

286  
207

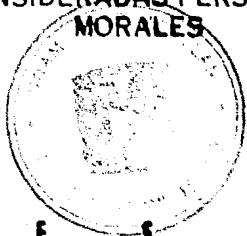


# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN"

PROPUESTA DE REFORMAS AL ARTICULO  
27 CONSTITUCIONAL, A EFECTO DE QUE  
LAS COMUNIDADES INDIGENAS SEAN  
CONSIDERADAS PERSONAS

**MORALES**



**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :

JORGE EMILIO SANCHEZ GUTIERREZ

TESIS CON  
FALSA FE ORIGEN





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

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

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

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

**"PROPUESTA DE REFORMAS AL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION  
FEDERAL. A EFECTO DE QUE LAS COMUNIDADES INDIGENAS SEAN  
CONSIDERADAS PERSONAS MORALES"**

**INTRODUCCION**

**CAPITULO PRIMERO  
ESTRUCTURA AGRARIA DURANTE EL MEXICO PREHISPANICO**

	pág.
1.1.- Tierras del Estado. ....	7
1.2.- Tierras de los Militares. ....	11
1.3.- Tierras de los Sacerdotes. ....	13
1.4.- Tierras del Pueblo. ....	15
1.5.- Tierras de los Barrios. ....	18

**CAPITULO SEGUNDO  
ESTRUCTURA AGRARIA DURANTE LA COLONIA**

2.1.- Propiedad del Estado. ....	26
2.2.- Propiedad de Tipo Individual. ....	27
2.2.1.- Mercedes.      2.2.2.- Caballería	
2.2.3.- Peonía      2.2.4.- Suerte	
2.2.5.- Compraventa      2.2.6.- Confirmación	
2.3.- Propiedad de Tipo Intermedio. ....	40
2.3.1.- Composición      2.3.2.- Capitulación	
2.3.3.- Reducción de Indígenas	
2.4.- Propiedades de Tipo Colectivo. ....	47
2.4.1.- Pundo Legal      2.4.2.- Ejido	
2.4.3.- Dehesa      2.4.4.- Propios	
2.4.5.- Tierras de común repartimiento	
2.4.6.- Montes, pastos y aguas	

**CAPITULO TERCERO**  
**LA PROPIEDAD DURANTE LA ETAPA DE LA**  
**INDEPENDENCIA AL PORFIRIATO**

3.1.- Propiedad del Estado. ....	57
3.2.- Propiedad privada. ....	59
3.3.- Propiedad eclesiástica. ....	67
3.4.- Propiedad indígena. ....	71

**CAPITULO CUARTO**  
**CONSIDERACIONES ACERCA DE LA PROPIEDAD**

4.1.- El derecho de propiedad en Roma. ....	84
4.2.- El derecho de propiedad en la Edad Media. ....	90
4.3.- El derecho de propiedad en la Epoca Moderna. ....	93
4.4.- Concepto de "propiedad". ....	94
4.5.- La propiedad en la Constitución Federal. ....	96
4.5.1.- Modalidades y Limitaciones. ....	97

**CAPITULO QUINTO**  
**ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIEDAD EN MEXICO**

5.1.- La pequeña propiedad. ....	105
5.2.- La propiedad ejidal. ....	109
5.3.- La propiedad de los núcleos de población que guardan el estado comunal. ....	114

**CAPITULO SEITO**  
**DE LA CAPACIDAD JURIDICA**

6.1.- Capacidad jurídica de las personas físicas. ....	120
6.2.- Capacidad jurídica de las personas morales. ....	126
6.3.- Consideraciones acerca de la comunidad indígena. ....	134
6.4.- Propuesta para que la comunidad indígena sea considerada como una persona moral. ....	146
CONCLUSIONES. ....	153
BIBLIOGRAFIA. ....	156

## INTRODUCCION

El objetivo de la presente tesis, es lograr el establecimiento de una Reforma a la Constitución Federal que en verdad sea trascendental para las comunidades indígenas, y por lo tanto que no quede lugar a dudas sobre su capacidad como personas morales que pueden poseer la tierra. Pues, es una realidad que los Códigos Civiles no mencionan, expresamente en la enumeración que hace de las personas morales a las comunidades indígenas.

A lo largo de la presente investigación, trataremos de exponer en forma panorámica, los diversos problemas que han girado en torno a las comunidades agrarias, así como a facilitar su análisis mediante un esquema que muestre en forma accesible sus diversos matices, inclusive los de épocas pasadas, ya que estimamos que en lo referente a la comunidad indígena, los problemas del presente se han generado a través de la evolución histórica de nuestro México.

Como generalmente se acostumbra en los trabajos de Tesis, el presente se inicia con los antecedentes históricos de la propiedad en México, analizando para esto, la propiedad existente en la época llamada prehispánica. En esta etapa la propiedad se encontraba clasificada en: Tierras del Estado, Tierras de los Militares, Tierras de los Sacerdotes, Tierras de los Pueblos y Tierras de los Barrios.

En el Segundo Capítulo, nos referimos a la estructura agraria existente durante la administración española, es decir, la época Colonial en esta encontramos que la propiedad se clasificaba en tres tipos: la individual, la intermedia y la colectiva. A su vez cada una de ellas tenía las siguientes subdivisiones: la Individual comprendía: mercedes, caballería, peonía y suertes. La Intermedia se subdividía en: Composición, capitulación y reducción de indígenas. Entre las propiedades de tipo colectivo encontramos: el fundo legal, ejido, dehesa, propios, tierras de común repartimiento y montes, pastos y aguas.

Surge en el Tercer Capítulo, el análisis de la propiedad durante la etapa comprendida de la Independencia al Porfiriato, al efecto estudiamos lo referente a la propiedad del Estado, la propiedad privada, la propiedad eclesiástica y la propiedad indígena.

En el Capítulo Cuarto, realizamos un estudio histórico de la propiedad, y dada su importancia, lo principiamos con el significado y la importancia que tenía para la cultura romana, pasamos a la Edad Media para finalmente llegar a la época moderna. Mencionamos a las teorías de algunos tratadistas sobre el concepto de propiedad, y finalizamos el capítulo con un análisis de la Constitución Federal de 1917 en lo que se refiere a la propiedad, es decir, hablamos de las modalidades y limitaciones de la propiedad en México.

La estructura actual de la propiedad en México, es el objeto de estudio en el Capítulo Quinto. El análisis de las formas de propiedad existentes en México lo hacemos tomando como fundamento la Ley Federal de Reforma Agraria vigente, de donde concluimos que estas son: la pequeña propiedad, la propiedad ejidal y la propiedad de los núcleos de población que guardan el estado comunal.

Finalmente, en el Capítulo Sexto, estudiamos lo referente a la capacidad jurídica de las personas físicas así como de las personas morales y hacemos un análisis de la capacidad jurídica de las comunidades indígenas. En base a todo lo citado, pasamos a formular nuestra modesta propuesta de reformas a la Constitución Federal en su artículo 27, fracción VI, así como la reforma al artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal.

Pensamos que de lograrse nuestro objetivo, estaremos coadyuvando en cierta forma a solucionar en parte los problemas del campesino mexicano, y en especial el problema de las comunidades de indígenas. Pues, no quedaría lugar a dudas sobre su capacidad como personas morales.



4

**CAPITULO PRIMERO**  
**ESTRUCTURA AGRARIA DURANTE EL MEXICO PREHISPANICO**

- 1.1.- Tierras del Estado**
- 1.2.- Tierras de los Militares**
- 1.3.- Tierras de los Sacerdotes**
- 1.4.- Tierras del Pueblo**
- 1.5.- Tierras de los Barrios**

Antes de entrar de lleno al desarrollo del presente inciso, pensamos que es necesario hacer las siguientes reflexiones: podemos decir que el maíz y otras plantas que se cultivaron en algunas regiones del mundo originaron la aparición de la agricultura. Por lo que hace al territorio que hoy llamamos México; las características del cultivo más importante como lo fué el maíz, fijaron las formas de poblamiento tales como: caseríos desparramados entre las milpas; chozas frágiles, hechas para moverse de acuerdo con el cultivo de la milpa y no para perdurar, ya que así lo exigía el cultivo transhumante del grano el cual era considerado sagrado.

El cultivo necesariamente itinerante del maíz, favoreció la constitución de la familia extensa, una unidad económica autosuficiente, cuyos lazos de sangre se fortalecieron en el aislamiento y en el esfuerzo colectivo de sus miembros para asegurar la supervivencia. Podemos observar que en nuestro territorio, la relación familia-tierra fué más poderosa, porque no existieron especies de animales domesticables, recursos que en otros lugares hicieron menos rigurosa la relación con la tierra. <sup>(1)</sup>

Es sumamente importante señalar que desde sus orígenes, la familia campesina sólo utilizó la extensión de tierra necesaria para el sustento de sus miembros, y por consiguiente no creó derechos territoriales sobre el suelo que cultivaba porque esta labor no era estable; de tal manera que la tierra era común para todos, y solamente el producto de ella, obtenido mediante el trabajo, fué objeto de la propiedad familiar o particular.

(1) Cfr. FLORESCANO, Enrique. "Origen y desarrollo de los problemas agrarios en México." Editorial Era S.A., 8a. Edición. México D.F., 1986. páginas 12 y 13.

De esta manera, mientras la mayor parte de los grupos étnicos y comunidades que habitaron el país se mantuvieron en el mismo nivel de organización social y de avance técnico, la tierra se explotó comunalmente y por lo tanto no se dió lugar a las acumulaciones excesivas y las diferencias sociales entre los individuos no fueron demasiado grandes. Sin embargo, esta situación fué constantemente quebrantada por el surgimiento de grupos no campesinos, o de sectores desprendidos de esa comunidad, que al evolucionar más rápidamente que aquéllos, lograron dominarlos e imponer otro orden social. Así, en distinto tiempo y lugar, pero siempre en forma progresiva, las comunidades campesinas fueron sometidas y gobernadas por grupos religiosos o militares que sin modificar radicalmente la estructura de naturaleza agraria sobre la que descansaban, la orientaron hacia fines diferentes. Resultando, que bajo la teocracia o los gobiernos y confederaciones militares, la comunidad campesina continuó siendo la misma, pero el producto de su trabajo y los excedentes de su economía ya no beneficiaron directa y principalmente a los campesinos, sino a sus dominadores. Por la misma razón el acceso a la tierra, ya no fué más derecho exclusivo de los campesinos. <sup>(2)</sup>

Dentro del marco señalado encontramos las características de la propiedad de la tierra en la sociedad prehispánica, y entre otras, cabe citar: el dominio absoluto, eminente y útil de la propiedad territorial y el usufructo de sus productos perteneció al Estado, representado por el Soberano; éste extendía su derecho de propiedad sobre los bienes del subsuelo.

---

(2) Cfr. FLORESCANO, Enrique. obra citada. página 13

Los tratadistas en materia agraria han coincidido con la siguiente tabla clasificatoria, la cual a nuestro modo de ver, establece la forma en que estaba distribuida la tierra en la sociedad azteca. Cabe mencionar, que ésta será la base para el desarrollo de los incisos que conforman el presente capítulo.

- 1.- Tierras del Estado.
- 2.- Tierras de los Militares.
- 3.- Tierras de los Sacerdotes.
- 4.- Tierras del Pueblo.
- 5.- Tierras de los Barrios.

#### 1.1.- Tierras del Estado

Siguiendo a la Doctora Martha Chávez Padrón en su obra clásica "El derecho agrario en México", observamos que entre los aztecas solamente el Señor podía disponer de la tierra como propietario y de esta manera ejercer el derecho de usar, del fruto y de disponer de la cosa. Podía dejar la cosa para sí o repartirla entre los principales. En el primer caso recibían el nombre de Tlatocalli, las del segundo tipo se llamaban Pillalli.<sup>(3)</sup>

---

(3) Cfr. CHAVEZ Padrón, Martha. "El derecho agrario en México." Editorial Porrúa S.A., 9a. Edición. México D.F., 1988. página 148.

Las tierras llamadas Pillalli podían retornar al Señor en cuanto lo deseara, eran posesiones antiguas de los pipiltzin (principales) transmitidas de padres a hijos. Parece ser que los principales a cambio de no pagar tributos, le prestaban al Señor servicios militares, políticos, administrativos, etc., a cambio les concedían la cantidad de tierras necesarias, en ocasiones les permitían transferir o vender sus tierras, prohibiendo siempre que se les transmitieran a plebeyos, de hacerlo el principal perdía todo derecho a la tierra.

Es importante mencionar que entre los pipiltzin se contaban los orientes y allegados del Señor, los principales e hijos de principales, caballeros, comendadores y gobernadores o caciques. Estas tierras las trabajaban gentes del pueblo que no eran sus dueños.<sup>(4)</sup>

Por su parte el Doctor Radl Lemus García, escribe que había tierras comunales, públicas y de los señores; entre las dos últimas cita: el Tecpantlalli, señalando que eran tierras que se destinaban a sufragar los gastos para la conservación, funcionamiento y el cuidado de los palacios del Tlacateculli; las Tlatocalalli, estas eran tierras cuyos productos se destinaban al sostenimiento del Consejo de Gobierno y altas autoridades; al referirse a las Pillalli menciona que eran tierras que se otorgaban para recompensar los servicios de los señores, y que se podían transmitir por herencia.<sup>(5)</sup>

---

(4) Cfr. CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. páginas 148 y 149

(5) Cfr. LEMUS García, Radl. "Derecho agrario mexicano." Editorial Porrúa S.A., 6a. Edición. México D.F., 1987. página 72.

En la tesis Doctoral de Guadalupe Rivera Marín, encontremos las siguientes palabras que son ampliamente ilustrativas con respecto a la temática que estamos tratando:

"Tlacocatalli o Tatocamilli, eran las tierras propiedad del Gran Señor o Tlatoani, destinadas a su servicio. Las podían trabajar los mayeques y los esclavos a su servicio. Estas tierras estaban sujetas a derechos hereditarios y se encontraban en posesión de los señores de diversos señoríos o reinos los cuales podían disponer de ellas en uso y abuso(ius fruendi, ius abutendi) de las mismas."(6)

Al referirse a las Pillalli, escribe:

"Tierras propiedad de los pipiltzin descendientes en menor grado del Tecuhtli, que pasaban a sus descendientes en el poder o que podían repartirse en propiedad entre sus otros hijos y hermanos, o bien que eran recibidas de manos del Tlatoani como pago por el cumplimiento de cargos administrativos como el del calpixque o recaudador de tributos. Las trabajaban los renteros y terratenientes conocidos como mayeques o calballeques, según sus diferentes condiciones sociales."(7)

Menciona el Doctor Lucio Méndez y Núñez en su obra clásica "El problema agrario de México", que el Rey disponía de sus propiedades sin limitación alguna, las podía transmitir en todo o en parte por donación o enajenarlas a darlas en usufructo a quien creyera conveniente; entre las personas a quienes el Rey favorecía dándoles tie-

---

(6) RIVERA Marín, Guadalupe. "La propiedad territorial en México." Editorial Siglo XXI S.A., 1a. Edición. México D.F., 1983. página 44

(7) Ibid. página 45

rras encontramos: a los miembros de la familia real, estos a cambio rendían vasallaje, prestándole servicios particulares; al extinguirse la familia en la línea directa o al abandonar el servicio del Señor por cualquier causa, volvían las propiedades a éste y eran susceptibles de un nuevo reparto. Se prohibía que a los plebeyos, les hicieran donación o enajenación de tierras.<sup>(8)</sup>

En su obra "El derecho agrario", el tratadista Antonio de Ibarrola escribe:

"Para Mendieta y Núñez fué el monarca entre los aztecas el dueño absoluto de todos los territorios sujetos a sus armas. Hace notar el maestro que la plena in re potestas era exclusiva del monarca, quien inclusive tenía facultades para constituir verdaderos mayorazgos. Tlatocalalli era la tierra del rey. Pillalli, la de los nobles."<sup>(9)</sup>

Finalizaremos el presente inciso, señalando las características fundamentales de la organización del pueblo azteca: se dividía en dos clases: la clase noble y la clase plebeya. La nobleza era hereditaria y a ella pertenecían las gentes allegadas a la monarquía, de una manera principal aquellas que habían prestado algún servicio importante en las guerras con las demás tribus, o que habían demostrado superioridad intelectual o de sabiduría. La clase plebeya estaba constituida por la masa del pueblo, por la mayoría de aquéllos que se dedicaban al trabajo rudo del campo, o de otros menesteres de arte a que también eran muy afectos los aztecas.

(8) Cfr. MENDIETA y Núñez, Lucio. "El problema agrario de México." Editorial Porrúa S.A., 16a. Edición. México D.F., 1979. página 15.

(9) IBARROLA, Antonio de. "Derecho agrario." Editorial Porrúa S.A., 2a. Edición. México D.F., 1983. página 48.

Ante esta situación, es obvio que las tierras que pertenecían al reino eran indudablemente las de mejor calidad, consistiendo en grandes extensiones de terrenos fértiles y de fácil cultivo, los más privilegiados por la naturaleza. Solamente así se explica la abundancia de elementos de que disponían los reyes aztecas, para sostener la fastuosidad y el lujo de su Corte.

### 1.2.- Tierras de los Militares

Para el desarrollo del tema referente a las tierras de los militares durante la etapa prehispánica, espesaremos citando a la Doctora Guadalupe Rivera Marín quien al respecto nos dice:

"Las Yaoyotlalli, eran tierras de conquista utilizadas para el sostenimiento de la guerra. Se dividían en milchimilli o cacalomilli según se sembraran de milpa o cacao. Eran cultivadas por los calvulleque o tributarios miembros del calpulli, pero se encontraban situadas dentro de las propiedades señoriales. Servían para premiar a los guerreros nobles o a los ennoblecidos y sólo el tlatoani disponía de ellas." (10)

Por su parte el Doctor Raúl Lemus García, escribe: las Nitlchimilli, fueron tierras cuyos frutos se destinaban al sostenimiento del ejército así como a los gastos de la guerra tribal. (11)

---

(10) RIVERA Marín, Guadalupe. obra citada. página 44.

(11) Cfr. LEMUS García, Raúl. obra citada. página 72.



De acuerdo al investigador Enrique Florescano, el pueblo que se conquistaba generalmente era más sabio que los vencedores en cuestiones de la tierra, razón por la que se les dejaba que continuaran en su labor agrícola, pero sus excedentes se entregaban a los nuevos amos. Estos, a su vez, premiaron a sus capitanes y jefes militares más distinguidos con tierras y hombres que las cultivaran.

La Doctora Martha Chávez Padrón, cita lo siguiente:

"Milchimalli, estas tierras estaban destinadas a suministrar víveres al ejército en tiempos de guerra las cuales se llamaban milchimallis o cacalomalli, según la especie de víveres que daban"(12)

Escribe el Doctor Lucio Mendieta y Núñez, que existían grandes extensiones de tierras las cuales estaban destinadas al sostenimiento del ejército en campaña; estas tierras se otorgaban en arrendamiento a los que la solicitaban, o en su defecto eran trabajadas de una manera colectiva por los habitantes del pueblo a que correspondían. Podemos decir que, eran propiedad de una institución tal y como lo fué el ejército. (13)

En lo referente a este tipo de tierras la opinión del tratadista Antonio de Ibarrola es la siguiente:

---

(12) CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. página 149.

(13) Cfr. MENDIETA y Núñez, Lucio. obra citada. página 16.

"Grandes, duros e indomables conquistadores fueron los aztecas. Los indios siempre diferenciaron sus géneros de propiedad por vocablos que se referían a la calidad de los poseedores, y no al género de la propiedad. Mitlchimalli, eran las tierras para la guerra"(14)

Todo parece indicar que las tierras que detentaban los jefes militares, tuvieron como origen las tierras de los pueblos conquistados; y al igual que las tierras de la nobleza eran también de buena calidad. De acuerdo a los historiadores, el ejército llegó a constituir una casta y fué una verdadera carga para el pueblo azteca.

### 1.3.- Tierras de los Sacerdotes

Para efectos de hacer notar la influencia de los sacerdotes en la organización social de los pueblos del ahora llamado Valle de México, cabe mencionar que los mexicas, al principio de su peregrinación, fueron conducidos por sus sacerdotes, quienes compartieron, andando el tiempo, con los jefes guerreros, el mando de la tribu. Con respecto a las tierras de los sacerdotes, enseguida analizaremos lo que escriben los autores en consulta.

---

(14) IBARROLA, Antonio de. obra citada. página 49.

Atendiendo a que la sociedad azteca era una sociedad dividida en estratos y clases sociales con rangos y privilegios que establecían diferencias muy marcadas entre los distintos grupos, poco a poco una parte de las tierras cultivables pasó, de las manos de campesinos, a las de los sacerdotes o fué adjudicada al templo.

En la obra de la Doctora Guadalupe Rivera Marín, leemos:

"Teobantlalli o Teotlalpan, eran tierras destinadas por el Tlacaltin, o sea la persona encargada de distribuir la tierra, para el mantenimiento de los sacerdotes y del culto religioso. Las trabajaban los mayeques o vasallos abarceros y se cultivaban bajo la dirección de los sacerdotes."<sup>(15)</sup>

Al referirse a estas tierras, la Doctora Martha Chávez Padrón les llama Teotlalpan y señala que sus productos estaban destinados a sufragar los gastos del culto religioso.<sup>(16)</sup>

Por su parte el Doctor Raúl Lemus García, menciona que eran tierras cuyos productos se destinaban a sufragar los gastos motivados por el sostenimiento de la función religiosa.<sup>(17)</sup>

De acuerdo a lo que escribe el Doctor Lucio Mendieta y Núñez, fueron tierras destinadas al sostenimiento de los gastos del culto; se daban en arrendamiento a los que así lo solicitaban, o bien eran labradas colectivamente por los habitantes del pueblo.<sup>(18)</sup>

(15) RIVERA Marín, Guadalupe. obra citada. página 44.

(16) Cfr. CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. página 149.

(17) Cfr. LEMUS García, Raúl. obra citada. página 72.

(18) Cfr. MENDIETA y Núñez, Lucio. obra citada. página 18.

Podemos concluir mencionando que: bajo las teocracias o los gobiernos y confederaciones militares, la comunidad campesina siguió siendo la misma, pero el producto de su trabajo y los excedentes de su economía ya no beneficiaron directa y principalmente a los campesinos, sino a sus dominadores. Por la misma razón, el acceso a la tierra ya no fué más derecho exclusivo de los campesinos. Poco a poco una parte de las tierras cultivables pasó, de las manos de los campesinos, a las de los guerreros o de los sacerdotes, o fue adjudicada al instituto militar o al templo. La historia nos refiere que el número de sacerdotes que llegó a existir en lo que fué la gran Tenochtitlán, alcanzó una cifra de más de cinco mil individuos. Esta clase sacerdotal se dedicaba exclusivamente al servicio del culto, y a predecir los destinos del pueblo; vivía con la mayor fastuosidad, en contraste con la miseria del pueblo.

#### 1.4.- Tierras del Pueblo

Señalan la mayoría de los historiadores, que la distribución de las tierras en Tenochtitlán se hizo por agrupaciones clánicas, lo que significa un sistema comunal de propiedad; es decir, propiedad no por individuos particulares, sino por las comunidades. En principio no se hace referencia a propiedades privadas de ninguna especie ni siquiera se señalan parcelamientos particulares, simplemente se enumeran los diversos clanes que constituían el grupo. Casi todos los investigadores coinciden en señalar como propiedad de tipo comunal el Altepetlalli, que será estudiado en el presente inciso.

Al referirse al Altepetlalli, la Doctora Guadalupe Rivera Marín nos ilustra con las siguientes palabras:

"Todas las tierras pertenecientes al Altépetl o pueblo. Las tierras sobrantes de los Calpulli, situadas a las afueras del poblado se cultivaban por todos los miembros del Calpulli o tierras destinadas a los gastos de la escuela o para la enseñanza militar o Tepan-chcalli y de los jóvenes del Calpulli que acudían al servicio militar o a la guerra antes de ocupar altos cargos."(19)

Una definición más amplia es la que nos da el Doctor Raúl Lemus García, y la cual a continuación nos permitimos citar:

"Altepetlalli. Eran tierras de los pueblos que se encontraban enclavadas en los barrios, trabajadas colectivamente por los comuneros en hora determinada y sin perjuicio de los cultivos de sus parcelas, cuyos productos se destinaban a realizar obras de servicio público e interés colectivo y al pago de tributos. Con los productos restantes, se integraba un fondo común que dió origen a las Cajas de Comunidad que reglamentó en la Colonia la Legislación de Indios."(20)

Le tratadista en materia agraria Martha Chávez Padrón, siguiendo a Clavijero nos dice al respecto: que eran tierras que sufragaban los gastos del pueblo, y que el Altepetlalli se dividía en tantas partes como eran los barrios de la población y cada barrio poseía su parte con entera independencia de los demás. (21)

(19) RIVERA Marín, Guadalupe. obra citada. página 46.

(20) LEMUS García, Raúl. obra citada. página 71.

(21) Cfr. CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. página 149.

Por considerar que son sumamente interesantes las palabras del Doctor Lucio Mendieta y Núñez, a continuación nos permitimos reproducirlas:

"Además de las tierras del Calpulli divididas en fracciones entre las familias usufructuarias, había otra clase, común a todos los habitantes del pueblo o ciudad, carecían de cercas y su goce era general. Una parte de ellas se destinaba a los gastos públicos del pueblo y al pago de tributo; eran labradas por todos los trabajadores en horas determinadas. Estos terrenos se llamaban Altepetlalli."(22)

Por su parte, el tratadista Antonio de Ibarrola opina que:

"En derredor de cada aldea hubo una área de terreno conocida como tierra del poblado (Altepetlalli) que incluía tierra laborable, monte y tierras de cacería. No pastos, desde luego, por no haber ganado. Irrigación incipiente; pero con derechos claramente definidos sobre el uso del agua."(23)

Siguiendo a los historiadores en la materia, podemos asegurar que las tierras pertenecientes al Altepetlalli, eran de infima categoría y estaban generalmente alejadas del pueblo.

---

(22) MENDIETA y Núñez, Lucio. obra citada. página 18.

(23) IBARROLA, Antonio de. obra citada. página 46.

### 1.5.- Tierras de los Barrios

Recordemos que en sus orígenes, la familia campesina solamente utilizó la extensión de tierra necesaria para asegurar el sustento de sus miembros, en otras palabras, la tierra era común a todos y sólo el producto de ella, obtenido mediante el trabajo, fué objeto de propiedad familiar o particular. Sin embargo, cuando los caseríos dispersos entre las milpas quedaron conectados a ciudades o centros religioso-administrativos con poder y unidad superiores a los de la comunidad campesina, ésta tuvo que adecuar a las nuevas condiciones tanto su movilidad como sus derechos a la tierra. Así, de la familia extensa que adquirió cohesión en la medida en que sus componentes estrecharon sus ligas con el suelo que los alimentaba, derivó el Calpulli, del cual adelantaremos que es una forma de organización social cuyo basamento lo constituían los lazos de parentesco y los derechos sobre la tierra.

En lo referente al Calpulli, la Doctora Guadalupe Rivera Marín menciona:

"Calpullalli, tierras destinadas al uso y posesión de los macehuales, miembros del Calpulli o subdivisión política-administrativa de un poblado o ciudad Atépetl o Hueyétl-Altépetl. Sus habitantes podían ser de un sólo linaje, o bien, gente común pertenecientes a diversos orígenes y linajes. Cubrían tributos al Tecuhtli dirigente de la casa señorial o Tecalli." (24)

(24) RIVERA Marín, Guadalupe. obra citada. página 46.

Otro autor en consulta, Raúl Lemus García menciona:

"El Calpulli -en plural Calpullec-, es una unidad socio-política que, originalmente significó "Barrio de Gente Conocida o Linaje Antiguo", teniendo sus tierras y términos conocidos desde su pasado remoto. Las tierras llamadas Calpullalli pertenecían en comunidad al núcleo de población integrante del Calpulli." (25)

El Doctor Lucio Mendieta y Núñez, escribe al respecto: cada tribu se componía de pequeños grupos emparentados, sujetos a la autoridad del individuo más anciano, de tal manera que al ocupar el territorio elegido como su residencia definitiva, los grupos descendientes de una misma cepa se reunieron en pequeñas secciones sobre las que edificaron sus hogares y se apropiaron de las tierras necesarias para su subsistencia; a estas secciones o barrios se les llamó Chinacalli o Calpulli, y a las tierras que pertenecían al Chinacalli, se les dió el nombre de Calpullalli. (26)

A su vez, el investigador Antonio de Ibarrola al escribir en lo referente al tema que nos ocupa, señala:

"Cuando varios, cada clan ocupó una parte de tierra definida en el interior de la aldea, parte que le correspondió en tenencia perpetua e inalienable para uso de sus miembros y la cual se denominaba calpullalli o tierra del clan." (27)

---

(25) LEMUS García, Raúl. obra citada. página 70.

(26) Cfr. MENDIETA y Núñez, Lucio. obra citada. página 16.

(27) IBARROLA, Antonio de. obra citada. página 46.



De acuerdo a lo que escribe la Doctora Martha Chávez Padrón, el Calpulli tenía las siguientes características: era una parcela de tierra que se le asignaba a un jefe de familia; el jefe debía de pertenecer a un barrio o agrupación de casas; las cabezas o varientes mayores de cada barrio eran quienes distribuían los Calpullec; era una especie de pequeña propiedad con una función social que cumplir la propiedad era comunal y pertenecía al barrio; pero el uso y el fruto era privado y lo gozaba quien lo estaba cultivando; para obtener un Calpulli se debía residir en el barrio y continuar viviendo en él; la tierra debía cultivarse sin interrupción, de lo contrario se perdía el Calpulli. <sup>(28)</sup>

Nuestra opinión es que en los Calpulli, que fueron comunidades de personas ligadas por la sangre, se institucionalizaron los derechos a la tierra que la familia había adquirido antes por la costumbre. Sólo los miembros de la familia o del mismo linaje podían pertenecer a un Calpulli y tener derecho a la tierra. Esta siguió siendo común, pero cada Calpulli disponía de un terreno claramente delimitado, el cual se dividía en parcelas cuyo usufructo correspondía a las familias del mismo. Es decir, no había propiedad privada de la tierra porque ésta pertenecía al Calpulli, pero los miembros de él, y sólo ellos, tenían derecho a recibir el usufructo de una parcela, y con el tiempo adquirieron también el derecho de transmitirlo a sus descendientes por herencia. Esos derechos sólo se perdían cuando el

---

(28) Cfr. CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. páginas 149 y 150.

usufructuario dejaba de cumplir con el objetivo esencial de la comunidad campesina; que es el de hacer producir la tierra. De esta manera aquél que dejaba de labrar la tierra sin justa causa durante el periodo de dos años consecutivos perdía derecho a ella.

O sea que en la organización superior del Calpulli, se integraron los patrones esenciales de la familia primitiva: la tierra se poseía en común; el derecho a cultivar una parte de ella lo tenía la familia y dentro de ésta, sólo se daba a quien la hacía producir y sólo en la extensión necesaria para que con su producto se satisficieran las necesidades de la familia y los deberes comunales.

En resumen, podemos decir que las tierras pertenecientes a los vecinos, es decir, a la comunidad, a la clase plebeya; eran tierras de infima categoría y estaban generalmente alejadas del pueblo. Así mismo, debemos mencionar que en los Calpullis había además de los numerosos dueños de parcelas, otro tipo de trabajadores que en calidad de peones ofrecían todos los días sus servicios.

Es de advertir que la fuente principal en la conservación de la tierra se hacía conforme al derecho y la principal fuente del derecho azteca fué la costumbre.

**CAPITULO SEGUNDO**  
**ESTRUCTURA AGRARIA DURANTE LA COLONIA**

- 2.1.- Propiedad del Estado
- 2.2.- Propiedad de Tipo Individual
  - 2.2.1.- Mercedes      2.2.2.- Caballería
  - 2.2.3.- Peonía      2.2.4.- Suerte
  - 2.2.5.- Compraventa      2.2.6.- Confirmación
- 2.3.- Propiedad de Tipo Intermedio
  - 2.3.1.- Composición      2.3.2.- Capitulación
  - 2.3.3.- Reducción de Indígenas
- 2.4.- Propiedades de Tipo Colectivo
  - 2.4.1.- Fundo Legal      2.4.2.- Ejido
  - 2.4.3.- Dehesa      2.4.4.- Propios
  - 2.4.5.- Tierras de común repartimiento
  - 2.4.6.- Montes, pastos y aguas.

Recordemos que, a partir de que los descubrimientos americanos comenzaron a ofrecer perspectivas de gran futuro, España ideó la Bula Noverint Universi, para tener una base que legitimara sus conquistas posteriores. De esta Bula se derivaron, en efecto, los derechos patrimoniales de los Reyes de España, y esos derechos fueron el punto de partida de que se derivó después toda la organización jurídica de las colonias; incluyendo obviamente a la Nueva España.

Así observamos, que de los expresados derechos patrimoniales se derivaron en efecto, todos los derechos públicos y privados que hubo en las colonias. Entre esos derechos hay que contar los de la tenencia o propiedad de la tierra. A este respecto la citada Bula expedida por Alejandro VI, establecía:

"Alexandro Obispo. Siervo de los Siervos de Dios: A los ilustres Carisimo en Christo, hijo Rey Fernando, y muy amada en Christo, hija Isabel Reyna de Castilla, de León, de Aragón, de Sicilia y Granada, salud, y bendición apostólica ... Entendimos, que desde atrás haviades propuesto en Vuestro ánimo buscar, y descubrir algunas islas y tierras firmes remotas e incógnitas de otros hasta agora no halladas, para reducir los Moradores Naturales de ella al servicio de nuestro redentor, y que profesen la Fe Católica ... Así, que nos alabando mucho en el Señor este Vuestro Santo, y loable propósito, y deseando, que sea llevado a debida execución, y que el mismo nombre de nuestro Salvador se plante en aquellas tierras; os amonestamos muy mucho en el Señor, y por el Sagrado Bautismo, que recibísteis, mediante el cual estáis obligados a los Mandamientos Apostólicos, y por las Entrañas de misericordia de nuestro Señor Jesu Christo atentamente os requerimos, que cuando intentaredes emprender, y proseguir del todo semejante empresa, queráis, y debáis con ánimo pronto, y zelo de verdadera fe, inducir a los pueblos, que viven en las tales islas, y tierras, a que reciban la Religión Christiana, y que en ningún tiempo os espanten los peligros y trabajos, teniendo esperanza y confianza firme, que el Omnipotente Dios Favorecerá felizmente Vuestres empresas, y para que siendoos concedida la libera

lidad de la Gracia Apostólica, con más libertad, y atrevimiento toméis el cargo de tan importante negocio: motu proprio, y no a instancia de petición Vuestra, ni de otro, que por Vos nos lo haya pedido; más de nuestra mera liberalidad, y de cierta ciencia, y de la plenitud del poderío Apostólico, todas las Islas, y tierras firmes, halladas, y que se hallaren descubiertas, y que se descubrieren hacia el Occidente, y Mediodía, fabricando, y componiendo una línea del Polo Artico, que es el Septentrión, al Polo Antártico, que es el Mediodía; ora se hayan hallado Islas, y tierras, ora se hayan de hallar azia la India, o azia otra cualquiera parte, la cuál línea diste de cada de las Islas, que vulgarmente dicen de los Azores, y Cabo Verde, cien leguas azia el Occidente y Mediodía. Así que, todas sus Islas, y tierras firmes halladas, y que se hallaren descubiertas, y que se descubrieren desde la dicha línea azia el Occidente y Mediodía, que por otro Rey, o Príncipe Christiano no fueren actualmente poseídas hasta el día del Nacimiento de nuestro Señor Jesús, próximo pasado, del cual comienza el año presente de mil cuatrocientos y noventa y tres, quando fueron por Vuestros Mensageros, y Capitanes halladas algunas de las dichas Islas; por la autoridad del Omnipotente Dios a Nos en San Pedro concedida, y del Vicariato de Jesu Christo, que exercemos en las tierras, con todos los Señoríos de ellas, Ciudades, Puerzas, Lugares, Villas, Derechos, Jurisdicciones y todas sus pertenencias, por el tenor de las presentes, las damos, concedemos y asignamos a Vos, y a los dichos Vuestros herederos y sucesores Señores de ellas con libre, lleno, y absoluto poder, autoridad, y jurisdicción: con declaración, que por esta nuestra donación, concesión, y asignación, no se entienda, ni se pueda entender que se quite, ni haya de quitar el derecho adquirido a ningún Príncipe Christiano que actualmente huviera poseído las dichas Islas, y tierras firmes hasta el susodicho día de Navidad de Nuestro Señor Jesu Christo ..."(29)

Analizando los párrafos citados de la Bula Noverint Universi, encontramos que el Papa Alejandro VI, representante de Dios en la tierra, donó a los Reyes de España, las Islas y tierras firmes ya descubiertas y aquéllas que en el futuro se descubrieren.

(29) FLORESCANO, Enrique. obra citada. páginas 23-25.

Los tratadistas Antonio de Ibarrola y Martha Chávez Padrón, refiriéndose a la citada Bula escriben lo siguiente:

"Discútese todavía en términos apasionados si tuvo o no la Santa Sede Apostólica facultades para designar soberanos sobre tierras ignotas con la amplitud con que lo hizo. Lo que si consta es la tremenda fuerza que tuvo el documento en una sociedad íntegra y totalmente cristiana como era la Europa, de finales del siglo XV, y la habilidad y decisión con que obró el Pontífice. Fue la Bula el instrumento en que constantemente fundó sus derechos la Corona de España, causante en titularidad del Estado Mexicano." (30)

Por su parte la Doctora Martha Chávez Padrón, menciona que evidentemente el Papa Alejandro VI no tenía derecho alguno para disponer del continente descubierto; así, pues, como documento jurídico no tiene valor alguno. Pero si la Bula no es título bastante para la justificación del dominio de los reyes españoles sobre las Indias, el hecho es que los soberanos se apropiaron de las tierras que poseían los pueblos sometidos a sus armas en virtud del derecho de la conquista que era aceptado como legítimo en aquellos tiempos. Estos derechos recibieron la sanción del tiempo y se vieron robustecidos por una posesión no interrumpida en el transcurso de tres siglos, y no cabe duda que lo anterior es la justificación jurídica moderna de los hechos pasados, pero en aquella época y dado el espíritu religioso del pueblo español, la Bula de Alejandro VI fué el verdadero y único título que justificó la ocupación de las tierras de las Indias por las fuerzas reales de España. (31)

(30) IBARROLA, Antonio de. obra citada. páginas 50 y 51.

(31) Cfr. CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. páginas 197-199.

Continuando con la Doctora Martha Chávez Padrón, observamos que en España se dieron tres tipos de patrimonio; y pensemos que es necesario analizar estos para entender el régimen patrimonial que se dió en la Nueva España.

### 2.1.- Propiedad del Estado

Primeramente tenemos al Real Patrimonio, este pertenecía a la Casa Real para sus gastos y se constituía por el conjunto de bienes destinados a satisfacer las necesidades personales del Rey, y para emprender nuevas conquistas. (32)

En segundo lugar encontramos al Patrimonio Privado del Rey, este le pertenecía personalmente, antes y después de ser investido como tal. (33)

Finalmente existía el Patrimonio del Estado o Tesoro Real, se dedicaba a la administración, el orden y la defensa del reino. (34)

De lo escrito, deducimos que las tierras de la Nueva España pasaron a pertenecer al tercer tipo de patrimonio. Pues, cabe recordar que la Bula Alejandrina otorgó a los Reyes Españoles las tierras de

---

(32) Cfr. CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. página 199.

(33) Cfr. Ibid. página 199.

(34) Cfr. Ibid. página 200.

la Nueva España, pero en su calidad de gobernantes. Habiendo dejado establecido el derecho de posesión de las tierras de la Nueva España en favor del patrimonio del Estado Español, enseguida veremos como se derivó de ahí la propiedad durante la época Colonial.

La mayoría de los tratadistas en materia agraria están acordes en señalar que la propiedad en esta época, se clasificaba en relación a la persona que ostentaba la tierra y asimismo, en que esta se concentraba en: los españoles y sus descendientes; el clero, y los indígenas. Los tipos de propiedad existentes eran: la propiedad de tipo individual; la propiedad de tipo intermedio y la propiedad de tipo colectivo; con sus correspondientes subdivisiones, las cuales serán objeto de nuestro estudio en los siguientes incisos:

## 2.2.- Propiedad de tipo individual

Todo parece indicar que la estructura territorial y agrícola de la época Colonial encuentra su fundamento legal en la Real Cédula de Fernando V, expedida en Valladolid el 18 de junio de 1513, documento de gran importancia que enseguida nos permitimos transcribir:

"Porque nuestros vasallos se alienten al descubrimiento y población de las Indias, y puedan vivir con la comodidad y conveniencia que deseamos; es nuestra voluntad que se puedan repartir y repartan casas, solares, tierras, caballerías, y peonías a todos los que fueren a poblar tierras nuevas en los Pueblos y Lugares que por el Gobernador de la nueva población les fueren señalados, haciendo dis-



tinción entre escuderos y peones y los que fueren de menos grado y merecimiento, y los aumenten y mejoren, atenta la calidad de sus importantes servicios, para que cuiden de la labranza y crianza; y habiendo hecho en ellas su morada y labor, y residiendo en estos pueblos cuatro años, les concedemos facultad para que de allí adelante los puedan vender, y hacer de ellos su voluntad libremente, como cosa suya propia; y asimismo conforme su calidad, el Gobernador, o el que tuviere nuestra facultad, les encomiende los indios en el repartimiento que hiciere, para que gocen de sus aprovechamientos y demoras, en conformidad de las tasas, y de lo que está ordenado. Y porque podía suceder que al repartir las tierras hubiese duda en las medidas, declaramos que una peonía es solar de cincuenta pies de ancho, y ciento de largo, cien fanegas tierras de labor, de trigo o cebada, diez de maíz, dos huebras de tierra para huerta, y ocho para plantas de otros árboles de secadal, tierra de pasto para diez uercas de vientre, veinte vacas y cinco yeguas, cien ovejas, y veinte cabras. Una caballería es solar de cien pies de ancho, y doscientos de largo; y de todo lo demás, como cinco peonías, que serán quinientas fanegas de labor para pan de trigo o cebada, cincuenta de maíz, diez huebras de tierra para huertas, cuarenta para plantas de otros árboles de secadal, tierra de pasto para cincuenta uercas de vientre, cien vacas, veinte yeguas, quinientas ovejas y cien cabras. Y ordenamos que se haga el repartimiento de forma que todos participen de lo bueno y mediano, y de lo que no fuere tal en la parte que a cada uno se le debiere señalar."(35)

En la Cédula citada, se permite que los españoles se convirtieran en propietarios de la tierra y que la pudieran vender; constituyéndose así la propiedad privada en la Nueva España con las características del derecho romano y las peculiaridades de la legislación española e indiana. Los españoles gozaron de las siguientes propiedades de tipo individual: merced, caballería, peonía, suerte, compra venta y confirmación. Las cuales estudiaremos a continuación.

(35) FLORESCANO, Enrique. obra citada. páginas 28 y 29.

### 2.2.1.- Mercedes

Escribe el Doctor Raúl Lemus García, que la merced real era una disposición del Soberano, concediendo tierras u otra clase de bienes a los españoles, lo anterior era para premiar los servicios que se le habían prestado a la Corona de España, o a título de mera liberalidad; los trámites usuales para obtener las tierras mercedadas eran los siguientes: en un principio los capitanes hicieron el reparto entre sus soldados, reparto que estaba sujeto a la confirmación real; posteriormente esta facultad fué de los Virreyes, Presidentes de Audiencia y Gobernadores, seguía siendo necesaria la Confirmación del Rey, suprimiéndose este requisito a partir de 1754; se establecía que las mercedes debían otorgarse sin perjuicio de la raza indígena; el beneficiario debía tomar posesión de las tierras de merced dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, con la obligación de edificar, sembrar y plantar árboles en los linderos de las tierras recibidas; asimismo, no se podían abandonar dichas posesiones; al obtenerse la merced se debía otorgar fianza para asegurar el cumplimiento de las obligaciones. (36)

Por su parte, Antonio de Ibarrola al referirse a nuestra temática, escribe:

"Los favorecidos con mercedes reales se obligaron a poblar y hacer producir las tierras por ellas amparadas. Ots Candequi nos ha-

---

(36) Cfr. LEMUS García, Raúl. obra citada. páginas 86 y 87.

ce notar cómo se sentía la presencia del Estado en pro de la importante función social del derecho de propiedad. Jamás fueron en nuestro país los nuevos territorios meras factorías comerciales o depósitos de esclavos. Se dispuso que en todas las expediciones figurasen clérigos para cumplir los fines espirituales y oficiales reales para la administración y defensa de los intereses de España."(37)

En su obra "origen y desarrollo de los problemas agrarios de México", el investigador Enrique Florescano escribe al respecto:

"La gracia o merced de tierra tuvo por origen el mismo propósito de recompensar con largueza a los particulares que habían hecho posible la obra portentosa del descubrimiento y conquista organizando a sus propias costas la mayoría de las empresas descubridoras. En las mercedes de tierra para cultivo se distinguieron dos tipos: peonías y caballerías."(38)

Para el Doctor Lucio Mendieta y Núñez, las mercedes reales fueron más que simples donaciones de los soberanos, un pago o remuneración por los servicios prestados a la Corona de España. Y señala el autor en consulta que la donación se presenta al repartirse más tarde de grandes extensiones de tierra, para estimular a los españoles para que colonizaran los nuevos territorios. (39)

Cabe mencionar que las bases para otorgar las mercedes reales, lo constituyó la Cédula Real del 18 de junio de 1513, la cual ya está citada en renglones precedentes.

(37) IBARROLA, Antonio de. obra citada. página 57.

(38) FLORESCANO, Enrique. obra citada. página 29.

(39) Cfr. MENDIETA y Núñez, Lucio. obra citada. página 42.

### 2.2.2.- Caballería

Consultando la obra "El derecho agrario en México", de la Doctora Martha Chávez Padrón, al referirse a la caballería escribe:

"Era una medida de tierra que se le daba en merced a un soldado de caballería y cuya medida fijaron en un principio las multicitadas Ordenes del 18 de junio y 9 de agosto de 1513; pero hubo varias Ordenanzas aclaratorias de tal medida, la del Virrey don Antonio de Mendoza en 1536, la del Virrey don Gastón de Peralta en 1567. Para Mendieta y Núñez la caballería es un paralelogramo de 609,408 varas o sea 42.79-53 hectáreas y para González de Cossío tiene una extensión aproximada de trescientas hectáreas."(40)

Recordemos que en renglones precedentes escribimos que de acuerdo al investigador Enrique Florescano, en las mercedes de tierra para cultivo se distinguieron dos tipos: peonías y caballerías. Las caballerías se concedían a los soldados que habían combatido a caballo y eran cinco veces más grandes que las llamadas peonías. Se repartieron en grandes cantidades, pues los soldados y colonos alegraron siempre su condición de hidalgos y caballeros. (41)

El fundamento legal de las caballerías se encuentra en la multicitada Cédula del 18 de junio de 1513. Asimismo, escribe la Doctora

---

(40) CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. página 168.

(41) Cfr. FLORESCANO, Enrique. obra citada. página 29.

Guadalupe Rivers Marín, que en 1553 el emperador Carlos V, habría de manifestar a tal respecto:

"Que a los que aceptaren asiento de caballerías se les obligue a tener edificados los solares, poblada la casa y hechas y repartidas las hojas de tierras de labor y haberla labrado."<sup>(42)</sup>

Para ilustrar lo referente al procedimiento para otorgar la merced de caballería, seguiremos a la autora en consulta: tocaba al Virrey distribuir las mercedes, se otorgaba una vez cumplidos los requisitos que él mismo había estipulado en el mandamiento acordado, por medio del cual el alcalde mayor o corregidor de la región decidía sobre la posibilidad real de cumplimentar la solicitud del interesado. Si la resolución era favorable, el interesado recibía un título en debida forma, la "merced", y ésta se transcribía en un libro de registro. El alcalde mayor ponía entonces al beneficiario en posesión de la tierra, siguiendo viejas formalidades que se estimaban indispensables: "Lo tomaba de la mano y recorría con él el sitio, mientras el interesado arrancaba hierbas, tiraba piedras o cortaba ramos. Tales gestos creaban derechos casi definitivos sobre el suelo." Ante el excesivo otorgamiento de mercedes y la necesidad de percibir ingresos, el Rey estableció el procedimiento de la Real Confirmación que venía a ser un certificado real de verificación de la merced otorgada sobre determinada propiedad territorial.<sup>(43)</sup>

---

(42) RIVERA Marín, Guadalupe. obra citada. página 179.

(43) Ibid. páginas 179 y 180.

### 2.2.3.- Peonía

Al referirnos a la Peonía, debemos señalar que al igual que la Caballería, es una medida agraria que sirvió de base para compensar con tierras a los infantes o soldados que luchaban a pie. Al igual que otros tipos de propiedad privada, encuentra su fundamento jurídico en la Cédula del 18 de junio de 1513, ya citada en los renglones que preceden. Enseguida analizaremos que es lo que nos dicen al respecto: Lucio Mendieta y Núñez y Guadalupe Rivera Marín.

El Doctor Lucio Mendieta y Núñez, escribe:

"En la Ley para la Distribución y Arreglo de la Propiedad de fecha 18 de junio de 1513, se marcaron de este modo las medidas a que debían sujetarse los repartos de tierras; y porque podía suceder en el momento de repartir las tierras hubiese duda en las medidas, declaramos que una peonía es solar de cincuenta pies de ancho y ciento de largo, cien fanegas de tierra de labor, de trigo o de cebada, y diez de maíz, dos huebras de tierra para huerta, y ocho para plantas de otros árboles de secadal, tierra de pasto para diez puercas de vientre, veinte vacas y cinco yeguas, cien ovejas, y veinte cabras."(44)

Al igual que hicimos al tratar lo referente al procedimiento para obtener la merced de una caballería, enseguida nos referiremos al procedimiento para obtener la merced de una peonía.

(44) MENDIETA y Núñez, Lucio. obra citada. página 43.

El Virrey era el encargado de otorgar la merced de peonía, para obtenerla se debían de cumplir los requisitos que el Virrey había estipulado en el mandamiento acordado, por medio de éste el alcalde mayor o corregidor de la región decidía sobre la posibilidad real de cumplimentar la solicitud del interesado. De tal manera que si la resolución era favorable, la persona interesada recibía un título en debida forma, el cual era la "merced", y ésta se inscribía en un Libro de Registro.

Escribe la Doctora Guadalupe Rivera Marín, que Hernán Cortés al hacer los primeros repartimientos, hizo distinciones marcadas a favor de sus más cercanos servidores y amigos y les entregó la tierra más de acuerdo con sus intereses personales que con los intereses de los favorecidos, y da mucho mayor número de caballerías que peonías, pues a todos sus allegados los considera hidalgos y dignos de tal recompensa. Lo citado, dió lugar a un reparto injusto y parcial por lo que, al arribo del Virrey don Antonio de Mendoza en 1535, se modificaron las medidas de dotación de la tierra y se definió a la peonía: como el equivalente a la quinta parte de una caballería, la cual se delimitaba por 1 104 varas de largo por 551 de ancho, o sea que tenía una superficie de 609 408 varas cuadradas, equivalente a 41-79-43 hectáreas o 45 000 metros cuadrados aproximadamente. De lo anterior, se deduce que la peonía midiera poco más de ocho hectáreas aproximadamente.

(45) Cfr. RIVERA Marín, Guadalupe. obra citada. páginas 180 y 181

#### 2.2.4.- Suerte

Para el desarrollo del presente inciso, nos permitiremos citar a los tratadistas: Lucio Mendieta y Núñez, Raúl Lemus García y a la Doctora Martha Chávez Padrón, quienes al referirse a la "suerte" se ñalan:

El Doctor Lucio Mendieta y Núñez, indica:

"Equivale a la cuarta parte de una caballería. Tiene la figura de un paralelogramo de ángulos rectos. Extensión: quinientas cincuenta y dos varas de largo por doscientas setenta y seis de ancho. Superficie: ciento cincuenta y dos mil trescientas cincuenta y dos varas cuadradas, o sean diez hectáreas, sesenta y nueve áreas y ochenta y ocho centiáreas."(46)

Por su parte, el tratadista Raúl Lemus García escribe:

"Las suertes son tierras de propiedad y usufructo individual. En las poblaciones españolas de nueva fundación, a cada solar correspondía una suerte de terrenos de labor. La suerte de tierra equivale a la cuarta parte de la caballería, consecuentemente tenía una extensión de 10 hectáreas, 9 áreas y 88 centiáreas."(47)

---

(46) MENDIETA y Núñez, Lucio. obra citada. páginas 47 y 48.

(47) LEMUS García, Raúl. obra citada. página 88.



Para la Doctora Martha Chávez Padrón, la suerte consistía en:

"Era un solar para labranza que se daba a cada uno de los colonos de las tierras de una capitulación, o en simple merced y que tenía una superficie de 10.69-88 hectáreas."(48)

Seguendo a los tratadista citados, para nosotros la suerte en la época Colonial en México, consistía en un solar para labranza el cual otorgaban las autoridades virreinales a los colonos de una capitulación o merced, y medía quinientas varas de largo por doscientas sesenta y seis de ancho, lo cual equivalía a una cuarta parte de la caballería.

#### 2.2.5.- Compraventa

En su obra "La propiedad territorial en México", la Doctora Guadalupe Rivera Marín asegura que los modos de obtener el derecho al uso de la tierra, en los cuales se basaron Hernán Cortés, sus hombres, los misioneros y los eclesiásticos, son derivados de la creación de una empresa privada y frecuentemente ilegal, la cual generalmente fué aceptada por los Reyes de España. Desde el punto de vista económico, la compraventa de tierras de los indígenas se puede considerar como un modo oneroso de adquirir la propiedad. En 1591,

---

(48) CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. página 168.

la Corona de España ordenó que las tierras realengas ya no fueran otorgadas por medio de donaciones gratuitas, sino que se vendieran y se beneficiasen por los oficiales reales en pública almoneda siguiendo los usos establecidos en la tradición castellana tal y como lo hacían constar las disposiciones del emperador Carlos V dadas en 1531; en ellas ordena que cuando se vendan tierras de indios a españoles, esto se haga frente a los fiscales de la Real Audiencia, los presidentes y las audiencias, sacándolas a pregón, y rematándolas en pública almoneda, como el resto de la hacienda real.

Felipe II ordenó en 1571 que la venta de bienes de los indios se hiciere con intervención de la justicia, pues, reconoce que cuando los indios vendían sus propiedades territoriales o bienes raíces conforme a lo permitido, debían llevarse a pregón en almoneda pública y en presencia de la justicia; los bienes raíces por término de treinta días y los muebles por nueve días; ordena que si faltare a este requisito no se diere valor ni efecto. Si el valor de la propiedad vendida era inferior a treinta pesos oro común, bastaba que el vendedor indio apareciera ante un juez ordinario a pedir licencia para hacer la venta, misma que debían otorgar previa certeza de que el bien era propiedad del vendedor y reconociendo la capacidad del comprador. A pesar de estas medidas protectoras, se repitió el vicio de simulación de ventas de propiedad de tierra indígena y de la compra a bajo precio mediante engaño y coacción, convirtiéndose este sistema en una forma más de despojo de la propiedad indígena comunal e individual.

(49) Cfr. RIVERA Marín, Guadalupe. obra citada. página 183.

El investigador Enrique Florescano se encuentra de acuerdo en lo citado por la Doctora Guadalupe Rivera Marín, y en su obra "Origen y desarrollo de los problemas agrarios en México", escribe:

"Cuando la colonización se consolidó y aumentaron los problemas económicos de la metrópoli, los consejeros de la Corona pensaron que la cesión a título oneroso de la tierra podía incrementar los ingresos del erario. Así, entre 1591 y 1616 surgió un nuevo título para adquirir el dominio privado de las tierras baldías o realengas: la adjudicación en pública subasta al mejor postor. En adelante, aunque se siguió hablando de mercedes de tierra, lo corriente fue que estas mercedes se adjudicaran en subasta pública a quien ofrecía más dinero por ellas." (50)

#### 2.2.6.- Confirmación

En lo referente a la Confirmación, podemos decir que era un procedimiento mediante el cual el Rey confirmaba la tenencia de tierra en favor de alguien que, carecía de títulos sobre ella, o bien que le habían sido tituladas en forma indebida. Al referirse a la Confirmación la Doctora Martha Chávez Padrón, escribe:

"La recopilación de Indias, Libro IV, título XII, Ley XVI, del 1<sup>o</sup> de noviembre de 1571 ordena la restitución a la Corona Española, de la tierra que se posee sin justos y verdaderos títulos, y la anterior Ley XV dice que este tipo de tierras sean confirmadas por

---

(50) FLORESCANO, Enrique. obra citada. página 32.

Nos en nuestro Consejo; mandamos a los que tuvieran cédulas de Confirmación, se les conserve y sean asparados en la posesión dentro de los límites de ella contenidos."(51)

Uno de los recursos utilizados para obligar a los propietarios a regularizar su propiedad, fué la Confirmación Real que requerían todas las mercedes otorgadas después de 1522, así como las ventas y composiciones posteriores. Sin la Confirmación Real, quien recibía la adjudicación no podía adquirir el pleno dominio e irrevocable de la tierra. En 1522, fecha en que se ordenó cumplir con este requisito, es posible que esta última potestad del soberano fuera utilizada para presionar al beneficiado a cumplir con las obligaciones que prescribía la merced de tierras: posesión efectiva, cultivar en un plazo determinado, edificar, deslindar las tierras adjudicadas, obtener ratificaciones de los colindantes, prohibición de usurpar más tierras de las concedidas, etc. Un siglo más tarde esta amenaza jurídica que la Corona se había reservado contra los propietarios comenzó a ser aplicada, pues salvo rarisimas excepciones la mayoría de los títulos otorgados por los virreyes no habían sido Confirmados por la Corona. Sin embargo, como todavía en 1745 el Rey ordenó que las personas que entrasen en posesión de bienes realengos o baldíos acudiesen precisamente a su Real Persona a impetrar su Confirmación, y como era muy difícil y costoso acudir a la Corte para conseguir la Confirmación, en 1754 se admitió que la Confirmación pudiera ser solicitada y obtenida de:

---

(51) CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. página 175

"Las autoridades de su Distrito y demás Ministros, a quienes se comete esta facultad por esta nueva instrucción, los cuales en vista del proceso que se hubiere formado por los subdelegados en orden a la medida y avaldo de las tales tierras y del título que se les hubiere despachado, examinarán si la venta o composición está hecha sin fraude ni colusión, y en precios proporcionados, equitativos con vista y audiencia de los fiscales, para que con atención a todo, y constando haber entrado en cajas reales el precio de la venta o composición y derecho de media anata respectivo, y haciendo de nuevo aquél servicio pecuniario que parezca correspondiente, les despachen en mi Real nombre la Confirmación de sus títulos, con los cuales se dará por legitimada, con la posesión y dominio de tales tierras, baldíos o aguas, sin poder en tiempo alguno ser sobre ello inquietados los poseedores ni sus sucesores universales ni particulares"(52)

### 2.3.- Propiedad de tipo Intermedio

De acuerdo a los tratadistas en materia agraria, las instituciones de tipo intermedio comprendían propiedades de tipo individual y propiedades de tipo comunal, tales propiedades intermedias eran: la Composición, la Capitulación y la Reducción de Indígenas. Estas propiedades serán objeto de nuestro estudio en los siguientes incisos.

#### 2.3.1.- Composición

La Composición constituye otra institución por medio de la cual algunos terratenientes se hicieron de tierras reales o de otras particulares. Con la finalidad de regularizar la titulación, como de

(52) FLORESCANO, Enrique. obra citada. página 34.

obtener ingresos para el tesoro real, en 1589 empezó por ordenarse la revocación o composición de las tierras mercedadas que dieron los cabildos y en 1631 en las Leyes de Indias, Libro IV, Título VII Ley XV, del 17 de mayo, expedida por Felipe IV, se establecía:

"Los que hubieren introducido y usurpado más de lo que les pertenece, sean admitidos en cuanto al exceso, a moderada composición y se les despachen nuevos títulos." (53)

Con el fin de llevar más dinero a las arcas de España apareció por los años de 1591 a 1616, la Composición, era un procedimiento que permitía regularizar jurídicamente la situación de las tierras poseídas sin justos títulos, las compras irregulares hechas a los indios, las demasías y malos títulos, mediante pago al fisco de una cierta cantidad de dinero. Las Reales Cédulas que fueron configurando el procedimiento de la Composición disponían que las personas cuya documentación estuviera en regla podrían obtener las cláusulas que les convinieran; mandaban que en adelante las tierras baldías se repartieran mediante pago; y señalaban que quienes se negaran a pagar una justa "composición" para regularizar su posesión defectuosa, perderían en beneficio del fisco todas las tierras ocupadas sin justo título. Es decir, a cambio de recibir algún dinero la Corona Española se exponía a sancionar los manejos de los acaparadores, a reconocer la apropiación de los pastos que las leyes declaraban comunes, a legalizar invasiones en las tierras de los indios, y en su

---

(53) CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. página 168.

ma, a fijar definitivamente el latifundio. En los años inmediatos a 1591, fecha de expedición de la primera Real Cédula sobre Composiciones, esos hechos no se apreciaron porque la tierra tenía poco valor; pero más tarde, cuando aumentó la población, el comercio, los mercados y la extensión de los cultivos, la presión sobre las tierras de los indios se volvió intolerable. Finalmente, entre 1640 y 1700 la mayoría de las grandes haciendas de cultivo, los latifundios ganaderos y las vastas propiedades de la Iglesia fueron legalizadas y puestas en orden mediante el procedimiento de la composición. Enseguida nos permitimos transcribir la Real Cédula de Felipe II, fechada el 1<sup>o</sup> de noviembre de 1591, que mandaba establecer en la Nueva España el procedimiento de la Composición:

"Mi don Luis de Velasco, mi Virrey, Gobernador y Capitán General de la Nueva España. Por otra Cédula de la fecha de ésta, os ordeno que me hagáis restituir todas las tierras que cualesquier personas tienen y poseen en esa provincias sin justo y legítimo título, haciéndolos examinar para ello por ser mío y pertenecerme todo ello; y como quiera que justamente pudiera ejecutar lo que se contiene en la dicha Cédula por algunas justas causas y consideraciones, y principalmente por hacer merced a mis vasallos, he tenido y tengo por bien que sean admitidos en alguna acomodada composición, para que sirviéndome con lo que fuese justo, fundar y poner en la mar una gruesa armada, para asegurar estos reinos y esto mismo que me restituyeren lo concederéis de nuevo a quien os lo pidiere y qui siere mediante la dicha Composición, en la forma de uso declarada, y todo lo que así compusiereis y concediereis de nuevo, yo por la presente lo apruebo, confirmo y concedo, siendo conforme a lo que en esta nuestra Cédula va declarado, lo cual es mi voluntad que vaya incorporada en los títulos, para que mediante los dichos recaudos se tengan por verdaderos y señores y legítimos poseedores de lo que no son ahora."(54)

---

(54) FLORESCANO, Enrique. obra citada. página 33.

Las Composiciones fueron individuales o de tipo colectivo, se debía admitir con relación, la composición solicitada por alguna comunidad de indios.

### 2.3.2.- Capitulación

Todo parece indicar que la colonización de la Nueva España tuvo como origen la fundación de pueblos españoles que sirvieron de avanzada o punto de apoyo en los territorios antes dominados por tribus indígenas. Estas fundaciones tuvieron su punto de apoyo en las Ordenanzas de Población las cuales permitían que la colonización de los reinos conquistados se realizara por los particulares. A continuación, nos permitimos citar las palabras del Doctor Lucio Mendieta y Núñez, las cuales reafirman lo mencionado:

"Las Ordenanzas de Población en efecto, disponían que los pueblos se fundaran mediante Capitulaciones o Convenios que los Gobernadores de las nuevas provincias celebraban con las personas que considerasen más capaces y de mejores dotes morales, quienes deberían comprometerse a poblar los puntos que con ese fin se escogieran"(55)

Reafirmando lo dicho por el Doctor Mendieta y Núñez, recordemos que la mayoría de las empresas españolas de descubrimiento, conquis

---

(55) MENDIETA y Núñez, Lucio. obra citada. página 43.



ta y población en América fueron intentadas y financiadas por particulares, quienes para legalizar su acción celebraban antes con el monarca un contrato llamado Capitulación o Asiento. En estas Capitulaciones, se fijaban los derechos que se reservaba la Corona en los territorios a descubrir y las mercedes que recibirían los participantes en la empresa. Naturalmente, el hecho de que el descubrimiento y conquista del mundo americano fuera obra de simples particulares autorizados y alentados por los Reyes, pero sin recibir de éstos auxilio efectivo, llevó a la Corona a concederles en las Capitulaciones privilegios extraordinarios que afectaron a la organización política, económica y social de los territorios conquistados. Generalmente el jefe de la expedición descubridora recibía el título de Adelantado con carácter vitalicio o hereditario; facultades para repartir a sus compañeros tierras, solares y frecuentemente indígenas; permiso para erigir fortalezas y gozar vitalicia o hereditariamente de ellas; y además de estos privilegios de carácter marcadamente señorial, el jefe de la expedición recibía como premio grandes extensiones de terreno en el área descubierta o conquistada. Un ejemplo de estos contratos es la siguiente Capitulación celebrada con Francisco de Montejo en 1526 para la conquista de Yucatán:

"El Rey. Por cuanto vos Francisco de Montejo, vecino de la ciudad de México, hicisteis relación que vos, por la mucha voluntad de que tenéis al servicio de la Católica Reina y Mío, queríades descubrir, conquistar e poblar las islas de Yucatán y Cozumel a vuestra costa y misión, sin que en ningún tiempo seamos obligados a vos pagar ni satisfacer los gastos que en ellos hiciéredes, más de lo que en esta (Capitulación) vos será otorgado. Yo mandé tomar con vos el asiento y capitulación siguientes:

Primeramente, vos doy licencia y facultad para que podáis conquistar y poblar las dichas Islas de Yucatán y Cozumel, con tanto que seáis obligado de llevar y llevéis destos nuestros Reinos. Acatando vuestra persona y los servicios que nos habéis hecho y esperamos que nos haréis, es mi Merced y voluntad de vos hacer Merced, como por la presente vos la hago, para que todos los días de vuestra vida seáis Nuestro Gobernador y Capitán General de las dichas Islas. Otro sí, vos hago Merced de diez leguas en cuadro de lo que así descubriéredes, para que tengáis tierras en que granjear y labrar, no siendo en lo mejor ni en lo peor; para que sea vuestra y de vuestros herederos y sucesores para siempre jamás." (56)

Escribe la Doctora Wartha Chávez Padrón, que Felipe II dispuso:

"El término y territorio que se diere por Capitulación, se reparta en la siguiente forma: Sáquese primero lo que fuere menester para los solares del pueblo y el exido competente y dehesa en que puedan pastar abundantemente el ganado que han de tener los vecinos y más otro tanto para propios del lugar; el resto del territorio y términos se hagan cuatro partes: la una de ellas, que escogiere, sea para el que está obligado a hacer el pueblo; y las otras tres se repartan en suertes iguales para los pobladores." (57)

En la disposición citada se observa la capitulación a título de un particular; así como el tipo de tierras que tenía un pueblo y de las cuales podemos mencionar que eran de tipo colectivo.

(56) FLORESCANO, Enrique. obra citada. página 27.

(57) CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. página 170.

### 2.3.3.- Reducción de Indígenas

En lo referente a la Reducción de Indígenas, podemos mencionar que sirvió para reducir a los indígenas que vivían separados y divididos por montes y sierras, privados de todo beneficio corporal y espiritual; a pueblos, y para tal efecto se dictaron numerosas disposiciones, entre las cuales citaremos a la que se intitula "De las Reducciones y Pueblos de Indios"

"Con mucho cuidado y particular atención, se ha procurado siempre interponer los medios más convenientes para que los indios sean instruidos en la Santa Fe Católica, y Ley Evangélica, y olvidando los errores de sus antiguos ritos, y ceremonias, vivan en concierto y policía; y para que esto se executase con mejor acierto, se juntaron diversas veces los de nuestro Consejo de Indias, y otras personas Religiosas, y congregaron los prelados de Nueva España el año de mil quinientos y cuarenta y seis por mandado del señor Emperador Carlos Quinto, de gloriosa memoria, los cuales, con deseo de acercar en servicio de Dios, y nuestro, resolvieron que los Indios fuesen reducidos a Pueblos, y no viviesen divididos y separados por la tierra y monte, privándose de todo beneficio espiritual y temporal; fué encargado y mandado a los Virreyes, Presidentes y Gobernadores, que con mucha templanza y moderación executasen la reducción, población, y doctrina de los Indios con tanta suavidad, y blandura, que sin causar inconvenientes, diese motivo a los que no se pudiesen poblar luego, viendo el buen tratamiento, y amparo de los ya reducidos, acudiesen a ofrecerse de su voluntad, y se mandó, que no pagasen más imposiciones de los que está ordenado, y porque lo susodicho se executó en la mayor parte de nuestras Indias; Ordenamos y mandamos que en todas las demás se guarde y cumpla, y los Encomendadores lo soliciten, según, y en la forma que por las leyes de este título se declara."(58)

(58) LENNUS García, Raúl. obra citada. páginas 90 y 91.

Todo parece indicar que los objetivos legales para la creación de las Reducciones de Indígenas fueron instruir a los nativos en la Fe Católica y enseñarles a vivir en concierto y policía aunque, en realidad, con su establecimiento se trató de resolver el problema de la escasa producción agrícola, originada, en los abusos cometidos por los primeros encomenderos que necesitaban del trabajo y alimentos por concepto de tributo y servicio personal. Para evitar la escasez de recursos alimentarios y de primera necesidad, era necesario respetar las posesiones agrícolas indígenas; asimismo, en Reducciones de Indígenas los españoles podían encontrar la mano de obra para obtener vestidos y alimentos.

#### 2.4.- Propiedad de tipo Colectivo

No debemos olvidar que la fuente que sustentó todas las empresas iniciales de conquistadores y colonos fué la producción agrícola de los indígenas. Los españoles, además, no estaban interesados en esta época en la tierra, pues había mucha y carecía de valor, lo que les interesaba eran los indios como fuerza de trabajo. Por eso, antes de solicitar tierras pidieron el repartimiento y la encomienda de indios, pues por este conducto los indios encomendados o repartidos les suministraban trabajo y alimentos por la obligación de tributo y servicio personal. Por esta razón los Reyes de España, reconocieron primero la posesión de los indios sobre las tierras que

ocupaban y que más tarde se esforzaron por proteger ordenando que los repartos y mercedes de tierras que se otorgaran a los españoles se hicieran "sin perjuicio de las tierras de los indios", de manera que se respetó la propiedad de tipo colectivo. Esta propiedad podía ser: fundo legal, ejido, dehesa, propios, tierras de común repartimiento y montes, pastos y aguas. Las cuales serán analizadas en los siguientes incisos.

#### 2.4.1.- Fundo Legal

A pesar de la barrera proteccionista que se tendió alrededor de la propiedad comunal indígena, lo cierto es que los españoles encontraron muchas maneras de perforarla, como que estaban en tierras de conquista y frente a poblaciones vencidas. Por ejemplo, a menudo se licitaban merced en tierras que decían no perjudicaban a los indios porque no invadían sus tierras de labranza pero luego se descubría que sí era en su perjuicio, porque la merced recaía sobre tierra de indígenas cuyos aprovechamientos (bosques, aguas, canteras, etc.) disfrutaban desde tiempo inmemorial y en las cuales concedían parcelas para cultivo a los nuevos vecinos o eran utilizadas cuando las labranzas antiguas se agotaban. De tal manera que para detener la progresiva disminución de las tierras de los indios, se fijaron límites precisos a la propiedad de los pueblos. Así, mediante la Ordenanza del Marqués de Palcos de 26 de mayo de 1567 se creó el llamado fundo legal de las comunidades, o sea la extensión definida te-

rritorial a que tenían derecho conforme a la ley. La citada Ordenanza disponía que a todos los pueblos de indios que necesitasen tierras para vivir y sembrar se les diesen quinientas varas y las más que hubieren menester y que a partir de entonces no se pudieran establecer estancias de ganados de españoles ni caballerías de tierra a menos de 1 000 y de 500 varas, respectivamente de los pueblos de indios, medidas desde la población y casas de los indios. Esta Ordenanza fue parcialmente modificada por dos Cédulas Reales promulgadas en 1687 y 1695. La primera aumentó a 600 varas (504 metros), lo que habría de llamarse el fundo legal de los pueblos indígenas, debiéndose medir éstas desde la última casa del pueblo y por todos y cada uno de los cuatro vientos. La Real Cédula de 1695 modificó solamente el lugar desde donde debería hacerse la medida: en vez de la última casa del pueblo, las 600 varas deberían medirse desde la Iglesia, es decir, desde el centro del pueblo. Estas 600 varas fueron el mínimo de tierra concedido a los pueblos de indios para atender a su subsistencia; extensión reducida, sobre todo si se tiene en la mente que una sola estancia de ganado mayor cubría una legua cuadrada. A pesar de esta deficiencia en la distribución de la tierra, el indígena dispuso al menos de un pequeño pedazo de tierra que fué celosamente defendido por ellos y por sus procuradores religiosos y civiles de las acometidas de los grandes hacendados. (59)

---

(59) Cfr. FLORESCANO, Enrique. obra citada. página 43.

#### 2.4.2.- Ejido

La primera disposición relativa al señalamiento de los ejidos de la ciudad de México fué dada por Carlos V en 1523 y ratificada posteriormente por Felipe II en el ordenamiento 129 de poblaciones: en dicho ordenamiento se señala:

"Los exidos sean en tan competente distancia, que si creciera la población, siempre quede bastante espacio para que la gente se pueda recabar y salir de los ganados sin hacer daño." (60)

El ayuntamiento los marcó en dos leguas de radio, pero esta superficie, al correr del tiempo, resultó insuficiente para la expansión agrícola de la ciudad. La costumbre de mantener el ejido para uso común de los habitantes fué establecida por las Leyes de las Siete Partidas. En ellas se dispuso que el poblado habría de tener un fundo legal de seiscientas varas a la redonda a partir del punto de la Iglesia. Señalado el fundo, después de sus límites debía señalarse el ejido, con medidas de por lo menos una legua cuadrada con bosques y pastos, los que eran inalienables y debían ser administrados por el Consejo del Pueblo.

---

(60) RIVERA Marín, Guadalupe. obra citada. página 204.

De acuerdo a lo que escribe la Doctora Martha Chávez Padrón, el ejido español era un solar situado a la salida del pueblo, que no se labra, ni planta, destinado al solaz de la comunidad y se creó con carácter comunal e inajenable. En la Nueva España el ejido, sobre todo el de un poblado indígena, tenía como finalidad que los indios pudieran tener ahí sus ganados sin que se revolvieran con los ganados de los españoles.

#### 2.4.3.- Dehesa

Las dehesas formaban parte de los bienes de propios y eran las tierras comunales de las ciudades, villas y pueblos destinadas a la cría y engorda de ganados caprino, ovino y bovino. Al respecto de su dotación, el emperador Carlos V en 1523, y después Felipe II en las Leyes de Población ordenaron que:

"Después de haberse señalado competente cantidad de tierra para exido de la población, señalen los que tuvieren facultad para hacer el descubrimiento y nueva población, dehesa que confine con los exidos en que pastar los bueyes de labor, caballos y ganados de la cannicería, y para el número ordinario de los otros ganados, que los pobladores por ordenansa han de tener."(61)

---

(61) RIVERA Marín, Guadalupe. obra citada. página 207 y 208.



Al referirse a la "dehesa", la tratadista Martha Chávez Padrón, escribe que en España era el lugar a donde se llevaba a pastar el ganado y menciona que las Leyes de Indias y especialmente la XIV, dice: "que la dehesa confine con el ejido." Y Felipe II ordenó que de las tierras de Capitulación se sacara "el exido competente y dehesa". Sin embargo, los españoles se olvidaron de la dehesa ya que le dieron poca importancia frente a sus enormes propiedades de tipo individual.

#### 2.4.4.- Propios

Los "propios" son de origen español, podemos decir que en el año de 1523 se facultó a Virreyes y Gobernadores para que señalaran las tierras y solares en las nuevas poblaciones. La Ordenanza decía:

"Que al fundar las nuevas poblaciones se señalen propios. El emperador D. Carlos a 26 de junio de 1523. Los Virreyes y Gobernadores, que tuvieren facultad, señalen a cada villa, y lugar que de nuevo se fundare y poblare, las tierras y solares, que huviere menester, y se le podrán dar, sin perjuicio de terceros, para propios, y enviennos relación de lo que a cada uno huvieren señalado y dado para que lo mandemos confirmar."(62)

---

(62) RIVERA Marín, Guadalupe. obra citada. página 210

En su obra "Derecho agrario mexicano", el Doctor Raúl Lemus García al referirse a nuestra temática, nos ilustra con las siguientes palabras:

"Los propios eran bienes que pertenecían a los Ayuntamientos y servían a los Municipios para los gastos de la Comuna y atención de los servicios públicos. Había propios, urbanos y rústicos, enclavados en el caso de la población y entre las tierras de uso comunal. La Ley XIV, Título VII, Libro IV de la Recopilación, reitera la necesidad de señalar propios para las poblaciones."(63)

#### 2.4.5.- Tierras de común repartimiento

A las tierras de común repartimiento también se les denominaba tierras de comunidad o de parcialidades indígenas, su reparto se hacía en lotes y los beneficiados eran las familias de los indígenas, estas las debían de cultivar y mantenerse con sus productos; todo parece indicar que tenían un régimen similar a los calpullallis de la época prehispánica, es decir, se usufructuaban en forma permanente, en caso de ausentarse del pueblo de manera definitiva o si eran abandonadas y no cultivadas durante tres años consecutivos, los lotes dejaban de usufructuarse y se podían repartir entre otras familias de indígenas.

---

(63) LEMUS García, Raúl. obra citada. páginas 89-90.

Confirman lo mencionado, las sabias palabras del tratadista Lucio Mendieta y Núñez las cuales a continuación nos permitimos reproducir:

"Los pueblos de fundación indígena tenían tierras ya repartidas entre las familias que habitaban sus barrios, y en los pueblos de nueva fundación se dejó, según estaba mandado por la Cédula de 19 de febrero de 1560, que los indios que a ellos fuesen a vivir continuasen en el goce de las tierras que antes de ser reducidos poseían. Estas tierras y las que para labranza se les dieron por disposiciones y mercedes especiales, constituyeron las tierras llamadas de repartimiento, de parcialidades indígenas o de comunidad." (64)

#### 2.4.6.- Montes, pastos y aguas

Para el desarrollo del presente inciso, pensamos que es importante citar en primer término lo que establecían las Leyes de Indias, las cuales en la Ley V, Título XVII, Libro IV, dictaron:

"Mandamos, que el uso de todos los pastos, montes y aguas de las Provincias de las Indias, sean común a todos los vecinos de ellas, que ahora son, y después fueren, para que las puedan gozar libremente, y hacer junto a cualquier buhio sus cabañas, traer allí los ganados juntos o apartados, como quisieren, sin embargo de cualquier ordenanza, que si necesario es para en quanto esto a las revocamos, y damos por ningún valor y efecto." (65)

(64) MENDIETA y Núñez, Lucio. obra citada. página 74

(65) LEMUS García, Radl. obra citada. páginas 92 y 93.

Entre varios preceptos de la Reconilación de Leyes de Indias vi-  
gentes en la Nueva España, y que se refieren al uso común de los mon-  
tes, pastos y aguas; preceptos que son citados por el investigador  
Lucio Mendieta y Núñez, pensamos que es pertinente reproducir el si-  
guiente:

"Ordenamos que el mismo orden que los indios tuvieron en la di-  
visión y repartimiento de aguas, se guarde y practique entre los es-  
pañoles en quien estuvieren repartidas y señaladas las tierras y pa-  
ra esto intervengan los mismos naturales que antes la tenían a su  
cargo con cuyo parecer sean regadas, y se dé a cada uno el agua que  
debe tener, sucesivamente de uno a otro, para que al que quisiere  
preferir, y la tomare y ocupare por su propia autoridad, le sea qui-  
tada hasta que todos los inferiores a él rieguen las tierras que tu-  
vieren señaladas."(66)

Finalizaremos el presente Capítulo, haciendo hincapié en el he-  
cho de que desde los primeros años de la consumación de la conquista,  
se inició por parte de los conquistadores, una acción tendiente  
a despojar a los indios de las propiedades que venían disfrutando  
desde la época prehispánica. Es obvio, que el problema de la tierra  
durante el gobierno Colonial se agravó, por la ambición desmedida  
de los conquistadores y de los eclesiásticos poco espirituales, que  
se apropiaron de las mejores tierras y dejaron sólo las de infima  
calidad a los pueblos de indígenas; los cuales vivían en un estado  
de miseria económica y de esclavitud.

---

(66) MENDIETA y Núñez, Lucio. obra citada. páginas 73 y 74

**CAPITULO TERCERO**  
**LA PROPIEDAD DURANTE LA ETAPA DE LA**  
**INDEPENDENCIA AL PORFIRIATO**

- 3.1.- Propiedad del Estado
- 3.2.- Propiedad Privada
- 3.3.- Propiedad Eclesiástica
- 3.4.- Propiedad Indígena

### 3.1.- Propiedad del Estado

En virtud del descubrimiento y luego por la donación otorgada en la Bula Inter Caetera, y más tarde por la realidad de la conquista, todas las tierras de las llamadas Indias Occidentales fueron consideradas jurídicamente como regalía de la Corona de Castilla. Es decir, la tierra y otros bienes como las minas, el oro que se lava en el río y en las vertientes, las perlas, esmeraldas, los tesoros ocultos que se descubrieren, la explotación de las salinas, los bienes mostrencos, etc, vinieron a ser el patrimonio del Estado y no pertenencia personal de los reyes. De esta manera, con exclusión de las tierras reservadas a los indígenas por derechos anteriores a la conquista, el resto de las extensas tierras que constituyeron el territorio de la Nueva España sólo pudieron pasar al dominio particular o privado por virtud de una gracia o merced.

Reafirma lo mencionado, la siguiente cita que hace el investigador Enrique Florescano:

"Fuera de las tierras, prados, pastos, montes y aguas que por particular gracia y merced ....(del Rey) se hallaren concedidas a las ciudades, villas o lugares de las mismas Indias, o a otras comunidades o personas particulares de las, todo lo demás de este género, y especialmente lo que estuviere por romper y cultivar, es y debe ser de su Real Corona y dominio."( 67 )

---

( 67 ) FLORESCANO, Enrique. obra citada. página 25

Estos derechos primordiales de la Corona de Castilla fueron protegidos y ratificados posteriormente, como lo demuestra la siguiente Real Cédula de Felipe II, fechada el 10., de noviembre de 1591:

"Por haber Nos sucedido enteramente en el señorío de las Indias y pertenecer a nuestro patrimonio y corona real los baldíos, suelos y tierras que no estuvieren concedidas por los señores reyes nuestros predecesores, o por Nos, o en nuestro nombre, conviene que toda la tierra que se posee sin justos y verdaderos títulos se nos restituya, según y como nos pertenece, para que reservando antes todas las cosas lo que a Nos, o a los virreyes, audiencias y gobernadores pareciere necesario para plazas, ejidos, oropios, pastos y baldíos en los lugares y concejos que están poblados." ( 68 )

La forma de propiedad del Estado no varió durante los trescientos años que duró esta etapa, y por lo que se refiere a la época Independiente, observamos que hubo una gran confusión al respecto ya que se vivía en una transición de carácter legislativo. Finalmente en 1894, el presidente Porfirio Díaz dicta la Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos. En esta Ley se establecía que los terrenos de la Nación se dividirían en baldíos, demasías, excedencias y terrenos nacionales. ( 69 )

---

( 68 ) FLORESCANC, Enrique. obra citada. página 26

( 69 ) Cfr. WENDIETA y Nájera, Lucio. obra citada. página 144

### 1.2.- Propiedad Privada

La estructura agraria durante la Colonia se caracterizó por el fenómeno de la gran concentración de la propiedad, lo cual dió origen a dos tipos de latifundio, estamos hablando del latifundio laico y del latifundio eclesiástico.

Recordemos que la creciente apropiación de la propiedad individual, se inició con los primeros repartos de tierra entre los soldados de Hernán Cortés, lo anterior fue mediante las mercedes reales y creció a través de las capitulaciones, confirmaciones, composiciones, compra-venta y remates; repetimos, que las instituciones legales citadas sirvieron a los conquistadores así como a los colonizadores para adquirir nuevas tierras y aumentar sus propiedades. De esta manera a medida que se ensancha el área de tierras descubiertas, es obvio que creció el latifundio durante el periodo Colonial en forma constante y progresiva.

El latifundio laico, se consolidó y fomentó mediante los vínculos que sujetaban las tierras al dominio perpetuo de los particulares. De esta manera podemos observar que, a través del Mayorazgo se perpetuaba el latifundio laico en el hijo mayor, quien recibía la prohibición terminante de disminuirlo y la recomendación de aumentarlo ilimitadamente



Continuando con lo referente al Mayorazgo, es innegable que en la consolidación del latifundio participó ese sentimiento tan vivo que tenían los españoles respecto de los lazos de sangre y del parentesco. Cualquiera que fuere el origen de sus fortunas, casi todos los propietarios de tierras aspiraban a vincular sus propiedades a un nombre, a una casa y, si era posible, a un título nobiliario. La tierra fue considerada como un símbolo de prestigio y como una manera de perpetuar el nombre de un linaje. Así, todo se dirigía a crear una gran aristocracia territorial.

Desde 1550 se autorizó la constitución de un Mayorazgo a uno de los primeros conquistadores, pero fue hasta los fines del siglo XVI y a lo largo del XVII cuando se multiplicaron los Mayorazgos en México, Puebla, Veracruz, Querétaro, Oaxaca, Morelia y en las minas en clavadas en el norte. Enseguida nos permitimos citar una muestra de las ideas y de las fórmulas que generalmente presidían la constitución de un Mayorazgo:

"Sepan cuantos vieren esta escritura como nosotros marido y mujer; habiendo recibido de la poderosa mano de Dios Nuestro Señor muchos bienes; acordamos de hacer y fundar vínculo y mayorazgo en favor de nuestro hijo mayor, considerando que los bienes se parten y dividen se suelen perder y consumir y que quedando agregados e impartibles permanecen y se aumentan, y los deudos y parientes de los que los poseen pueden ser socorridos, y las casas y Estados ennoblecen y así vienen los linajes a ilustrarse y haber de ellos memoria, y los que gozan de las rentas de los tales mayorazgos están más dispuestos a amparar y defender las repúblicas y ciudades donde viven y a servir a su ser y señor natural, así en la paz como en la gue-

rra, como les obliga la ley natural y divina ya que, finalmente, por ley y derecho es permitido hacer y fundar mayorazgo; pedimos y suplicamos a la Majestad del Rey que nos diese licencia para poner en efecto el dicho nuestro intento, y haciéndonos merced nos la dió y concedió.-( 70 )

Siguiendo los lineamientos citados, el rico minero Pedro de Ferreros compró para sí el título de Conde de Regla en 1768 y siete años después aprovechó la expulsión de los jesuitas para comprar al precio, fabuloso entonces, de 1 020 000 pesos, las ricas y extensas haciendas de Xalpa, San Javier, Santa Lucía, los Portales y otras más; con ellas integró dos Mayorazgos en favor de sus hijos. Acrecentó dicha propiedad dos años más tarde, cuando adquirió para ellos los títulos de marqueses de San Francisco y de San Cristóbal respectivamente.

En la Nueva España, varios de los conquistadores y sus descendientes aspiraron a poseer títulos de nobleza. Y para lograrlo primeramente se necesitaba crear un Mayorazgo como respaldo a sus aspiraciones. En virtud de ser un derecho hereditario a favor del primogénito, éste se obligaba a conservar íntegros y perpetuamente los bienes de la familia; los Mayorazgos otorgaban privilegios y estatus a los favorecidos dentro de los estratos superiores de la sociedad de la Nueva España. Tal fue el caso de Francisco de Urdiñola, conquistador y gobernador de Nueva Vizcaya, quien siendo de humilde origen, por su fortuna labrada en las explotaciones mineras llegó a

---

( 70 ) FLORESCANO, Enrique. obra citada. página 57

constituir el Mayorazgo de San Miguel de Aguayo, considerado como uno de los latifundios más grandes del mundo, y decíase que su poseedor, podía abandonar la capital de México por su rancho del Altílo en Coyoacán, y llegar a su hacienda principal en Coahuila, sin salir de tierras de su propiedad. <sup>(71)</sup>

Como ha quedado señalado, en la Nueva España el dominio privado sobre la tierra se fundamentaba en las gracias y mercedes reales, según la regulación jurídica del derecho de propiedad, establecido en las fuentes legales castellanas, cuya fisonomía estaba influida por el derecho romano. De esta manera, al lado de los Mayorazgos en contramos a la hacienda, generalmente se ha calificado a la hacienda como un producto de la encomienda; sin embargo, desde el origen de sus títulos es distinta: la encomienda fue una institución castellana trasladada a las Indias y sancionada por la Corona de España: la hacienda es el resultado primero de la obtención de mercedes y después de los despojos y compras simuladas a indígenas y comunidades, de las concesiones virreinales, de las composiciones y, finalmente, del ejercicio del derecho de adquisición a título oneroso de bienes y propiedades territoriales.

En criterio de la Doctora Guadalupe Rivera Marín, su posesión y propiedad daba al hacendado características diversas de las del encomendero. La hacienda podía permitirse cierto tipo de benevolencia que hubiera sido incongruente con la dureza de la encomienda. En es

(71) Cfr. RIVERA Marín, Guadalupe. obra citada. página 320

ta forma el hacendado podía aparecer como el protector de sus indígenas contra las presiones exteriores. El encomendero era destinado por la ley para defenderlos pero nunca lo hizo. Cuando el hacendado autorizaba a los pueblos a rentar algunas de sus tierras o concedía permiso a los habitantes a vivir dentro de su propiedad, tanto el hacendado como los beneficiarios indígenas, veían este hecho como un acto de benevolencia. (72)

Cabe mencionar en este momento, acerca de la persona del hacendado, que en los tiempos coloniales lo era exclusivamente el español conquistador y después sus descendientes criollo o hispanos llegados a América, y todo lo existente en el ámbito de su hacienda en traba en su posesión.

Aunque hay diversas opiniones respecto a las medidas que debía tener una hacienda para distinguirla de un rancho, se puede considerar atendiendo a la costumbre el tamaño de los predios, y considerar como haciendas, las mayores de mil hectáreas y como ranchos los que tienen mil o menos.

Pero más que el tamaño de la hacienda fue importante el sistema de explotación económica de la misma, pues representó una empresa perfectamente integrada ya que se producía dentro de ella todo lo necesario para que fuera autosuficiente, contando además con la mayor parte de recursos naturales que servían de insumos a sus diversas actividades, como eran: bosques, tierras, magueyales, huertas,

---

(72) Cfr. RIVERA Marín, Guadalupe. obra citada. página 303

recursos scufferos y en ocasiones recursos mineros.

Una consecuencia directa de la concentración de la propiedad de la tierra en manos de los españoles fue la desaparición de la propiedad del indígena, fuera individual o en ocasiones también comunal, lo cual condujo a un nuevo sometimiento a los habitantes de la comunidad en calidad de dependientes de los hacendados, sin otro recurso para sobrevivir que el de prestar sus servicios personales en la hacienda por tiempo indefinido y de generación en generación.

Las grandes haciendas del Valle de México, se formaron por medio de la concesión legal, la consolidación, la expansión, la compra, la composición y la denuncia. Sus títulos de posesión incluían las mercedes originales y subsecuentes documentos de venta, las composiciones, los registros topográficos, las declaraciones limítrofes y papeles relacionados con todo ello. Por ejemplo, los títulos de la hacienda de los Portales, cercana a Cuautitlán, consisten en tres enormes libros de documentación extendida desde mediados del siglo XVI, forman las concesiones básicas de los Portales. Todos los títulos hacendarios muestran que en tanto los virreyes otorgaban las mercedes originales, en las partes de tierras relativamente pequeñas, los españoles en lo individual inmediatamente compraban tierras contiguas y, comenzaba el proceso de consolidación de la hacienda.

(73) RIVERA Marín, Guadalupe. obra citada. página 310

Existió también la estancia, la cual consistía en la cantidad de terreno necesaria para la crianza de ganado, la estancia fue el antecedente de las grandes haciendas y latifundios del norte del territorio. Surgió por disposiciones diversas a las dadas para las tierras de labor, sobre todo a la extensión de las propiedades, ya que debido al fomento de la ganadería, desde los primeros años de la colonización cuando inclusive se cambiaba ganado por esclavos, esta se volvió un verdadero problema para los indígenas que día a día se daban cuenta como se destruían sus simientes y cultivos por la invasión de los ganados propiedad de los colonizadores hispanos. Debido a esta situación el Rey Carlos V dictó en el año de 1550 la Ley XII Título 11, Libro IV de la Recopilación de Leyes de Indias, ordenando que las estancias para ganados se den apartadas de pueblos y sementeras de indios. En mayo de 1567 el virrey marqués de Falces, dictó otra Ordenanza para salvaguardar los derechos de los indígenas frente a la invasión de sus tierras por los dueños de las nuevas estancias establecidas. La Ordenanza aludida, establecía:

"Que de aquí en adelante no se haga merced de ninguna estancia ni tierras si no fuere que la tal estancia esté y se pueda asentar mil varas de medir caños o seda, y desviados de la población y casas de indios, y las tierras quinientas de las dichas varas y si alguno asentare la tal estancia o tierras de que fuere fecha la merced, sin que haya en medio de ellas y las dichas casas de indios, las dichas varas, pierda las tales estancias y tierras, y derecho a que ello tuviere adquirido." ( 74 )

---

( 74 ) RIVERA Marín, Guadalupe. obra citada. páginas 314 y 315

La Ley XIV del Título 11, Libro IV de la Recopilación de fecha 20 de noviembre de 1578, confirmada en noviembre de 1591 por el propio Felipe II, fue el instrumento que permitió a los poseedores de estancias ampararse en los títulos y en la justa prescripción para no ser privados de los mismos en virtud de la disposición dada en el sentido de devolver al Rey los baldíos, suelos y tierras que no estuvieran concedidos. En 1596 insistió el propio Rey en que visitadores especiales vieran si las estancias situadas estaban perjudicando a los indígenas.

Finalmente, por lo que respecta a las estancias, el virrey Diego Carrillo dictó en septiembre de 1622 una Ordenanza donde regula el nombramiento de mayordomos en las estancias, con el objeto de tener protegidos a los indígenas de los repartimientos del mal tratado en su perjuicio por parte de españoles, mestizos, mulatos o negros encargados de administrar las estancias y haciendas, obligando a los indígenas a abandonar sus pueblos y tierras y morir en las regiones donde buscaron refugio.

El contenido de esta Ordenanza apoya lo afirmado ilustrando cómo los ganaderos o estancieros contribuyeron a la desaparición de los poblados indígenas e hicieron acrecentar sus tierras con la tierra perteneciente a los indígenas.

### 3.3.- Propiedad Eclesiástica

La Iglesia de la Nueva España cayó en las tentaciones que en otras partes y épocas desviaron el camino de esta institución. De tal manera que poco a poco los frailes fueron aceptando obsequios, legados y tierras de los agradecidos indígenas y de pródigos españoles; y no para enriquecerse personalmente, como fue el caso más frecuente entre los seculares, sino sobre todo para liberar a su convento o a la orden de vivir al día de limosna y subsidios. En esta forma, algunas órdenes obtuvieron desprestigio pero acrecentaron su poder económico. La Iglesia gozaba además del diezmo de las cosechas, que era una gran fuente de ingresos tanto en los años buenos como en los malos, puesto que en ambos casos la Iglesia cosechaba el diezmo. Por último, a diferencia de una persona cuyos bienes se dispersaban al morir, la Iglesia era una institución. De tal manera se daba la situación que lo que en ella entraba, ahí quedaba. Con esa estructura y el celo de sus miembros, era natural que el sólo transcurrir del tiempo, la hiciera cada vez más.

El patrimonio original de la Iglesia, limosnas, donaciones y legados, se invirtió en parte en la construcción de innumerables monasterios, conventos, iglesias, capillas, colegios y edificios religiosos que le dieron al campo y a las ciudades de la Nueva España



la certidumbre de constituir una sociedad dominada por la Iglesia. Otra parte importante de ese capital se invirtió en los únicos bienes que en esa época ofrecían una renta segura y estable: casas, haciendas, molinos, ingenios de azúcar, y estancias de ganados mayores y menores.

Así, a pesar que desde 1535 y 1542 se prohibió enajenar mercedes de tierra para cultivo o para estancia ganadera en favor de las iglesias, monasterios o personas eclesiásticas; los frailes dominicos y los agustinos comenzaron a comprar por esos años haciendas rurales, directamente o a través de hombres de paje que luego hacían donaciones piadosas a la orden correspondiente. En 1572 se les unieron los frailes jesuitas, cuya regla no les impedía adquirir bienes terrenales y que fueron sin duda los más grandes labradores y los dueños de las propiedades mejor administradas y más florecientes en el virreinato.<sup>(75)</sup>

Entre 1500 y 1600 esta pasión por la tierra que, con excepción de los franciscanos, manifiestan las órdenes, fue prácticamente admitida por las autoridades de la Nueva España. Por ejemplo, en 1581 y 1583 la Audiencia reconoció oficialmente la existencia de esas posesiones al eximirles del pago del diezmo. Por otro lado si en 1590 y 1597 la Audiencia prohibió la venta de tierras a las órdenes religiosas, al mismo tiempo autorizó toda clase de donaciones pías que se les hicieran, incluida la donación de tierras. Sobre decir que

---

(75) Cfr. FLORESCANO, Enrique. obra citada. página 59

por este conducto las órdenes pudieron adquirir tierras en forma ca si ilimitada. Nada tiene pues de extraño que desde fines del siglo XVI se multiplicaran las críticas de los particulares en contra del afán acaparador de tierras de la Iglesia. A continuación reproducimos una de estas críticas, firmada por los miembros del ayuntamiento de la Ciudad de México y presentada al Rey en el año de 1636:

"Desde el año de mil y quinientos y setenta, ha continuado esta ciudad súplicas a su majestad se sirviese de prohibir que las órdenes mendicantes de Santo Domingo y San Agustín y los padres de la Compañía de Jesús, no se apoderasen de las casas y haciendas de esta ciudad, porque los vecinos no tenían ya que comprar ni sobre qué dejar a sus hijos patrimonios para la conservación de sus familias y que durasen las haciendas en sus descendientes. Por todo lo cual se ha de suplicar a su majestad se sirva de prohibir a las citadas religiones el poder comprar casas, ningún género de haciendas ni admitir donaciones de ellas, gravando por perdido a los poseedores - que vendieran a convento, iglesia o monasterio, pues por derecho le está prohibido por su majestad." ( 75)

Desde luego, hubo diferencias notables en el interés que manifestaron las órdenes religiosas por la tierra, y en el uso y aprovechamiento que hicieron de ésta. Por ejemplo, los franciscanos fueron los únicos que no se convirtieron en grandes propietarios de la tierra, pues más se limitaron a arrendar los pastos de los ganaderos, o a hacer trabajar a los indígenas en beneficio de los hospitales que administraban. Los dominicos, por el contrario, adquirieron por compra y donativos numerosas propiedades. Por su parte, los de

---

(75) FLORESCANO, Enrique. obra citada. página 60

la orden de los agustinos consideraron indispensable tener haciendas rurales para sostener sus iglesias y misiones y en pocos años lograron obtener bastantes en los alrededores de México. Puebla y Oaxaca y en la huasteca de Michoscán sobre todo. Sin embargo, los más grandes acaparadores de haciendas fueron los jesuitas, adquirieron la hacienda de Santa Lucía, al norte de México, un siglo después de su adquisición los límites de la hacienda se extendían desde Pachuca hasta las cercanías del lago de Texcoco. Pero a diferencia de muchos latifundistas que acusaban tierras por el gusto de ser en cierto modo los propietarios de todo, sin preocuparse de los rendimientos económicos; los jesuitas buscaban ante todo aumentar la riqueza de sus haciendas, desarrollar sus rentas, aumentar sus capitales y multiplicar sus recursos con el objeto de sostener sus colegios y misiones, consolidando de esta manera el prestigio de la orden de los jesuitas.

Una idea de las enormes posesiones territoriales que habían adquirido en Nueva España lo proporcionan los siguientes datos: haciendas de: Santa Lucía, San Francisco, San Pablo, Florida, Quesalapa, la Negra, San Nicolás, Xalmolongo, San José de Chalco, Jesús del Monte, Chicosocelo, Guantepeque, San José Oculman, San Miguel, Ayotla, San Borja, Molinos de Belén, San Nicolás de Buenavista, Chapingo, San Antonio Oculman, Tiripitio, Barreto, Xochimancas, Xalpa, Santa Inés, Casa Blanca, Temoaya, Concepción, Juchimangas, San Ignacio, Colima, la Prieta, la Nueva, la Gavia, Portales, Sabanilla, Barranca, San Lucas, San Gerónimo, San Luis, Carneros, Santo Domingo, Santa Ana, Petlalcingo, Cuajilote, San Xavier, Buenavista, etc. (77)

---

(77) Cfr. FLORESCANO, Enrique. obra citada. páginas 65-67

La Iglesia, como los propietarios a título personal, hacía trabajar sus tierras a labriegos y colonos libres, a quienes les arrendaba, o a siervos rurales adscritos a su propiedad, asignándoles un fundo para que lo cultivaran en provecho propio, vivieran de su producto, le pagasen una parte y le prestasen determinados servicios - artesanales y agrícolas. Además, la Iglesia contaba para el desempeño de sus labores agrícolas con los oblatos o gentes libres, quienes al ofrecer sus personas o bienes a una Iglesia o monasterio quedaban bajo la protección de estos en calidad de sometidos, y también con colonos, quienes a cambio de cultivar los campos del dominio de la Iglesia pagaban rentas y servicios.

### 3.4.- Propiedad Indígena

La Historia nos enseña que en todo acto de conquista de un pueblo los invasores se apropian de los bienes de los conquistados, esta situación se presentó en la conquista de México Prehispánico, ya que los españoles se repartieron de inmediato aquellas propiedades indígenas pertenecientes al Señor, a los Principales, a los Dioses y a los Guerreros. Asimismo, los calpullec pasaron a ser propiedad de los españoles, pues tenían las características de estar situadas dentro de la ciudad y como es obvio, fueron objeto de la codicia de los invasores castellanos.

En consecuencia de lo citado, los indígenas conservaron muy poco de sus propiedades de tipo individual, a pesar de que el Rey les reconocía este derecho a los indígenas en numerosas disposiciones, pero tales leyes generalmente no se cumplían.

Durante la administración colonial, podemos observar que los indígenas, al contrario de los españoles, por regla general fueron poseedores de tierras comunales porque estas eran por naturaleza intransmisibles e imprescriptibles.

El Doctor Raúl Lemus García, al referirse al tema escribe:

"La propiedad comunal de los naturales fue objeto de un sistemático despojo por parte de los españoles, principalmente a través de la encomienda, pero también mediante las mercedes de tierra, adjudicaciones, confirmaciones, composiciones, compraventa, remates y también por usurpación violenta. Las Leyes de Indias contienen un conjunto de disposiciones que ordenan un reparto absoluto, pero como todas las leyes protectoras del indígena, no se observaban en la vida práctica, corroborando la sentencia popular que sintetiza la actitud complaciente de las autoridades virreinales: Obedézcase pero no se cumpla." (78)

Con el objeto de ejemplificar las múltiples Ordenanzas que establecían que se respetaran las posesiones de los indígenas de las colonias de España, enseguida nos permitimos citar la Ley XVIII, Título XII, Libro IV de la Recopilación de Leyes de los Reynos de las Indias que a la letra dice:

---

(78) LEMUS García, Raúl. obra citada. página 114

"Ordenamos, que la venta, beneficio y composición de tierras se haga con tal atención, que a los indios se les dexen con sobre todas las que les pertenecieren, así en particular como por comunidades, y las agues y riegos; y las tierras en que hubieren hecho acequias, u otro qualquier beneficio, con que por industria personal suya se hayan fertilizado, se reserven en primer lugar, y por ningún caso no se les pueda vender, ni enagenar; y los jueces, que a esto fueren enviados, especifiquen los indios, que hallaren en las tierras, y las que dexaren a cada uno de los tributarios viejos, reservados caciques, gobernadores, ausentes y comunidades." (79)

Así pues, la mayor parte de la población de la Nueva España, indígena o de castas, estaba desposeída de tierras, pues las pocas que tenían eran insuficientes para satisfacer sus necesidades y no eran de tipo privado, todavía tenían tributos a su cargo y sin embargo, eran los que labraban los campos sin ser dueños de los mismos y sin tener una retribución justa que sirviera para resolver sus problemas económicos. El análisis realizado de la situación general en la Nueva España, nos hace llegar a la conclusión de que el problema en el campo fue una de las causas fundamentales que orillaron a nuestros antepasados a luchar por la Independencia.

La etapa del México Independiente se inicia con la consumación de la Independencia, la cual se efectuó el 27 de septiembre de 1821 se puede observar que, la Nación se tuvo que enfrentar a la situación que le heredó la administración colonial, destacando: la deficiente distribución de tierras y de habitantes. Asimismo, en los lu-

---

(79) LEMUS García, Raúl. obra citada. página 114

gares poblados se observaba una propiedad indígena individual casi en extinción y una propiedad comunal que disminuía por el acaparamiento de los latifundistas, en contraposición encontramos una propiedad creciente en manos del clero, de los españoles y sus descendientes.

Todo parece indicar que el nuevo gobierno no tomó las medidas necesarias para resolver tales problemas: por lo tanto no trató de distribuir las tierras; asimismo trató de remediar la defectuosa distribución poblatoria con la colonización, creyendo que si se distribuía a la población indígena y se mezclaba con colonos europeos, se levantaría el nivel cultural de los indígenas.

Ahora bien, por lo que hace a la propiedad durante los primeros años del gobierno independiente, esta se clasificaba en: latifundista, eclesiástica e indígena. Por lo que respecta a la primera, se puede decir que los latifundios formados durante la Colonia siguieron subsistiendo, y asimismo este tipo de propiedad encontró el apoyo del Partido Conservador, y el clero político militante, los cuales se aliaron para defender sus intereses y no permitir el fraccionamiento de sus bienes agrarios. A su vez, la propiedad eclesiástica también continuó en aumento, con lo cual se empeoraba la situación económica pues no pagaba impuestos, además de que estas propiedades no se movilizaban. Tal es el motivo de la pugna surgida entre el gobierno y la iglesia. Acerca de la propiedad indígena, cabe decir una vez más, que la propiedad particular estaba en proceso de

extinción y la propiedad comunal se encontraba constantemente asediada por los grandes latifundistas y hacendados.

Podemos resumir este periodo, diciendo que durante la etapa comprendida entre 1821 a 1856, el problema agrario continuó agravándose y para resolverlo se promovió la colonización en los terrenos de baldío, principalmente de las fronteras y zonas despobladas, y todavía más, de colonización en terrenos no cultivables. Pensemos que lo anterior fue un error, pues aunado a la colonización extranjera, se provocó el desmembramiento del país.

Para 1856 el clero continuaba siendo un terrateniente y era, el más poderoso de ellos. Buscando terminar con tal situación el gobierno no dictó las siguientes Leyes:

Ley de Desamortización de 1856, en su Considerando establecía:

"Uno de los mayores obstáculos para la prosperidad y el engrandecimiento de la Nación, es la falta de movimiento o de libre circulación de una gran parte de la propiedad raíz, base fundamental de la riqueza pública." (80)

En el artículo primero ordenó, que todas las fincas rústicas y urbanas que tenían o administraban como propietarios las corporacio-

---

(80) CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. páginas 223 y 224



nes civiles o eclesiásticas de la República, se adjudicarán en propiedad a los que las tienen arrendadas, por el valor de la renta que pagan.

En el artículo tercero se expresaba que: las corporaciones eran las comunidades religiosas de ambos sexos, las cofradías y archicofradías, las congregaciones, hermandades, parroquias, ayuntamientos, colegios y en general todo establecimiento o fundación con carácter de duración perpetua e indefinida. Es importante mencionar que este artículo fue interpretado en perjuicio de las comunidades indígenas pues se les consideró como corporaciones civiles de duración perpetua e indefinida, por lo que sus bienes administrados por los ayuntamientos caían bajo el imperio de la Ley de Desamortización.

Asimismo, se establecía que los arrendatarios deberían promover la adjudicación de las fincas rústicas y urbanas en su favor, dentro del término de tres meses, a partir de la publicación de la Ley si el arrendatario dentro del plazo mencionado no promovía la adjudicación, se autorizaba el denuncia y al denunciante se le aplicaría en su favor la octava parte del precio de la finca. También se estableció que ninguna corporación civil o religiosa, tendría capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces.

El 30 de julio de 1856 se expidió el Reglamento de la Ley de Desamortización, en él se especificaba el procedimiento a seguir en las adjudicaciones o remates; es interesante su fracción 11 porque claramente incluye dentro de las corporaciones a las comunidades y parcialidades indígenas, provocando que estas instituciones perdieran su personalidad, sus derechos y en consecuencia, sus tierras. En efecto, podemos observar que se dictaron una serie de disposiciones para que las tierras salieran de la propiedad de las comunidades y se repartieran a título particular entre los vecinos de las mismas, que las solicitaran.

Todo parece indicar que la Ley analizada quería beneficiar al arrendatario, pero este tenía que pagar completo el precio de la finca, pagar alcabales, los réditos, los gastos de adjudicación y tenía sobre sí la amenaza de excomunión, sus perjuicios morales y religiosos: dejándose presionar por todo esto, al grado que fueron esos casos los arrendatarios que se quedaron con la finca arrendada.

Explica la Doctora Martha Chávez Padrón, que no obstante la actitud conciliatoria del gobierno con la Ley de Desamortización, el clero no quiso vender voluntariamente sus propiedades, ni entregar los títulos correspondientes a las mismas, sino que desde el púlpito amenazó a quienes compraran sus bienes con la excomunión y otras penas religiosas similares. ( 81)

---

( 81) CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. página 227

La Ley de Desamortización suprimió la amortización y le quitó personalidad jurídica al clero para continuar siendo el gran terrateniente; pero se cometió el error de no coordinar la desamortización con el fraccionamiento y la fijación de límites de la propiedad rústica, con lo cual se fortaleció el gran hacendado mexicano el que se convertiría más tarde en un gran latifundista.

Posteriormente la Constitución de 1857, en su artículo 27 estableció por una parte su concepto de propiedad como garantía individual y por otra, reiteró los principios de desamortización en contra de las corporaciones civiles y religiosas. Textualmente decía:

"La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La Ley determinará la autoridad que deba hacer la expropiación. Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción de los destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución." ( 82 )

En base a lo anterior, desapareció la propiedad inalienable, imprescriptible e inajenable de las comunidades agrarias y se confirmó la entrega de estas tierras a quienes las detentaban, pero en calidad de propiedad particular.

---

( 82 ) CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. página 229

Poco tiempo después, en 1859 ante la necesidad de sufragar los gastos contra la intervención francesa y, ante la disyuntiva de enajenar el territorio para obtener fondos para la defensa de la República o arrebatarle sus bienes al clero; don Benito Juárez dictó la Ley de Nacionalización.

En el artículo primero establecía: que entrarían al dominio de la Nación todos los bienes que el clero ha venido administrando, y sea cual fuere la clase de predios, derechos y acciones en que consistan.

En el artículo veintidós se declaraba nula y de ningún valor toda enajenación que se haga de los bienes que se mencionan en esta Ley, ya sea que se verifiquen por algún individuo del clero o por cualquier otra persona que no tenga autorización del gobierno.

De esta manera el gobierno vino a subrogarse en los derechos del clero, y este desapareció como elemento poderoso debido a su gran concentración de tierras; quedando solamente el gran terrateniente frente al pequeño propietario.

Más tarde, Benito Juárez en 1863 dicta la Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos. Los artículos segundo y octavo señalaban que todo habitante de la República tiene derecho a denunciar hasta 2 500 hectáreas de terreno baldío; otro artículo impor-

tante es el noveno, que repercutirá posteriormente pues, creó una facultad que será usada más tarde por las compañías deslindadoras, en forma exorbitante, y que sentó las bases para cometer una serie de atropellos contra los propietarios que tuvieran defectos en sus títulos o medidas. Dicho artículo establecía: que nadie podía oponerse a que se midan, deslinden o ejecuten por orden de la autoridad competente cualesquiera otros actos necesarios para averiguar la verdad o legalidad del denuncia, en terrenos que no sean baldíos. En base a esta facultad los acaparadores irrumpieron en nuevas y antiguísimas haciendas, en pequeñas y grandes propiedades, exigiendo el título primordial que, al no ser exhibido, propició el camino para que tales propiedades fueran declaradas baldíos; y aunque los poseedores podían recurrir para su defensa ante el Juzgado de Distrito, solamente las personas instruidas y de recursos económicos, utilizaron esta defensa; pero los ignorantes y pobres, quedaron en estado de indefensión( 83)

En 1875, se dictó la Ley Provisional sobre Colonización que autorizó al Ejecutivo para que entretanto se expidiera la Ley de Colonización, hiciera esta efectiva por una acción directa y por medio de contratos con empresas particulares. Aquí encontramos el inicio de las compañías deslindadoras. A cada una de estas empresas se le dió una subvención por familia establecida. Asimismo, la Ley establecía que las empresas nombrarían y pondrían en acción comisiones

---

( 83 ) Cfr. LEMUS García, Raúl. obra citada. página 174

explotadoras para obtener terrenos colonizables con los requisitos que debían tener de: medición, deslinde, avalúo y descripción.

La Ley de Colonización de 1883 ordenaba: que se debían deslindar, medir, fraccionar y valuar los terrenos baldíos o de propiedad nacional, para obtener los necesarios para el establecimiento de colonos. Además, en compensación de los gastos que hagan las compañías en habilitación de terrenos baldíos, el Ejecutivo podrá concederles hasta la tercera parte de los terrenos que habiliten, o de su valor; pero con las condiciones de que no debían enajenar los terrenos a extranjeros no autorizados para adquirirlos, ni en extensiones mayores de 2 500 hectáreas, bajo la pena de perder las fracciones que hubieren enajenado y que pasarán a ser propiedad de la Nación.

El presidente Porfirio Díaz dicta en 1894, la Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos. Se establecía que los terrenos de la Nación deberían dividirse en baldíos, demasías, excedencias y terrenos nacionales. Además, ordenaba que todo habitante de la República, mayor de edad y con capacidad legal para contratar, tenía derecho para denunciar terrenos baldíos, demasías y excedencias en cualquier parte del territorio nacional y sin límite alguno de extensión.<sup>(84)</sup>

---

(84) Cfr. LEMUS García, Raúl. obra citada. páginas 178 y 179

El breve análisis de las Leyes dictadas en esta época, nos indica cual era la situación agraria al finalizar el siglo XIX, y que los factores que llevaron a su clímax explosivo el problema agrario en México, fueron el concepto de baldío como terreno no separado en un título primordial que estaba en manos de las compañías deslindadoras y la facultad que usaron para que nadie pudiera oponerse al deslinde, que junto con las grandes extensiones de tierra que obtuvieron como pago a sus actividades, favorecieron el despojo y la concentración territorial; y la facultad para que las compañías deslindadoras vendieran sin límite de las 2 500 hectáreas a que se refería el artículo 21 de la Ley de Colonización de 1883.

En diciembre de 1909, se expidió un Decreto que ordenaba que se continuara el reparto de ejidos de acuerdo con la legislación vigente, dándoles lotes a los jefes de familia en propiedad privada; pero que eran inalienables, inembargables, intransmisibles e imprescriptibles durante un lapso de 10 años; en suma se reconocía tardíamente el problema agrario del país y se hacía un débil intento para resolverlo, pero la medida resultó ineficaz y nuevamente el movimiento armado, provocado por una causa política como bandera de lucha y una causa agrarista de hecho, no pudo detenerse.

CAPITULO CUARTO  
CONSIDERACIONES ACERCA DE LA PROPIEDAD

- 4.1.- El derecho de propiedad en Roma
- 4.2.- El derecho de propiedad en la Edad Media
- 4.3.- El derecho de propiedad en la Epoca Moderna
- 4.4.- Concepto de "propiedad"
- 4.5.- La propiedad en la Constitución Federal
  - 4.5.1.- Modalidades y Limitaciones



#### 4.1.- El derecho de propiedad en Roma

No cabe duda de que el pueblo romano es el más representativo en lo que se refiere al individualismo en cuanto a la propiedad. Esta es la razón del presente análisis de la propiedad en Roma, pues dicha figura jurídica aún sigue gravitando en los tiempos modernos. Lo que significa que el pensamiento romano sigue siendo orientador del derecho moderno.

Señala la doctrina que los jurisconsultos romanos no definieron el derecho de propiedad; y sólo se limitan a estudiar los diversos beneficios que procura la propiedad. Según un análisis de los autores antiguos que terminan en los textos clásicos de derecho romano, tales como los de Eugenio Petit y Guillermo Margadant entre otros no menos importantes, estos beneficios se resumen en el uso, el fruto y el abuso.

a).- El jus utendi o usus que es la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos;

b).- El jus fruendi o fructus, derecho de recoger todos los productos; y

c).- El jus abutendi o abusus, es decir el poder de consumir de la cosa, y por extensión, de disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola.

Veámos lo que en relación al tema nos dicen algunos tratadistas en la materia. Eugenio Petit en su obra "Tratado elemental de derecho romano", escribe:

"El estado ordinario de la propiedad es el de ser libre, es decir, el de procurar al propietario sólo todas las ventajas que esta tolera. Pero mientras que el jus abutendi no puede pertenecer más que al propietario, otros derechos, tales como el jus utendi, el jus fruendi, están algunas veces, en todo o en parte, separados de la propiedad, que está disminuida y aminorada de esta manera: entonces se dice que está gravada con una servidumbre"( 85)

Por su parte, Guillermo Margadant en su Libro Derecho Romano nos ilustra con las siguientes palabras:

"Las fuentes romanas no nos proporcionan una definición del derecho de propiedad; ni siquiera utilizan una terminología uniforme para designar este concepto -encontramos el término de dominio de mancipium y de proprietas-, pero los comentaristas condensaron el derecho de propiedad en la breve fórmula ius utendi, fruendi y abutendi." ( 86)

Es necesario mencionar que el Código Civil vigente para el Distrito Federal, delimita los derechos del propietario con base en las anteriores definiciones, el ordenamiento en cita dispone:

---

( 85) PETIT, Eugenio. "Tratado elemental de derecho romano." Trad. José Fernández. Editorial Epoca S.A., 1a. Edición. México D.F., 1977. página 277

( 86) MARGADANT, Guillermo. "Derecho romano." Editorial Esfinge - S.A., 1a. Edición. México D.F., 1960. página 245

"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes." ( 87 )

Retornando a Roma encontramos que si es cierto que no definieron a la propiedad, desde sus primeros siglos de su fundación, la organizaron dentro de los lineamientos del derecho civil. De esta manera podemos decir que el desenvolvimiento de la propiedad romana, tiene tres épocas principales. En la primera se consideraba a la propiedad ante todo como una institución religiosa. En la segunda, asumió un carácter aristocrático; la última se transformó en individual o privada.

Mencionan los tratadistas en consulta que la propiedad en Roma no fue nunca absoluta; y señalan entre otras a las siguientes: los vecinos de los fundos deben permitir que los dueños de los árboles cuyos frutos caigan sobre su terreno pasen a cortarlos o recogerlos; los propietarios tienen derecho a cortar las ramas de los árboles del vecino que caigan sobre su terreno; se limita el poder del propietario de un fundo a realizar ciertas obras que le perjudicáran al vecino, etc. ( 88 )

Asimismo, cabe hablar de la propiedad quiritaria y de la propiedad bonitaria. Acerca de la primera, mencionaremos que expresa

---

( 87 ) Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Porrúa S.A. 56a. Edición. México D.F., 1988. página 193

( 88 ) Cfr. PSTIT, Eugenio. obra citada. páginas 230 y 231

la soberanía del paterfamilias sobre las cosas pertenecientes al grupo de la familia. Esta propiedad aparece desde los textos más antiguos, y en un principio era sólo limitada a las res mancipi. Parece ser que la fuente originaria de esta propiedad fueron los botines de guerra de los que sólo podían ser propietarios los ciudadanos romanos y los latinos con ius commercii, los que debían adquirirla por algunas de las formas establecidas por el derecho civil. Al referirnos a la propiedad quiritaria, no podemos dejar de citar las palabras del tratadista Eugenio Petit:

"Desde los primeros siglos de Roma, la propiedad está organizada por el Derecho Civil siguiendo reglas precisas. A ejemplo de otros pueblos, los romanos sólo admiten una clase de propiedad, el dominium ex jure quiritium, que se adquiere por modos determinados, fuera de los cuales no podrá constituirse: una de dos, o es propietario o no lo es." (89)

De acuerdo al derecho civil vigente en Roma, todo propietario desposeído de su cosa podía reivindicarla contra el que la detiene, para hacer reconocer su derecho y obtener de esta manera su restitución. La carga de la prueba la tenía el demandante; el demandado tenía la facultad de retener la cosa durante el proceso y además podía contradecir las pruebas alegadas por el presunto propietario. El vencido en un juicio de naturaleza reivindicatoria era sentenciado a devolver el objeto o el valor estimado del mismo. Su situación variaba si se trataba de un poseedor de buena o mala fe.

---

(89) PETIT, Eugenio. obra citada. página 231

En lo referente a la propiedad bonitaria, tenemos la siguiente situación: la propiedad in bonis habere o pretoria, nace cuando el pretor defiende al que adquirió una cosa sin utilizar forma prescrita por el derecho civil; o también cuando defiende como propietario a un poseedor contra todos, menos contra el propietario civil. Así, paralelamente a la propiedad quiritaria, surge la propiedad reconocida por el ius honorarium protegida por medidas procesales emanadas no de la ley o de la jurisprudencia, sino del pretor. Si bien cuando se crea la in bonis habere aparece como propiedad de menor rango, con el transcurso del tiempo, usucapio; la propiedad bonitaria se convierte automáticamente en quiritaria. Refiriéndose a este tipo de propiedad los autores en consulta, dicen:

Eugenio Petit:

"Para que aquel a quien la tradición ha sido hecha llegue a ser propietario, es indispensable que la cosa haya estado en su poder durante el tiempo requerido para consumar la adquisición por usucapion, es decir, un año para bienes muebles y dos años para inmuebles. Sin embargo, mientras no haya pasado este plazo, su situación es digna de interés y merece protección, puesto que posee la cosa en su poder por voluntad del propietario. Según la expresión consagrada, la tiene in bonis, en sus bienes; y en derecho natural debía ser propietario. "Por eso el pretor, poco a poco, le fue asegurando casi todas las ventajas de la propiedad. El adquirente que tenía la cosa in bonis fue un propietario según el derecho natural, esto es, un propietario bonitario, mientras que el enajenador conserva el nombre de propietario quiritario ex jure quiritorium" (90)

---

(90) PETIT, Eugenio, obra citada. páginas 231 y 232

La doctrina moderna ha dividido los modos de adquirir la propiedad en originarios y derivados. A través de los primeros la propiedad se adquiere sin necesidad de una relación jurídica con otro sujeto, mientras que, como su nombre lo indica, en los segundos está implícita la pérdida de la propiedad para una persona y la correspondiente obtención para otra. Entre los romanos los modos originarios de adquirir la propiedad eran: *occupatio*, el tesoro, *accessión*, *especificación*, *confusio*.

Con respecto a los modos derivados de adquirir la propiedad, cabe mencionar que el derecho romano clásico sólo conoció tres modos típicos para transmitir voluntariamente la propiedad de un sujeto a otro: la *mancipatio*, la *in iure cessio* y la *traditio*. Exigía según otros tratadistas la *usucapio*, por la cual el derecho de propiedad de una cosa perteneciente a otra persona se adquiere a título particular al verificarse determinados presupuestos; cesando por tanto el derecho de propiedad sobre dicha cosa por parte del primer titular. Los otros modos derivaban de la voluntad de una de las partes o por intervención judicial. El romanista Guillermo Margadant al referirse a la *usucapion*, escribe:

"Es la adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante un plazo fijado en la ley. Esta figura y la *praescriptio longi temporis* son necesarias para la seguridad jurídica. Exige ésta que el titular de un derecho lo pierda si, durante cierto lapso de tiempo, no se opone a la invasión de su derecho, de manera que, por otra parte, quien ejercita un derecho, aunque no sea su legítimo titular, lo adquiera —en determinadas circunstancias— por el mero transcurso del tiempo." ( 91 )

---

( 91 ) MARGADANT, Guillermo. obra citada. página 267.

#### 4.2.- El derecho de propiedad en la Edad Media

Señalan los autores que el régimen feudal existió en la mayoría de los países. En los países de Europa Occidental, se extendió desde la caída del Imperio Romano hasta las revoluciones industriales de Inglaterra y Francia; es decir, desde el siglo V al siglo XVII y XVIII, respectivamente. En Rusia desde el siglo IX hasta la reforma campesina de 1861.

El Imperio Romano fue derribado por los germanos, galos y eslavos, que habitaban diversas comarcas de Europa. De esta manera, frente al crudo individualismo romano de la decadencia, que desplazó a la comunidad familiar de los primeros tiempos, apareció un nuevo tipo de comunidad rural, que los germanos habían importado, luego de perfeccionarlo en sus anteriores residencias. En efecto, en la Edad Media se produce una honda transformación del concepto y características de la propiedad, que la hacen aparecer fundamentalmente distinta de la anterior. Obedeció ello a las costumbres de los pueblos germánicos y a las necesidades surgidas de la invasión del imperio. Una multitud de contratos, transferían al detentador la cosa ajena de un derecho ilimitado en su duración, de manera que la mayor parte de los inmuebles no eran poseídos por sus propietarios, sino por otras personas, que por diversos títulos habían recibido de él una concesión. Más tarde, los dos principales géneros de esos dominios feudales fueron el feudo y el censo (92)

(92) Cfr. GOLDSTEIN, Wateo. "Enciclopedia Jurídica Omeba." Tomo IX. Editorial Driskill. 2a. Edición. Buenos Aires, Argentina. 1980. páginas 344-345.

En virtud de esas concesiones, el propietario o concedente, llamado señor, conservaba su propiedad, pero no tenía la posesión de la tierra y el otro, el vasallo o detentador, tenía la posesión pero no la propiedad. De lo anterior resulta, que dos personas, el señor y su vasallo, tenían al mismo tiempo y sobre la misma tierra, derechos perpetuos de naturaleza diversa.

Pero con el correr del tiempo, a causa de la extensión y a una perpetuidad de su derecho de goce sobre la tierra ajena, el poseedor se convirtió, casi automáticamente en otra suerte de propietario de la tierra y para distinguirlos se acudió a la fórmula romana de la propiedad del señor, dominium directum, y la del vasallo dominium utile. Más tarde, cuando el derecho del vasallo se hubo transformado así en propiedad, el del señor sufrió una transformación inversa, haciéndosele objeto de una especie de expropiación; y se consideró al vasallo como el único propietario, porque tenía todas las ventajas reales de la propiedad; y el directum se feudal no se consideró ya sino una simple servidumbre o sea, una carga sobre la propiedad ajena de que debía librarse a la tierra.

Pero esta situación jurídica no fue obstáculo para que el señor feudal llegara a dominar económica y socialmente al vasallo. Los campesinos solicitaban frecuentemente la ayuda de los grandes terratenientes para defenderse de las obligaciones a que los sometían los mismos feudatarios y terminaron bajo su dependencia. En



tal situación, las tierras fueron pasando al poder de los señores y para proseguir su cultivo, los campesinos tenían que someterse a diversas presiones.

La mayoría de las veces, los vasallos eran sometidos por los rapaces tesoreros de los señores, que se apropiaban de la tierra y aun de la persona de los desdichados campesinos. Así surgió una nueva clase esclava la de los siervos de la gleba. El primer terrateniente era el Rey, le seguía en orden, en algunos países, la Iglesia; en ciertas naciones, el Rey se halló en segundo lugar.

Hay que reconocer que fue el Rey el mayor enemigo del feudalismo; el Rey de origen divino que no podía tolerar que en su reino hubiese más ley que la suya y que en su persona encarna el Estado mediante la promulgación de Ordenanzas que obligan a todos sus súbditos, señores o vasallos. La Revolución francesa dió al traste con la monarquía absoluta de origen divino, y la Asamblea Constituyente, en la noche del 4 de agosto de 1789, decretó la abolición de los derechos feudales, con indemnización o sin ella y proclamó también los Derechos del Hombre. Por la tribuna de la citada Asamblea desfiló un interminable número de nobles, de obispos, de representantes de corporaciones o de villas privilegiadas que aportaban las renunciaciones de sus privilegios a de sus representantes. Así desapareció en algunas horas un régimen de propiedad inmueble que había dilatado muchos siglos en constituirse. (93)

(93) Cfr. GOLDSTEIN, Mateo. obra citada. página 346

#### 4.3.- El derecho de propiedad en la Epoca Moderna

Desaparecida la prolongada etapa del feudalismo, arribamos en el análisis a la situación de la propiedad privada en nuestra época. Desde luego, los caracteres fundamentales de la propiedad romana persisten en aquellos países que siguieron tradicionalmente sus lineamientos, con la expresión del absolutismo, exclusivismo y perpetuidad que los jurisconsultos romanos, y los intérpretes y glosadores, le confirieron. A veces, aun con mayor egoismo y gran crueldad. Así ocurre con las legislaciones francesas y españolas y la europea en general, con excepción de los regímenes llamados socialistas.

Recordemos que la Revolución Francesa dió el golpe de gracia al feudalismo. Así se clausuró un ciclo que duró muchos siglos y que culminó con la más ignominiosa explotación del trabajo humano bajo el yugo de los señores feudales. Se tornó en cambio, a un sistema no menos oprobioso. El sistema romano de la propiedad se puso nuevamente de actualidad por lo que se volvió al concepto individualista de la propiedad. El principio individualista fue exagerado por los intérpretes jurídicos de la Declaración de los Derechos del Hombre, y de ahí que el llamado Código de Napoleón, vigente aun en Francia, pero con modificaciones, diera una definición de la propiedad, como jamás la idearon los romanos. Al efecto, dispone el artículo 544 del Código Civil Francés:

"La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por la ley o por los reglamentos." ( 94 )

Se ha criticado el texto, diciendo que no engloba los tres elementos, usus, fructus y abusos, con que el derecho romano la caracteriza. Se ha omitido el usus, pero los autores justifican al legislador, explicando que el uso es una especie de disfrute, que consiste en gozar personalmente de la utilidad o el placer que en ocasiones proporciona una cosa no fructífera y no explotada. En definitiva, los tratadistas pretenden interpretar el texto principal del Código de Napoleón acerca del derecho de propiedad, como que es el derecho real más completo que puede existir sobre una cosa; y, además, que los redactores del Código, al calificar la propiedad de derecho absoluto, han debido querer aludir a su independencia actual, en oposición al carácter dependiente y subordinado que era, en general, el de la propiedad territorial antes de la Revolución Francesa.

#### 4.4.- Concepto de "propiedad"

Numerosas son las definiciones que los tratadistas han intentado de la institución que nos ocupa, mereciendo decirse que las siguientes son importantes y cumplen con nuestro objetivo:

( 94 ) GOLDSTEIN, Mateo. obra citada. página 349

**Mateo Goldstein, tratadista argentino escribe:**

"El dominio o la propiedad, es el derecho real constituido en cosa corporal que otorga a la persona del dueño, con sujeción a las leyes, el poder de su libre disposición, y de su libre aprovechamiento para todos y los mismos fines."( 95 )

Por su parte, el civilista mexicano José Márquez González nos dice:

"Del latín propietas atis. Dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de dominio."( 96 )

A su vez, nuestro Código Civil para el Distrito Federal define a la institución en los siguientes términos:

"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."( 97 )

Finalmente, cabe señalar que de acuerdo con nuestra legislación vigente las cosas que pueden ser objeto de apropiación son todas las cosas que no están excluidas del comercio. Asimismo, es necesario mencionar que si en un tiempo se consideró que el dere-

---

( 95 ) GOLDSTEIN, Mateo. obra citada. página 352

( 96 ) MARQUEZ González, José. "Diccionario de derecho mexicano." Tomo VII. Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. 1a. Reimpresión. México D.F., 1985. página 272

( 97 ) Código Civil. obra citada. página 193

cho de propiedad era absoluto, exclusivo y perpetuo, actualmente tal derecho se encuentra enmarcado y condicionado por una serie de limitaciones que le confieren un carácter sustancialmente diverso.

#### 4.5.- La propiedad en la Constitución Federal

En el curso del siglo XX, la evolución del contenido dado a la noción de la propiedad se ha acelerado. De esta manera podemos observar que la Constitución Mexicana de 1917 declara que la propiedad originaria de la tierra pertenece a la Nación y que ésta so lo puede conferir a los ciudadanos un derecho de propiedad privada. Es así como la tierra y las aguas fueron proclamadas en su con junto, por primera vez, propiedad originaria de la Nación.

La nueva idea consagrada en el texto constitucional es la de que la propiedad privada no constituye un derecho divino o natural que el hombre hace derivar de Dios o de la naturaleza, sino un derecho perteneciente a la sociedad; se dice que si la propiedad privada no deriva de un derecho divino o natural, tiene que derivar de la sociedad. Asimismo, por primera vez, un texto constitucional al referirse a la propiedad, sustituye el término Estado por el de Nación.

La Constitución Mexicana de 1917 aporta otra modificación al contenido de la propiedad. Reducida a un derecho derivado de la Nación, es decir del Estado, la propiedad privada se encuentra ya transformada, porque el texto en cita le niega su carácter exclusivo y absoluto. Ya que ella puede ser sometida a todas las restricciones que impone el interés general y no existe desde ese momento sino en función de este último. Así se encuentra expresado el principio de que la propiedad tiene una función social y por lo tanto está sujeta a modalidades y limitaciones, aspectos que serán objeto de nuestro estudio en el siguiente inciso.

#### 4.5.1.- Modalidades y Limitaciones

Antes de principiar lo referente a las modalidades y limitaciones a la propiedad privada que establece nuestra Constitución Federal en su artículo 27, párrafo segundo, es nuestra opinión que dilucidemos que significa el concepto "modalidad". Escribe Martha Chávez Padrón que "modalidad" proviene de modus, modo, moderación: modos son las distintas maneras generales de expresar la significación de un verbo, desde el punto de vista gramatical. Asimismo, en cuanto a su significado, modo es la forma variable y determinada que puede recibir o no un ser. En nuestro caso, significa el mo

do de ser del derecho de propiedad que puede modificarse en ampliaciones o limitaciones.

Un ejemplo de la modalidad del derecho de propiedad, lo encontramos en la orden de no vender a extranjeros, ni permitir que éstos adquieran propiedades en la faja de cien kilómetros a lo largo de la frontera y cincuenta kilómetros en los litorales. Un ejemplo de modalidad transitoria se presenta en el caso de un solar urbano, ya que es un hecho que su propiedad sufre modalidades diferentes antes de poder consolidar el dominio pleno que establece la Ley Federal de Reforma Agraria vigente. Modalidad restrictiva, la tenemos en la obligación de no arrendar las tierras ejidales. Modalidad ampliatoria, la encontramos en la imprescriptibilidad de las tierras ejidales.

Continúa la Doctora Chávez Padrón ilustrándonos en lo referente a las modalidades, y al efecto menciona:

"A veces la modalidad afectará a todos los campesinos, como el requisito de mantener la tierra en explotación que rige tanto para ejidatarios, como pequeños propietarios; otras veces sólo afectará a un grupo de ellos, como son las diferentes modalidades que distinguen la propiedad ejidal, de la propiedad comunal, de la pequeña propiedad." ( 98 )

Daremos por terminado el presente inciso, con la cita de las siguientes Jurisprudencias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en donde se puede observar claramente la facultad de la Nación para imponer modalidades.

---

( 98 ) CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. página 289

"PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA.- El párrafo tercero del artículo 27 constitucional, otorga facultad exclusiva a la Nación, para imponer modalidades a la propiedad privada, tomando en cuenta el interés público; pero esta facultad ha de entenderse en el sentido de que toca exclusivamente al Congreso de la Unión, expedir las leyes que reglamenten el citado párrafo tercero; por tanto, las leyes que dicten las legislaturas de los Estados, imponiendo modalidades a la propiedad privada, están en contravención con el espíritu del artículo 27 de la Constitución

	Págs.
Tomo XXVI.- Robles Carlos. ....	543
Viña e Isasi Andrea. ....	1313
Tomo XXVII.- Cantón Médez José C. ....	615
Tomo XXIX.- Castaños Juan J. ....	949
Tomo XXX.- Manuel López Burgos y Hnos. ....	302" ( 99 )

"PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA.- Conforme al artículo 27 constitucional, la Nación tiene en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, y con tal objeto deben dictarse las medidas necesarias para el fomento de la Agricultura; pero tal facultad, dentro de nuestro régimen constitucional, solamente puede ser ejercida por el órgano especialmente creado, o sea, por el Congreso de la Unión, o por expresa delegación.

	Págs.
Tomo XC.- Ortega Pérez Isidoro. ....	321
Torruco Correa Lilia. ....	2991
Santos de Padrino Laura. ....	2991
Procel Esquivas Filiberto. ....	2991
Morales de Drew Carlota. ....	2991" (100)

( 99 ) Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia en los Fallos pronunciados en los años de 1917 a 1954. Editorial Imrenta Murguía S.A., 1a. Edición. México D.F., 1955. página 1517

(100) Ibid. página 1521



**CAPITULO QUINTO**  
**ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIEDAD EN MEXICO**

- 5.1.- La pequeña propiedad
- 5.2.- La propiedad ejidal
- 5.3.- La propiedad de los núcleos de población que guardan el estado comunal

Recordemos que al final del capítulo tercero, dejamos establecido que las medidas establecidas para tratar de solucionar el problema agrario resultaron eneficaces y por lo tanto estalló el movimiento armado; provocado por una causa política como bandera de lucha y una causa agrarista de hecho.

De esta manera en el Plan de San Luis proclamado por Francisco I. Madero en octubre de 1910, en su precepto tercero hablaba de la restitución de tierras y, la población campesina, que era mayoría en el país, secundó el movimiento maderista, porque la restitución era un anhelo para la inmensa mayoría de campesinos desposeídos de sus tierras y explotados en las grandes haciendas.

Además del Plan de San Luis, existieron muchos planes más, pero de acuerdo a nuestro punto de vista, se puede considerar como otro antecedente histórico de suma importancia para el movimiento agrario; el discurso pronunciado por don Luis Cabrera el 3 de diciembre de 1912, del cual entresacamos los siguientes puntos: considerar de utilidad pública nacional la reconstitución y dotación de ejidos para los pueblos; que se expropiaran los terrenos necesarios para reconstituir los ejidos de los pueblos que los hayan perdido, para dotar de ellos a las poblaciones que los necesitaran, o para aumentar la extensión de los existentes. (101)

---

(101) Cfr. MENDEIETA y Núñez, Lucio. obra citada, página 186

Se afirma que el discurso del licenciado Luis Cabrera, es el antecedente de la Ley del seis de enero de 1915, como esta disposición lo es a su vez del artículo 27 de la Constitución Federal de 1917.

Durante la lucha revolucionaria, don Venustiano Carranza dictó varias circulares que vinieron a complementar la Ley citada. Al lograr la victoria Carranza, la ley en consulta se convirtió en la primera Ley Agraria del país.

Posteriormente en el Congreso de Querétaro de 1916-1917, en el artículo 27 se estableció lo relativo al problema agrario, enseguidas nos permitimos citar los puntos más importantes del citado precepto de acuerdo al objetivo de nuestra tesis:

"Artículo 27.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación. Con este objeto se dictarán las medidas necesarias para el funcionamiento de los latifundios; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con las tierras y agua que le sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los ele-

mentos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficientes para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre a la pequeña propiedad agrícola en explotación.

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación se regirá por las siguientes prescripciones:

1.- Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas, tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones ... El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes, y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos.

11.- Las asociaciones religiosas denominadas iglesias, cualquiera que sea su credo, no podrán, en ningún caso, tener capacidad para adquirir, poseer o administrar bienes raíces, ni capitales impuestos sobre ellos; los que tuvieren actualmente, por sí o por interpósita persona, entrarán al dominio de la Nación; concediéndose acción popular para denunciar los bienes que se hallaren en tal caso. La prueba de presunciones será bastante para declarar fundada la denuncia. Los templos destinados al culto público son de la propiedad de la Nación, representada por el Gobierno Federal, quien determinará los que deben continuar destinados a su objeto. Los obispados, casas curales, seminarios, asilos o colegios de asociaciones religiosas, conventos o cualquier otro tipo de edificio que hubiere sido construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso, pasarán desde luego, de pleno derecho, al dominio directo de la Nación, para destinarse exclusivamente a los servicios públicos de la Federación o de los Estados en sus respectivas jurisdicciones. Los templos que en lo sucesivo se erizieren para el culto público, serán propiedad de la Nación.

V.- Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos sobre la propiedad rústica y urbana de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objetivo directo.

Las Leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente

VII.- Los núcleos de población, que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, tendrán capacidad para disfrutar en común de las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan, o que se les haya restituido o restituyeren.

VIII.- Se declaran nulas:

a).- Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes vertencientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades hechas por los Jefes Políticos, gobernadores de los Estados, o cualquier otra autoridad local en contravención a lo dispuesto en la Ley de 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas.

b).- Todas las concesiones, composiciones o ventas de tierras, aguas, y montes, hechas por las Secretarías de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad Federal, desde el lo., de diciembre de 1876, hasta la fecha, con los cuales se hayan invadido y ocupado de manera ilegal los ejidos, terrenos de común repartimiento o cualquier otra clase, pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, y núcleos de población.

c).- Todas las diligencias de apeo y deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el periodo de tiempo a que se refiere la fracción anterior, por compañías, jueces u otras autoridades de los Estados o de la Federación, con los cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de común repartimiento, o de cualquier otra clase, pertenecientes a núcleos de población.

Quedan exceptuadas de la nulidad anterior únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos con apego a la Ley de 25 de junio de 1856 y poseídas en nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas.

IX.- La división o reparto que se hubiere hecho con apariencia de legítima entre los vecinos de algún núcleo de población y en la que haya habido error o vicio, podrá ser nulificada cuando así lo soliciten las tres cuartas partes de los vecinos que están en posesión de una cuarta parte de los terrenos, materia de división, o una cuarta parte de los mismos vecinos cuando estén en posesión de las tres cuartas partes de los terrenos.

X.- Los núcleos de población que carezcan de ejidos o que no puedan lograr su restitución por falta de títulos, por imposibilidad de identificarlos, o porque legalmente hubieren sido enajenados, serán dotados con tierras y aguas suficientes para constituirlos, conforme a las necesidades de su población, sin que en ningún caso deje de concedérseles la extensión que necesiten, y al efecto se expropiará, por cuenta del Gobierno Federal, el terreno que baste a ese fin, tomándolo del que se encuentre inmediatamente a los pueblos interesados."(102)

Podemos decir que, la Revolución de 1910 tuvo en los campesinos mexicanos su más fuerte apoyo, siendo su más decidido sostén en la edificación de una sociedad más próspera y justa. De esta manera la Revolución hizo una de sus más importantes banderas a la reforma en el campo, lo que significó que fue el mejor instrumento para terminar con los vicios de la dictadura de Porfirio Díaz.

### 5.1.- La pequeña Propiedad

La Revolución de 1910 y la reforma agraria consecuencia de ella, lograron terminar con los latifundios más extensos, lo anterior no

(102)

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa S.A., 88a. Edición. México D.F., 1990. párrafos 29 y 30

sólo se logró por el reparto de tierras ejidales, sino en gran medida por la proliferación de la pequeña propiedad.

Por pequeña propiedad entendemos a la extensión máxima de tierra protegida por la Constitución Federal, como inafectable. Así lo determina el párrafo tercero del artículo 27 al señalar:

"Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomando las de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación" (103)

De acuerdo a la legislación agraria vigente, podemos observar, que la pequeña propiedad puede ser agrícola o ganadera y se determina por su extensión o por su cultivo. Así de acuerdo con su extensión la pequeña propiedad agrícola será aquella que no excede de la cantidad de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras en explotación. Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de la llamada de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y de ocho de monte o agostadero en terrenos áridos.

Por su cultivo, se considerará como pequeña propiedad la superficie que no exceda de doscientas hectáreas en terrenos de temporal o de agostadero susceptible de cultivo; de ciento cincuenta cuando

---

(103) Constitución Política, obra citada. página 23

las tierras se dediquen al cultivo del algodón, si reciben riego de avenida fluvial o por bombeo, de trescientas, en explotación, cuando se dediquen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, cocotero, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, o árboles frutales.

Por lo que hace a la pequeña propiedad ganadera será aquella que no exceda de la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor de acuerdo a la capacidad forrajera de los terrenos.

Los propietarios de una pequeña propiedad agrícola o ganadera tienen derecho a que se les extienda un Certificado de Inafectabilidad, es decir, un documento en el cual se hace constar que esa propiedad es inafectable por no exceder los límites máximos de superficie y por estar en explotación.

Después de iniciada la Reforma Agraria, pero sobretudo a partir de 1930, se observa que aumenta el número de predios privados en la agricultura. La principal limitación legal a la propiedad privada de la tierra se refiere a su tamaño máximo que actualmente es de la cantidad de 200 hectáreas de temporal, 100 hectáreas de riego, o de 150 y 300 hectáreas con cultivos definidos como plantaciones. El límite máximo de la pequeña propiedad fue elevado a precepto constitucional con la reforma al artículo 27 de la Constitución Federal en 1946, que también reintrodujo el derecho de amparo para los terratenientes.



nientes. Con el objetivo de ilustrar lo expuesto, enseguida nos permitimos citar una Jurisprudencia relativa a la pequeña propiedad:

"PEQUEÑA PROPIEDAD, SUSPENSIÓN CONTRA LOS ACTOS QUE LA AFECTAN.- Es indudable que el legislador colocó en una situación preferente el respeto a la pequeña propiedad, puesto que de una manera categórica así lo consagra el artículo 27 de la Constitución Federal, y aunque en el mismo precepto se establece que la Nación, tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, entre las cuales está la de crear nuevos centros de población agrícola con las tierras y aguas que les sean indispensables, para lo que es preciso crear el fundo legal respectivo; por lo que si se dicta un acuerdo por autoridades de un Estado, que persigue manifiestamente un fin de utilidad pública, por tratarse de la creación de un fundo legal, pero dicho acuerdo trae consigo la afectación de una pequeña propiedad, y por este concepto se solicita la suspensión contra el mismo, ésta debe concederse.

	Págs.
Tomo LXXIII.- Hernández Pastor .....	6634
Morones Luis. N. ....	8753
Avilés Ramón Suc. de. ....	8753
Toledo María E. ....	8753
Toledo Vds. de Espinoza Carmen. ....	8753"(104)

De acuerdo a nuestro particular punto de vista, la tendencia al fijar la extensión de la pequeña propiedad ha sido en sentido de darle una extensión uniforme en todo el territorio, sin tomar en la debida consideración que de una región a otra se presentan diferencias de fundamental importancia que hacen variar necesariamente la productividad de las tierras, como lo son la utilidad de las mismas

(104) Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia en los Fallos pronunciados en los años de 1917 a 1954. obra citada. páginas 1367 y 1368.

la abundancia o escasez de agua, ya sea de lluvia o de corrientes aprovechables, la mayor o menor benignidad del clima y en fin otros factores; así pues, debe de fijarse para cada región en particular, la extensión que deba tener la pequeña propiedad, brevio estudio el cual debe abarcar los factores citados y en general a todas las circunstancias que en una u otra forma afecten o favorezcan la productividad de la tierra, sin perder de vista la finalidad de la institución de que se trata.

#### 5.2.- La Propiedad Ejidal

La propiedad ejidal nace a partir de las dotaciones de tierras a que alude el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; con el objetivo de precisar los conceptos que se han dado acerca de propiedad ejidal, enseguida mencionaremos algunas definiciones:

En el Documento que presentó México en la Segunda Conferencia Mundial de Reforma Agraria Rural, celebrada en Italia. Se establece, que el ejido es una sociedad de interés social, integrada por campesinos mexicanos por nacimiento, con un patrimonio inicial constituido por tierras, bosques y aguas que el Estado les entrega gratuitamente en propiedad inalienable, intransmisible, inembargable e imprescriptible; sujetos su explotación y aprovechamiento a las modalidades establecidas en la Ley, bajo la orientación del Estado en

cuanto a la organización de su administración interna, basada en la cooperación y la democracia económica, y que tiene por objeto la explotación y el aprovechamiento integral de sus recursos naturales y humanos, mediante el trabajo personal de sus socios en su propio beneficio. (105)

Al referirse al ejido, la doctora Martha Chávez Padrón menciona que la primera Ley de Ejidos del 30 de diciembre de 1920, en su artículo 13, se ocupaba de definir al ejido como la tierra dotada a los pueblos. Actualmente, las leyes no lo definen expresamente. (106)

En cuanto a los derechos de cada ejidatario, pueden darse dos casos generales: cuando las tierras cultivables que de acuerdo a la Ley pueden ser objeto de adjudicación individual entre los miembros del ejido, en ningún momento dejarán de ser propiedad del núcleo de población ejidal. También puede suceder que exista una manera de hacer un aprovechamiento individual, la cual terminará al resolverse, de acuerdo con la Ley, que la explotación debe ser colectiva en beneficio de todos los integrantes del ejido y renacerá cuando ésta termine.

Actualmente, al tratar lo referente al régimen de propiedad de los bienes ejidales la Ley Federal de Reforma Agraria establece:

---

(105) Cfr. RUIZ Massieu, Mario. "Derecho agrario." Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. 1a. Edición México D.F., 1981. página 1214.

(106) Cfr. CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. página 306

"Artículo 64.- Si el núcleo de población beneficiado con una resolución presidencial que le conceda tierras o aguas, manifiesta re, ante el Delegado Agrario, con plena libertad que no quiere recibir los bienes objeto de dicha resolución, por decisión tomada en Asamblea, con una asistencia de cuando menos el noventa por ciento de sus integrantes, el Ejecutivo Federal declarará perdido el derecho del núcleo a las tierras o aguas que se les asignaron, quedando las mismas a su disposición con el fin de acomodar a los campesinos con derechos a salvo. Para llevar a cabo este acomodo, se preferirá a quienes quedaron sin tierra en los ejidos de la Entidad Federativa correspondiente, y entre ellos a los que habiten en los núcleos de población más cercanos.

Quando después de haber recibido las tierras o aguas concedidas, un núcleo de población desaparezca o se ausente el noventa por ciento o más de sus integrantes, se observará lo dispuesto en el párrafo anterior, previa comprobación del hecho por la Comisión Agraria Mixta la cual hará constar en el acta que al efecto levante.

En los casos anteriores se establecerá, con los nuevos beneficiados, el régimen ejidal, en los términos de esta Ley, respetando las superficies de la minoría que sí aceptó las tierras.

Los casos de inconformidad de los campesinos beneficiados con la ejecución de resoluciones presidenciales dotatorias, se regirán por lo dispuesto en el artículo 308. (107)

En el artículo 85 de la Ley en consulta, se establecen los casos en que el ejidatario perderá sus derechos sobre la unidad de dotación y, en general los que tenga como miembro de un núcleo de población ejidal, a excepción de los adquiridos sobre el solar el cual le hubiere sido adjudicado en la zona de urbanización, lo que sucede cuando:

---

(107) Ley Federal de Reforma Agraria. Editorial Porrúa S.A., 33a. Edición. México D.F., 1989. página 35

I.- No trabaje la tierra personalmente o con su familia, durante dos años consecutivos o más, o deje de realizar por igual lapso los trabajos que le corresponden, cuando se haya determinado la explotación colectiva, salvo en los casos permitidos por la Ley;

II.- Hubiere adquirido los derechos ejidales por sucesión y no cumpla durante un año con las obligaciones económicas a que quedó comprometido para el sostenimiento de la mujer e hijos menores de 16 años o con incapacidad total o permanente que dependían del ejidatario fallecido;

III.- Destine los bienes ejidales a fines ilícitos;

IV.- Acapare la posesión o el beneficio de otras unidades de dotación o superficies de uso común, en ejidos y comunidades ya constituidos;

V.- Enajene, realice, permita, tolere o autorice la venta total o parcial de su unidad de dotación o de superficies de uso común o la dé en arrendamiento o en aparcería o en cualquier otra forma ilegal de ocupación a miembros del propio ejido o a terceros, excepto en los casos previstos por el artículo 76; y

VI.- Sea condenado por sembrar o permitir que se siembre en su parcela o bienes de uso común, ejidales o comunales, marihuana, amapola o cualquier otro estupefaciente."(108)

Con respecto a los juicios privativos de derechos agrarios individuales, la Ley en cita, establece en su artículo 89:

"La suspensión o privación de los derechos de un ejidatario o comunero sólo podrá decretarse por resolución de la Comisión Agraria Mixta. En caso de inconformidad con la privación se estará a

(108)

Ley Federal de Reforma Agraria. obra citada. página 42

lo dispuesto por el artículo 432 de esta Ley"(109)

Para ilustrar lo referente al régimen ejidal, nos permitimos citar la siguiente Jurisprudencia:

"EJIDOS Y PEQUEÑA PROPIEDAD.- La Constitución Federal establece la creación de los ejidos y la protección a la pequeña propiedad, como base a la economía nacional, pero de ninguna manera establece el derecho absoluto del Presidente de la República para proceder en materia agraria como mejor le parezca. Lo que la Constitución establece es la facultad del Presidente de la República de dictar en segunda instancia resoluciones a los procedimientos agrarios para dotar de ejidos a las comunidades, pero siempre con la restricción de que en toda resolución afectatoria se respete la pequeña propiedad; tanto es así, que la propia Constitución establece también el derecho que tiene todo propietario y poseedor de una pequeña propiedad de interponer el juicio de amparo aun en contra del mismo Presidente de la República, cuando sus resoluciones afecten a la pequeña propiedad amparada con un certificado de inafectabilidad, aun cuando carezca de éste, si el quejoso es un tercero extraño a dicho procedimiento agrario, ya que las garantías consagradas por los artículos 14 y 16 constitucionales, no están proscritas para aquel que sufre algún perjuicio en su propiedad agraria, sin haber sido oído ni vencido en juicio."(110)

En resumen, el ejido es una institución característicamente mexicana, y surge de la Revolución de 1910, siendo objeto de los más enconados ataques doctrinarios pero a la vez también ha sido objeto de opiniones favorables.

---

(109) Ley Federal de Reforma Agraria. obra citada, páginas 43 y 44.

(110) Jurisprudencias y Ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en materia Agraria. Editorial Secretaría de la Reforma Agraria. 1a. Edición. México D.F., 1982. página 124.

### 5.3.- La propiedad de los núcleos de población que guardan el estado comunal

Es importante señalar que la mayoría de los tratadistas en materia agraria, estudian al mismo tiempo la propiedad ejidal y la comunal, lo anterior es porque el derecho agrario las regula conjuntamente. Pero, cabe mencionar, que son sistemas de propiedad diversos desde su origen, toda vez que la propiedad ejidal nace como lo dijimos en el inciso anterior a partir de las dotaciones de tierras a que alude el artículo 27 constitucional, y por su lado las comunidades tienen su nacimiento en épocas anteriores siendo reconocida su propiedad mediante las acciones restitutorias y de confirmación establecidas en el mencionado precepto constitucional, no obstante es importante el hecho de que las comunidades tienen la facultad de optar voluntariamente por el régimen que la Ley establece como ejidal.

Recordemos que el régimen colonial español trató de salvaguardar a las comunidades de indígenas en las Leyes de Indias, pero esta forma de organización de la propiedad territorial; en algunos casos cedió ante la ambición de los conquistadores los cuales se apoderaron de algunas tierras comunales. La Ley de 6 de enero de 1915 es el primer ordenamiento emanado del gobierno revolucionario, que reconoce la existencia y capacidad legal a los grupos de los cuales se puede decir que guardan el estado comunal y ordena se les restituya su patrimonio territorial.

Citando nuevamente el Documento que presentó México en la Conferencia Agraria celebrada en Italia, vemos que en este se define a la comunidad como:

"El núcleo de población con personalidad jurídica que es titular de derechos agrarios, reconocidos por resolución presidencial restitutoria o de confirmación, sobre sus tierras, pastos, bosques y aguas, y como unidad de producción cuenta con órganos de decisión, ejecución y control, que funcionan de acuerdo con los principios de: democracia, cooperación y autogestión conforme a sus tradiciones y costumbres."(111)

Lo referente al régimen de propiedad de los bienes comunales, se encuentra establecido en el artículo 64 de la Ley Agraria reformada en 1983, en el cual también se establece lo relativo a el régimen de propiedad de los bienes ejidales, artículo que ya ha sido transcrito en el inciso anterior y al cual nos remitimos.

De la misma manera, lo referente a la pérdida de derechos sobre los bienes comunales ha sido establecido en el artículo 85 de la Ley Agraria en consulta y el cual también ha quedado citado en líneas precedentes.

Con respecto a los juicios privativos de derechos agrarios individuales de los comuneros, cabe remitirnos a la transcripción que hicimos del artículo 89 en renglones anteriores.

---

(111) RUIZ Massieu, Mario. obra citada. página 1214.



Actualmente, no existe una clara Legislación con respecto a este tipo de propiedad, lo que ha generado que en la mayoría de los casos los comuneros usufructúan en lo individual una parte de la tierra de labor de la comunidad y la consideran de hecho como una propiedad privada. La tenencia netamente comunal de la tierra de labor tiende a mantenerse en las zonas en que las condiciones de suelo y clima obligan a una agricultura primitiva y de subsistencia con base en el cultivo de la roza, y en que no hay aún una fuerte presión demográfica sobre la tierra.

Asimismo, en las zonas más prósperas en que se está desarrollando una agricultura comercial que requiere un cierto nivel de insumos, o bien allí en donde la presión demográfica se ha hecho sentir en mayor grado, las fuerzas sociales y económicas operan en contra del mantenimiento de la tenencia comunal de las tierras de cultivo.

De acuerdo con la Legislación, los bosques y vastos de las comunidades deben ser utilizados exclusivamente para disfrute colectivo, sin ninguna parcelación. Más también aquí la apropiación privada ha hecho su aparición en algunas comunidades, con frecuencia apoyada por fuertes intereses madereros y políticos, que de hecho explotan los bosques comunales en provecho propio sin beneficio alguno para la comunidad.

Al igual que lo hicimos al estudiar a la pequeña propiedad y al ejido, enseguida nos permitimos citar una Jurisprudencia que ilustra de una manera bastante completa lo referente a la propiedad de los núcleos que guardan el estado comunal:

"COMUNIDADES AGRARIAS DE HECHO Y DE DERECHO PERSONALIDAD DE LAS.- En relación con la distinción entre comunidades de hecho y de derecho, y comunidades, verdaderas copropiedades sujetas al derecho civil, cabe efectuar las siguientes consideraciones: La propiedad de los indios sufrió muchos ataques a partir de la conquista española, pero al decir de algunos historiadores, la propiedad más respetada fue la que pertenecía a los barrios (Calnulli) propiedad comunal de los pueblos. Sin embargo, cuando se empezó a legislar sobre la propiedad, se ordenó respetar la de los indios y por medio de varias disposiciones se procuró organizarla sobre la misma base general que la sustentaba antes de la conquista, a saber, en la forma de propiedad comunal. La mayor parte de la propiedad de los pueblos indígenas quedó, por tanto, como en la época precolonial. En la Ley de 6 de enero de 1915, promulgada por Venustiano Carranza, uno de los considerandos decía: "Que según se desprende de los litigios existentes, siempre han quedado burlados los derechos de los pueblos y comunidades, debido a que, careciendo ellos conforme al artículo 27 de la Constitución Federal de capacidad para adquirir y poseer bienes raíces, se les hacía carecer también de personalidad jurídica para defender sus derechos". Los breves datos históricos y jurídicos aquí expuestos, en punto a las comunidades indígenas, permite concluir que por comunidad se entiende los indios dispersos, en pueblos, durante dicha época, o que por cualquier otro tuvieran reconocimiento a su derecho a determinadas tierras, bosques y aguas; y atribuyó existencia jurídica a las comunidades de hecho, al reconocerles existencia jurídica constitucional a las posesiones respetadas por los monarcas españoles, aun cuando no tuvieran título, o aquellas posesiones que a partir de la conquista adquirieron algunos pueblos y por último, el adontar la Tesis de una tercera categoría de comunidades, sin personalidad para comparecer ante una autoridad judicial, es regresar al estado que guardaban las comunidades en el período comprendido entre la consumación de la Independencia y la

Constitución de 1917 y que se agravó por la Ley de 25 de junio de 1856. Finalmente, el artículo 27, fracción VII, Constitucional re conoce personalidad jurídica a los núcleos de población que de hcho o por derecho guarden el estado comunal, sin hacer distinción entre las que tengan títulos coloniales o de la época Independiente y las que no tengan título alguno y si la norma fundamental no distingue, el intérprete tampoco puede hacer distinción."(112)

Todo parece indicar que los progresos de la sociedad hacen no tar que las fuerzas sociales y económicas operan en contra del tipo de la tenencia comunal de las tierras de cultivo. Asimismo, en contramos que los grandes intereses económicos y políticos se están acabando poco a poco la riqueza natural de las comunidades ricas en maderas. Aunado a lo anterior, nos encontramos con la situación de que las fuerzas internas que pueden luchar contra esta situación de injusticia, son muy pocas o en algunas comunidades no existen. Por lo que, de continuar esta situación probablemente algún día desaparezca este tipo de propiedad.

---

(112) Jurisprudencias y Ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en Materia Agraria. Editorial Secretaría de la Reforma Agraria. 1a. Edición. México D.F., 1982. - páginas 72-73

**CAPITULO SEXTO**  
**DE LA CAPACIDAD JURIDICA**

- 6.1.- Capacidad jurídica de las personas físicas
- 6.2.- Capacidad jurídica de las personas morales
- 6.3.- Consideraciones acerca de la comunidad indígena
- 6.4.- Propuesta para que la comunidad indígena sea considerada como una persona moral

### 6.1.- Capacidad jurídica de las personas físicas

El sistema seguido por el derecho romano en materia de capacidad jurídica de las personas en general era de una significación muy contraria a la del derecho moderno, pues este ha establecido la regla fundamental de reconocer a todas las personas capacidad para adquirir y para ejercitar derechos, salvo las limitaciones o excepciones que el propio derecho moderno se encarga de determinar. La anterior oposición se funda en que mientras en el derecho moderno se ha logrado felizmente una de las innegables instituciones y jurídicamente más humanas, como lo es la abolición de la esclavitud, pretendo decir con lo anterior que aun cuando todas las instituciones son humanas ya que necesariamente se refieren al hombre, no se ha dudado nunca que existen desde este punto de vista, unas más humanas que otras, encontrándose entre éstas a la que nos hemos referido anteriormente, "la abolición de la esclavitud", ya que no era la misma situación en el derecho romano, pues de las revoluciones e investigaciones que de él se han hecho dieron por resultado el hallazgo de multitud de disposiciones que sancionan y reglamentan la institución de la esclavitud.

La clase social de los esclavos en la antigua Roma estaba integrada por seres desfavorecidos y humillados en su generalidad por la aristocracia romana, se hallaban privados de la libertad, tenían la categoría de cosas (susceptibles de ser apropiados), carecían de derechos propios; por lo que eran seres incapaces.

El derecho romano mantenía tres estados de capacidad jurídica: Status Liberatis (libres y esclavos), Status Civitatis (ciudadanos y no ciudadanos), y Status Familiae (pater familias), gozando cada uno de ellos una diferente condición jurídica. En este derecho se consideraba al estado como una cualidad merced a la cual el hombre gozaba de distintos derechos; aquél que reuniera los tres estados anteriormente señalados gozaba de capacidad plena y si por el contrario faltaba alguno de ellos, sobrevénia una restricción a su capacidad.<sup>(113)</sup>

Hoy todos los hombres son libres ante el derecho moderno, la libertad es un supuesto necesario, y la ley concede derechos de personalidad al ser racional por el mero hecho de serlo. El estado de las personas fija los derechos y obligaciones que todos los seres humanos tenemos, por ello las legislaciones modernas consideran de imperiosa necesidad la creación de un registro en que se inscriban los actos del estado civil.

Hemos expuesto lo anterior con la única finalidad de hacer notar en forma insistente que la capacidad de las personas es una de las instituciones más importantes, ya que la mayoría de los actos jurídicos que ejerce el hombre va implícitamente en ellos el elemento capacidad. Enseguida mencionaremos algunas definiciones que han dado los tratadistas sobre el concepto "capacidad".

---

(113) Cfr. MARGADANT, Guillermo. obra citada. página 119

Guillermo Cabanellas en su Diccionario de Derecho Usual, escri-  
be:

"Dentro del campo estrictamente jurídico, aptitud o idoneidad que se requiere para ejercer una profesión, oficio o empleo. Poder para obrar válidamente."(114)

Continúa el autor en consulta:

"En derecho, la regla la constituye la capacidad, y la incapacidad es la excepción. Los casos en que una persona es declarada incapaz son excepcionales. La capacidad es, por tanto, la aptitud de obrar válidamente por sí mismo."(115)

De acuerdo a Ernesto Gutiérrez y González, la capacidad es:

"La aptitud jurídica para ser sujeto de derechos, deberes y obligaciones y de ejercitarlos."(116)

Ilustra su definición con el siguiente ejemplo: un menor de edad puede ser propietario de una casa o de otro bien inmueble, con lo cual se aprecia su capacidad de goce, pero ese menor no puede disponer libremente de ese bien, y si desea venderlo, sólo lo podrá hacer con la intervención de quien ejerza sobre él potestad legal. Carece el menor de capacidad de ejercicio. Puede ser pro-

---

(114) CABANELLAS, Guillermo. "Diccionario de derecho usual." Tomo 1. Editorial Heliasta S.A., 8a. Edición. Buenos Aires, - Argentina. 1974. página 331

(115) Ibid. página 331

(116) GUTIERREZ y González, Ernesto. "El patrimonio". Editorial - Cajica S.A., 2a. Edición. Puebla, Pue., México. 1974. - página 23

pietario de bienes inmuebles, pero no puede disponer libremente de ellos, porque la ley le crea una incapacidad de ejercicio; cuando adquiriera la mayoría de edad, adquirirá también la capacidad de ejercicio y podrá ya vender libremente sus bienes, si así lo desea. (117)

Rafael Rojina Villegas escribe que: la capacidad es el atributo más importante de las personas, y señala que todo sujeto de derecho por serlo, debe tener capacidad jurídica, pudiendo ser parcial o total. (118)

De acuerdo a este autor, la capacidad de goce es la aptitud para ser titular de derechos o para ser sujeto de obligaciones y señala que todo sujeto debe tenerla. Por lo que respecta a la capacidad de ejercicio, esta capacidad supone la posibilidad jurídica en el sujeto de hacer valer directamente sus derechos, de celebrar en nombre propio actos jurídicos, de contraer y de cumplir sus respectivas obligaciones y de ejercitar las acciones conducentes ante los tribunales.

Rafael de Pina en su obra Derecho Civil Mexicano, nos ilustra con las siguientes palabras:

"En relación con la persona física, se hace referencia a su personalidad, o sea, a su aptitud para ser sujeto activo o pasivo de relaciones jurídicas. Considérese, pues, la personalidad como capacidad jurídica." (119)

- (117) Cfr. GUTIERREZ y González, Ernesto. obra citada. página 28
- (118) Cfr. ROJINA Villegas, Rafael. "Compendio de derecho civil." Tomo 1. Editorial Porrúa S.A., 16a. Edición. México D.F. 1984. página 158.
- (119) PINA, Rafael de. "Elementos de derecho civil mexicano." Tomo 1. Editorial Porrúa S.A., 13a. Edición. México D.F., - 1983. página 208



Por su parte, Ignacio Galindo Garfias escribe en lo referente a nuestra temática:

"Se entiende por capacidad, tanto la aptitud de una persona - para adquirir derechos y asumir obligaciones, como la posibilidad de que dicha persona pueda ejercitar esos derechos y cumplir sus obligaciones por si mismo."(120)

Finalmente, citaremos lo que respecto a la capacidad de las - personas físicas establece el Código Civil para el Distrito Federal:

" Artículo 22.- La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código.

Artículo 23.- La menor de edad, el estado de interdicción y las demás incapacidades establecidas por la ley son restricciones a la personalidad jurídica; pero los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes.

Artículo 24.-El mayor de edad tiene la facultad de disponer libremente de su persona y de sus bienes, salvo las limitaciones que establece la Ley."(121)

---

(120) GALINDO Garfias, Ignacio. "Derecho civil." Editorial Porrúa S.A., 6a. Edición. México D.F., 1983. página 384

(121) Código Civil para el Distrito Federal. obra citada. página 47.

Desde un punto de vista superficial resulta muy sencillo determinar que clase de personas se encuentran comprendidas dentro de la excepción que la Ley plantea; en realidad no lo es así. Ya que es preciso recordar que existen una multitud de leyes especiales expedidas para regir materias de índole tan variadas y de donde pueden surgir relaciones jurídicas no reglamentadas por nuestro Código Civil, tan complejas que resulta muy difícil determinar con precisión, a aquellas personas que por sus cualidades, estado civil o situación jurídica que guarden, sean aptos para intervenir con éxito dentro de ellas en calidad de sujetos. Si nos atuviéramos exclusivamente al texto del Código Civil, para hacer esta determinación, no tropezaríamos seguramente con mayores dificultades, pero resultaría en todo caso que la lista de personas que al respecto formularíamos, no fuera completa; el citado ordenamiento legal, expresamente comprende dentro de la indicada excepción a los menores de edad, o sean todas las personas de ambos sexos que no han cumplido la edad; a los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan intervalos de lucidez; a los sordomudos que no saben leer ni escribir, a los ebrios consuetudinarios y a los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes.

Lo que el Código Civil asienta sobre este particular es, creemos nosotros, una simple regla general que pretende acercarse lo más posible a la realidad que trata de abarcar, en fin la totalidad de los casos particulares que se encuentran referidos en otras disposiciones y sin que en modo alguno los comprenda a todos.

## 6.2.- Capacidad jurídica de las personas morales

El concepto de "persona", viene del latín, donde, entre otras cosas, significa "máscara". Dicha etimología es interesante y demuestra que, desde su origen, el concepto de persona ha sido artificial, una creación de la cultura y no de la naturaleza. Por otra parte, al mismo tiempo es más amplio el concepto de persona, que el de ser humano, a causa de la existencia de personas que no son seres humanos, y para las cuales se utiliza el nombre de "personas morales."

Esta figura surgió gradualmente en el derecho romano, en ella podemos distinguir: a las corporaciones, que eran personas colectivas compuestas de miembros asociados voluntariamente o por la fuerza de la tradición, las fundaciones, que eran afectaciones de patrimonios a un fin determinado. En cuanto a las primeras sus rasgos comunes eran: una existencia independiente de lo que pasa con sus miembros y el cambio de sus miembros no afecta su personalidad, inclusive si la cantidad de miembros se reduce a sólo uno, este único miembro tiene una personalidad distinta de la que corresponde a la persona "colectiva".<sup>(122)</sup>

---

(122) Cfr. MARGADANT, Guillermo. obra citada. páginas 116 y 117

Que su patrimonio no tiene nada que ver con el de sus miembros es un principio clara consecuencia de la famosa frase que Ulpiano pone en su comentario al Edicto de Adriano: "Lo que se debe a una persona colectiva, no se debe a sus miembros; y lo que debe la persona colectiva, no lo deben sus miembros." (123)

Asimismo, se establecía que los actos de los miembros no afectan la situación jurídica de esta persona colectiva, salvo en casos expresamente previstos por el derecho.

Observamos, que el derecho romano no concedía con la generosidad que el derecho moderno la personalidad jurídica a agrupaciones meramente privadas. En cambio para nosotros, basta el consentimiento de dos personas para que, observando ciertos requisitos no muy gravosos, nazca una persona colectiva como lo es la sociedad de responsabilidad limitada, o el consentimiento de cinco personas para que se forme una sociedad anónima.

La capacidad jurídica de las corporaciones en el derecho romano se fue extendiendo poco a poco; gradualmente reciben el derecho de manumitir esclavos y aceptar legados, y, bajo Justiniano, inclusive, el de recibir herencias. Finalmente, se llega al resultado de que su capacidad de goce es casi ilimitada, mientras que su capacidad de ejercicio queda limitada a su objeto social. En comparación con la persona física, la colectiva tiene la ventaja

---

(123) Cfr. MARGADANT, Guillermo. obra citada. página 117

de que su capacidad de ejercicio no puede ser restringida por causas físicas o psíquicas como la minoría de edad, debilidad mental, etc. Por otra parte, su capacidad nunca incluye facultades derivadas del derecho de familia; ni siquiera puede desempeñar una tutela.

Guillermo Cabanellas toma como sinónimos a las personas morales y a las personas jurídicas, al escribir:

"Personas jurídicas, son consideradas como tales por el Código Civil Español las corporaciones, asociaciones y fundaciones de interés público. Además, las asociaciones de interés particular, civiles, industriales y mercantiles. Esta segunda categoría se rige por las disposiciones del contrato de sociedad." (124)

Rafael de Fina, refiriéndose a las personas morales, dice:

"Las personas físicas no son las únicas que existen como sujetos del derecho. Hay, además personas morales, llamadas también -según el criterio de los diferentes autores- civiles, colectivas, incorporables, ficticias, sociales y abstractas. El Código Civil para el Distrito las denomina personas morales." (125)

Por su parte, Ignacio Galindo Garfias escribe:

"La locución "personalidad jurídica", suele usarse para aludir a la persona moral (sociedades, asociaciones, etc)" (126)

(124) CABANELLAS, Guillermo. obra citada. página 332

(125) FINA, Rafael de. obra citada. página 246.

(126) GALINDO Garfias, Ignacio. obra citada. página 321

Seguindo a Rafael Rojina Villegas, observamos que las personas morales tienen los siguientes atributos: capacidad, patrimonio, denominación o razón social, domicilio y nacionalidad.

Entre los atributos de las personas morales y de la persona física existe una correspondencia, y únicamente se exceptúa lo relacionado con el estado civil, el cual sólo puede darse en las personas físicas, ya que deriva del parentesco, del matrimonio, del divorcio o del concubinato.

La capacidad de las personas morales se distingue de la de las personas físicas en dos aspectos:

a).- En las personas morales no puede haber incapacidad de ejercicio, toda vez que ésta depende exclusivamente de circunstancias propias e inherentes al ser humano, tales como la minoría de edad, la privación de la inteligencia por locura, idiotismo, o imbecilidad; la sordomudez unida a la circunstancia de que no se sepa escribir ni leer; la embriaguez consuetudinaria, o el uso inmoderado y habitual de drogas enervantes;

b).- En las personas morales su capacidad de goce está limitada en razón de su objeto, naturaleza y fines. Podemos formular como regla general la de que dichas entidades no pueden adquirir derechos o bienes o reportar obligaciones que no tengan relación alguna con su objeto y fines propios.

El artículo 27 constitucional da reglas especiales para determinar la capacidad de goce de algunas personas morales como son las sociedades extranjeras, las sociedades por acciones, las instituciones de crédito y de beneficencia, así como otras clases de corporaciones.

En cuanto al patrimonio de las personas morales, cualquiera que sea su objeto y finalidad deben tener la posibilidad jurídica de adquirir los bienes, derechos y obligaciones relacionados con sus fines. Existen algunas entidades como las sociedades civiles o mercantiles que por su naturaleza misma requieren para constituirse de un patrimonio, o sea, un capital social que es indispensable formar desde el nacimiento del ente y a través de las aportaciones que lleven a cabo los socios.

La denominación de las personas morales equivale al nombre de las personas físicas, por cuanto que constituye un medio de identificación del ente absolutamente necesario para que pueda entrar en relaciones jurídicas con los demás sujetos. Para las personas morales de derecho privado la ley regula expresamente su denominación.

La nacionalidad de las personas morales se define de acuerdo con el artículo 50., de la vigente Ley de Nacionalidad y Naturalización, tomando en cuenta dos factores: que se hayan constituido conforme a las leyes mexicanas y que, establezcan su domicilio en el territorio mexicano.

Por considerar que es fundamental lo que respecto a las personas morales establece el Código Civil para el Distrito Federal, a continuación nos permitimos citar sus preceptos:

"Artículo 25.- Son personas morales:

- I.- La Nación, los Estados y los Municipios;
- II.- Las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la Ley;
- III.- Las sociedades civiles o mercantiles;
- IV.- Los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución Federal;
- V.- Las sociedades cooperativas y mutualistas, y
- VI.- Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquiera otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley;
- VII.- Las personas morales extranjeras de naturaleza privada, en los términos del artículo 2736.

Artículo 26.- Las personas morales pueden ejercitar todos los derechos que sean necesarios para realizar el objeto de su institución.

Artículo 27.- Las personas morales obran y se obligan por medio de los órganos que las representan, sea por disposición de la Ley o conforme a las disposiciones relativas de sus escrituras constitutivas y de sus estatutos



Artículo 28.- Las personas morales se registrarán por las leyes correspondientes, por su escritura constitutiva y por sus estatutos.

Artículo 28 bis.- Las personas morales extranjeras de naturaleza no regidas por otras leyes, solamente podrán establecerse en el territorio de la República, cumpliendo con las disposiciones legales aplicables y previa autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Artículo 33.- Las personas morales tienen su domicilio en el lugar donde se halle establecida su administración.

Las que tengan su administración fuera del Distrito Federal, pero que ejecuten actos jurídicos dentro de su circunscripción, se considerarán domiciliadas en el lugar donde los hayan ejecutado, en todo lo que a esos actos se refiera.

Las sucursales que operen en lugares distintos de donde radica la casa matriz, tendrán su domicilio en esos lugares para el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las mismas sucursales.

Artículo 34.- Se tiene derecho de designar un domicilio convencional para el cumplimiento de determinadas obligaciones."(127)

Con el objeto de ilustrar aun más lo referente a las personas morales, enseguida nos permitimos citar algunas Jurisprudencias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con lo cual damos por terminado el presente inciso:

---

(127) Código Civil para el Distrito Federal. obra citada. páginas 48-50.

"SOCIEDADES, IMPUESTOS A LAS, Y A SUS SOCIOS.- La ficción de persona moral es aplicable también al derecho fiscal, y por tanto, no es violatorio de garantías el impuesto que grava a una sociedad en una cédula y a sus socios en otra, pues de acuerdo con dicha ficción, no hay doble tributación, por tratarse de dos personas distintas.

	Págs.
TCMO CVIII.- Abarrotera del Yayo S.A. y	
coags. ....	1592
Botica de Navojón S.A., .....	2602
Cia. Arrocería, "El Carmen",	
S. de R.L. ....	2602
Casa Ramos S.A., .....	2602
Factor Fleishman S.A., .....	2602
Ugalde y Quintanilla S. de R.L.	
y C.V., y coags. ....	2602"(123)

"RESPONSABILIDAD CIVIL OBJETIVA DE LAS PERSONAS MORALES.- El artículo 1913 del Código Civil del Distrito Federal, al imponer la responsabilidad del daño a la persona que hace uso de los mecanismos peligrosos que enumera, indudablemente no se refiere tan sólo a la persona física que los maneja, sino que comprende también a la persona moral que los pone al servicio público.

	Págs.
Tomo LXXVIII.- Hernández Barrientos	
Francisco. ....	1024
Tomo LXXVI.- Compañía de Tranvías de	
México S.A., .....	5023
Tomo LXXVIII.- Compañía de Tranvías de	
México S.A., .....	562
Tomo LXXXII.- Pérez Maldonado Jesús. ....	3781
Tomo LXXXVIII.- Compañía Jabonera del	
Norte S.A., .....	619"(129)

(128) Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia en los Fallos pronunciados en los años de 1917 a 1954. obra citada. página 1637.

(129) Ibid. página 1696

### 6.3.- Consideraciones acerca de la comunidad indígena

Para comprender en toda su magnitud el tema de la personalidad jurídica de las comunidades agrarias, es necesario entender lo que la doctrina establece acerca de los conceptos de persona física y persona moral, de capacidad de goce y de capacidad de ejercicio, y de personalidad jurídica. Cabe mencionar que la mayoría de estos conceptos ya han sido estudiados en los incisos que preceden del presente capítulo, pero dada su importancia volveremos a recordarlos.

De acuerdo a lo que escribe el ilustre Doctor en Derecho, Ignacio Galindo Garfias, el concepto persona denota al ser humano dotado de libertad, capaz de realizar una conducta encaminada a determinados fines. Indica que la persona, para el derecho, es el sujeto de derechos y obligaciones, concluye: las personas físicas son los hombres.<sup>(130)</sup>

Reafirmando el punto de vista del Doctor Garfias, el civilista español Rafael de Pina, indica:

"Persona física es el ser humano, hombre o mujer. El derecho moderno no admite la posibilidad de la existencia de una persona que carezca de la capacidad jurídica en abstracto."<sup>(131)</sup>

(130) Cfr. GALINDO Garfias, Ignacio. obra citada. página 304

(131) PINA, Rafael de. obra citada. página 207

Analizando la posición coincidente de los dos tratadistas en cita, podemos concluir diciendo: que el ser humano constituye la persona física.

Por lo que se refiere a las personas morales, los autores en consulta escriben:

El resultado de la asociación del hombre con otros hombres para obtener ciertos fines que serían de difícil realización, mediante su sólo esfuerzo individual, es la constitución de agrupaciones, llamadas sociedades o asociaciones para alcanzar tales fines. Ante esta situación, el derecho ofrece instrumentos idóneos para dar la unidad y coordinación a esas uniones, que de otra manera actuarían dispersas, y así les atribuye la calidad de "personas morales" (132)

A su vez, Rafael de Pina citando a Ruggiero, indica:

"La persona moral puede definirse como toda unidad orgánica resultante de una colectividad organizada o de un conjunto de bienes a la que para el logro de un fin social, durable y permanente, se reconoce por el Estado capacidad de derecho patrimonial." (133)

En resumen, las personas morales son las colectividades que adquieren unidad o cohesión, a través de la personalidad permitiéndolo

---

(132) Cfr. GALINDO Garfias, Ignacio. obra citada. páginas 304 y 305.

(133) PINA, Rafael de. obra citada. página 246.

les por medio de esa construcción técnica, adquiere individualidad a imagen y semejanza del ser humano y actúan así en el escenario del derecho como sujetos de derechos y obligaciones.

Pasando ahora a los temas de capacidad de goce y capacidad de ejercicio, encontramos la siguiente situación: se entiende por capacidad, tanto la aptitud de una persona para adquirir derechos y asumir obligaciones, como la posibilidad de que dicha persona pueda ejercitar esos derechos y cumplir sus obligaciones por sí mismo. La capacidad comprende dos aspectos: en primer lugar, la capacidad de goce, que es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones.

El maestro Rafael Rojina Villegas al referirse a la capacidad de goce, nos dice:

"La capacidad de goce es la aptitud para ser titular de derechos y para ser sujeto de obligaciones. Todo sujeto debe tenerla. Si se suprime, desaparece la personalidad por cuanto que impide al ente la posibilidad jurídica de actuar."(134)

Podemos decir que, mediante la capacidad de goce, en el derecho moderno, todas las personas se encuentran en la posibilidad de participar en la vida jurídica. Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 22 del Código Civil, precepto ya citado en renglones precedentes, por lo que cabe remitirnos a dicha cita.

---

(134) ROJINA Villegas, Rafael. obra citada. página 158

Por lo que respecta a la capacidad de ejercicio, los tratadistas Ignacio Galindo Garfias y Rafael Rojina Villegas escriben respectivamente:

"La capacidad de goce, es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, y la capacidad de ejercicio es la aptitud para hacer valer aquellos y cumplir éstas, por sí mismos. La capacidad de ejercicio, depende de la edad de la persona."(135)

"Esta capacidad supone la posibilidad jurídica en el sujeto de hacer valer directamente sus derechos, de celebrar en nombre propio actos jurídicos, de contraer y cumplir sus obligaciones y de ejercitar las acciones conducentes ante los tribunales."(136)

Analizando lo citado, nosotros definimos a la capacidad de ejercicio en los términos siguientes: es la aptitud de una persona para adquirir y ejercer derechos por sí mismos. De acuerdo con los términos de la definición adoptada de esta especie de capacidad, es también una aptitud, sólo que para ejercitar y no para gozar un derecho.

Lo que constituye esta especie de capacidad de ejercicio es el poder para utilizar una facultad legal o transmitirla a terceros. Debemos mencionar que no existe una capacidad de ejercicio abstracta y común para todas las personas, pues, esta puede faltar y de he

---

(135) GALINDO Garfias, Ignacio. obra citada. página 336

(136) ROJINA Villegas, Rafael. obra citada. página 164

cho acontece con mucha frecuencia; según las circunstancias en que la persona se encuentre colocada tiene esta especie de capacidad jurídica mayores o menores limitaciones.

Pasando al estudio del concepto de "personalidad jurídica", citaremos a los tratadistas Ignacio Galindo Garfias y a Rafael Rojina Villegas.

"El derecho objetivo regula la conducta del hombre, pero según se ha dicho anteriormente, no regula toda la conducta humana, sino sólo una parte de ella, la personalidad, que es la aptitud para intervenir en ciertas y determinadas relaciones jurídicas, significa que de acuerdo con la norma jurídica, la persona puede válidamente colocarse en la situación u ocupar el puesto, de sujeto de una determinada relación jurídica."(137)

Ignacio Galindo Garfias, reafirma lo mencionado con las siguientes palabras:

"La persona en el sentido técnico es el ser humano, puesto que sólo la conducta del hombre es objeto de la regulación jurídica. En cambio, la personalidad es una cualidad que el derecho toma en cuenta para regular dicha conducta, un presupuesto normativo respecto de la persona referida al derecho."(138)

---

(137) GALINDO Garfias, Ignacio. obra citada. página 203.

(138) Ibid. página 209

Por su parte, Rafael Rojina Villegas menciona:

" Así como el nacimiento o la concepción del ser determinan el origen de la capacidad y, por lo tanto, de la personalidad, la muerte constituye el fin. Sin embargo, puede darse el caso de que la muerte, por ignorarse el momento en que se realizó, no extingue la personalidad. Esto ocurre, en las personas ausentes."(139)

Tomando en cuenta la naturaleza esencialmente distinta del ser humano y de las colectividades de personas, a quienes el derecho reconoce personalidad jurídica, es diferente el momento en que el ser humano adquiere personalidad y el punto de partida de la personalidad de las llamadas personas morales. Por lo que se refiere a las primeras, la personalidad se inicia con el nacimiento y termina con la muerte. La personalidad de que goza una persona física lleva en sí los siguientes atributos: nombre, domicilio, estado civil y político; algunos autores añaden el patrimonio.

Ahora bien, por lo que se refiere a las personas morales, recordemos que son conjuntos organizados de seres humanos que buscan un fin lícito, y en razón de dicha finalidad, el derecho objetivo les ha atribuido personalidad mediante una construcción estrictamente jurídica. En el derecho privado, las sociedades y las asociaciones civiles, tienen personalidad a partir del momento en que el acto constitutivo ha sido inscrito en el Registro Público del domicilio que les corresponde. La personalidad moral de las asociaciones y

---

(139) ROJINA Villegas, Rafael. obra citada. página 163



sociedades civiles y mercantiles se extingue al concluir la liquidación. El acta final de liquidación deberá ser inscrita en el Registro Público del domicilio de la sociedad. Finalmente, sólo nos resta decir que, los atributos de la persona moral son los mismos que corresponden a la persona física, a excepción del estado civil o familiar.

Ahora bien, por lo que se refiere a las comunidades agrarias se observa que el derecho agrario no recoge el concepto civilista de persona, es decir no considera a la persona como sujeto de derecho por el simple hecho de serlo, sino que éste tiene que reunir ciertos requisitos y características relacionadas con el campo, para que sean considerados como tales. Pero por otro lado encontramos, que al igual que en derecho civil, en el derecho agrario los sujetos se dividen en colectivos e individuales. A continuación haremos un breve análisis histórico acerca de la comunidad agraria.

En materia de capacidad y personalidad, la situación de las comunidades agrarias ha sido muy especial, en virtud de que, generalmente, ninguna disposición jurídica se las concedió expresamente.

En este sentido, Don Ignacio Comonfort expidió el 25 de junio de 1856 la Ley de Desamortización de los Bienes del Clero, conocida también como Ley Lerdo, en ella quedaban involucradas las comunidades agrarias. Enseguida, transcribimos el artículo 25 en el que estableció la incapacidad de las comunidades indígenas para poseer tierras y las dejó en completo estado de indefensión.

"Artículo 25.- Desde ahora en adelante, ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir, en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción que expresa el artículo 8o., respecto a los edificios destinados inmediatamente al servicio y objeto de la institución."(140)

La idea contenida en la citada Ley se elevó a norma constitucional y así el artículo 27 de la Constitución Federal de 1857 privó de manera explícita, de capacidad jurídica a las comunidades agrarias y, de manera implícita, de personalidad jurídica. El texto en consulta dice:

"La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La Ley determinará la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos con que ésta haya de verificarse. Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución."(141)

Con la Ley de 6 de enero de 1915 (obra de Luis Cabrera), las comunidades indígenas tuvieron reconocida capacidad para que se les restituyesen sus bienes que les certenzcan o que se le hayan restituido o restituyeren. Al efecto, decía:

---

(140) CHAVEZ Padrón, Martha. obra citada. página 224

(141) Ibid. página 229

"Artículo 3.- Los pueblos, que necesitándolos carezcan de ejidos, o que no pudieren lograr su restitución por falta de títulos, por imposibilidad de identificarlos o porque legalmente hubieren sido enajenados, podrán obtener que se les dote de terreno suficiente para reconstituirlos, conforme a las necesidades de su población expropiándose por cuenta del Gobierno Nacional el terreno indispensable para ese efecto, del que se encuentre inmediatamente colindante con los pueblos interesados."(142)

La Constitución de 1917, en su fracción VII, párrafo tercero, igualmente le reconoció capacidad de ejercicio a la comunidad para que pudiera solicitar la restitución de sus bienes. El texto mencionado, establece:

"Se declaran nulas todas las diligencias, disposiciones, resoluciones y operaciones de deslinde, concesión, composición, sentencia, transacción, enajenación o remate que hayan privado total o parcialmente de sus tierras, bosques y aguas, a los condueñazgos, rancherías, pueblos, congregaciones, tribus y demás corporaciones de población, que existan todavía, desde la Ley de 25 de junio de 1856; y del mismo modo serán nulas todas las disposiciones, resoluciones y operaciones que tengan lugar en lo sucesivo y que produzcan iguales efectos. En consecuencia, todas las tierras, bosques y aguas de que hayan sido privadas las corporaciones referidas, serán restituidas a éstas con arreglo al Decreto de 6 de enero de 1915, que continuará en vigor como ley constitucional."(143)

La Ley de Ejidos de 1920, expedida por el general Alvaro Obregón, y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de enero de 1921, establecía en su artículo primero lo siguiente:

(142) LEWIS García, Radl. obra citada. página 221

(143) Ibid. página 284

"Tienen derecho a obtener tierras por dotación o restitución, en toda la República; los pueblos, las rancherías, las congregaciones, las comunidades y los demás núcleos de población de que trata esta Ley."(144)

La anterior Ley es abrogada en abril de 1922, fecha en que se expide el Reglamento Agrario. El artículo 10., del referido Reglamento concretamente señala:

"Pueden solicitar y obtener tierras en concepto de dotación o restitución de ejidos en toda la República:

- I.- Los pueblos;
- II.- Las rancherías;
- III.- Las congregaciones;
- IV.- Los condueñazgos; y
- V.- Las comunidades."(145)

Se ha criticado la redacción del citado precepto, señalando que los legisladores no entendieron el concepto de comunidad agraria, toda vez que quieren dotarla de ejido.

Por Decreto de reformas a las fracciones VI y VII del artículo 27 constitucional, publicado el 10 de enero de 1934, las dos fracciones quedaron en la siguiente forma:

(144) La Legislación Agraria en México 1914-1979. Editorial Secretaría de la Reforma Agraria. 1a. Edición. México D.F., - 1979. página 145

(145) Ibid. página 165.

"VI.- Fuera de las corporaciones a que se refieren las fracciones III, IV y V, así como de los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, o de los núcleos dotados, restituidos o constituidos en centros de población agrícola, ninguna otra corporación civil podrá tener en propiedad o administrar por sí bienes raíces o capitales impuestos sobre ellos.

"VII.- Los núcleos de población, que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, tendrán capacidad para disfrutar en común de las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan o que se les hayan restituido o restituyeren."(146)

En 1933, el Presidente de la República, General Abelardo L., Rodríguez, expidió el Código Agrario, que regula la situación ejidal sin ocuparse de la comunidad. La publicación en el Diario Oficial del referido ordenamiento jurídico, se hace con fecha 22 de marzo de 1934.

Esta codificación es el antecedente más directo del Código Agrario expedido por el Congreso de la Unión el 23 de septiembre del año 1940 y publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 29 de abril del mismo año. En este Código aparecen ciertos preceptos que tratan el problema comunal, como son los siguientes:

"Artículo 109.- Los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, tendrán capacidad para disfrutar

---

(146) MENDIETA y Núñez, Lucio. obra citada. página 243

en común de las aguas, tierras y bosques que les pertenezcan o que se les hayan restituido o restituyeren.

Artículo 110.- El Presidente de la República, por conducto de la Secretaría de Agricultura y Fomento y de acuerdo con las disposiciones de este Código, determinará la organización y el régimen de explotación de los bienes comunales para obtener el mejor aprovechamiento y equitativa distribución de los productos."(147)

Con los antecedentes anotados, pasaremos al análisis del Código Agrario de 1942, en su parte relativa a los bienes comunales:

"Artículo 128.- Los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, tendrán capacidad para disfrutar en común las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan, o que se les hayan restituido o restituyeren.

Artículo 129.- Para los efectos del uso y aprovechamiento de las aguas, los núcleos de población que guarden el estado comunal tendrán las mismas preferencias que los ejidos."(148)

Actualmente se encuentra en vigor la Ley Federal de Reforma Agraria de 16 de marzo de 1971, esta se divide en: Siete Libros, los cuatro primeros contienen el derecho sustantivo, los tres últimos se refieren a los procedimientos, a la planeación y a las responsabilidades en materia agraria. En lo referente a nuestra temática, enseguida nos permitimos citar el artículo relativo.

---

(147) La Legislación Agraria en México 1914-1972. obra citada. - página 105

(148) Ibid. páginas 36 y 37

"Artículo 23.- Los ejidos y comunidades tienen personalidad jurídica; la Asamblea General es su máxima autoridad interna y se integra con todos los ejidatarios o comuneros en pleno goce de sus derechos. Quienes se encuentren suspendidos o sujetos a juicio privativo de derechos no podrán formar parte de la misma."(149)

De acuerdo con el texto de este artículo es a la comunidad a la que se le otorga personalidad jurídica. Sin embargo no existe una disposición jurídica concreta que otorgue al comunero personalidad para realizar acciones eminentemente jurídicas por su cuenta. Se manifiesta, pues, el criterio de impulsar actividades colectivistas dentro de la comunidad.

Una vez analizado lo referente a la capacidad jurídica de las comunidades agrarias, en el siguiente y último inciso de la presente investigación, pasamos a formular nuestra propuesta de reformas.

6.4.- Propuesta para que la comunidad indígena sea considerada como una persona moral

Principiaremos mencionando lo referente a los atributos de las personas morales, y al efecto cabe decir que la mayoría de los tra

---

(149) Ley Federal de Reforma Agraria. Editorial Porrúa S.A., 33a. Edición. México D.F., 1989. página 20

tadistas están de acuerdo en señalar a los siguientes: a).- la capacidad; b).- el patrimonio; c).- denominación o razón social; d).- domicilio; y e).- nacionalidad.

a).- La capacidad de las personas morales tiene las siguientes características: en ellas no puede haber incapacidad de ejercicio, toda vez que ésta depende exclusivamente de circunstancias propias e inherentes al ser humano; y su capacidad de goce está limitada en razón de su objeto, naturaleza y fines.

b).- El patrimonio de las personas morales, existe siempre por el hecho de ser personas, la capacidad de adquirirlo. En otras palabras, cualquiera que sea su objeto y finalidades deben tener la posibilidad jurídica de adquirir los bienes, derechos y obligaciones relacionados con sus fines. Las sociedades mercantiles por su misma naturaleza requieren para constituirse de un patrimonio, o sea, un capital social. Por otro lado, podemos observar que algunas entidades como los sindicatos y las asociaciones políticas, artísticas, científicas o de recreo, pueden funcionar sin tener un patrimonio.

c).- Denominación o razón social, la denominación de las personas morales equivale al nombre de las personas físicas, por cuanto que constituye un medio de identificación del ente absolutamente necesario para que pueda entrar en relación jurídica con los demás sujetos. En las sociedades puede haber simple denominación o razón social.



d).- Domicilio, este será el lugar en donde se halle establecida la administración de la persona moral. Si tienen su administración fuera del Distrito Federal y realizan actos jurídicos dentro de su jurisdicción, se consideran domiciliadas en el lugar donde los ejecuten. Las sucursales que operen en lugar distinto de la casa matriz, tendrán su domicilio en esos lugares para el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las mismas sucursales. Asimismo, se puede designar un domicilio convencional para el cumplimiento de determinadas obligaciones.

e).- Nacionalidad, la nacionalidad de las personas morales se define de acuerdo con el artículo 50., de la vigente Ley de Nacionalidad y Naturalización, tomando en cuenta dos factores: que se hayan constituido conforme a las leyes mexicanas y que, además establezcan su domicilio en el territorio de la República. Cumplidos estos requisitos tendrán la nacionalidad mexicana.

Ahora bien, por lo que se refiere a las comunidades agrarias podemos decir que tienen las siguientes atribuciones:

a).- Capacidad, el Estado a través de la Ley Federal de Reforma Agraria, en su artículo 23, le concede expresamente personalidad jurídica a las comunidades agrarias. En el mismo precepto se establece la jerarquía superior de la Asamblea General de Comunitarios, por lo que pensamos que es esta la depositaria de la personalidad jurídica otorgada a la comunidad.

b).- El patrimonio, es el conjunto de bienes, de derechos y de obligaciones; podemos decir que la comunidad puede tener bienes, y pueden clasificarse en patrimonio agrícola, forestal, pecuario, etc. En consecuencia, al ejercitar sobre sus bienes esos derechos tendrá sus correlativas obligaciones. La Ley al establecer el patrimonio para la comunidad, lo hace en atención con lo que en lo futuro esta adquiriera, es decir sólo es enunciativa, pudiendo los comuneros acrecentarlo y regularlo conforme a los principios contenidos en la Ley Federal de Reforma Agraria.

c).- Denominación o razón social, las comunidades agrarias tienen esta atribución, al efecto podemos decir que cada una de las comunidades agrarias existentes en nuestro país, tienen un nombre, de tal manera que podemos hablar de la comunidad agraria de Flaxiaco, Oaxaca; Xalitla, Guerrero, etc.

d).- Domicilio, con respecto al domicilio es obvio, que este será el lugar en donde se encuentran ubicadas, volviendo a los ejemplos citados, el domicilio estará ubicado en los Estados de Oaxaca y de Guerrero, respectivamente.

a).- Nacionalidad, con respecto a este atributo de la persona moral, es evidente que la nacionalidad de la comunidad agraria será siempre la mexicana.

Una vez que ha quedado demostrada la existencia de las atribuciones de las personas morales en las comunidades agrarias, es necesario mencionar que además se presentan las siguientes características: la Ley correspondiente que la rige es la Ley Federal de

Reforma Agraria; la Resolución Presidencial respectiva es su escritura constitutiva y su Reglamento Interno, puede caracterizarse como sus Estatutos, puede incrementar su patrimonio, obtener servicios del gobierno, ampliar su esfera de actividades económicas, contratar créditos, comercializar sus productos es decir podrá realizar actos de comercio, etc.

En base a todo lo mencionado a lo largo de la presente investigación, pensamos que el artículo 27 debe ser reformado en su fracción VI y, asimismo la reforma debe reflejarse en el Código Civil para el Distrito Federal y en los respectivos Códigos de cada uno de los Estados que integran la Federación.

Recordemos que en su texto actual, la fracción VI del artículo 27 reconoce la existencia de los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, y establece que salvo esas comunidades y los núcleos dotados, restituidos o constituidos en centros de población agrícola, ninguna otra corporación civil podrá tener en propiedad o administración bienes raíces o capitales imuestos sobre ellos. Finalmente establece la plena capacidad de los Estados, Distrito Federal y Municipios para adquirir y tener bienes raíces.

Es en este lugar en donde proponemos se adicione un párrafo que textualmente establezca:

"Son personas morales para todos los fines de las leyes las comunidades a las que se refiere el párrafo anterior."

Ahora bien, tomando en consideración que el Código Civil para el Distrito Federal no menciona expresamente en la enumeración de las personas morales a las comunidades indígenas, sería pertinente establecer dicha personalidad, que por su rango constitucional obligaría a que se ajustaran a su mandato todas las legislaciones de los Estados de la República, lo anterior sería en materia civil.

Por lo que se refiere al Código Civil para el Distrito Federal, nuestra propuesta es en el sentido de que se adicione una fracción que sería la VIII, el precepto relativo quedaría en la siguiente forma:

"Artículo 25.- Son personas morales:

- I.- La Nación, los Estados y los Municipios;
- II.- Las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la Ley;
- III.- Las sociedades civiles o mercantiles;
- IV.- Los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución Federal;
- V.- Las sociedades cooperativas y mutualistas;
- VI.- Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquiera otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la Ley;
- VII.- Las personas morales extranjeras de naturaleza privada, en los términos del artículo 2736; y
- VIII.- Las comunidades agrarias."

Solamente nos resta decir que, de llevarse a efecto nuestra mo desta propuesta de alguna forma aunque sea mínima, estaremos coope rando para que las comunidades agrarias adquieran una mayor seguri dad jurídica y se reafirme su categoría de persona moral.

La reforma que proponemos, pensamos que efectivamente puede ser trascendental para los grupos indígenas, pues se dejaría indiscuti ble su capacidad como personas morales.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.**- Del estudio de los antecedentes históricos de la estrutura agraria en México, encontramos que desde la sociedad azteca, maya, etc., el problema de la tierra ha sido fundamental. Ahora bien, en esta etapa llamada prehispánica (precolombina, precortesiana) las tierras se clasificaban de la siguiente manera: Tierras del Estado, Tierras de los Militares, Tierras de los sacerdotes, Tierras de los Pueblos y Tierras de los Barrios.

**SEGUNDA.**- Durante la Colonia los conquistadores se apropiaron de las tierras que estaban bajo el dominio de los aztecas y de las tierras de los demás pueblos existentes. Por lo que respecta a la estructura agraria existían: tierras del Estado, la propiedad de tipo intermedio y la propiedad colectiva. Entre la propiedad de tipo colectivo encontramos: fundo legal, ejido, dehesa, propios, tierras de común repartimiento y los montes, pastos y aguas.

**TERCERA.**- Durante la etapa comprendida de la independencia al porfirato, observamos que en toda la legislación expedida, existía la tendencia a satisfacer las necesidades de tierras de los pueblos; asimismo se le prohibió al clero adquirir tierras, a pesar de tal prohibición la iglesia se convirtió en propietaria de la mayoría de las tierras. Esta situación se terminó con la expedición de la Ley de Desamortización de los Bienes del Clero.

**CUARTA.**- Por lo que respecta a la etapa porfirista, en esta se dictaron Leyes de Colonización buscando solucionar el problema de la deficiente distribución de la población, pero en lugar de solucionar el problema estas Leyes influyeron decisivamente en el régimen de propiedad de la tierra, teniendo como resultado la creación de enormes latifundios. Esta situación fué una de las causas principales del movimiento revolucionario de 1910.

QUINTA.- Tomando como bandera el Plan de San Luis, en el año de 1910 estalla la revolución acaudillada por Francisco I. Madero. En enero de 1915 el gobierno provisional de don Venustiano Carranza, expidió en Veracruz la Ley que sirvió de base a la legislación agraria vigente. El 5 de febrero de 1917, el Congreso Constituyente incorporó a la Constitución Federal la citada Ley.

SEXTA.- Por lo que se refiere a los sistemas de propiedad que existen actualmente en México, encontramos al ejido, la propiedad de los núcleos de población que guardan el estado comunal y la pequeña propiedad. Lo anterior es de acuerdo a lo establecido por el Artículo 27 Constitucional.

SEPTIMA.- Por lo que hace a la propiedad, después de haber analizado la opinión de algunos tratadistas, para nosotros es el derecho real constituido en cosa corporal que otorga a la persona del dueño, con sujeción a las leyes, el poder de su libre disposición y de su libre aprovechamiento para todos los fines.

OCTAVA.- Hemos enunciado ya lo que entendemos por capacidad y recordemos que lo hicimos en los siguientes términos: La capacidad es la aptitud para ser sujetos de derechos y obligaciones y hacerlos valer. También mencionamos que existe capacidad de goce y capacidad de ejercicio. La capacidad de goce es aquella aptitud para ser titular de un derecho. Por su parte la capacidad de ejercicio consiste en ejercitar esos mismos derechos y obligaciones.

NOVENA.- Es un hecho que el régimen comunal de tenencia de la tierra guarda una situación muy especial, frente a los otros regímenes de propiedad: por cuanto el comunero tiene un mayor apego - al suelo que lo vio nacer: amor al terruño y a la comunidad que - conserva la pureza en sus costumbres y tradiciones.

DECIMA.- Tomando en consideración que los atributos de una persona moral son: el patrimonio, la denominación o razón social, el domicilio y la nacionalidad; es obvio que las comunidades agrarias tienen los atributos mencionados por lo que desde nuestro particular punto de vista, no existe impedimento legal alguno para que le sea reconocida expresamente su calidad de personas morales, y se hagan las reformas tanto al artículo 27 de la Constitución Federal como al artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal.



BIBLIOGRAFIALIBROS

- 1.- CABANELLAS, Guillermo. "Diccionario de derecho usual." Tomo I Editorial Heliasa S.A., 8a. Edición. Buenos Aires, Argentina. 1974.
- 2.- CHAVEZ Padrón, Martha. "El derecho agrario en México." Editorial Porrúa S.A., 9a. Edición. México D.F., 1988.
- 3.- FLORESCANO, Enrique. "Origen y desarrollo de los problemas agrarios en México." Editorial Era S.A., 8a. Edición. México D.F., 1986.
- 4.- GALINDO Garfias, Ignacio. "Derecho civil." Editorial Porrúa S.A., 6a. Edición. México D.F., 1983.
- 5.- GOLDSTEIN, Mateo. "Enciclopedia jurídica Omeba." Tomo IX. Editorial Driskill S.A., 2a. Edición. Buenos Aires, Argentina 1980.
- 6.- GUTIERREZ y González, Ernesto. "El patrimonio." Editorial Cajica S.A., 2a. Edición. Puebla, Pue., México. 1974.
- 7.- IBARROLA, Antonio de. "Derecho agrario." Editorial Porrúa S.A. 2a. Edición. México D.F., 1983.
- 8.- LEMUS García, Raúl. "Derecho agrario mexicano." Editorial Porrúa S.A., 6a. Edición. México D.F., 1987.
- 9.- MARGADANT, Guillermo. "Derecho romano." Editorial Esfinge S.A. 1a. Edición. México D.F., 1960.
- 10.- MARQUEZ González, José. "Diccionario jurídico mexicano." Tomo VII. Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. 1a. Reimpresión. México D.F., 1985.
- 11.- MENDIETA y Núñez, Lucio. "El problema agrario de México." -- Editorial Porrúa S.A., 16a. Edición. México D.F., 1979.

- 12.- PETIT, Eugene. "Tratado elemental de derecho romano." Trad. José Fernández. Editorial Epoca S.A., 1a. Edición. México D.F., 1977.
- 13.- PINA, Rafael de. "Elementos de derecho civil mexicano." Tomo 1. Editorial Porrúa S.A., 13a. Edición. México D.F., 1983.
- 14.- RIVERA Marín, Guadalupe. "La propiedad territorial en México" Editorial Siglo XXI S.A., 1a. Edición. México D.F., 1983.
- 15.- ROJINA Villegas, Rafael. "Compendio de derecho civil." Tomo 1 Editorial Porrúa S.A., 16a. Edición. México D.F., 1984.
- 16.- RUIZ Massieu, Mario. "Derecho agrario." Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. 1a. Edición. México D.F., 1981.

#### LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA

Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Porrúa S.A., 56a. Edición. México D.F., 1988.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa S.A., 88a. Edición. México D.F., 1990.

Ley Federal de Reforma Agraria. Editorial Porrúa S.A., 33a. Edición. México D.F., 1989.

Jurisprudencias y Ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en materia Agraria. Editorial Secretaría de la Reforma Agraria. 1a. Edición. México D.F., 1982.

Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia en los Fallos pronunciados en los años de 1917 a 1954. Editorial Imprenta Murguía S.A., 1a. Edición. México D.F., 1955.

La Legislación Agraria en México 1914-1979. Editorial Secretaría de la Reforma Agraria. 1a. Edición. México D.F., 1979.