero, significa una pérdida para el erario público, porque deja de percibir las contribuciones correspondientes.

“... En todo el reino de España y en sus colonias empezó a notarse el desequilibrio económico producido por este estado de cosas y con objeto de atajar a tiempo el peligro que significaba, el Gobierno se vió obligado a enderezar los primeros ataques en contra de la amortización eclesiástica y de los bienes del Clero... (4)”.

En 1737, España celebró un concordato con la Santa Sede, por medio del cual los bienes eclesiásticos perdieron las exenciones de que gozaban y quedaron sujetos al pago de impuestos, como las propiedades civiles.

Ahora bien, Carlos III, Rey de España ordenó por motivos políticos la expulsión de los Jesuitas de todos sus dominios y mandó en cédula de 26 de marzo de 1769, enajenar los bienes que les pertenecían; con objeto de ejecutar esta orden se creó en México una Depositaria General para el resguardo y manejo de los bienes confiscados, habiéndose creado más tarde juntas provinciales y municipales que procedieron a la enajenación de los mismos bienes, pero como no fue posible vender todos los bienes citados, se mandó que los restantes se diesen a censo perpetuo o en arrendamiento.

A lo antes expuesto, el licenciado José L. Cossío agrega, que fueron ciento veintiseis las haciendas y ranchos que poseían los Jesuitas en aquella época, distribuidos en el territorio de la Nueva España en la siguiente forma: "... 41 en el Arzobispado de México, 49 haciendas y 4 ranchos en el Obispado de Puebla, 2 haciendas en el Estado de Oaxaca,

---

(4). Mendieta y Núñez. Lucio. Obra citada páginas 50 y 51.

13 en el Obispado de Valladolid, 3 en el Obispado de Guadalajara y 14 en el Obispado de Durango... (5)".

El 27 de agosto de 1795, se expidió una real cédula que imponía una alcabala del 15% sobre el valor de los bienes raíces que adquiría la mano muerta, como derecho por la traslación de dominio, con objeto de restringir la amortización.

Las guerras sostenidas por Carlos III, obligaron a este monarca español a emitir, en diversas ocasiones, vales que en el año de 1789 escendían en total, a dos mil sesenta y cuatro millones de reales, con intereses de ochenta millones al año, y Carlos IV, para redimir esta deuda dispuso, por cédula de 19 de septiembre de 1798, la enajenación de los bienes pertenecientes a hospitales, cofradías, hospicios, casas de expósitos, memorias pías, y reducción de censos o hipotecas destinados a esos institutos. La ejecución de esta orden en México produjo a España la cantidad de diez y medio millones de pesos.

Pero a pesar de estas operaciones el dinero adquirido no bastó para cubrir la deuda, y por tal motivo en 1805, Carlos IV ordenó, previa conformidad con el Papa Pío VII, la enajenación de bienes eclesiásticos hasta la cantidad que produjera anualmente una renta de doscientos mil ducados de oro de cámara en calidad de préstamo debidamente garantizado.

El Tribunal de la Inquisición fue suprimido en 1808 por Napoleón Bonaparte, quien al mismo tiempo, redujo los conventos existentes en España a una tercera parte. Más tarde su hermano José los suprimió totalmente. Con posterioridad, los gobiernos españoles ratificaron estas medidas y ordenaron la nacionalización de los bienes pertenecientes a las corporaciones religiosas suprimidas.

Las anteriores medidas, fueron las disposiciones adoptadas en contra de las manos muertas, que gravaron a las propiedades del Clero en la Nueva España.

Ahora bien, José María Luis Mora estimó en su libro llamado "Obras Sueltas" (6), que los bienes de la iglesia Católica en México, alcanzaron hasta el año de 1832, un valor de \$ 179,163,754.00, y clasifica a dichos bienes en productivos e improductivos; señalando a los primeros como

---

(5). Cossío, José L. Como yo por quienes se ha monopolizado la Propiedad Rústica en México, páginas 36 a 39.

(6). Mora, José María Luis. Obras Sueltas, páginas 392 y 393, Edición en México 1963.

capital de \$ 149,131,860.00 con una utilidad de \$ 7,456,593.00 y el resto compuesto de alhajas, iglesias y pinturas, un valor de \$ 30,031,894.00.

Por otra parte don Lucas Alamán calculó la propiedad eclesiástica en \$ 300,000,000.00, por lo que se puede apreciar el aumento de riquezas que habían logrado las manos muertas en nuestro país (7).

Los capitales fincados o impuestos sobre propiedades raíces en vez de ser objeto de operaciones comerciales y de dar vida a industrias y a empresas, permanecían estancados; las transacciones sobre bienes raíces eran cada vez más escasas y por consiguiente los derechos que por este capítulo debería percibir el Gobierno, disminuyeron notablemente, pues finca rústica o urbana que era adquirida por alguna cofradía o fundación religiosa, ya no pasaba a propiedad de otra persona, sino en casos verdaderamente excepcionales.

La situación económica del país era cada día peor, por lo que las agrupaciones religiosas se convirtieron en entidades poderosas, olvidando la sencillas que les caracterizaba en sus primeros tiempos, transformadas en organizaciones de explotadores de la población, y caracterizadas por la falta de una administración prudente y recta de sus bienes.

Consumada la Independencia de México, en el año de 1821 con el tesoro público exhausto debido a la guerra sostenida entre los insurgentes y realistas, también existía un malestar general de carácter económico, y el gobierno que sucedió al Virreynal en todos sus derechos, continuó administrando los bienes de los Jesuitas y de la Inquisición, y por último dispuso de todos ellos, como de bienes nacionales.

La Iglesia Católica, se opuso a las disposiciones dictadas por el Gobierno de México, tales como las de hacer la secularización de las Misiones de la California, la incautación de los fondos piadosos de las Islas Filipinas y la supresión de la coacción civil para exigir el pago del diezmo.

El Cuarto Congreso Constitucional del Estado de Zacatecas expidió con fecha 20 de junio de 1831. un decreto en virtud del cual ofreció un premio de una medalla de oro y la gratificación de dos mil pesos, al autor de la mejor disertación sobre el arreglo de bienes y rentas eclesiásticas. En la citada disertación debían resolverse los siguientes puntos de vista: "... Si la autoridad civil puede, sin traspasar sus límites, dar leyes sobre la adquisición, administración e inversión de toda clase de rentas o bienes eclesiásticos; si puede fijar todos los gastos del culto y asignar las contri-

---

(7). Mendieta y Núñez, Lucio. Obra citada página 100.

buciones con que deben cubrirse; si teniendo esta facultad le es exclusiva, o si sus leyes y providencias sobre estos objetos, para ser obligatorias necesitan la aprobación o conocimiento de la autoridad eclesiástica; y por último, si correspondiendo exclusivamente a la potestad civil debe ser propia de los Estados o del Congreso General... (8)".

Entre los trabajos presentados, obtuvo la aprobación la disertación de José María Luis Mora y por tal motivo se ordenó que fuese impresa y repartida. En dicho Trabajo se estudió el origen, la calidad y cantidad de los bienes eclesiásticos, habiéndose dado la siguiente solución:

"... Hemos llegado al fin de este escrito, en el cual se ha intentado dar a conocer la naturaleza de los bienes conocidos con el nombre de eclesiásticos y se ha procurado probar que son por su esencia temporales, lo mismo antes que después de haber pasado al dominio de la Iglesia; que ésta, considerada como cuerpo místico, no tiene derecho ninguno a poseerlos ni pedirlos, ni mucho menos a exigirlos de los gobiernos civiles; que como comunidad política puede adquirir, tener y conservar bienes temporales, pero sólo el derecho que corresponde a las de su clase, es decir el civil; que a virtud de este derecho la autoridad pública puede ahora y ha podido siempre, dictar por sí misma y sin concurso de la eclesiástica las leyes que tuviere por convenientes sobre adquisición, administración e inversión de bienes eclesiásticos; que a dicha autoridad corresponde exclusivamente el derecho de fijar los gastos del culto y proveer los medios de cubrirlos; finalmente, que en un sistema federal, el poder civil a que corresponden estas facultades, es el de los Estados y no al de la Federación... (9)".

Además en 7 de noviembre de 1833, en la sesión celebrada en la Cámara de Diputados, don Lorenzo Zavala presentó un proyecto de ley para el arreglo de la deuda pública de la Federación Mexicana, en el que propuso la ocupación de los bienes de la Iglesia, y que en su parte relativa expresa lo siguiente: "... Artículo 52.—Son fondos del establecimiento del crédito público. Tercero: Todas las fincas y capitales que hayan pertenecido a corporaciones u obras pías existentes fuera del territorio nacional.—Cuarto: Todas las fincas rústicas y urbanas pertenecientes a los conventos y comunidades de religiosos de ambos sexos existentes en toda la República, y los capitales impuestos en favor de dichas

---

(8). Mora, José María Luis. Obra citada página 275.

(9). Mora, José María Luis. Obra citada, páginas 319 y 320.

comunidades, o que les pertenezcan por cualquier título, aunque sea de patronato, obra pía o reserva.—Quinto: Todas las fincas rústicas y urbanas pertenecientes a las archicofradías y cofradías y los capitales impuestos en favor de ellas... (10)".

Siendo presidente interino de México en enero de 1847, don Valentín Gómez Farfías propuso al Congreso la ocupación de los bienes de la Iglesia Católica hasta donde fuere necesaria para obtener quince millones de pesos.

La Cámara de Diputados celebró una sesión que principió el día siete y terminó el 10 de enero de 1847, durante la cual se sostuvo una lucha sobre el asunto, que al fin fue votado aprobatoriamente. El Congreso Constituyente resolvió uno de nuestros más importantes problemas, es decir la ocupación de los citados bienes del Clero; esta resolución produjo enormes escándalos y encontró dificultades que no fue posible vencer, porque don Antonio López de Santa Anna, habiendo sido designado presidente interino del país, se encargó nuevamente del Poder Ejecutivo y expidió el decreto de 29 de marzo de 1847, por el cual derogó la ocupación de los bienes eclesiásticos (11).

En el año de 1855 fue designado presidente sustituto de México don Ignacio Comonfort, y entre los acontecimientos más importantes de su gobierno tuvo la rebelión de Haro y Tamariz. En aquella época, al grito de "Religión y Fueros", estalló un movimiento de personas armadas en Zacapoaxtla, habiendo ocupado los rebeldes la ciudad de Puebla. Sin embargo, Comonfort, logró derrotar a los sublevados y tomó posesión de la ciudad de Puebla.

Asimismo, en 31 de marzo de 1855, el Gobierno de la Federación decretó el embargo de bienes del Obispado de Puebla, para pagar todos los gastos de guerra por haber participado el Clero de dicho Obispado en la lucha armada, fomentando la revuelta.

En cambio, el Obispo de Puebla, don Pelagio Antonio Labastida, protestó enérgicamente en contra de la autoridad federal expresando: "... Que la Iglesia era la única autoridad para dictar reglas sobre sus bienes y que cualquier poder distinto que quebrantara tal derecho, quedaba excomulgado... (12)".

---

(10). Mora, José María Luis. Obra citada página 355.

(11). Riva Palacio, Vicente. Obra México a Través de los siglos, Tomo Cuarto, páginas 601, 603 y 636. Edición en México 1956.

(12). Santa Anna, Adán. Estudio de la Historia de México, página 187 Edición en México 1945.

Fue entonces cuando el presidente de México, don Ignacio Comonfort, se vió obligado a desterrar de nuestro país al Obispo Labastida, y también expidió la Ley sobre desamortización de los bienes del Clero de fecha 25 de junio de 1856.

En esta ley se dice que, debido a la falta de movimiento de los bienes y por haberse hecho imposible la circulación de la propiedad raíz, considerada como esencial dentro de la riqueza de la nación, existían grandes dificultades y estancamientos en la propiedad, observándose también un atraso en la prosperidad económica del país.

En realidad, el libre desenvolvimiento de la propiedad privada, se opone siempre a la amortización de los bienes inmuebles, y se ha visto que han sido las corporaciones religiosas, las que han estancado e inmovilizado a la propiedad inmueble, destinando en forma perpetua e indefinida, grandes capitales y aún fincas, a determinado fin monástico o piadoso.

Ahora bien, el artículo 1o. de la citada ley, dispone que todas las fincas rústicas y urbanas que administraban como propietarias las corporaciones eclesiásticas, se adjudicarían en propiedad a las personas que las tenían arrendadas por el valor correspondiente a la renta que pagasen, calculada como rédito al seis por ciento anual.

Además, y de conformidad con el artículo 5o. de la citada ley, los terrenos urbanos o rústicos que no estuviesen arrendados al día 25 de junio de 1856, se adjudicarían al mejor postor en almoneda que se debía celebrar ante la primera autoridad política del Distrito.

Sin embargo, la misma ley de referencia, en su artículo octavo, estableció las siguientes excepciones: Los edificios que estuvieran destinados inmediata y directamente al servicio del instituto de las corporaciones, tales como los conventos, palacios episcopales y municipales, colegios, hospicios, mercados, casas de corrección y beneficencia las casas que han servido de habitación a los párrocos o capellanes, y las propiedades que han pertenecido a los ayuntamientos municipales, como los edificios y terrenos destinados al servicio público de los pueblos respectivos.

Es de hacerse notar, que mediante las adjudicaciones antes mencionadas, se dió a los individuos la oportunidad de adquirir la propiedad de dichos inmuebles, reduciéndose en consecuencia, las grandes propiedades de manos muertas, en razón del legítimo interés social y del bienestar de la comunidad.

Además, la mencionada ley sobre desamortización en sus artículos relativos disponía que: "Las adjudicaciones y remates deberán hacerse dentro del término de tres meses, contados desde la publicación de esta ley en cada cabecera de Partido; que transcurridos los tres meses sin que haya formalizado la adjudicación el inquilino o arrendatario, perderá su derecho a ella, subrogándose en su lugar con igual derecho el subarrendatario, o cualquier otra persona que en su defecto presente la denuncia ante la primera autoridad política del Partido, con tal que haga que se formalice a su favor la adjudicación dentro de los quince días siguientes a la fecha de la denuncia. En caso contrario, o faltando ésta, la expresada autoridad hará que se adjudique la finca en almoneda al mejor postor (13)".

Ahora bien, como la mayoría de los campesinos de aquella época, carecían del dinero suficiente para comprar las fincas rústicas que tenían en arrendamiento, en virtud de que sobre dichos labradores del campo caían determinadas cargas económicas, tales como la renta del alquiler de las tierras, así como el diezmo que debían pagar a las corporaciones del Clero, y se estima que siempre ha sido conveniente para los individuos, que el fin de las leyes en los países o dentro de la sociedad, sea lograr en lo posible, que las propiedades rústicas estén igualmente repartidas, debió la ley procurar que aquellas tierras que se hallen acumuladas en grandes cantidades en una sólo persona o corporación y que se puedan cultivarlas, fueren repartidas entre otros individuos indemnizando su justo precio al propietario.

Se estima también, que es de tomarse en cuenta el artículo once de la Ley a la cual se hace referencia, que dispone lo siguiente: "...No promoviendo alguna corporación ante la misma autoridad dentro del término de los tres meses el remate de las fincas no arrendadas, si hubiere denunciante de ellas, se le aplicará la octava parte del precio que para el efecto, deberá exhibir de contado aquel en quien se finque el remate quedando a reconocer el resto a favor de la corporación... (14)".

Este precepto, al disponer que al denunciante se le debía aplicar la octava parte del precio, colocó en una situación de ventaja, al individuo denunciante, de los bienes de las corporaciones religiosas, por lo que se dió motivo a que personas extrañas a la propiedad rústica se adueñarán

---

(13). Pallares Jacinto. Legislación Federal Complementaria del Derecho Civil Mexicano. página 85, México, 1897.

(14). Pallares, Jacinto. Obra citada página 86.

de las haciendas y ranchos de la Iglesia, originando al latifundismo en perjuicio del pequeño propietario agricultor, aún en contra del espíritu de la ley, siendo así que el reparto de las grandes propiedades, si bien otorgaba el dominio privado a aquellos individuos que carecían de tierras y asimismo perjudicaba al interés común de la sociedad.

Además es de hacerse notar que, los individuos que obtuvieron fincas urbanas en virtud de la citada ley, han podido siempre enajenarlas libremente, o disponer de dichos inmuebles, como de una propiedad legítima, después de haber efectuado el pago total del precio que fue estipulado, por lo que se dió a la propiedad una circulación saliendo de su estancamiento y de su acaparamiento.

El artículo 25 de la citada ley sobre desamortización, quitó a todas las corporaciones eclesiásticas, la capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar bienes inmuebles, con excepción de aquellos edificios que estuvieran destinados inmediata y directamente al culto de la religión.

Se considera que las corporaciones religiosas, buscaron siempre emanciparse, de la autoridad política, porque tienden a subsistir y llenar su objeto, para todo les es necesaria la acumulación de bienes, y generalmente prefieren los fundos y fincas urbanas. Inútil es cuanto había podido hacerse para impedirles su adquisición, y porque no había sido extinguida en su fuente el origen de estos deseos de acumular bienes inmuebles, siempre más activos y eficaces que las disposiciones de las leyes, porque siempre se había querido por parte de la autoridad, que cesen las resistencias del Clero, dejando en actividad las causas que las producen, es decir se les había dejado a las corporaciones monásticas su capacidad legal de adquirir bienes raíces.

Desde el momento en que estas causas han desaparecido en Europa y en México, también han desaparecido la acumulación de los bienes inmuebles, y por tanto, las leyes han recobrado todo su vigor, y asimismo la prosperidad pública y particular ha progresado con más facilidad.

Ahora bien, la citada ley sobre desamortización, dispuso en su artículo 29, que las escrituras de adjudicación o remate de los bienes raíces de la Iglesia, serían otorgadas a los compradores por los representantes de las corporaciones, pero si estas rehusaren, después se podría verificar dicho otorgamiento por la autoridad judicial de la primera instancia, del Distrito a nombre de la corporación con vista a la cantidad designada en los contratos de arrendamiento.

Además, es de tomarse en cuenta el contenido del artículo 32, de la ley de referencia, el cual dispone lo siguiente: "...Todas las traslaciones de dominio de fincas rústicas y urbanas que se ejecuten en virtud de esta ley, causarán la alcabala de cinco por ciento, que se pagará en las oficinas correspondientes del Gobierno general, quedando derogada la ley de 13 de febrero de este año en lo relativo a este impuesto, en las enajenaciones de fincas de manos muertas. Esta alcabala se pagará en la forma siguiente: Una mitad en numerario y la otra en bonos consolidados de la deuda interior, por las adjudicaciones que se verifiquen dentro del primer mes; dos terceras partes en numerario y una tercera parte en bonos por las que se hagan en el segundo; y sólo una parte en bonos y tres cuartas en numerario por las que se practiquen dentro del tercero. Después de cumplidos los tres meses, toda la alcabala se pagará en numerario... (15)".

De conformidad con este precepto, la Autoridad Federal obtuvo un impuesto del cinco por ciento. Este fue uno de los fines de la desamortización, puesto que la propiedad de manos muertas por la falta de circulación de los bienes dejaba al gobierno sin percibir los ingresos que toda traslación del dominio trae consigo.

Ahora bien, la citada ley sobre desamortización del 25 de junio de 1856, pretendió realizar un gran plan de crédito público, pero todos estos esfuerzos intentados por el gobierno, para levantar de su pobreza a la clase social indígena del territorio mexicano, y para auxiliarla económicamente, han sido en parte inútiles ante las revoluciones que ha tenido nuestro país y ante el espíritu de rutina de los hombres del campo.

Por otra parte, y en virtud de que se reconoció que el precio de venta de las cosas de las corporaciones se pagasen a sus representantes legítimos, la autoridad pública al quitarle dichos bienes en nada ofendió a los principios de la justicia, y además porque el poder público puede y ha podido siempre disponer mediante la ley, cuando lo estime económica y socialmente útil, de los bienes de todos los cuerpos eclesiásticos.

Asimismo, al Estado compete legislar y hacer mediante la ley, una distribución equitativa de los bienes, estimándose que la ley sobre desamortización tuvo una marcada función social, y es un antecedente de los códigos civiles del país que a continuación se comentarán.

---

(15). Pallares, Jacinto. Obra citada página 89.

## CAPITULO IV.

### LIMITACIONES ACTUALES DE LA PROPIEDAD EN NUESTRA LEGISLACION.

Nuestro Código Civil del año de 1870, en su artículo 827, dispone que: "...La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes..."

El Derecho civil que regía en México, a partir del año de 1870 aún cuando influenciado por el Código de Napoleón, muestra una clara tendencia para limitar el derecho de propiedad, pues no impera el principio liberal individualista de dejar al propietario para que él determine con entera libertad el modo o la forma que le convenga emplear sus bienes, siempre que su conducta fuera lícita, aún cuando con su proceder se causara un perjuicio a una tercera persona.

El artículo 827 del Código de 1870 pasó a nuestro Código del año de 1884 en su artículo 729, y Rojina Villegas nos dice al respecto que: "En artículos posteriores se recuerda el concepto napoleónico al declarar en el 730 del Código Civil de 1884 que la propiedad es inviolable y que no puede ser atacada sino por utilidad pública y previa indemnización. Aquí ya encontramos la posibilidad de restringir la propiedad, cuando existe una razón de orden público, que pueda llevar no sólo la modificación, sino incluso la extinción total del derecho mediante expropiación (1)".

El artículo 700 del Código Civil de 1884, establece que: "Son bienes de propiedad privada todas las cosas cuyo dominio pertenece legalmente

---

(1). Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Volumen II, página 83 México 1966.

a los particulares, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño”.

En relación a este artículo, podemos afirmar que consagra el señório del titular de la propiedad para disponer de sus cosas, quien desde luego quedaba en libertad de permitir el uso, disfrute o el aprovechamiento a un tercero. Asimismo, podía negar a otro el aprovechamiento de sus bienes aún en el caso que él no utilizara su pertenencia como cuando, el propietario no desea cultivar su predio rústico.

Este precepto del Código Civil de 1884 al que se ha hecho referencia, pasó a formar parte del artículo 772 de nuestro Código Civil de 1928 en los siguientes términos: “. . . Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley. . .”

Aquí ya la norma vigente, con las palabras “o autorización de la ley”, establece una modalidad que consiste en una posibilidad de aprovechamiento por parte de otra persona que aún cuando no sea el propietario, estará en condiciones de usar o de disfrutar de un bien determinado de conformidad con las leyes mexicanas relativas al caso concreto.

Esta modalidad aparecida en nuestro derecho positivo, es sin lugar a dudas, una limitación al derecho de disposición, al “ius abutendi” o “abusus” del titular de la propiedad, porque la sociedad está interesada en el uso, disfrute o aprovechamiento de los bienes de propiedad del particular, ya que no es admisible, ni se debe tolerar el dominio absoluto, exclusivo y perpetuo a favor de quienes el destino les dió la oportunidad de poseer grandes propiedades. No es una razón el hecho de disponer que una riqueza permanezca ociosa, sin más motivo que un capricho, el egoísmo del sujeto que tiene la facultad de disposición.

“... Piensa Duguit que al hombre se le imponen deberes de emplear la riqueza de que dispone, no sólo en beneficio individual, sino colectivo y es en ocasión de estos deberes como se le reconoce el derecho subjetivo de usar, disfrutar y disponer de una cosa: pero no se le reconoce el derecho de no usar, no disfrutar y no disponer, cuando esta inacción perjudica intereses individuales o colectivos. . . (2)”.

El artículo 830 del Código Civil vigente dispone que: “El propietario

---

(2). Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Volumen II Bienes Derechos Reales y Sucesiones, página 85, México 1966.

de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes”.

Mediante esta norma el legislador estableció una restricción a la propiedad, disponiendo que el dueño pueda gozar y disponer de una cosa que le pertenece pero con las limitaciones que fijen las leyes.

En atención al interés de un tercero para que a éste no se le cause un perjuicio o un daño sino un bien para que se le favorezca, se ha establecido en el derecho vigente la garantía de disponer de las cosas que son nuestras, ya en forma útil tanto para quien tiene la facultad de determinar el destino que se le debe dar a los bienes que le pertenezcan, como también para un aprovechamiento a otro.

El artículo 831 del Código antes invocado dice que: “La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización”.

Esta regla de derecho declara que sólo por causa de utilidad pública y mediante indemnización podrá ocuparse la propiedad, es decir establece el medio o condición y además el motivo o causa para ocupar la propiedad, que en este caso es el interés general o la utilidad pública.

El artículo 832 del propio Código Civil dispone que: “Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica”.

Es de comprenderse que existe en la citada disposición tácitamente un interés social para proveer la formación del patrimonio familiar, en las familias que carezcan de esta institución jurídica, y corresponde al Gobierno como representante legítimo de la sociedad, atender al interés social de la misma.

Se estima que en la actualidad el Gobierno a través de ciertas dependencias como el Instituto de la Vivienda ha buscado una solución al problema que se presenta por la necesidad de las personas de una habitación.

En efecto, en México el problema originado por la escasez de viviendas, ha dado lugar a una de las más grandes preocupaciones del Gobierno Federal, motivando que el primero de diciembre de 1964, al tomar posesión de la Presidencia de la República, el licenciado Gustavo Díaz Ordaz haya expresado que: “...El crecimiento demográfico y la industrialización plantea un déficit en materia de habitaciones, no cu-

bierto a pesar de los afanes gubernamentales. Las necesidades son enormes y ellas nos obligan a evitar la dispersión y el desorden. Sistematzaremos las acciones de los distintos organismos a quienes directamente o indirectamente concierne la política de vivienda popular, buscando no sólo construir casas nuevas, sino acondicionar las existentes que no reúnan requisitos mínimos. Trazaremos un plan de crédito social para construcción y mejoramiento de viviendas populares. Contamos con la industria de la construcción, la Banca Privada y la Banca Nacional. La industria de la Construcción deberá modernizarse desde sus raíces, con la tendencia a reducir costos... (3)".

Estos conceptos presidenciales precisan la magnitud nacional de la tarea que, dentro del concepto del Jefe del Poder Ejecutivo de sistematizar las acciones para evitar la dispersión y el desorden, corresponde al Instituto Nacional de la Vivienda, como instrumento para abordar en forma eficiente el problema de la habitación popular.

Asimismo se considera, que en los casos de perturbación o cataclismos con efectos desastrosos para las personas que pierdan todos sus bienes, se necesita la ayuda oportuna, que es un deber social de solidaridad de los demás individuos con posibilidades de proporcionar suficiente ayuda. Esto sería sin lugar a dudas un rasgo noble, cuya recompensa es la seguridad que se tiene de que cuando acontezca algún suceso grave que daña la seguridad y el bienestar de los miembros de una colectividad, todos los demás hombres de las demás comunidades proveerán solidariamente a los damnificados sin ningún interés.

La insuficiencia de habitaciones se ha presentado en otros países, que en la Segunda Guerra Mundial, les destruyeron ciudades enteras, y sin embargo ya volvieron a edificar millones de habitaciones que demandó su crecimiento de población, pero para dicha edificación se requiere una atinada planeación con la suficiente y debida cooperación financiera.

Ahora bien, en nuestra capital con el fin de resolver el problema de la falta de una casa-habitación, con los servicios indispensables para una vida higiénica y confortable se considera un sistema que se debe adoptar es el hecho de procurar en lo posible, la constitución de una agrupación integrada por personas honestas y capaces, que tengan sinceridad de propósitos y que posean un empleo. Después

---

(3). Revista de América del 10 de diciembre de 1966, página 38, México, D. F.

de haberse constituido dicha agrupación procede ejecutar un plan para la adquisición de los terrenos necesarios para realizar un fraccionamiento de carácter puramente social, con objeto de elaborar anteproyectos de lotificación y a fin de que los socios puedan obtener un lote de terreno para que finquen sus hogares; para ello es necesario que los miembros aporten sus recursos económicos, debiendo imponerse la obligación de hacer depósitos bancarios constituidos por las cuotas y pagos de los socios.

En efecto, se puede adquirir una superficie de 1,250,000 de metros cuadrados de terrenos ejidales que se encuentren cercados a esta ciudad con valor de \$ 6,250,000.00 y a esto se debe agregar \$ 20,000,00.00 para gastos de urbanización y de administración.

Se puede contar con 1,250,000 de metros cuadrados que debidamente urbanizados se colocarían entre los socios a \$ 30.00 el metro cuadrado, por el hecho de que en este precio se aumenta el costo de la superficie destinada a parques, calles, una escuela y un mercado público, pudiendo en caso necesario pagarse el terreno en abonos mensuales y en un plazo de un año. Después del pago total de la propiedad raíz se podrá otorgar a los interesados las escrituras o títulos de propiedad.

Es de afirmarse que se obtendrían resultados positivos, y en suma tendremos la satisfacción de afirmar que se aseguraba la realización del anhelo común de los interesados en formar una colonia urbana, que trae como consecuencia el hecho de adquirir un terreno y una casa propia con el fin de constituir un patrimonio para sus familias y obtener mejores condiciones de vida.

Ahora bien, por lo que respecta a la función social de la propiedad rural, el artículo 2453 del Código Civil de 1928, dispone que: "...El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario, para que no se agote su fertilidad, si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la ley de Tierras Ociosas...".

Dicho precepto impone la obligación al propietario de tierras de cultivo, de dar en arrendamiento o en aparcería sus terrenos que no cultive, en atención al interés superior de la sociedad, para que existan suficientes productos agrícolas para el consumo de los individuos, y además con el objeto de evitar el encarecimiento de la alimentación popular.

La Ley de Tierras Ociosas establece a través de sus disposiciones principales, como los artículos 1o., 2o., 9o. y 10o., las bases legales del

arrendamiento o aparcería. En efecto se dice que es de interés público, el cultivo de las tierras de labor, y por ello la Nación a través de los Ayuntamientos podrá en todo tiempo disponer temporalmente para fines agrícolas de todas aquellas tierras laborables que sus propietarios o poseedores no hayan puesto en cultivo pasadas las fechas que marca la ley.

Por lo tanto, es de afirmarse que los Ayuntamientos podrán estipular libremente el contrato de arrendamiento o de aparcería con los campesinos que soliciten las tierras ociosas para cultivarlas, pagando por el alquiler de las mismas, un diez por ciento de la cosecha.

Toda la utilidad social y económica de las fincas cultivables se podría obtener observando la citada ley porque con su aplicación se daría un gran impulso a la agricultura del país dando además ocupación a millares de campesinos que carecen de trabajo. En la práctica esta ley de tierras ociosas aún cuando sigue vigente, ha resultado inaplicable porque con la tolerancia del Gobierno, el individuo campesino mexicano ha preferido emigrar como bracero al vecino país del Norte en busca de mejores oportunidades de trabajo.

Se comprende que para evitar estos resultados, se puede y debe facilitar la posesión de tierras para el cultivo mediante el contrato de arrendamiento, pagándose por el uso y disfrute un modesto alquiler, pudiendo estipularse un tanto por ciento.

Asimismo, se estima que es posible provocar o impulsar la adquisición de la propiedad privada pues ésta, es útil e indispensable para evitar la emigración de individuos braceros a los Estados Unidos de Norteamérica, esta adquisición de la propiedad particular se tratará en el capítulo siguiente.

## CAPITULO V.

### FORMAS DE LA PROPIEDAD.

#### a).—La propiedad privada.

En virtud de que hay muchas personas que no tienen bienes porque son individuos pobres, y que en algunos casos pueden carecer de satisfactores, se considera que todos los hombres necesariamente han de tener una propiedad privada, porque en realidad es imposible vivir sin que se tenga el dominio de los bienes, o que al menos los particulares deben tener la posesión de las cosas que son menester para satisfacer sus necesidades.

Ahora bien, para obtener enteramente, o al menos con la posible perfección, los fines honestos de la vida de las personas, no basta que se efectue cualquier distribución de bienes y de riquezas entre los hombres. Por lo mismo, se estima que las riquezas incesantemente aumentadas por el incremento económico que se lleva a cabo en la sociedad, deben destinarse en parte para distribuirse entre las personas económicamente débiles, de tal manera que quede siempre a salvo la utilidad común de todos los integrantes de la sociedad, es decir, que no disminuya jamás el bien común.

Hay aquí una idea de justicia común que prohíbe a la clase económicamente fuerte, que excluya totalmente a la otra clase de la comunidad de la participación de los beneficios que se obtienen de nuestro sistema asocial. Si se viola esta idea de justicia social, la clase de los hombres ricos, que se encuentran libres de todos los cuidados en virtud de que viven en la abundancia de la fortuna, piensan que es justo que el orden legal de la sociedad, rinda para ellos todos los beneficios y poco o ningún provecho llegue para el pobre.

Por largo tiempo, los representantes del capitalismo lograron aprovecharse de los beneficios o de las utilidades obtenidas de la producción. Los dueños del capital reclamaban todo el rendimiento, todos los productos, y al obrero apenas se le dejaban los bienes suficientes para reparar o reconstruir sus fuerzas. Se afirmaba que por una ley económica, es decir regla del interés del capital, se debía ceder la utilidad o la ganancia en provecho de los afortunados de la riqueza, y además que por esa misma ley, los humildes estaban condenados a vivir perpetuamente en la pobreza, y en consecuencia, a tener un bienestar muy escaso; ahora bien, Marx y Engels dicen al respecto que: "...El trabajador cae en la miseria, y el pauperismo crece más rápidamente todavía que la población y la riqueza. Es pues, evidente que la burguesía es incapaz desempeñar el papel de clase dirigente y de imponer a la sociedad como ley suprema las condiciones de existencia de su clase... (1)".

Se impone en la vida práctica la necesidad de no estar conforme con el principio de la Escuela Individualista Liberal en virtud de que muchas veces los trabajadores, por su necesidad se encuentran obligados a trabajar en algunos casos por salarios bajos que son insuficientes para vivir, porque el poder adquisitivo de la moneda es cada día menor debido a que los bienes o mercancías que se deben adquirir como satisfactores indispensables, son de precios elevados.

Se considera igualmente, que el trabajo no es una vil mercancía, sino que hay que reconocer en el empleo la dignidad humana del trabajador, por lo que aquel no debe ser comprado ni vendido. Sin embargo, la oferta del trabajo y la demanda del mismo, hace que los hombres se separen en dos clases sociales, de grandes y medianos propietarios y por otra parte la clase social de trabajadores que pueden no tener propiedad alguna, pues sólo tienen su mano de obra. Esta división económica de la sociedad, se debe a diversos factores que siempre favorecen al individuo que tiene la riqueza, o la propiedad de las cosas. Además, Marx y Engels expresaron que: "...El precio medio del trabajo asalariado es el mínimo del salario, es decir, la suma de los medios de existencia de que tiene necesidad el obrero para vivir como obrero. Por consiguiente, lo que el obrero se apropia por su actividad es estrictamente lo que necesita para entrenar su mísera existencia y para reproducirla... (2)".

---

(1). Marx, Carlos y Engels, Federico. Manifiesto Comunista, página 17, Ediciones Fuente Cultural, México 1932.

(2). Marx, Carlos y Engels Federico. Obra citada página 19.

Por lo tanto es muy conveniente, que exista una justa proporción de los salarios, o una correspondencia equitativa, que se establezca entre el sueldo del trabajador y los precios de venta de los productos obtenidos de las distintas actividades productivas como lo son la agricultura, la industria, y otras ocupaciones semejantes.

Es de gran interés social, que se guarden convenientemente, ciertas proporciones entre las diferentes clases sociales, sobre la adquisición y la tenencia de los bienes; porque solamente cuando se provea de los bienes necesarios a todos y a cada uno de los miembros de la sociedad, habrá una justicia social.

Por lo mismo, se considera que la sociedad debe siempre producir suficientes bienes para satisfacer las necesidades honestas y las comodidades de todas las personas; así como para elevar el bajo nivel de vida de los que viven en condiciones de pobreza, porque carecen de la propiedad privada.

Ahora bien, el interés social, es lo que une convenientemente en la comunidad y por esto, el verdadero y genuino interés social requiere que los diferentes miembros de la sociedad se mantengan con algún vínculo firme. Existe aquí una fuerza de cohesión que se encuentra ya en el fin de adquirir y aún de producir los bienes que son necesarios para la convivencia de los miembros de la sociedad. Es fácil comprender, que la producción de los bienes, tienden en primer lugar, a la utilidad o ganancia de los productores, es decir beneficia al rédito del capital, al ingreso del empresario y también al sueldo del trabajador; y debe en segundo término, atenderse al bien común, en el sentido de que exista en todo tiempo, la oportunidad de que el individuo consumidor pueda adquirir los bienes producidos a un precio equitativo.

Se considera por lo tanto, que una función social de la industria consiste en el hecho de que existan abundantes bienes útiles para algún fin, con objeto de que estos sean adquiridos por las personas en propiedad privada.

También se estima que la propiedad privada, es conforme con la naturaleza, porque las cosas que sirven para conservar y perfeccionar la vida del hombre, se producen de la tierra; sin embargo, deben laborarse con el cultivo y cuidado de los campos, para que se produzcan los frutos en abundancia, para el bienestar de la comunidad.

Asimismo se considera que, el hombre es más antiguo y apareció antes que el Estado, por lo que primeramente surgió la propiedad privada

de las personas físicas y después se configuró la propiedad del Estado, es decir el dominio público.

b).—La Propiedad Pública.

Se entiende por propiedad pública el dominio que el poder público ejerce sobre aquellos bienes que le pertenecen, para que pueda realizar todos los fines que a la comunidad interesan. La propiedad del poder público abarca bienes muebles e inmuebles a la vez; pero la ley los clasifica en bienes de uso común, destinados a un servicio público y bienes propios; a este respecto el Código Civil vigente en su artículo 767 dice lo siguiente: "...Los bienes del dominio del poder público se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios... (3)".

Bueno es, que examinemos cual es el deber y que se debiera exigirse al gobernante. Se habla aquí del Estado, no como existe en este pueblo o en el otro, sino tal cual lo demuestran las necesidades de los gobernados, esto es supuesto que los que gobiernan a un pueblo deben primero, concurrir a la solución del problema en una forma general, con todo el complejo de leyes, e instituciones, es decir haciendo que de la misma administración de todas las cosas públicas, espontáneamente brote la prosperidad tanto de la comunidad como de los particulares. Porque este es el oficio del mandatario, y éste es el deber del que gobierna. Ahora bien, lo que más eficazmente contribuye a la prosperidad de un pueblo, es la observancia de la justicia, así como la moderación para imponer y repartir las cargas públicas, el fomento para las artes, el impulso del comercio, de la agricultura, incluyendo el apoyo que se debe ofrecer a la industrialización de las materias primas; por lo tanto debe el Estado por razón de su oficio, atender al bien común, y al bienestar de los individuos en su totalidad.

Pero debe además tenerse en cuenta otra idea que va más al fondo de la cuestión social, y consiste en que la sociedad políticamente organizada, es una entidad que debe abarcar por igual a las clases económicamente fuertes o débiles, porque los trabajadores tienen los mismos derechos que los ricos o propietarios, pues se considera como un hecho absurdo del Estado, que cuide de una sola clase social, y descuide al otro grupo de la colectividad, de conformidad con el deber del Estado de

---

(3). Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, página 183, México 1965.

cuidar convenientemente del bienestar y también del provecho de todos los miembros sociales. Habrá una justicia social en el sentido de dar a cada persona lo que es suyo, de lo cual se desprende que entre los deberes de los gobernantes, a quienes toca atender al bien común de su pueblo, el principal de todos sus deberes es el hecho de proteger a todos los individuos, es decir, guardando inviolablemente la justicia distributiva.

Empero, todos los particulares sin excepción alguna, deben contribuir al bienestar común, que después naturalmente influye en el beneficio de todas las personas, pero como no todos los hombres pueden contribuir por igual, cualquiera que sea la forma de gobierno; existirán siempre en la sociedad humana, ciertas diferencias que la naturaleza impone a los individuos, porque pobres y ricos en todo tiempo los ha habido, pero los individuos más numerosos son los que carecen de propiedad privada, diferencia que se ha hecho notoria a partir de la revolución industrial del siglo XVIII, hasta nuestros días por lo que el gobernante debe atender de la mejor manera posible al bienestar de la comunidad.

Se comprende que en una sociedad bien organizada, toca también a la autoridad, el hecho de administrar los bienes corporales cuando el interés general así lo demande, y cuyo uso es necesario para la vida dentro de la comunidad. Ahora bien, para la producción de estos bienes nada es más conveniente que el trabajo de los individuos, ya sea que empleen éstos la habilidad y la fuerza de sus manos en el trabajo agrícola, o que las personas usen su técnica trabajando en los talleres, por lo que se estima que es el trabajo individual el que sirve de base fundamental para dar origen al dominio público, es decir a la riqueza de los Estados.

Es muy equitativo, que la autoridad pública tenga cuidado para que el trabajador pueda participar en alguna medida de las riquezas que él mismo produce, de modo que tenga menos dificultad para soportar las obligaciones que la vida le impone, así como para que en su oportunidad adquiriera en propiedad una casa habitación. Ese cuidado del Estado, está lejos de perjudicar a alguna persona, porque se considera que beneficiará a los miembros de la colectividad para que no queden en la miseria. Ahora bien, Londoño dice al respecto que: "... Tal vez porque tradicionalmente la obligación de hacer común a otros los bienes se había impuesto únicamente como deber moral, y no como derecho estricto, se había descuidado su cumplimiento. Y la autoridad, en cierta forma, no contaba tampoco con la fuerza legal suficiente para hacer cumplir a la propiedad su función íntegra. Hoy las cosas andan de otro modo. El proceso de evolución y precisión de la doctrina social y económica, admite que el uso

social de la riqueza puede exigirse coactivamente. No estamos ya en el campo de los deberes exclusivamente morales, sino de las obligaciones jurídicas... (4)".

Bueno es, y será siempre, que el Estado no absorba al individuo ni a las familias, que se deje a éstas en libertad de obrar, que no haya una dictadura económica del poder público, pues éste no debe imponer cargas excesivas a la propiedad privada, ni altos impuestos al derecho del dominio, porque se comprende que las ventajas y las utilidades derivadas de la propiedad, son sin lugar a duda el motivo por el cual los individuos trabajan, es decir el estímulo que sirve para impulsar al progreso social.

Además, se estima que los gobernantes deben proteger a la comunidad y a las personas que forman a la sociedad. A los que gobiernan se les ha conferido el cargo político, que tiene como fin principal el cuidado y la protección del bienestar público, porque el propósito único y la razón de la administración de las cosas públicas, es por su naturaleza ordenada, no a la utilidad de los gobernantes sino para proteger al bienestar material de los individuos.

#### c).—La Propiedad Colectiva.

Ahora bien, es cierto que un gobernante, debe proteger al bien común, porque no de otra manera se justifica su cargo de representante de la sociedad, y se ha favorecido desde hace mucho tiempo, a la propiedad colectiva, que aparece en nuestro país desde el siglo XIV, es decir desde la época de los Reyes Aztecas (5). Entonces se conocían las tierras llamadas "Tlalmillis", las cuales pertenecían a los "Calpullis". Dichas tierras no eran enajenables, pero los productos agrícolas obtenidos en esa propiedad colectiva pertenecían a los miembros del "Calpulli" o Barrio que las cultivaban, concediéndoseles previamente a los particulares la posesión o la tenencia de una parcela, mientras se lograba obtener la cosecha correspondiente.

Este sistema, en que la nuda propiedad pertenecía a la colectividad, ha tenido una especial función social, porque el usufructo se concedía a las personas que tenían necesidad de cultivar las tierras para adquirir

---

(4). Londoño, Carlos Mario. Libertad y Propiedad, páginas 61 y 62 Ediciones Rialp, S. A. Madrid, España 1965.

(5). Mendieta y Núñez, Lucio. El Problema Agrario de México, páginas 6, 7 y 8, México 1966.

los productos alimenticios, ya que la propiedad fue <sup>de</sup> la agrupación del "Calpulli", mientras que el jefe de éste concedía a los particulares la posesión de una extensión de tierra para fines agrícolas siempre y cuando se cultivara sin interrupción.

Ahora bien, durante la época colonial en que la Nueva España estuvo supeditada a la autoridad de los Reyes Españoles, desapareció la función social de la propiedad colectiva; es decir ya no hubo tierras pertenecientes a la colectividad destinadas para que los individuos las pudieran labrar en provecho propio. Al Contrario, se formó la propiedad de las personas concedida por los Reyes de España a sus vasallos principalmente a los conquistadores, en pago de sus servicios de conquista, así como para asegurar la subsistencia de los españoles que se habían apoderado del territorio mexicano por la fuerza de las armas. En aquella época la conquista era un medio de adquirir la propiedad, en que los pueblos más fuertes despojaron de sus tierras a los pueblos más débiles.

#### d).—La Propiedad Común.

Una razón de ser de la propiedad común, es el hecho de que una sola persona, puede no tener el dinero o capital suficiente para construir una fábrica o un edificio de varios pisos, por lo tanto se necesita inevitablemente que el sujeto interesado se asocie con otros individuos, a fin de obtener el capital indispensable para pagar los gastos de edificación.

Se puede considerar a la propiedad común, como el dominio directo que tienen dos o más personas sobre una cosa; tal es el caso de un bien inmueble que pertenece a varios individuos, quienes podrán ejercer actos administrativos, de conservación y de aprovechamiento de la cosa de que se trate; por lo que se estima pertinente afirmar que las obligaciones así como los productos o beneficios que se obtengan de la propiedad común deben repartirse por partes iguales entre los condueños, separando un tanto por ciento para el pago de contribuciones o impuestos. Pero además de todo esto se requiere, no sólo la unión de personas para adquirir los bienes, sino que se deben reunir determinados hechos o factores para lograr la tenencia o propiedad como se podrá ver a continuación.

## CAPITULO VI

### LOS FACTORES DE LA TENENCIA DE LA PROPIEDAD

Es cierto que en el siglo XV, la conquista fue un hecho por el cual se adquiría la propiedad de las tierras, porque en aquella época el apoderamiento que se hacía de un territorio por medio de las armas, se aceptaba como fuente de dominio sobre dicho territorio y de autoridad sobre la población del mismo, cuando se empleaba en contra de los pueblos infieles.

Sin embargo, en la actualidad, ya no se admite ni se acepta a la conquista como un acontecimiento necesario para obtener la propiedad de los bienes; ahora los hombres ya no pueden enriquecerse sojuzgando a otros individuos, sino que los hechos lícitos que las personas deben llevar a cabo, son todos aquellos que puedan quedar comprendidos en el trabajo humano.

Pero además si reconocemos o admitimos al hecho de la posesión como un modo legítimo de adquirir al dominio, ya que es necesaria la tenencia de las cosas, es decir se requiere la posición del material o substancia para formar un producto nuevo, asimismo es de igual manera necesario, hacer notar la fundamental importancia del trabajo, es decir la actividad transformadora sobre el bien corporal poseído.

Poseer con la intención simplemente de excluir a los otros seres humanos de un aprovechamiento de la cosa, implica un perjuicio social; en cambio, si el individuo retiene los bienes para poner en ellos su huella personal y hacerlos fructificar en provecho propio, de sus familiares y aun de los demás hombres, realiza dicho sujeto retensor, una empresa noble.

Se estima que el trabajo humano, es en un sentido muy amplio cualquier actividad de índole material o intelectual, que sirve para obtener un resultado útil.

Así podemos observar que trabaja el campesino que rotura y siembra su campo, o bien que recoge la cosecha, labora el artesano en su taller, asimismo trabaja el obrero en la fábrica, y el empleado en la oficina.

De lo anteriormente visto, es posible afirmar que existen dos formas de trabajo; Intelectual y manual o material, pero es imposible levantar barreras entre una y otra clase de actividad personal, y mucho menos restringir el concepto del trabajo a la mera actividad material aunque a veces así ocurre en el lenguaje común. Pero todo trabajo requiere en mayor o menor medida al esfuerzo humano. La obra bien hecha por el artífice manual, lleva siempre una parte de la fuerza del individuo que la produjo, de igual manera en el trabajo más intelectual como en la investigación científica, juega un papel muy importante la energía mental.

De todo ello, se desprende un primer rasgo esencial del trabajo, es decir su carácter personal, este significa el reflejo del ser humano, en cuanto que tiende al cumplimiento de los fines propios del hombre.

En íntima relación con ese punto de vista, se destaca una segunda idea, es decir la naturaleza necesaria del trabajo para la subsistencia y el desenvolvimiento de la vida humana; por lo que es fácil comprender que ningún hombre es autosuficiente para vivir, en el sentido de que su propia naturaleza le brinde desde que nace, todo lo que le hace falta. Asimismo, el hecho de vivir nos enseña la necesidad ingente en que el hombre se encuentra, de emplear sus actividades para sostenerse en la vida y desarrollarla.

Aquí nosotros podemos ver una acepción más estricta del trabajo intelectual o manual, es decir en cuanto que es un factor fundamental en la producción de riquezas materiales. En este sentido puede afirmarse que la naturaleza, o mejor dicho, la tierra, el agua y otros materiales, constituyen el primer factor de la producción de las cosas, pero el segundo hecho es el trabajo, éste es el verdadero agente de la actividad productiva.

Sólo en tercer lugar viene el capital, o conjunto de medios instrumentales que son indispensables para la nueva creación de riquezas, y aún es de hacerse notar que el capital mismo, es el fruto o consecuencia de un trabajo anterior, y es también el motivo para un trabajo futuro.

Con todo lo expuesto anteriormente, llegamos al hecho que más nos interesa, es decir al concepto del trabajo como factor legítimo e inmediato del dominio del hombre sobre unos bienes corporales.

Ahora bien, en la antigüedad los juristas romanos conocieron esa función del trabajo, bajo la figura de la especificación o como el conjunto de actos por los cuales una persona transforma una cosa en otra distinta; como ejemplo se puede citar la elaboración del vino.

La especificación se presenta cuando un obrero o un artista forma un objeto nuevo, con una materia que transforma. Si la materia le pertenece, no se presenta ninguna dificultad, porque también le pertenece al obrero el objeto nuevo y tampoco hay dificultad alguna, si el trabajador actúa por cuenta del propietario en virtud de que el contrato celebrado entre ellos regula destino del objeto y el pago del salario correspondiente.

Pero cuando el trabajador ha elaborado un objeto nuevo con material ajeno, para determinar la propiedad de la cosa, los Sabinianos pensaban que: "...La cosa creada por el obrero no es más que una modificación de la materia, sin la cual no hubiera podido ser hecha, no admitiendo por consiguiente, que hubiera mutación de la propiedad; por eso el objeto queda del propietario de la materia, salvo indemnización para el obrero de buena fe. Los Proculeyanos, al contrario, consideraban sobre todo la forma. Para éstos, la materia transformada por el obrero ya no existe, y es reemplazada por un objeto nuevo que aún no pertenece a nadie, y del cual se hace propietario el obrero, como primer ocupante, salvo indemnización para el dueño de la materia... (1)".

Superando esta pugna, Justiniano estableció que la propiedad de la nueva cosa sería del operario, si la materia no podía ya volver a su anterior estado *verbigracia*, en el caso del vino, mientras que si la reversión era posible, prevalecía el derecho del dueño primitivo, como en el caso del jarro de plata que puede ser fundido y vuelto a su situación de masa de metal.

Es importante hacer notar, que en los textos romanos jurídicos, el trabajo fue claramente entendido como un modo de acceso a la propiedad privada, por lo que se puede afirmar que el trabajo cumple su función de modo de adquirir a la propiedad aún en esta época.

---

(1). Petit, Eugéne. Tratado Elemental de Derecho Romano, páginas 257 y 258, México, 1952.

Como actividad intelectual, el trabajo puede ser la invención de una máquina, o bien la labor manual o material sobre una substancia o cosa ajena, por ejemplo el obrero asalariado que labora en una fábrica. Aún entonces el trabajo es fuente y título de adquisición de la propiedad, no directamente sobre esa cosa trabajada o reelaborada, pero sí sobre el importe en dinero o en especie de la remuneración que en justicia le corresponde por su esfuerzo y que debe aproximarse lo más posible al incremento del valor real obtenido por la cosa merced al trabajo, una vez tenido en cuenta el valor del material que corresponde al dueño.

Cunto más justa y amplia sea esa remuneración del trabajo, más eficazmente se logrará que el trabajo intelectual o manual se convierta en una vía real de acceso del trabajador para obtener la propiedad sobre los mismos bienes a cuya producción concurre.

De igual manera, se comprende con creciente claridad, que la función del trabajo, es un modo o forma concreta de adquirir legítimamente el dominio.

Es igualmente notable la importancia de ese factor en el dominio efectivo sobre la tierra a la que el hombre hace fecunda y fructífera, y es aún más expresamente lo que ha ido destacándose que el trabajo no es el título único de legitimación de la propiedad privada, ni tampoco es exclusivo entre los títulos próximos aunque sí el más importante.

Considerando también, que una base principal del derecho de propiedad privada, es la naturaleza humana, racional y previsora, además se destaca que mediante el trabajo del individuo, es decir la aplicación de la actividad intelectual y de las fuerzas físicas del hombre, este se adjudica aquella parte de la naturaleza corpórea que él mismo formó, o mejor dicho en aquel objeto en el que la persona laboriosa dejó impresa su actividad, por lo que es absolutamente justo que use esa cosa producida como suya, sin que nadie venga a violar su derecho, y esto no sólo tratándose de bienes muebles, sino también de las cosas de consumo.

Volviendo luego sobre la misma idea, se hace resaltar a las dos grandes características del trabajo; su índole personal como energía inherente al ser del hombre, y su carácter necesario para el mantenimiento de la vida; es un doble principio para una justa ordenación positiva que debe asegurar a cada trabajador una remuneración proporcional por el servicio prestado y por la contribución del particular al bien común.

La posesión de una cosa, es un estado de hecho necesario para efectuar el trabajo o la especificación sobre las cosas, es también el título

legítimo del dominio que cae en los bienes y el derecho general de todos los hombres al uso de los bienes materiales que son necesarios para la existencia de las personas; se puede decir que la propiedad privada, vista ya en concreto o de modo particular, es el fruto natural del trabajo, y el producto de una intensa actividad del hombre que adquiere el dominio gracias a su libertad y a su energía para asegurar mediante su esfuerzo, la existencia propia, creando en esta forma para él y sus familiares un campo de justa libertad no sólo económica, sino también cultural.

Por lo que se obtiene de ello una consecuencia, es decir no es posible quitar al trabajador la esperanza lícita de adquirir cualquier bien en propiedad privada, ya que no hay ningún estímulo más firme que ese, para su esfuerzo ni mejor instrumento para la elevación material del nivel de vida del individuo.

El derecho de propiedad privada de los bienes, aún de las cosas productivas, tiene un valor permanente, porque es natural, asimismo el dominio está fundado en la necesidad vital de los seres humanos, en virtud que los individuos se hayan precisados de valerse de las cosas que son útiles.

Por otra parte en vano se insistiría en la libre iniciativa personal en el campo económico, si a dicha iniciativa no le fuese permitido disponer libremente de los medios indispensables para su afirmación, y además, la historia atestigua que en los regímenes políticos que prohíben o no reconocen al derecho de propiedad de los bienes corporales, son oprimidas y aún sofocadas todas las expresiones fundamentales de libertad económica y de apropiación de las cosas, por lo que es legítimo deducir que las personas encuentran garantías y estímulo para progresar, en aquel derecho de régimen liberal.

Por lo anterior es menester y se debe garantizar también a todos los hombres su derecho al trabajo, proporcionando al trabajador un trato justo, cuidando de igual manera que la remuneración sea tan amplia como lo exijan la justicia y la equidad, y haciéndose sobre todo de la actividad laboriosa una forma o medio de adquirir el dominio de las cosas.

Después de lo anteriormente expuesto, se puede asegurar que los factores de la tenencia de la propiedad son: El trabajo personal y la posesión de las cosas, pues sin ésta última es imposible que se realice labor o especificación alguna.

## CONCLUSIONES

Primera.—Afirmamos que toda persona que tiene bienes superfluos o capacidad económica excesiva, debe ayudar a aquellas que se encuentren efectivamente necesitadas, porque la sociedad humana tiene como bases de su existencia, la cooperación, la solidaridad y la unión de los hombres.

Segunda.—Al penetrar en la vida económica de la comunidad, vemos que en su totalidad se constituye por un conjunto de hechos encaminados a satisfacer con bienes o servicios las necesidades de los hombres, cuya importancia se hace notoria cuando observamos que el valor y utilidad de las cosas no sólo sirven como medio esencial para la existencia del hombre, sino también como medio de cumplir el fin social de bienestar de los demás seres humanos, es decir la ayuda mutua.

Tercera.—Es de gran interés social que la propiedad de los bienes producidos por las diferentes industrias, sea ofrecida en el mercado con mayor producción y a menor precio, para que exista una mejor distribución de las riquezas, ya que el libre desarrollo de la persona humana, debe moverse dentro de un disfrute común de los bienes y servicios económicos.

Cuarta.—Es el momento de asegurar que frente a la teoría socialista que ha exigido la abolición de la propiedad privada, está el derecho del hombre de usar, disponer y servirse de las cosas; este derecho es indispensable porque es justo que la persona haga suyo el fruto de su trabajo, ya que debe adquirir lícitamente la propiedad privada de las cosas.

Quinta.—La sociedad debe ofrecer todas las posibilidades de encontrar mediante el trabajo, la exterminación de la pobreza con sus problemas de escases, así como promover e impulsar el bienestar colectivo con una mejor producción de bienes y servicios, que pongan estos al alcance de la clase económicamente débil.

Sexta.—El Estado tiene la obligación de expedir y mantener una buena legislación sobre la riqueza nacional, e incluso de hacer que se cumpla la justicia distributiva de las cosas en favor de las clases sociales.

Séptima.—Es justa la tenencia de la propiedad cuando ésta cumple su función social, pues favorece siempre a la utilidad común y al bienestar de la sociedad como se demostró con las leyes de desamortización y las limitaciones a la propiedad dictadas en nuestro país.

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

Petit Eugéne, Tratado Elemental de Derecho Romano, páginas 230, 257 y 258, México 1963.

Ihering Rodolfo L'Esprit de Droit Romain, páginas 317, 318, 327 y 328 (Traducción del idioma alemán al francés de O'meulenaere) Tomo 4o. París, Francia 1888.

Lafaille Héctor, Derecho Civil T-III Tratado de los Derechos Reales V-I, páginas 357, 358 Buenos Aires, Argentina 1943.

Zamora Francisco, Tratado de Teoría Económica página 101, México 1934.

Medieta y Núñez Lucio, El Problema Agrario de México, páginas 49, 50 y 51, México 1966.

Payno Manuel, Tratado de la propiedad, página 15, México 1869.

Cossío José L. Como y por quienes se ha monopolizado la Propiedad Rústica en México, páginas 36 y 39.

Mora José María Luis, Obras Sueltas, páginas 392, 393, 275, 319, 320 y 355. México 1963.

Santa Anna Adan, Estudio de la Historia de México página 187 México 1945.

Pallares Jacinto. Legislación Federal Complementaria del Derecho Civil Mexicano, páginas 85 y 86, México 1897.

Código Civil de 1870, artículo 827, México 1870.

Código Civil de 1884 artículo 700, México 1884.

Código Civil de 1928, para el Distrito y Territorios Federales, artículos 772, 830, 831, 832 y 769, México 1928.

Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil Volumen II, página 83, México 1966.

Navas Macedonio, Historia de América, página 22 Quinta Edición México 1946.

Diccionario de Derecho Privado página 3148, España Editorial Labor S. A.

Riva Palacio Vicente, obra México a Través de los Siglos, Tomo Cuarto páginas 601, 602, 603 y 636, México 1956.

Marx, Carlos y Engels, Federico, Manifiesto Comunista, página 17 y 19 Ediciones Fuente Cultural, México 1932.

Londoño, Carlos Mario, Libertad y Propiedad, páginas 61 y 62 Ediciones Rialp, S. A. Madrid, España 1965.