

885209



**UNIVERSIDAD AMERICANA DE ACAPULCO**  
"EXCELENCIA PARA EL DESARROLLO"

**FACULTAD DE DERECHO**

INCORPORADA A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

"EVOLUCIÓN DEL DERECHO REAL DE  
PROPIEDAD SOBRE INMUEBLES,  
DEMOGRAFÍA Y TECNOLOGÍA  
¿ACENTUARÁN SU TRANSFORMACIÓN?"

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADA EN DERECHO

P R E S E N T A:

**SAMANTHA SUSANA BAZÁN GUTIÉRREZ**

DIRIGIDA POR:  
MTRO. FELIPE CELORIO CELORIO



ACAPULCO, GRO.

200

5

m 339947



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

**ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA**

## **AGRADECIMIENTOS**

A la Universidad Americana de Acapulco, a la Facultad de Derecho, a los Profesores, mi más sincero agradecimiento por todo el conocimiento que adquirí durante la estancia en esta mi casa de estudios.

A mi querido y muy respetado maestro el Lic. Felipe Celorio Celorio, por su valioso e incondicional apoyo como asesor de este trabajo.

A mis Papás por estar siempre a mi lado, por sus consejos y por proporcionarme el invaluable tesoro de la educación.

A mis hermanas por incentivar me todo el tiempo a terminar este trabajo de tesis, las quiero.

A Chino por el apoyo y felicidad que me ha brindado en estos últimos años.

A Susana por estar conmigo tanto en las buenas como en las malas.

**Con todo mi cariño gracias a todos.**

## ÍNDICE

### **EVOLUCIÓN DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD SOBRE INMUEBLES. DEMOGRAFÍA Y TECNOLOGÍA ¿ACENTUARÁN SU TRANSFORMACIÓN?**

INTRODUCCIÓN. I - VIII

PRIMERA PARTE. EVOLUCION DE LAS IDEAS SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DESDE LA ANTIGÜEDAD HASTA NUESTROS DIAS.

#### CAPÍTULO I.

##### **LA PROPIEDAD SOBRE INMUEBLES EN EL PENSAMIENTO ANTIGUO.**

- I.1 En el mundo griego. 16
- I.2 En Roma. 21
- I.3 La propiedad de bienes raíces en las civilizaciones Maya y Azteca. 25

#### CAPÍTULO II.

##### **LAS IDEAS SOBRE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES EN LA EDAD MEDIA.**

- II.1 Patrística. Tendencia a la propiedad comunal. 35
- II.2 Escolástica. La defensa de la propiedad inmobiliaria privada. 40

#### CAPÍTULO III.

##### **EL CONCEPTO DE PROPIEDAD SOBRE BIENES RAÍCES EN LOS SIGLOS XVI A XIX.**

- III.1 La propiedad inmobiliaria en los siglos XVI y XVII. 44

III.2 La preponderancia del campo sobre la ciudad.	46
III.3 La propiedad sobre inmuebles en los siglos XVIII y XIX.	52
III.4 La propiedad inmobiliaria en el socialismo.	61

#### CAPÍTULO IV.

### **LA PROPIEDAD DE INMUEBLES COMO FUNCIÓN SOCIAL.**

IV.1 Doctrina Social de la Iglesia.	67
IV.2 Teóricos sobre la función social de la propiedad.	71
a) Aspiazu	
b) León Duguit	
c) Otros	

## SEGUNDA PARTE. ESTUDIO Y APLICACIÓN DEL DERECHO POSITIVO CONFORME LAS IDEAS PLANTEADAS EN LA PRIMERA PARTE.

#### CAPÍTULO V.

### **EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE INMUEBLES EN ROMA.**

V.1 Monarquía.	80
V.2 La Ley de las XII Tablas y la República.	82
V.3 El Imperio.	94

#### CAPÍTULO VI.

### **EL DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE LA EDAD MEDIA.**

VI.1 La caída del Imperio Romano de Occidente. El Derecho Romano y el Derecho Bárbaro. Convergencia de Influencias.	102
---	-----

VI.2 El Imperio Romano de Oriente. Recopilaciones de Justiniano.	105
VI.3 La época Franca. El Imperio Carolingio. El Feudalismo	108
VI.4 El derecho de propiedad en la España Medieval. Fuero Juzgo, Fuero Real y Fuero Viejo de Castilla.	117

## CAPÍTULO VII.

### **LA PROPIEDAD DE INMUEBLES DURANTE EL ABSOLUTISMO Y LA REVOLUCIÓN FRANCESA.**

VII.1 Influencia del Cristianismo en la propiedad inmobiliaria feudal, con el consecuente advenimiento de otras modalidades en la tenencia de la tierra.	120
VII.2 El Absolutismo.	122
VII.3 El derecho de propiedad inmobiliaria en Estados Unidos de América.	124
VII.4 La Revolución Francesa y el mal llamado Código Napoleón.	127

## CAPÍTULO VIII.

### **LA PROPIEDAD DE INMUEBLES EN MÉXICO DE 1521 HASTA FINES EL SIGLO XIX.**

VIII.1 La propiedad de bienes raíces en la Nueva España.	133
VIII.2 La propiedad inmobiliaria en el México Independiente.	144

## CAPÍTULO IX.

### **LA PROPIEDAD EN EL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DE 1917 Y EN LA LEY AGRARIA.**

IX.1 El artículo 27 constitucional. Sus reformas hasta la actualidad.	164
IX.2 Ley Agraria de 23 de febrero de 1992.	192

## CAPÍTULO X.

### **LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNDO ACTUAL. EL PAPEL DE LA DEMOGRAFÍA Y EL IMPACTO DE LA TECNOLOGÍA COMO ELEMENTOS DE SU TRANSFORMACIÓN.**

X.1 La demografía y el derecho de propiedad sobre bienes raíces.	196
X.2 La tecnología y la propiedad inmobiliaria.	204
X.3 Demografía y Tecnología ¿terminarán con la propiedad sobre inmuebles?	206
<b>CONCLUSIONES.</b>	209
<b>BIBLIOGRAFÍA.</b>	210

## **INTRODUCCIÓN.**

El derecho de propiedad inmobiliaria, desde su aparición al conocerse la agricultura, ha sufrido numerosas limitaciones y cambios a través de la historia, cambios que no son privativos ni exclusivos de dicho derecho, ya que todas las instituciones han experimentado transformaciones, sin embargo este derecho de propiedad inmueble no se encontraba tan limitado como en el mundo actual, pues a través del tiempo y por las necesidades sociales, ha sido indispensable imponerle restricciones, cada vez más importantes, para permitir la mejor convivencia entre los integrantes de la comunidad.

En un principio la propiedad inmueble en teoría era absoluta, los propietarios de tierras gozaban del ius utendi, ius fruendi y ius abutendi, aunque en realidad no era ilimitado, ya que se respetaban ciertas medidas, no obstante ese derecho contaba con muy amplio margen para su uso, goce y disfrute y esto es perfectamente entendible, en virtud de que la población no era tan numerosa y el avance tecnológico no se encontraba desarrollado como en la actualidad. En el mundo presente existen tantas limitaciones al derecho de propiedad inmobiliaria, que es posible pensar en su desaparición, quizá reemplazado por nuevas estructuras, que la ciencia y la tecnología procuren, estos hechos me han interesado profundamente, debido a la

enorme transformación sufrida por la propiedad de este tipo y que indudablemente continuará padeciendo, probablemente hasta el retorno a la propiedad comunal.

Al iniciar la investigación, cuyo resultado se encuentra contenido en los capítulos del presente trabajo, se hallaron algunos obstáculos, el primero fue la falta de información, de obras y autores que estudiaran el derecho de propiedad inmobiliaria desde el punto de vista que presento, en virtud de que la mayor parte de ellos no plantean con mayor amplitud y modernidad el tema en comento, fue difícil encontrar información nueva o al menos poco conocida, por lo cual me vi en la necesidad de estudiar libros que no estaban directamente relacionados con el derecho de propiedad. El segundo escollo fue que los diversos autores que estudian este derecho real en la antigüedad, hacen diferentes clasificaciones de los tipos de propiedad que existieron, así como de las etapas en las que las divide la historia, lo que creó en mí cierta confusión, teniendo que estudiar más a fondo a fin de comprender mejor y especialmente dejar muy claras estas divisiones. Así se habla de la evolución que ha experimentado el derecho real de propiedad sobre inmuebles, observando cómo ha sido afectado por el aumento demográfico, la ciencia y la tecnología.

La tesis se divide en dos partes, la primera teórica, trata de las opiniones, las ideas elaboradas, sobre la propiedad inmobiliaria, en la que se exponen los diversos pensamientos sobre este derecho. En el

mundo griego en los siglos VII y VI a.C., los autores creían que la propiedad debe gozarse en forma comunal, después durante muchas centurias la propiedad tiene un carácter casi absoluto, para llegar al siglo XIX en que empezó a verse al derecho de propiedad inmobiliaria como una función social, que deberá ser utilizado para la satisfacción de necesidades colectivas.

La segunda parte de este trabajo, contiene la evolución y aplicación práctica de las teorías que se han presentado en la primera parte, sobre el derecho de propiedad inmobiliaria, en cuya virtud, se expone la legislación, el derecho positivo, que afirmó dichas teorías por medio de la vigencia en tiempos y lugares.

Conforme a lo expuesto, en el Capítulo Primero, se comenta a Platón, quien ve a la propiedad como un derecho que debe gozarse de forma comunal, a fin de evitar enemistades y egoismos entre los integrantes de la sociedad, por su parte Aristóteles se muestra en un principio a favor de la comunidad de bienes, sin embargo posteriormente cambia su posición alegando que la propiedad privada es la mejor forma de poseer la propiedad en virtud de que el hombre cuida mejor las cosas que le pertenecen en forma exclusiva.

En Roma existieron una serie de filósofos que se muestran partidarios unos, de la propiedad privada, otros de la comunal, aunque todos concuerdan en que en el momento de aparecer la privatización,

nacen envidias y violencia entre los propietarios o entre éstos y quienes pretenden serlo.

En el México antiguo prácticamente no existía la propiedad privada, en la civilización maya la propiedad sobre inmuebles estaba condicionada por la calidad del suelo, ya que las tierras en las que se establecían eran muy poco fértiles por lo que debían cambiar continuamente de territorio, a fin de buscar lugares mejores para cultivar, terrenos que eran explotados en forma comunal, posiblemente sólo en algunos casos se dio la propiedad privada. Para los aztecas, ésta fue comunal en su mayor parte como lo demostraba principalmente el Calpulli, que era explotado en forma comunitaria. El único que contaba con propiedad privada absoluta era el Tlatoani.

En el Segundo Capítulo, se explican las ideas sobre la propiedad inmobiliaria según los pensadores de la Patrística, entre los que puede mencionarse a San Agustín o San Cirilo, quienes hablan de la propiedad comunal de los bienes, mientras que en la escolástica, los autores como Santo Tomás de Aquino, creen que la existencia de la propiedad privada es un mal necesario, ya que el hombre tiene en su naturaleza la tendencia a poseer, lo que provoca un sentimiento innato sobre la propiedad.

En el capítulo tercero, se precisan las ideas de los filósofos de los siglos XVI a XIX, como son Hobbes, Locke, Rousseau, Stuart Mill, quienes se proclaman a favor del reconocimiento de los derechos del hombre, en este caso específico del derecho de propiedad, que aun cuando provoca injusticias entre los hombres, perjudicándolos en muchas ocasiones, es necesario su reconocimiento como un derecho completo, pero de ninguna manera absoluto, pues sufre numerosas limitaciones, como la expropiación. Otros autores como Quesnay, mencionan que la propiedad debe ser sobre las tierras, ya que éstas proporcionan el sustento para el ser humano, y es por eso que deben cuidarse, pero también señalan ciertas limitaciones o imposiciones a los propietarios de tierras, a fin de obligarlos al cultivo de las mismas. Por su parte, en el siglo XIX surgen autores que niegan la existencia del derecho de propiedad, al considerar que es la base de la explotación del hombre sobre el hombre, utilizando su trabajo. Sólo defienden la propiedad privada en razón del trabajo, es decir, únicamente aquéllos que labran sus propias tierras, tienen derecho a ellas, mientras que quienes poseen bienes inmuebles otorgándolos en arrendamiento o utilizando a otros para su explotación no tienen derecho a la propiedad. Por último se hace mención de la propiedad en el socialismo, que supone que la propiedad debe pertenecer al Estado, pasando posteriormente a la sociedad, para su explotación en común, a fin de exterminar la pobreza.

El cuarto es el capítulo que cierra la primera parte de la presente investigación, dedicado a la importante función social que ahora caracteriza a la propiedad inmobiliaria en casi todas las naciones. Es principalmente la Iglesia, la que expone que el derecho de propiedad debe estar sujeto al cumplimiento de una función social, con el objeto de aprovechar las ventajas que proporciona la propiedad privada sobre inmuebles, para que todos los hombres tengan un sustento para sí mismos y para sus familias.

La Segunda Parte, en que se encuentra dividida la tesis, comprende los capítulos quinto al décimo. En el capítulo quinto se establece la evolución del derecho de propiedad en Roma, en sus tres etapas: la Monarquía, la República y el Imperio. En la Monarquía existió la propiedad privada colectiva y propiedad privada individual de los bienes, en la época de la República, se reconoce verdaderamente el derecho de propiedad, dejando atrás la simple posesión de los bienes inmuebles, surge en esta etapa la propiedad bonitaria, a través de la figura del pretor, lo que constituye la existencia de una propiedad que no dimanaba del *ius civile*, sino del Derecho Pretorio que era una especie de derecho jurisprudencial. En la República, se crea también la Ley de las XII Tablas, que contiene en su Tabla VI la regulación del derecho de propiedad, con una serie de restricciones a que debían sujetarse los propietarios. En el Imperio, el derecho de propiedad se encontró con

todavía más limitaciones, obligaciones y prohibiciones, surgen grandes confusiones entre los conceptos de propiedad y de posesión.

En el capítulo sexto, se analiza la propiedad inmobiliaria en la Edad Media, después de la caída del Imperio Romano de Occidente, época en la que se dictan una serie de leyes o edictos. Los bárbaros, en virtud de su cualidad transmigrante, desconocieron al principio la propiedad inmobiliaria adaptándose a ella conforme se fueron asentando. En el año 533 el emperador Justiniano da a conocer el Corpus Iuris Civilis, que es un compendio de todas las leyes anteriores, en el que se ordenan todos los conceptos sobre la propiedad, diferenciándolo de la posesión y de los demás derechos reales.

Se inicia el capítulo séptimo con las características de la propiedad inmobiliaria, durante la época del Absolutismo político, siendo un derecho privado que más adelante dependerá de la tecnología y el incipiente capitalismo. En Estados Unidos de América, este derecho ganó en extensión territorial, debido al aprovechamiento de grandes regiones inexploradas, distribuyéndose éstas entre los terratenientes a fin de que disfrutaran de sus riquezas, dejando atrás el régimen inglés o feudal. En Francia, merced a la Revolución Francesa, el pueblo se adueña de las tierras, a costa de los antiguos propietarios latifundistas, desapareciendo los tributos que gravaban el derecho de propiedad. Se

reconoce el derecho de propiedad como un derecho absoluto, pero con ciertas restricciones establecidas en las leyes o los reglamentos.

En el capítulo octavo, se señala el tipo de propiedades que existieron en la Nueva España con la llegada de los españoles, lo que provocó un cambio en el régimen de la propiedad y el surgimiento más adelante de problemas como el latifundismo, la mala e inequitativa repartición de las tierras en el país y la forma en que la Iglesia se apropió de una enorme cantidad de terrenos (muchos pecadores dejaron sus haciendas a la Iglesia), pasando posteriormente a la regulación de los bienes en el México Independiente, con leyes como las de la Reforma, de desamortización de bienes, cuya aplicación trajo problemas, muchos de los cuales fueron resueltos a partir de la Revolución de principios del siglo XIX.

El capítulo noveno plantea la evolución del derecho de propiedad en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, desde su origen, analizando las reformas que ha sufrido hasta la actualidad. Así también se comentan algunos aspectos importantes de la Ley Agraria de 23 de febrero de 1992.

En el último capítulo se habla de cómo la explosión demográfica ha influido en la gran limitación al derecho de propiedad inmobiliaria, transformándolo en copropiedad, multipropiedad, propiedad en

condominio, etc. Así mismo la tecnología y la ciencia han desarrollado el mundo de la propiedad mueble, que menospreciado en la antigüedad hoy con todos los avances, supera en muchas ocasiones a la propiedad inmueble.

Se da fin a este capítulo al analizar si los factores señalados, demográfico, técnico y científico en virtud de su desarrollo incontrolable puedan afectar sustancialmente, al derecho de propiedad inmobiliaria.

**PRIMERA PARTE. EVOLUCION DE LAS IDEAS  
SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DESDE LA  
ANTIGÜEDAD HASTA NUESTROS DIAS.**

## CAPÍTULO I.

### LA PROPIEDAD SOBRE INMUEBLES EN EL PENSAMIENTO ANTIGUO.

#### I.1 En el mundo griego.

En la Grecia clásica se le dio mucha importancia a todas las manifestaciones humanas, artes, literatura, filosofía, política, pero es indiscutible que a los helenos les preocupó de manera determinante el pensamiento filosófico, por este camino hubo un sin fin de manifestaciones de tendencias axiológicas, muchas de ellas vigentes hasta nuestros días como los conceptos de justicia, equidad, seguridad y bien común. Grandes filósofos con opiniones propias y bien definidas surgieron en esa época, como ejemplo se podría señalar la figura jurídica de la propiedad, enfocada de diferentes maneras, como puede observarse en Platón discípulo de Sócrates tal como lo refiere Francisco Larroyo cuando comenta el Libro V de "Las Leyes" del filósofo ateniense en su parte correspondiente a la introducción que dice: "a diferencia de lo establecido en "La República", en "Las Leyes" todos los ciudadanos poseen en propiedad una tierra y una habitación puesto que deben formarse 5040 lotes y establecerse otros tantos hogares; es preciso

observar que todo ciudadano debe convencerse de que la porción que le ha cabido en suerte, no es menos del Estado que suya".<sup>1</sup> El escritor y filósofo Jostein Gaarder sostiene que Platón "tras haber vivido grandes desilusiones políticas escribió el diálogo *Las Leyes*, en el que plantea un segundo tipo de Estado dándole primacía a lo legal, como el mejor Estado, en el que se muestra partidario de la propiedad privada".<sup>2</sup>

Platón pretende establecer un Estado perfecto y justo integrado por filósofos u hombres de sabiduría conformado por tres clases sociales: la primera corresponde a los guardianes o gobernantes, especialmente educados para este arte, debían poseer el especial atributo de la sabiduría; la segunda es la clase militar que debía defender al Estado; y la tercera clase integrada por la generalidad de ciudadanos. En este Estado el hombre y la mujer recibirían la misma instrucción y entrenamiento y los niños serían apartados de sus padres para llevarlos a establecimientos operados por el gobierno, además debía estar exento de cualquier motivo de discordias entre los habitantes y Platón creía que el repartimiento de las tierras era siempre causa de enemistades, es por esto que "se debe eliminar la propiedad privada para evitar futuros guardianes del Estado –que él preveía- se convirtieran en enemigos y tiranos del pueblo, debido a que la tenencia privada de las tierras implica

---

<sup>1</sup> PLATÓN, *Las Leyes, Epinomias*, El Político, tr. Por Francisco Larroyo, 5ª ed., México, Porrúa, 1991, p. 5.

<sup>2</sup> GAARDER, Jostein, *El mundo de Sofía, Manual sobre la historia de la Filosofía*, tr. Por Kirsti Baggethun y Asunción Lorenzo, 1ª ed., México, Patria, 1995, p. 112.

inevitablemente un poder político y por lo tanto indeseable".<sup>3</sup> Se entiende esta forma de pensar de Platón ya que desde los siglos VII y VI a.C., Grecia había experimentado un sinnúmero de tiranos en las polis griegas, quienes únicamente buscaban mantener su poder político gracias a la propiedad privada. "Esta propiedad sólo podía eliminarse a través de un Estado justo"<sup>4</sup>, es decir el Estado del que habló Platón se reservaría la propiedad de las tierras distribuyéndolas equitativamente para su cultivo y explotación entre los ciudadanos.

Por lo tanto, proclama la comunidad de bienes respecto a las tierras en general ya que no tenían derecho a enajenarlas y propiedad privada únicamente sobre los frutos obtenidos de las mismas. Las tierras debían repartirse en primer lugar determinando el número de ciudadanos y dividiéndolas en clases como ya se ha explicado en líneas anteriores, el siguiente paso era distribuir la tierra en porciones iguales a fin de evitar al máximo las posibles disputas o envidias que pudiesen generarse. Aplicaba un proverbio antiguo que dice así: "Entre amigos verdaderos todo es común"<sup>5</sup>, este gran pensador opinaba que las mujeres fueran comunes, los hijos, los bienes y que debía hacerse el mayor esfuerzo posible para lograr la desaparición o supresión del término propiedad. Algo de razón tenía este gran filósofo, pues se ha visto hasta nuestros

---

<sup>3</sup> *THE NEW ENCYCLOPAEDIA BRITÁNICA MACROPAEDIA*, 15ª ed., Chicago, Encyclopaedia Británica Inc., 1981, Vol. 15, p. 56.

<sup>4</sup> *BRITÁNICA JUNIOR ENCYCLOPAEDIA FOR BOYS AND GIRLS*, 44a ed., Chicago, Encyclopaedia Britannica Inc., 1981, Tomo 12, p. 225.

<sup>5</sup> PLATÓN, *Las Leyes, Epinomias, El Político*, tr. por Francisco Larroyo, 5ª ed., México, Porrúa, 1991, p. 99.

días que la propiedad de bienes, especialmente inmuebles es causa de innumerables envidias y destrucción por la avaricia que surge naturalmente en el ser humano, no puede el hombre quedar satisfecho únicamente con el producto de su trabajo, siempre quiere más.

El profesor Ingemar Düring <sup>6</sup>, en una obra sobre el pensamiento de Aristóteles quien es uno de los más grandes pensadores de la humanidad, nacido en una colonia griega denominada Estagira, razón por la que es conocido como "El Estagirita", manifiesta que éste consideraba que la comunidad estaba formada por una clase superior y una inferior, los ciudadanos de la primera clase eran ricos y cultos mientras que los de la clase inferior eran generalmente pobres, pero opinaba que debía dividirse a la sociedad según las actividades de sus miembros obteniéndose así ocho clases; agricultores, artesanos, comerciantes, jornaleros, ejército, jueces, ricos (que son quienes sirven al estado con sus contribuciones) y finalmente los funcionarios.

Aristóteles defiende al estado y basado en la superioridad del mismo proclama la comunidad de bienes, muestra simpatía por la agricultura y desprecia las artesanías y el comercio. Y como lo indica el maestro Silva Herzog, Aristóteles dice que "la tierra debe ser común a todos, porque la unidad de lugar constituye la unidad de ciudad y la

---

<sup>6</sup> DÜRING, INGEMAR, *Aristóteles, exposición e interpretación de su pensamiento*, tr. por Bernabé Navarro, 2ª ed., México, UNAM, 1990.

ciudad pertenece a todos los ciudadanos”<sup>7</sup>, por lo anterior se observa que coincide con Platón, sin embargo, posteriormente, Aristóteles combate el comunismo de Platón y expone que nada inspira menos interés que la propiedad compartida, y que uno cuida y protege mejor y con mayor entusiasmo lo que le pertenece en forma exclusiva, el mucho o escaso interés depende del nivel de participación que se tenga sobre una propiedad privada y piensa que ésta debe existir para satisfacer las necesidades individuales o colectivas, pues estimaba que la vida y el bienestar son imposibles sin las cosas necesarias y considera que “existen dos formas de adquirir la propiedad; la primera o natural, que consiste en el apoderamiento de los medios de subsistencia que la Naturaleza brinda al hombre, con el propósito de satisfacer sus necesidades vitales, a través de los medios como la caza, la pesca, etc., esta adquisición de la propiedad es la única genuina o natural. La segunda forma para adquirirla, llamada crematística o antinatural, en la que se comercian productos y se utiliza el dinero”<sup>8</sup> ya que para el Estagirita, el comercio tiende a aumentar el amor desmesurado por las ganancias y las riquezas, lo desapruueba, en consecuencia. Aristóteles sabe muy bien que la avidez de los ricos, crea más mal que la de la gran masa, pues éstos precisamente por ser ricos son más avaros, ya que el que más tiene más quiere, en cambio aquél que no conoce la riqueza no

---

<sup>7</sup> SILVA HERZOG, Jesús, *Historia del Pensamiento Económico-Social de la antigüedad al siglo XVI*, 4ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1961, p. 84.

<sup>8</sup> FERGUSON, John M., *Historia de la economía*, tr. por Vicente Polo, 1ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1948, p. 18.

puede extrañarla verdaderamente, tal vez la anhela pero en realidad no la conoce, por lo tanto no tiene tanta avaricia, en virtud de que el ciudadano rico que en la mayor parte de los casos posee el poder político no actúa justamente, mientras que los pobres se inclinan a manifestar un comportamiento tranquilo, siempre y cuando no se les maltrate ni se les despoje de sus propiedades, por lo cual considera que una propiedad comunal no daría buenos resultados afirmando que el principio de la propiedad privada está arraigado en los instintos del hombre y expresa que es mejor el uso común de ciertos bienes y no una propiedad en común, que son cosas totalmente diferentes, ya que únicamente habla de un uso común, es decir que varias personas pueden utilizar un bien determinado, sin que éste le pertenezca a ninguno de ellos, pudiendo explotarlo cualquiera en todo momento, respetando claro está ciertas reglas de convivencia, obteniendo de esta manera un orden real.

## **I.2 En Roma.**

En la Roma antigua la tierra era considerada como un elemento básico para la existencia y subsistencia de la sociedad. El nombre de Roma deriva de ruma que significa tierra, puede observarse entonces que Roma tenía una infraestructura predominantemente agraria, pues al

igual que Grecia, en Roma la propiedad es objeto de distintas acepciones y conceptos. Así en primer lugar Marco Tulio Cicerón conocido por ser un elocuente orador, filósofo y político defiende decididamente a la propiedad privada e indica que las ciudades se forman para defender la propiedad basándose en que la igualdad de riqueza es un perjuicio para la sociedad y sólo por razones políticas se recurre a la cuestión agraria para despojar a los propietarios de sus tierras.

Cicerón escribe varias obras entre las que destaca su obra "Sobre los Deberes" de corte moral en el que hace la siguiente pregunta: "¿Qué equidad es ésta, que a quien ha poseído un campo durante muchos años y quizás siglos se le arrebate, para que sea propiedad del que nunca tuvo cosa alguna?"<sup>9</sup> Pensaba que era una injusticia impropia de un estado y mas bien debe considerarse el conservar libremente sus propias tierras y además esa injusticia propicia problemas en la comunidad que pueden llegar hasta atentar contra la vida, como sucede en no pocas ocasiones. "El que quita los bienes queda como enemigo, el que los recibe se hace el desentendido, como si no deseara recibirlos y el desposeído tiene siempre resentimiento, de esta manera se puede apreciar cómo se provocan dificultades."<sup>10</sup> Lo anterior es muy cierto,

---

<sup>9</sup> CICERÓN, Marco Tulio, *Sobre los deberes*, tr. por José Guillén Cabañero, 1ª ed., Madrid, Tecnos, 1989, p. 124.

<sup>10</sup> CICERÓN, Marco Tulio, *Sobre los deberes*, tr. por José Guillén Cabañero, 1ª ed., Madrid, Tecnos, 1989, p. 130.

pues es verdad que no conoce la justicia aquél que desposee a alguien de un bien que le pertenece, que en muchas ocasiones ha trabajado incluso, es un bien que siente suyo, que es de su propiedad, por lo cual al verse sin él, resulta un sentimiento de rencor y hasta de odio contra quien le quita ese bien, asimismo se ve beneficiada la persona que recibe el bien, pues a pesar de que nunca le ha pertenecido, no lo conoce, ni lo ha trabajado, por el simple hecho de que ahora le pertenece, lo siente suyo y no desea que se le desposea de él. Resulta entonces un encuentro de sentimientos entre quienes se ven afectados e involucrados por este hecho, que en múltiples ocasiones ha causado hasta la destrucción de hogares, familias y pueblos enteros. Afirmaba Cicerón que la propiedad privada es el resultado del progreso económico y por esta razón no debe darse marcha atrás a este desarrollo.

Por su parte Lucio Junio Moderato Columela mira de manera diferente a la propiedad privada. Se pronuncia a favor de la pequeña propiedad y hace hincapié en que el latifundio perdería a Roma, ya que en su opinión no debían adquirirse tierras muy extensas sino sólo la superficie que pudiera cultivarse, decía que la extensión de las fincas debe depender de la riqueza de cada propietario, ya que si una propiedad es enorme se requiere un enorme capital que en la mayor parte de los casos no tiene el dueño, por lo tanto, no debe poseerse ni

conservarse una propiedad de este tamaño, así Columela da un carácter social al derecho de propiedad, que se tenga lo que se puede cultivar, ya que de lo contrario se lesionan intereses colectivos, en virtud de que se desperdiciarían extensiones de tierra que pueden ser necesarias para el cultivo que quienes sí vayan a darle utilidad a esos sobrantes de tierra.

En cambio, Lucio Anneo Séneca, quien fue un hombre extraordinariamente rico, manifestaba que en un principio los hombres disfrutaban de sus bienes en comunidad, todos eran ricos y ninguno pobre. Empero, en el momento en que aparece la propiedad privada, aparece también la violencia y la envidia entre los hombres por lo que se entiende que se opone a la propiedad privada y se inclina por la propiedad común. En su libro "Tratados Morales" se cuestiona "¿Pues qué diferencia hay entre yo necio, y tú sabio, si uno y otro queremos tener riquezas? Mucha porque las riquezas en el hombre sabio son esclavas y mandan en el necio; en el sabio nada permite a las riquezas y a vosotros todo os lo permiten ellas; vosotros os acostumbráis y apegáis a ellas como si alguien os hubiera prometido su eterna posesión; el sabio nunca medita más sobre la pobreza que cuando está en medio de las riquezas".<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> SÉNECA, Lucio Anneo, *Tratados Morales*, tr. por José M. Gallegos Rocafull, 2ª ed., México, UNAM, 1991, Tomo I, p. 27.

Séneca critica a los ricos por no entender ni preocuparse verdaderamente por la pobreza y se manifiesta a favor de la comunidad de bienes y es precisamente este aspecto el que resulta difícil de entender pues él que vivía en la opulencia es de pensarse que se mostraría a favor de la propiedad privada y no contra ella.

### **I.3 La propiedad de bienes raíces en las civilizaciones Maya y Azteca.**

No se puede dejar de hablar sobre el México antiguo, en donde se desarrollaron varios pueblos indígenas, de los cuales destacaron en el Valle de México los Aztecas y en Yucatán los Mayas y aunque existieron otras culturas en el territorio se hablará principalmente de estas dos grandes civilizaciones.

La cultura Maya vivió en Yucatán y Centroamérica desde aproximadamente el año 3 d.C. hasta el 925 y de conformidad con el autor Guillermo Floris Margadant en su obra "Derecho Agrario

Mexicano”<sup>12</sup> menciona que la civilización maya se dividió en Civilización Maya I y Civilización Maya II, la primera se desarrolló en los años anteriormente señalados y la segunda desde el año 975 hasta el 1441, y aclara que aún cuando ésta última florece sobre las ruinas de la Civilización Maya I son muy diferentes una de la otra. El pueblo maya tuvo una pobre agricultura, debido principalmente a los terrenos en los que se establecieron ya que éstos eran calcáreos y no resistían muchos años continuos cultivados, por lo que los agricultores con frecuencia se veían obligados a buscar nuevas tierras para sus cultivos.

El sistema de propiedad de los mayas fue comunal, no conocieron a la propiedad como fue concebida en Roma con sus tres atributos esenciales *ius utendi*, *ius fruendi* y *ius abutendi*. Para la cultura maya el uso de la tierra al igual que la nuda propiedad como lo señala Isaias Rivera Rodríguez, “tanto la nuda propiedad como el aprovechamiento de la tierra eran comunales, al no haber propiedad exclusiva de los terrenos, éstos se conservaban en el dominio público”.<sup>13</sup> Sin embargo, también existió la propiedad privada aunque no fue reconocida como tal, pero hubo propiedades muebles e inmuebles que podían ser vendidas, enajenadas o transmitidas por herencia, cada grupo

---

<sup>12</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo, *Derecho Agrario Mexicano*, 1ª ed., México, PAC, 1997, p. 12.

<sup>13</sup> RIVERA RODRÍGUEZ, Isaias, *El Nuevo Derecho Agrario Mexicano*, 2a ed., México, McGraw-Hill, 1991, p. 16.

familiar tenía un pequeño lote en el que vivían y el cual les pertenecía en forma privada.

La distribución de la propiedad estuvo muy relacionada con las clases sociales existentes. De acuerdo con Antonio de Ibarrola eran cuatro las clases sociales: "la Nobleza (Al Menehoob); el Sacerdocio (Ah Kinoob); los plebeyos (Ah chembal unicoob); y los esclavos (ppentacoob)."<sup>14</sup> Dicho autor especifica que la propiedad privada pertenecía a la nobleza y a aquellos que pagaban tributos, quienes se convirtieron en pequeños propietarios.

De acuerdo con José Ramón Medina Cervantes las clases sociales eran: "la nobleza, los sacerdotes, los tributarios y los esclavos."<sup>15</sup> La nobleza era encabezada por el Rey, quien no pagaba impuestos sino que los recibía, poseía grandes extensiones de tierras y esclavos quienes las cultivaban. Los sacerdotes que no eran poseedores de terrenos ni de esclavos, sólo debían predecir el tiempo a fin de orientar la siembra. La clase de los tributarios se dedicaba a la agricultura en forma comunal, por último los esclavos eran considerados cosas por lo que se disponía libremente de sus vidas. De esta manera, puede decirse que se contaba con dos tipos de propiedad; la comunal que pertenecía al Estado para satisfacer las necesidades de su

---

<sup>14</sup> DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 7ª ed., México, Porrúa, 1991, p. 317.

<sup>15</sup> MEDINA CERVANTES, José Ramón, *Derecho Agrario*, 1ª ed., México, Harla, 1987, p. 39.

población y que era trabajada por los tributarios y los esclavos; y la propiedad privada perteneciente a la nobleza también labrada por los esclavos.

La cultura azteca también conocida como mexicana se extendió por casi toda Mesoamérica y su sistema de propiedad fue el predominante en este territorio. Esta civilización se integró a su vez de tres pueblos diferentes que se unieron para formar la cultura imperante en casi toda la República Mexicana, estos pueblos son Tlacopan o tepanecas (Tacuba), Texcocanos o Alcohuas y Aztecas o Mexicas que al unirse forman la triple alianza signando una confederación. Texcoco deriva de la cultura chichimeca con Nezahualcōyotl como su jefe, los texcocanos se pelean con los chichimecas por lo que al aliarse con los Aztecas derrocaron a los chichimecas.

Ya integrada la confederación se asientan en Anáhuac, el Valle de México, estableciéndose en Tenochtitlan en el año 1325. Esta confederación respetaba las decisiones de cada uno de sus integrantes, y el reparto de los tributos era de 1/5 a Tacuba y 2/5 a los Aztecas y Texcocanos respectivamente, pero en cuanto a la toma de decisiones y la autoridad, eran los aztecas los encargados.

Al igual que en la cultura maya y prácticamente todas las culturas del mundo, los aztecas se dividen en clases sociales, las cuales

son además la base o punto de partida de la propiedad que se clasifica en diversas maneras, según sea el autor que se estudie, así al hablar de Antonio de Ibarrola clasifica a la propiedad en propiedad de la Corona, propiedad de los Nobles y propiedad perteneciente a los pueblos en común, o de acuerdo con Guillermo Floris Margdant están los terrenos de los aristócratas, los terrenos trabajados colectivamente para financiar fines concretos del Estado, como tributos, la guerra y el culto y las tierras colectivas de las familias. O como lo menciona Lucio Mendieta y Núñez, "existían tres grupos, el primero conformado por propiedad del Rey, nobles y guerreros, el segundo por propiedad de los pueblos y el tercer grupo por propiedad del ejército y los dioses."<sup>16</sup> Sin embargo, todos los autores reconocen los tipos de tierras existentes en el pueblo azteca, por lo que se tomará como base la división general de la propiedad en pública, comunal y de conquista, adoptada por José Ramón Medina Cervantes.<sup>17</sup> Puede observarse la división con mayor claridad en los siguientes cuadros sinópticos:

---

<sup>16</sup> MENDIETA Y NÚÑEZ, Lucio, *El Problema agrario de México y la Ley Federal de Reforma Agraria*, 12ª ed., México, Porrúa, 1974, p. 14.

<sup>17</sup> MEDINA CERVANTES, José Ramón, *Derecho Agrario*, 1ª ed., México, Harla, 1987, p. 36.

Tlatocallalli = Tierras del Señor

Tecpantlalli = Tierras de los nobles

Públicas

Teotlalpan = Tierra para gastos del culto

Mitlchimalli = Tierra para el  
mantenimiento del ejército.

Pillalli = Tierras de los nobles o  
hidalgos

Calpullalli = Tierras de barrios

Comunales

Altepetlalli = Tierras de los pueblos

Tlatocamilli = Tierras del Señorío

## Conquista

Yahutlalli = Tierras por derecho de  
conquista, a disposición  
del rey.

La población azteca estaba integrada por tribus cuyos miembros se encontraban unidos por lazos de parentesco en grupos o clanes denominados Calpulli, en plural Calpullec o Calpullin, palabra que deriva de los vocablos calli –casa y pulli o polli – agrupación de cosas semejantes y puede definirse como “una porción de tierra concedida a una familia, a una tribu o a cierto número de personas.”<sup>18</sup> Según Alonzo de Zurita significa “Barrio de gente conocida o linaje antiguo.”<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Antonio de Ibarrola señala esta definición de calpulli dada por Luis Chávez Orozco. DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 7ª ed., México, Porrúa, 1991, p. 316.

<sup>19</sup> LEMUS GARCIA, Raúl. *Derecho Agrario Mexicano*, 7ª ed., México, Porrúa, 1991, p. 69.

Por su parte Victor Castillo concluye que "el calpulli es la unidad social mesoamericana típicamente autosuficiente en donde se dan todas las condiciones básicas de la producción."<sup>20</sup> La connotación más aceptada entre los diversos autores del calpulli es la de barrio o vecindario.

La única propiedad absoluta era la del rey y de él dimanaba cualquier tipo de propiedad, sólo el rey o Señor Tlatoani podía enajenarla, transmitirla, donarla, el resto de los pobladores eran simples usufructuarios de las tierras en las que vivían y trabajaban. La porción de tierra que rodeaba al calpulli se denomina Altepetlalli, era la tierra de la aldea o del pueblo, contaba con tierra laborable, tierra para explotación forestal y para cacería, no estaba cercada, su goce era general y era labrada por todos en horarios determinados, esto era una propiedad comunal y la producción se destinaba al pago de los gastos públicos del pueblo y de los tributos.

Además cada clan poseía un terreno a su disposición denominado Calpullalli, las tierras labrantías dentro de éste eran distribuidas a cada uno de los padres de familia pertenecientes al clan por el pariente mayor quien conservaba un mapa o registro de todas las tierras del clan, con sus medidas y colindancias, especificación de la

---

<sup>20</sup> RIVERA RODRÍGUEZ, Isaias, *El Nuevo Derecho Agrario Mexicano*, 2ª ed., México, McGraw-Hill, 1994, p. 19.

calidad de la tierra y nombres de los ocupantes, documentos que posteriormente sirvieron a los españoles para dirimir controversias. Estas tierras eran transmitidas de padres a hijos bajo tres condiciones; la primera, que el titular debía cultivar la tierra y si pasaban dos años consecutivos sin cultivarla, éste perdía su derecho a ella, la segunda, que las tierras no podían ser transmitidas a ningún miembro de otro clan, puede observarse por lo tanto que las tierras se encontraban sujetas a una especie de usufructo para las familias, además, se establecía que en caso de que la familia se extinguiera o se pasara a otro clan, la parcela regresaba a propiedad del clan para ser sujeta a una nueva asignación, y la tercera es que debían permanecer en la parcela, es decir se estableció el requisito de residencia, lo cual hasta nuestros días se requiere. Se tiene entonces que estas tierras (calpullalli) eran la pequeña propiedad de las familias, el goce de la parcela era privado, por lo que puede hablarse de propiedad privada aunque con la limitación de no enajenarla. Esta propiedad, no podía ser vendida, donada, ni enajenada en cualquier forma, sin embargo en manos de la familia, puede decirse que era de su absoluta propiedad, pues podían cultivar en ella, distribuirla, hacer de ella lo que mejor conviniera, sin destruirla, por lo que se entiende que el calpullalli constituye la propiedad privada de los aztecas.

Existieron otros tipos de propiedad, el tlatocallalli, estos eran tierras del Rey del Estado Azteca, eran las de mejor calidad, su producto se utilizaba para los gastos del palacio y el sostenimiento del Tlatocan o

consejo de gobierno y altas autoridades, sobre estas tierras podía el monarca ejercer el uso, goce y disfrute, tenía el dominio absoluto, podía enajenarlas, donarlas, aunque generalmente lo hacía a miembros de la familia real.

La propiedad Tecpantlalli era de los nobles servidores del palacio, estas tierras no podían ser enajenadas, pero sí heredadas a sus sucesores, igualmente sus productos se destinaban a sufragar los gastos para el cuidado del palacio.

El Teotlalpan o tierra de los Dioses era la propiedad territorial destinada para los gastos del culto religioso y el mantenimiento de los templos ceremoniales, estas áreas eran cultivadas por los habitantes del pueblo o eran dadas en arrendamiento a quien lo solicitara.

El Mitlchimalli se utilizaba para suministrar lo necesario al ejército en tiempo de guerra, estas tierras para la guerra eran labradas por los macehuales.

Por último dentro de la propiedad pública, se encuentra la Pillalli, que constituían las tierras otorgadas a los nobles en galardón de los servicios hechos a la corona, sólo podían transmitirse por herencia a sus descendientes, ya que eran otorgadas a los nobles por la prestación de servicios, debían asimismo seguir sirviendo al rey.

Los otros dos tipos de propiedad eran obtenidos por conquista, en primer término el Tlatocamilli que eran tierras del señorío, sus productos se ofrecían a menesterosos y pasajeros y en segundo término el Yahutlalli que eran terrenos conquistados por los Aztecas, la mayor parte de estas tierras se encontraban ocupadas por los pueblos vencidos ya que no los despojaban de éstas, pero quedaban en calidad de arrendatarios, pasando de propietarios a simples poseedores de sus tierras.

## CAPÍTULO II.

### LAS IDEAS SOBRE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES EN LA EDAD MEDIA.

#### II.1 Patrística. Tendencia a la propiedad comunal.

Los Santos Padres o Padres de la Iglesia se mostraron en contra de la propiedad privada, opinaban que la única propiedad que debía reconocerse es la comunal en la que todos compartieran todo. Este pensamiento produjo miles de donaciones a escuelas, hospitales, asilos y una infinidad de beneficencias de las que se vieron favorecidas las iglesias, ya que muchos individuos les transmitían sus propiedades, esto constituyó un rasgo importante en la Edad Media.

El principal exponente de estas ideas fue San Agustín, quien se pronuncia en contra de la propiedad privada diciendo que provoca disensiones, guerras, insurrecciones, matanzas, pecados graves y veniales, es por eso que ya que no puede renunciarse a la propiedad en general, se debe renunciar únicamente a la propiedad privada. En las

palabras del profesor Toribio Esquivel <sup>21</sup> "San Agustín no ataca la existencia de la propiedad sino su mal uso". Concibe a la propiedad privada como un castigo, como un mal caído sobre la humanidad tras el pecado original, observa además que las personas poseen demasiadas cosas superfluas y que sólo debe tenerse lo necesario para vivir, lo que Dios ha dado, lo que abunda en la propiedad de los ricos es lo que hace falta a los pobres, por lo que, deduce que quien posee un bien superfluo posee un bien que no le pertenece.

San Agustín considera a la propiedad como una institución divina diferente de la ley humana, así por ley divina la propiedad pertenece a Dios, ya que el mundo pertenece a Él, en cambio, de acuerdo a la ley humana la propiedad pertenece a un individuo determinado, pero lo que da Dios puede asimismo quitarlo. Ciertamente este pensador de la Iglesia, tenía razón al atacar a la propiedad privada, tomando como base que ésta provoca numerosas desventajas y problemas, pues resulta que efectivamente el mal uso que se le da a la propiedad es lo que crea las envidias, guerras y muertes, de esta manera si todo individuo poseyera únicamente lo necesario para vivir, sin mantener cosas superfluas, no existiría la pobreza que tanto abunda en el mundo, por lo que es correcta la concepción de San Agustín, pues si el hombre da un mal uso a la propiedad que le pertenece, debe despojarse de ésta, a fin de otorgarla

---

<sup>21</sup> ESQUIVEL OBREGÓN, Toribio, *Apuntes para la Historia del Derecho en México*, 2ª ed., México, Porrúa, 1984, p. 96.

a quien le de un buen uso, de esta manera se da un carácter social al derecho de propiedad, sin embargo este pensador no ofrece una solución.

Además de San Agustín, pueden citarse otros escritores y pensadores cristianos que menciona el maestro Silva Herzog en su obra "Historia del pensamiento Económico-Social de la antigüedad al siglo XVI" que igualmente repudian la propiedad privada inclinándose por la comunidad de bienes. Estos autores son los siguientes: <sup>22</sup>

**Bernabé de Chipre.** Deberán compartir todo, en todo y por todo, con tu prójimo y no hablar nunca de propiedad, por si ya sois hermanos desde el punto de vista de los bienes espirituales, con mayor motivo debéis serlo en lo que concierne a los bienes materiales perecederos... Tendrás todo en común con tu prójimo. No deberán poseer nada en propiedad, por que si poseéis en común lo que es eterno ¿con cuánto más motivo no debéis poseer en común lo que no lo es?

**San Clemente.** Todas las cosas son comunes, no existen para ser adquiridas únicamente por los ricos. De ahí que no convenga a los hombres ni a la sociedad este argumento: ..si lo tengo todo en abundancia, ¿porqué no he de disfrutarlo?.. Dios nos ha dejado en

---

<sup>22</sup> SILVA Herzog, Jesús, *Historia del Pensamiento económico-social de la antigüedad al siglo XVI*, 4ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1961, pp. 164 y 165. Todos los autores señalados fueron tomados del mismo autor por lo que se toma como reproducida la presente cita para cada uno de ellos.

libertad de disfrutar los bienes de la tierra, pero sólo en la medida necesaria, y ha ordenado que tal disfrute sea común.

**Tertuliano**. Nosotros los cristianos somos hermanos en lo que concierne a la propiedad que entre vosotros origina tantos conflictos. Unidos de corazón y alma, estimamos todas las cosas como pertenecientes a todos. Compartimos en común todo, con excepción de nuestras mujeres.

**San Cipriano**. De cuanto viene de Dios gozamos en común. Nadie está excluido de sus dones y beneficios, de suerte que todos los hombres pueden disfrutar por igual los bienes y la benevolencia de Dios.

**San Basilio**. Nada resiste el poder del dinero. Ante él se arrastra todo ¿No delata a un ladrón el hecho de reclamar como de su propiedad los bienes que ha recibido únicamente en depósito para administrarlos? El pan que te apropias es del que tiene hambre, del que está desnudo la vestidura que guardas encerrada en tus cofres, del que va descalzo los zapatos que se enmohecen sin utilidad en tu casa, del que no posee nada el dinero que retienes escondido en tu cueva... ¿Podríamos mostrarnos más crueles que los animales, nosotros que estamos dotados de razón? Por qué ellos consumen los productos de la tierra. En el mismo rincón de las montañas, pacen los rebaños de carneros y en la misma pradera los caballos. Pero nosotros nos apropiamos los bienes que deben pertenecer a la comunidad.

**San Cirilo**. Ni la Naturaleza ni Dios conocen ninguna diferencia social de las que ha introducido la codicia humana.

**San Juan Crisóstomo**. Porque no se contentaron con dar sólo una parte de lo que poseían conservando la otra, y tampoco la dieron como algo que les pertenecía, sino que suprimieron por completo la desigualdad y vivieron con gran abundancia. En efecto, la dispersión de bienes acarrea mayores gastos y da por resultado empobrecer a todo el mundo. Tomemos como ejemplo una familia compuesta de hombre, mujer y diez hijos. La mujer teje en casa, el hombre trabaja fuera. ¿Necesitarían más dinero viviendo juntos o separados? Evidentemente, viviendo separados... La dispersión comporta una disminución inevitable de los bienes existentes, mientras que la vida en común, logra por el contrario, acrecentarlos... Imposible enriquecerse honestamente. Pero ¿y si ha heredado de sus padres?, objetarán algunos. Pues bien se habrá heredado lo adquirido deshonestamente.

**San Ambrosio**. La Naturaleza da todo en común a todos. Dios ha creado los bienes de la tierra para que los hombres disfruten en común y para que sean propiedad común de todos. Es la naturaleza, por consiguiente, la que ha establecido la igualdad y es la violencia la que ha creado la propiedad privada.

Como podemos observar, los anteriores escritores y pensadores cristianos, concuerdan en que Dios y la Naturaleza han puesto todo lo existente en el mundo para que sea aprovechado en común y de manera igualitaria por todos, resulta que Dios creó todas las cosas para todos en común, pues no es posible creer que haya pensado destinar ciertas cosas para unos y no para otros, ya que si todos somos iguales ante los ojos de Dios, entonces todas las cosas deben ser para todos, produciéndose así una vida justa para los seres humanos.

## **II.2 Escolástica. La defensa de la propiedad inmobiliaria privada.**

En este período se procura enlazar las ideas del cristianismo con las conclusiones de la razón, existen varios autores que destacan en esta etapa en relación al concepto de propiedad, el principal expositor es Santo Tomás de Aquino. El maestro José Arce y Cervantes analizando una de las obras de mayor importancia de Santo Tomás (*Summa Theológica*, II, II a 66, a.2. Edición B.A.C., Tomo VIII, pp. 494 y ss)<sup>23</sup> expresa "en vista de que el hombre posee entendimiento y se preocupa por su futuro, tiende por naturaleza a asegurarse el uso de los bienes externos que son necesarios para que viva."

---

<sup>23</sup> ARCE Y CERVANTES, José, *De los Bienes*, 1ª ed., México, Porrúa, 1990, p. 59.

Santo Tomás coincide hasta cierto punto con los primeros padres de la Iglesia, así como con Aristóteles, considera la propiedad privada como un mal necesario, dice que la propiedad no es impuesta por el Derecho Natural, pero sí acorde a éste, pues está en el hombre, en su naturaleza la distinción de posesiones, o sea que la propiedad privada es legítima y no contraria a la naturaleza. Los bienes fueron creados para ser útiles a la humanidad y es por eso que la propiedad es confiada a los particulares y si además el poseer bienes es parte de la naturaleza del ser humano, resulta entonces que el derecho de propiedad es natural. Santo Tomás rechaza el derecho de propiedad romano, es decir el derecho compuesto por facultades ilimitadas en su goce, uso y disposición y dice que la propiedad debe ser privada, pero su uso debe ser común, es en este aspecto en el que coincide con los primeros pensadores de la Iglesia. En relación con el pensamiento del aquinense, Toribio Esquivel Obregón menciona que "los hombres están regidos por la suprema ley de la armonía y si el derecho de propiedad fuera ilimitado al extremo de romper con esa armonía, no sería derecho."<sup>24</sup>

Por su parte, Santo Tomás concuerda con el pensamiento aristotélico, en cuanto que el hombre tiene un sentimiento de propiedad privada arraigado en su conciencia y es por este sentimiento que el

---

<sup>24</sup> ESQUIVEL OBREGÓN, Toribio, *Apuntes para la Historia del Derecho en México*, 2ª ed., México, Porrúa, 1984, p. 97.

hombre se esfuerza hacia el trabajo con el objetivo de verlo convertido en bienes sobre los cuales ejerce un derecho de propiedad individual. No obstante, la propiedad confiere tanto derechos como obligaciones al propietario en relación con la sociedad. "El Estado puede regularla con libertad, sin poder suprimirla, pero en última instancia el mal empleo que el individuo haga de sus bienes es un asunto que será juzgado con referencia a la salvación de su alma."<sup>25</sup>

Para el autor de la Summa, la limosna es un acto de amor y caridad, pero a la vez una obligación ya que los bienes pertenecen a todo aquél que pueda tener necesidad de ellos, cuando su situación precaria o mísera lo reclamen, Si un individuo se encuentra a un semejante en extrema necesidad, y aquél no goza de lo necesario para ayudarlo, puede tomar un bien propiedad del rico y proporcionárselo al necesitado, sin que esto constituya pecado. De esta manera, en virtud de que las cosas son utilizadas por todos, cualquiera puede otorgarlas a quien las necesite. Así las cosas, Santo Tomás disculpa lo que puede parecer ante los ojos de cualquiera un pecado, siempre y cuando el fin con el cual prive a otro de ese bien sea para proporcionarlo a quien lo necesite, con lo cual se acerca al pensamiento propio de los autores de la Patrística, en el que todos debemos tener únicamente lo indispensable y necesario para vivir.

---

<sup>25</sup> ATUDILLO URSÚA, Pedro, *Lecciones de Historia del Pensamiento Económico*, 7ª ed., México, Porrúa, 1990, p. 32.

Otro autor de este tiempo es Alejandro de Hales, quien indica que en ciertas condiciones de evolución, cuando los hombres no se han corrompido, lo natural es que todas las cosas pertenezcan a todos por igual, y así mismo en casos de necesidad urgente, pero cuando el desarrollo social ha sido dominado por la avaricia (como sucede en la actualidad) conviene que exista la propiedad privada ya que de lo contrario, los hombres honrados podrían sufrir privaciones mientras los deshonestos se apoderarían de todos los bienes y así la sociedad no podría desenvolverse con normalidad, ni progresivamente. En resumen, Alejandro de Hales opina que en ciertas condiciones naturales debe existir el comunismo y en otras condiciones, también naturales la propiedad privada, lo que no resulta lógico es que si la propiedad privada es producto de la ambición y la avaricia de los hombres, entonces sólo los hombres malos y deshonestos serían los titulares de la propiedad privada, por lo tanto, esta no sería en ningún caso conveniente, pues un hombre malo no puede gobernar ni hacer ningún bien por su comunidad, únicamente vería por él mismo.

Por último, para el escolástico Ricardo de Middleton el ideal de vida es la pobreza, afirma que con el pecado original desaparece la propiedad comunal y aparece la propiedad privada como resultado de la ambición del hombre, esta propiedad privada es producto del derecho positivo, no de las leyes divinas ni naturales, consecuentemente debe

aceptarse la existencia de este tipo de propiedad como un hecho real y sin remedio y sólo queda dirigirla de modo que no se perjudiquen los intereses sociales, claro que esto se puede lograr en la medida de lo posible, ya que inevitablemente siempre se afectan los intereses de alguien, pues el hombre por naturaleza no es conformista.

## CAPÍTULO III.

### EL CONCEPTO DE PROPIEDAD SOBRE BIENES RAÍCES EN LOS SIGLOS XVI A XIX.

En el largo período contemplado entre los siglos mencionados se encuentran ideas muy diferentes sobre la propiedad inmobiliaria, una manifestándose a favor de su privatización y otras que la niegan o la desaprueban, como se verá a continuación.

#### III.1 La propiedad inmobiliaria en los siglos XVI y XVII.

El gran filósofo Juan Luis Vives piensa que la propiedad privada no tiene verdaderas ventajas, sostiene que es perjudicial para la convivencia social, menciona que el hombre vende su trabajo por un sueldo mezquino, poniendo su vida en peligro infinidad de veces, y por otra parte se queja y sufre cuando sus bienes son atacados. El maestro Silva Herzog haciendo referencia a esto señala: "se llora con lágrimas verdaderas el dinero perdido".<sup>26</sup> La propiedad es causa de injurias, pleitos, controversias, riñas e incluso muertes, todo lo cual es

---

<sup>26</sup> SILVA Herzog, Jesús, *Historia del Pensamiento económico-social de la antigüedad al siglo XVI*, 4ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1961, p. 251.

consecuencia de las envidias y ambiciones del hombre sobre la riqueza. Por su parte, el filósofo Tomás Hobbes, asegura que el Estado interviene en beneficio de los individuos y protege así la propiedad, desarrolla una teoría individualista en la que un Estado poderoso regule la propiedad estableciendo su privatización, pudiendo de esta manera vigilar su respeto. Por último, en la corriente del liberalismo económico a la cual pertenece también Hobbes, el irlandés Francis Hutcheson afirma que la propiedad privada es una institución deseable para el desarrollo de la industria, pues nada debilita tanto a ésta como el privarle al hombre del fruto de su trabajo, ya que sólo con esto se siente recompensado por el esfuerzo que realiza, proporcionando además a su familia lo necesario para su sostenimiento, resultando que si los individuos se encuentran satisfechos con el producto de su trabajo, la industria se desarrolla de manera mas eficiente y eficaz.

John Locke sostiene que el derecho de propiedad es un atributo esencial del ser humano y como tal debe ser reconocido en el plano jurídico, es por lo tanto, para este autor, un derecho natural del individuo, previo al Estado. La libertad del hombre se apreciará en la medida en que sea propietario de su persona y de sus capacidades, esto es, la persona no debe depender de una voluntad ajena y esta autonomía sólo se asegura cuando se poseen bienes, así la propiedad privada es una condición indispensable para la libertad, caracterizándose la propiedad como un derecho exclusivo del titular. De esta manera al admitirse la

igualdad natural de todos los hombres puede justificarse el carácter y exclusividad de la propiedad del cual se ha hablado, lo que no sucedía en la esclavitud ni en el feudalismo ya que eran sistemas en los que no existía igualdad entre los miembros de la sociedad.

También concibe a los bienes de consumo o bienes muebles como propiedad privada y respecto a la propiedad de la tierra entendió que el trabajo del hombre es su exclusiva propiedad, por lo que la tierra en tanto sea trabajada por el hombre es también de su propiedad. Decía además que el gobierno cualquiera que sea su forma, para ser legítimo debe gobernar con leyes declaradas y razonadas, y como todo individuo tiene una propiedad, los gobernantes no tienen derecho a quitársela sin su consentimiento. De alguna manera la intención de Locke era expresar las preocupaciones e intereses de los dueños de tierras y de ricos.

### **III.2 La preponderancia del campo sobre la ciudad.**

En el siglo XVIII (1756), se suscita en Francia un movimiento conocido como la fisiocracia que "atribuía a la naturaleza el origen exclusivo de la riqueza y por lo tanto el predominio de la agricultura sobre

la industria”<sup>27</sup>, debido a que este país se encontraba en un período de decadencia y opresión como consecuencia del régimen feudal impuesto que había dejado en el olvido el desarrollo de la agricultura por los excesivos impuestos que debían pagar los campesinos. Entre los principales fisiócratas se puede mencionar a Francois Quesnay, médico de profesión, nombrado oficialmente el médico de la corte de Luis XV, fundador de esta escuela y a Mercier de la Rivière, ellos tuvieron un gran respeto para la propiedad. Dice Quesnay “La seguridad de la propiedad es el fundamento esencial del orden económico de la sociedad” Mercier de la Rivière explica que se puede considerar el derecho de propiedad como un árbol, del cual todas las instituciones sociales fueran ramas que brotaran del mismo.”<sup>28</sup>

“La fisiocracia sostiene que toda la riqueza se funda en los productos de la tierra”<sup>29</sup>, permaneciendo los terratenientes como los propietarios de éstas, quienes las cedían en usufructo o arrendamiento a los campesinos. Entre las ideas de esta doctrina se pretendía liberar a la clase trabajadora del pago de impuestos, haciendo que éstos recayeran sobre la renta de los propietarios territoriales. Quesnay propone un estudio de la distribución de la riqueza, en el que explica cómo la clase productora es la única fuente de riqueza, a través de la cual es posible

---

<sup>27</sup> PEQUEÑO LAROUSSE ILUSTRADO, 16ª ed., México, Ediciones Larousse, 1992, p. 470.

<sup>28</sup> ASTUDILLO URSÚA, Pedro, *Lecciones de Historia del Pensamiento Económico*, 7ª ed., México, Porrúa, 1990, p. 64.

<sup>29</sup> ENCICLOPEDIA UNIVERSAL EUROPEO-AMERICANA, 1ª ed., Madrid, Espasa-Calpe, 1989, Tomo XXIII, p. 1588.

que las demás clases sociales se alimenten. Este estudio lo forja en su "Cuadro Económico", que contiene la clasificación de las clases sociales en tres; a) la productora o agrícola, constituida por los agricultores y en ocasiones por pescadores y mineros; b) la propietaria, conformada tanto por los detentadores de la propiedad territorial como por los que ejercen soberanía sobre el suelo a través de un título nobiliario; y, c) la clase estéril o improductiva, pero no inútil, integrada por la industria, el comercio, las profesiones liberales y la servidumbre, a la cual se le denominaba de esta manera porque a los bienes que produce no se les agrega ningún valor, sino que simplemente sufren una transformación.

El cuadro contempla varias etapas para explicar el mecanismo de la distribución y circulación de la riqueza en la sociedad. La primera es el logro del producto agrícola, la segunda consiste en retener una parte de ese producto para la satisfacción de las necesidades alimenticias propias del agricultor y su familia, la tercera se ocupa de la venta del producto excedente tanto a la clase propietaria como a la clase improductiva. La cuarta se refiere a la distribución del dinero obtenido por la venta del producto, del cual una parte se destina para el pago de la renta de la tierra y la otra parte para cubrir los gastos por la compra de los artículos de la industria necesarios para el proceso de cultivo. En la quinta se estudia cómo la clase propietaria utiliza el dinero de la renta de su tierra para la compra de los bienes de consumo obtenidos de las clases productiva e industrial o estéril. La sexta prevé el destino del

dinero recibido por la clase improductiva como pago de sus productos, empleándolo para la compra de alimentos y materias primas, la séptima y última etapa se relaciona con la nueva cosecha que al obtenerse inicia un nuevo ciclo de distribución de la riqueza.

Otra de las ideas de la escuela fisiocrática es el *laissez - faire*, *laissez – passer*, que traducido al idioma español significa dejar hacer, dejar pasar. Esto suponía dejar hacer o dar libertad a la persona en sus actividades, otorgando al Estado el trabajo de suprimir toda clase de trabas a los individuos para realizarlas, asegurar el derecho de propiedad que era muy respetado por los fisiócratas como lo señala Mercier de la Rivière: "es imposible no reconocer el derecho de propiedad como una institución divina por ser el medio para perpetuar la gran obra de la creación" <sup>30</sup> y por su parte Francois Quesnay aseguraba que "el orden legítimo estriba en el derecho de propiedad, asegurado y garantizado a todos los hombres reunidos en sociedad, por la fuerza de una autoridad tutelar y soberana, los trabajos públicos están también indicados como otra de las tareas del estado, puesto que consideran la construcción de caminos, canales, etc..., como ventajosa para la producción de la propiedad territorial" <sup>31</sup>, además el Estado debía castigar a quien atentara contra este derecho, en general se disminuyen las tareas del Estado imposibilitando su intervención en la vida económica.

---

<sup>30</sup> GOMEZ GRANILLO, Moisés, Breve Historia de las Doctrinas Económicas, 18ª ed., México, Esfinge, 1992, p.53.

<sup>31</sup> ASTUDILLO URSÚA, Moisés, Lecciones de Historia del Pensamiento Económico, 7ª ed., México, Porrúa, 1990, p. 66.

La clase propietaria se presenta como una clase parasitaria que retiene las dos quintas partes del ingreso nacional y es además la encargada de repartir el pan entre los pobres después de Dios. Los propietarios, reciben su parte del producto neto en virtud de un derecho anterior y superior al de los cultivadores, ya que son los dueños de la tierra los que la han puesto en posibilidad de ser cultivada, contando así con mayor derecho a los frutos de sus tierras, aún cuando no son ellos quienes las trabajan. Los propietarios territoriales son quienes tienen el encargo de conservar la tierra dejándola lista para ser cultivada, facilitando los anticipos de la tierra, precisamente para la roturación y deslinde de las mismas, así como para construir obras necesarias en la explotación. Estos anticipos se agrupan en tres:

1. Anticipos anuales: consistentes en semillas, abonos y gastos de labor, incluyendo la manutención de los agricultores.
2. Anticipos primitivos: estos se refieren al ganado, herramientas y demás instrumentos utilizados en la explotación de las tierras.
3. Anticipos sobre la tierra: tienen por objeto preparar la tierra para el cultivo.

La propiedad territorial para la escuela fisiocrática es una consecuencia de la propiedad personal o sea, el derecho que todo hombre tiene a su conservación, es decir, a procurarse alimento. Esto le

da derecho a la propiedad mobiliaria y éste, a su vez al derecho de propiedad inmobiliaria o territorial. Quesnay aseguraba que el derecho de propiedad da certeza para que el territorio no permanezca inculto, pues quien es propietario de un predio, seguramente lo cultivará a fin de obtener los productos que constituirán los anticipos que deben pagar por dicha propiedad. La escuela en comento es partidaria también del pago de un impuesto único sobre la propiedad territorial, y es solamente sobre esta propiedad en virtud de que pensaban que la tierra era la única fuente de riqueza, "el impuesto era de 30% del valor de la tierra."<sup>32</sup> Los propietarios consideraron que el impuesto era un precio único muy elevado que debían pagar por el alto nivel y la gran importancia y responsabilidad que los fisiócratas les reconocían, es por eso que indudablemente cultivaban dichas propiedades, ya que de lo contrario no obtendrían el pago que debían efectuar por mantener su calidad.

De lo anterior se desprende que el derecho de propiedad imponía correlativamente los siguientes deberes:

---

<sup>32</sup> *ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA*, 1ª ed., Buenos Aires, Driskill, 1987, Tomo XII, p. 336, sin embargo el autor Pedro Astudillo Ursúa, menciona que el impuesto era un tercio del producto neto obtenido de la tierra. ASTUDILLO URSUA, Pedro, *Lecciones de Historia del Pensamiento Económico*, 7ª ed., México, Porrúa, 1990, p. 66.

1. Hacer todo lo necesario para iniciar el cultivo de tierras nuevas y facilitar los anticipos.
2. Disponer y repartir en beneficio del interés general las riquezas producidas por la naturaleza (tierras).
3. Poner al servicio de la comunidad todos los servicios gratuitos que requieren.
4. Pagar el impuesto.
5. Proteger a los agricultores, arrendatarios y colonos no exigiéndoles más allá del producto neto.

Por lo tanto, la escuela de los fisiócratas se basó en que la riqueza se funda en el derecho de propiedad inmobiliaria, ya que las tierras debían cultivarse a fin de obtener riqueza y mantener a los habitantes del país, imponiendo al propietario la obligación de pagar un impuesto bastante alto, ya que se le consideraba como la clase más importante de la nación, sin embargo fracasó esta doctrina precisamente debido a este oneroso impuesto, aunque posteriormente se retomaron algunos de sus principios en la Revolución Francesa.

### III.3 La propiedad sobre los inmuebles en los siglos XVIII y XIX.

El economista franco-suizo Jean Jacques Rousseau afirma que la propiedad se constituye no sólo con la simple ocupación de las tierras, sino con una convención o pacto colectivo por el cual todos los hombres han otorgado su consentimiento a los demás de apropiarse las tierras, consentimiento que se da en forma tácita. Piensa que "la propiedad era la fuente de todos los males de la cultura".<sup>33</sup> Para él, el capitalismo al reconocer a la propiedad como un derecho exclusivo negaba el derecho natural a la subsistencia, y era además "el germen del conflicto social" como también lo señala el maestro Antonio Pérez Luño.<sup>34</sup> R.H.S. Crossman indica que "Rousseau a pesar de criticar a la propiedad en su libro El Contrato Social combate a favor del reconocimiento de los derechos de propiedad"<sup>35</sup>, ya que si los integrantes de la comunidad otorgan su consentimiento para que otros se apropien los bienes, resulta evidente la necesidad de reconocer ese derecho, aún cuando esto sea

---

<sup>33</sup> BLOCH, Ernst, *Derecho Natural y Dignidad Humana*, tr. por Felipe González Vicen, 1ª ed, España, Editorial Aguilar, 1980, p. 64.

<sup>34</sup> PEREZ LUÑO, Antonio Enrique, *Derechos Humanos, Estado de Derecho y Constitución*, 4ª ed., Madrid, Tecnos, 1991, p. 402.

<sup>35</sup> CROSSMAN, R.H.S., *Biografía del Estado Moderno*, tr. por J. A. Fernández de Castro, 4ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1986, p. 117.

nocivo para la sociedad, sin embargo no explica en qué consiste dicho mal causado por la propiedad.

A su vez el inglés Thomas Paine creía que era posible establecer un justo orden social basado en la propiedad privada, escribe un libro denominado "Los Derechos del Hombre", en el que expone la imposición de una contribución gradual sobre la propiedad con el objeto de relevar al pobre de esta carga. Así se imponía la carga impositiva sobre los ricos, que eran los propietarios de las tierras y supuestamente podían pagar dichos tributos, pues es lógico que quien tiene escasos recursos económicos, no pueda contribuir con los impuestos que implica el derecho de propiedad, por otra parte, en virtud de ser una contribución gradual, no afecta de manera considerable los intereses de los propietarios.

Por su parte, David Ricardo también inglés contrapone los intereses del propietario con los del interés general y los demás copartícipes de la riqueza, según su teoría el propietario tendrá interés en que las nuevas tierras para cultivos sean menos fértiles, necesitándose aplicar en ellas un trabajo más arduo y la ciencia agrícola no debe avanzar para que de esta manera los productos de la tierra no se abaraten y no disminuya su renta, teoría que implica un gran egoísmo por parte del propietario. Si se obtienen productos más caros, la tierra no

disminuye su valor, pues al ser éstas más estériles, quienes las cultiven tendrán que trabajarlas más, lo que producirá mayor rendimiento a la clase propietaria, sin embargo este pensamiento, crea un retroceso en el desarrollo de la ciencia y la tecnología, beneficiando únicamente a los propietarios o terratenientes, perjudicando a las demás clases sociales. Esta teoría resultaba contraria a los intereses de la sociedad en general y ponía en duda la justicia del derecho de propiedad, puesto que el interés del propietario perjudicaba a muchos sectores de la población, ya que era una tesis negativa que se oponía al progreso y al desarrollo de la comunidad, puesto que si no se aplica la tecnología a la agricultura, ésta no avanza o progresa.

Muchos autores ubican a Claude Henri de Rouvroy, conde de Saint-Simon como un socialista, pero entendiéndose por socialismo la corriente cuya pretensión es la desaparición de la propiedad privada, otros indican que el conde de Saint-Simon no es socialista, pues él habla de una transformación de la propiedad privada, mas no de su abolición.<sup>36</sup> Los seguidores de este autor difieren de él en algunos puntos; para los sansimonianos la propiedad debe organizarse a fin de rendir una mayor producción, pero no sucedía esto debido a que las riquezas pasaban de una mano a otra, a través de la herencia, entonces proponen que la propiedad por ser un hecho social debía estar en manos de los mejores

---

<sup>36</sup> Señalan que Claude Henri de Rouvroy conde de Saint Simon no es socialista autores como Moisés Gómez Granillo y Pedro Astudillo Ursúa, aunque éste último no es muy claro en su posición.

hombres, por lo que rechazan la comunidad de bienes, justifican el colectivismo y el único heredero de las propiedades sería el Estado, porque sólo éste haría una correcta distribución de los bienes, ya que siempre actúa en provecho de los intereses sociales. Veían a la propiedad privada incompatible con el nuevo sistema industrial que se vivía, la transmisión hereditaria del poder y la propiedad era incongruente con el orden racional de la sociedad. Los sansimonianos fueron los primeros grupos en proclamar que la propiedad burguesa capitalista ya no fuera sacrosanta, tenían razón en algunos puntos, sin embargo, su propuesta también tiene fallas, por una parte, efectivamente la transmisión por herencia del derecho de propiedad no garantiza que la propiedad se encuentre en buenas manos, ni implica que se utilice en beneficio de la comunidad, por otra parte, el dar la propiedad a los hombres buenos o mejores, obviamente significa que estará en buenas manos, que se le destinará para mejorar los cultivos y en general para la mejor vida de la sociedad, sin embargo quién y en base a qué se determinarán cuáles son esos hombres buenos, es decir cuáles serían los paradigmas que se tomarían en cuenta para señalar a esos hombres merecedores de la propiedad, a la que le darán una adecuada utilidad, que garantizará la mejoría de la vida en comunidad. Los sansimonianos simplemente proponen una forma de distribuir los bienes, que en teoría es buena, pero que no se ajusta a la realidad pues afirman que el Estado debe ser quien distribuya los bienes, ya que lo hará en beneficio de los intereses sociales, pues ésta es su función, sin embargo no siempre los

hombres que controlan el Estado son buenos e inteligentes, no siempre actúan en beneficio de la sociedad, sino por el contrario, en muchas ocasiones actúan sólo en beneficio propio o de unos cuantos.

Los sansimonianos buscan como fin único lograr el máximo de producción y de distribución, exigen la desaparición de la propiedad y para esto suponen la existencia de una asociación sucesiva de la familia, la ciudad, la nación y la comunidad internacional ya que como se dijo en líneas anteriores la propiedad es un hecho social que está sujeto al progreso de la humanidad. Respecto a la idea de que la repartición de los bienes y del trabajo por los mejores hombres se puede decir que es absurdo que un grupo de hombres que gobiernen al Estado sean los encargados de distribuir el trabajo y las tierras a su juicio, pues en un momento dado podría ser injusto, en virtud de que el hombre es por naturaleza imperfecto.

El economista británico John Stuart Mill afirma que la propiedad privada es un derecho exclusivo de los hombres a los bienes que ellos mismos han producido con su trabajo. Manifiesta que el principio sustancial del derecho de propiedad es garantizar a todos la posesión de aquello que han producido por su trabajo, y consecuentemente este principio no es aplicable a los productos brutos de la tierra, es decir a aquellos productos que no son obtenidos por el trabajo del hombre, como la tierra misma.

Por otra parte Stuart Mill asegura que los bienes muebles (como todos aquellos que el individuo obtiene de su trabajo) deben ser propiedad absoluta y exclusiva del dueño, excepto cuando el ejercicio de su derecho de propiedad sea perjudicial para los demás, pero generalmente una persona puede adquirir una infinidad de bienes muebles por su trabajo sin perjudicar a nadie, por lo que otra persona así mismo puede adquirir otros tantos bienes muebles empleando los mismos medios. Sin embargo, Mill afirma que "tratándose de bienes inmuebles, específicamente la tierra, cualquier individuo que posea tierras, impide a los demás el disfrute de las mismas y además las tierras no son obtenidas por el trabajo de nadie, dos razones por las que nadie debe ser propietario de tierras."<sup>37</sup>

En el siglo XIX surge el anarquismo, el más importante representante de esta corriente es Pedro José Proudhon que escribe en 1840 su libro "¿Qué es la propiedad?" A esta pregunta responde que la propiedad es un robo, de la misma manera que a la pregunta ¿qué es la esclavitud?, contesta que es un asesinato quitar al hombre el pensamiento, la voluntad y la personalidad, este primer libro sobre la propiedad fue una sensación, Proudhon no sólo declaró "yo soy anarquista", sino que también dijo "la propiedad es un robo", estos lemas, que tuvieron mucha notoriedad, era la forma en que este anarquista

---

<sup>37</sup> MILL, John Stuart, *Principios de Economía Política, con algunas de sus aplicaciones a la filosofía social*, tr. por Teodoro Ortiz, 2ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1951, p. 216.

atraía mucha atención, mostrando a la vez su pensamiento. Este pensador no atacó a la propiedad en el sentido generalmente aceptado, sino sólo el tipo de propiedad por el que un hombre explota la labor o el trabajo de otro.

Proudhon asegura que la propiedad es un robo, pero agrega que la propiedad derivada del trabajo y del ahorro es la esencia de la libertad, lo que critica de la propiedad es el derecho del propietario a recaudar una renta sin trabajar, este derecho es denominado como "renta, arrendamiento, interés, beneficio, agio, descuento, privilegio, monopolio, prima, acumulación, sinecura, alboroque".<sup>38</sup> En su opinión la propiedad vista como el derecho de un granjero de poseer una tierra para labrarla o de un artesano a poseer sus herramientas y su taller es esencial para la preservación de la libertad. Proudhon define a la propiedad como el derecho de disfrutar y disponer del bien ajeno, del fruto de la industria y del trabajo ajeno, no deseaba una abolición de la propiedad, sino que solo se regulara a fin de no ser perjudicial al hombre, pues ve el derecho de propiedad como un derecho de la sociedad y que sólo a ella corresponde darlo en usufructo, es decir, únicamente otorgando la posesión de los bienes, por lo que a la muerte del poseedor no se transmitiría a otros a su libre arbitrio, sino que sería la sociedad la que haría la distribución, evitando de esta manera la herencia.

---

<sup>38</sup> ASTUDILLO URSÚA, Pedro, *Lecciones de Historia del Pensamiento Económico*, 7ª ed., México, Porrúa, 1990, p. 129.

De esta manera se cambia todo el sistema gubernamental, pero nuevamente surge el defecto de este sistema de distribución (al igual que el Estado con los sansimonianos), la sociedad en base a qué debería distribuir los bienes, y en el camino de lograr una igualdad entre todos los hombres se llegaría inevitablemente a lo contrario. Pedro José Prouhon opina que el *ius abutendi* daña al derecho de propiedad y debe entenderse muchas veces como el derecho a disponer, o sea vender o enajenar el bien. En 1842 tras publicar la secuencia de "¿Qué es la propiedad?" "Avisos a los propietarios", fue llevado a juicio, pero el jurado concientemente llegó a la conclusión de que no podían entender claramente los argumentos del autor y por lo tanto no podían condenarlo por éstos.

Ahora se tratará de algunos otros anarquistas que siguieron a Proudhon. En primer lugar, se encuentra Max Stirner, un alemán cuyo verdadero nombre fue Johann Kaspar Schmidt, quien escribe su obra "El único y su propiedad" en 1845 en donde hace resaltar la individualidad, se pregunta ¿a qué propiedad tengo derecho?, respondiendo de la siguiente manera: a todo lo que yo pueda llegar, es decir que el derecho de propiedad se lo da uno mismo, siendo así la sociedad una reunión de egoístas.

En segundo lugar, está otro pensador alemán Karl Eugene Duhring que niega el derecho de propiedad y según Antonio de Ibarrola

menciona que "al igual que Jorge Sorel, Düring niega el derecho de propiedad a través de la teoría de la violencia"<sup>39</sup>, es decir reconocen el derecho de propiedad individual pero al sujetar la razón por medio de la violencia lo ignoran, es decir que si el hombre por naturaleza es violento, especialmente cuando se trata de la propiedad de un bien, su avaricia es tanta que actúa con más intensidad para obtener la propiedad que desea, convirtiendo el derecho de propiedad en un derecho basado en la fuerza, por lo cual niega su existencia. Sorel trata de destruir la burguesía, considerando que en ésta desaparece todo sentimiento, prevaleciendo sólo la conveniencia y la violencia caracterizada por la fuerza, exalta la lucha de clases y por tanto concluye que el derecho de propiedad no existe, sin embargo, "defiende la propiedad privada en razón del trabajo".<sup>40</sup>

Por último, el anarquista ruso Mijail A. Bakunin trabaja con Marx, Engels y Proudhon, pero se separa del marxismo en 1872 convirtiéndose al anarquismo, muriendo cuatro años después. Argumentó que los derechos que permitió o aceptó Proudhon eran poco prácticos y por lo tanto sugirió que la producción debe ser propiedad colectiva, aunque sostuvo que cada trabajador debe ser remunerado sólo de acuerdo al trabajo que haya realizado, pero termina diciendo que la propiedad no existe pues lo que pertenece a todos finalmente no es de nadie.

---

<sup>39</sup> DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 7ª ed., México, Porrúa, 1991, p. 207.

<sup>40</sup> *FUNK AND WAGNALLS ENCYCLOPEDIA*, 4a ed., Nueva York, The Dun & Bradstreet Corporation, 1988, Vol. 8, p. 376.

### III. 4 La propiedad inmobiliaria en el socialismo.

Existe una gran variedad de matices dentro de la corriente socialista, pero en general los sistemas socialistas suponen que el Estado se reserva la propiedad y administración de los medios de producción de la economía y planifica toda la actividad económica. "Tanto en el socialismo como en el comunismo la propiedad privada de la tierra es abolida, así como la herencia, la diferencia es que en el primero es el Estado el que posee los medios de producción y en el segundo el Estado desaparece y todos los miembros de la colectividad cooperan libremente."<sup>41</sup>

Ignacio Soto y Sobreyra indica que "dentro del sistema socialista sí se reconoce la propiedad privada aunque reducida" <sup>42</sup>, es una propiedad privada sobre los bienes de uso y consumo, con esto puede apreciarse que existe propiedad privada limitada al igual que en un sistema capitalista (aunque en otro nivel) la propiedad es privada pero muy limitada y cada vez está restringiéndose aún más, de no ser así, una sola persona sería dueña de todo.

Laveleye considera que la propiedad comunal de la tierra sólo existió entre los hombres primitivos y la sociedad no debe volver a la

---

<sup>41</sup> FISCHER, Stanley et. al., *Economía*, 2a ed., México, McGraw-Hill, 1990, p. 938.

<sup>42</sup> SOTO Y SOBREYRA, Ignacio, *Economía Política*, 19ª ed., México, Porrúa, 1994, p. 278.

comunidad de la tierra sólo porque así fue en la antigüedad. Según la opinión de Antonio de Ibarrola, "Laveleye no distingue entre cosas comunes y cosas de nadie, propiedad colectiva y propiedad indivisa de muchos ni propiedad y usufructo."<sup>43</sup> Sin embargo no explica el porqué hace esta afirmación, ya que si bien es cierto que existen diferencias entre estos tipos de propiedad, no aclara cuál es la confusión o error de Laveleye, no obstante lo anterior al considerar que la adopción de la forma comunal en el derecho de propiedad, solo por ser el tipo de propiedad que existía en la antigüedad, efectivamente sería un retroceso, pues no es razón suficiente ni válida para adoptar la forma comunal en la propiedad e la tierra, pues para hacer tal afirmación es necesario expresar los razonamientos que lleven a la conclusión de que es factible la propiedad comunal de la tierra.

La primera corriente de la que se hablará es el Socialismo de Estado, en ésta se encuentran tres teóricos, el primero Rodbertus quien opina que debe suprimirse la propiedad privada y la riqueza sin trabajo y la única propietaria de los medios de producción será la comunidad obligando a cada miembro de la misma a contribuir a la producción. Piensa que la propiedad privada y la libertad para realizar contratos traslativos de dominio son dos fuentes de arbitrariedad, ya que se prestan a numerosos problemas, y en virtud de no poderse suprimir la primera al menos debe anularse la segunda. El segundo es Lasalle que

---

<sup>43</sup> DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 7ª ed., México, Porrúa, 1991, p. 226.

asegura que el desarrollo económico encamina inevitablemente a una limitación creciente del derecho de propiedad, y con el transcurso del tiempo finalmente desaparecerá, es por eso que se hace necesario que el Estado tome a su cargo la producción y distribución a favor del bienestar social. Finalmente Adolfo Wagner, no condena ni aplaude la propiedad privada, pero opina que los bienes deben dividirse según el mérito de cada uno y que la propiedad privada es indispensable para proseguir la producción.

Dentro del socialismo agrario, otra de las especies es en la que se sitúa Henry George nacido en Estados Unidos de América, sostiene en 1871 que la propiedad privada de la tierra es ilegítima, ya que sólo el trabajo es título suficiente para justificar el derecho de propiedad y como la tierra no es producto del trabajo del hombre, cuando éste se la apropia lo hace ilegalmente porque Dios dio a los hombres la tierra por igual y todos son dueños por igual, la única manera efectiva de exterminar la pobreza que aumenta día con día es la propiedad en común de la tierra. De conformidad con John Ferguson, "Henry George no propone una propiedad estatal de la tierra, sino un impuesto sobre el total rentable anual de la tierra".<sup>44</sup> Además cualquier tierra inculta debía ser explotada obligándose a todos a trabajar en ella, por lo que en definitiva aspiraba como ya se dijo a una propiedad comunal.

---

<sup>44</sup> MAGALLON IBARRA, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil, Derechos Reales*, 1ª ed., México, Porrúa, 1990, Tomo IV, p. 300.

La corriente marxista que también se encuentra dentro del socialismo, surge contra la actitud del Estado de ser un simple espectador que dejaba la vida de la sociedad en manos de la misma, sin tener más injerencia en ella. El primer antecedente que puede mencionarse es Georg Wilhelm Friedrich Hegel (1770 – 1831), quien habla de la posesión, entendiéndola como el hecho de hacer algo de uno para satisfacer una necesidad natural o un instinto o un capricho, la propiedad aparece como consecuencia de la necesidad, de acuerdo con Jorge Magallón, Ibarra, Hegel manifestó: "tener propiedad aparece como medio respecto a la necesidad natural, siendo dada ésta primeramente, pero la exacta posición es que, desde el punto de vista de la libertad, la propiedad como primera existencia de la misma es un fin esencial para sí"<sup>45</sup> La propiedad adquiere el carácter de propiedad privada de hacerse objetiva la voluntad como querer personal y por lo tanto como voluntad individual.

En segundo término se encuentra Karl Marx (1818 – 1883), quien es precursor de la doctrina que lleva su nombre, pero a la que él llamó socialismo científico (en oposición al utópico) es también conocido como materialismo dialéctico, según el cual el mundo es materia, encontrándose siempre en constante transformación. Según Marx la vida de la sociedad está determinada por el desarrollo de las relaciones de

---

<sup>45</sup> MAGALLON IBARRA, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil, Derechos Reales*, 1ª ed., México, Porrúa, 1990, Tomo IV, p. 300.

producción, distribución y consumo de los bienes necesarios y es este desarrollo el que hace surgir el deseo por el poder y con esto la formación de las clases sociales y la lucha entre éstas. A medida que se cambia de un régimen social a otro (esclavismo, feudalismo, capitalismo) regímenes en los que se reduce el trabajo y al propio ser humano a la condición de mercancía, van creándose instituciones como el Estado (superestructuras) para impedir a los oprimidos que limitaran a los opresores o burgueses y así asciende únicamente esta última clase social engendrando al proletariado (clase trabajadora), el cual junto con los campesinos por medio de la lucha de clases acabará adueñándose de los medios de producción imponiendo de esta manera una economía socialista. Esta socialización se hará expropiando a la clase capitalista de los instrumentos de producción y entregándolos a los trabajadores como ya se dijo, pero no en forma individual sino colectivamente. La socialización comprende el suelo, el subsuelo, las aguas, las fábricas, capitales, etc., la expropiación de la que se habla comenzaría por la de industrias y grandes propietarios que son quienes generan plusvalía y no la de pequeños artesanos o pequeños propietarios.

Una vez abolidas las clases sociales y consecuentemente las injusticias se aplicará el comunismo en el que el Estado se extinguirá así como la plusvalía que según el marxismo es el beneficio patronal obtenido de la diferencia que existe entre el salario del trabajador y el valor real del trabajo realizado por éste, que es siempre superior a aquél

y finalmente se establecerá una sociedad sin clases en que los medios de producción serán de propiedad colectiva.

El rasgo distintivo del comunismo no es la abolición de la propiedad en general sino la abolición de la propiedad burguesa sobre los instrumentos de producción. Así las cosas, se reconoce que lo que le es propio al hombre no son los bienes sino su trabajo y que por lo tanto, sólo quien trabaja para su cuenta personal es verdaderamente libre.

## CAPÍTULO IV

### LA PROPIEDAD INMUEBLE COMO FUNCIÓN SOCIAL.

#### IV.1 Doctrina Social de la Iglesia.

Aunque entre algunos cristianos se estableció la comunidad de bienes, en general la Iglesia Católica y “el mismo Jesús, defendieron la propiedad privada”.<sup>46</sup> Dentro de la doctrina social católica se proclama el reconocimiento de la propiedad privada sometida a su función social, así se denota en las siguientes encíclicas papales:

La primera del Papa León XIII expedida en 1891 con el nombre de *Rerum Novarum* indica que debe protegerse la propiedad privada, gravarla, pero mediante un impuesto justo, de ninguna manera excesivo con el fin de aprovechar a su máximo las ventajas que puede ofrecer. Se manifiesta hostil hacia el comunismo ya que este supone la total desaparición de la propiedad privada sustituyéndola por la colectiva. León XIII expresa que: “los que han recibido de Dios mayor abundancia

---

<sup>46</sup> FERGUSON, John M., *Historia de la Economía*, tr. por Vicente Polo, 1ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1948, p. 21.

de bienes, ya sean corporales y externos, ya internos y espirituales, para esto los han recibido, para que con ellos atiendan a su perfección propia y, al mismo tiempo, como ministros de la Divina Providencia, al provecho de los demás. Así pues, el que tuviere abundancia de bienes, vale que no se entorpezca en él la largueza de la misericordia.”<sup>47</sup> La *Rerum Novarum* defiende la propiedad privada como medio para mejorar la condición de los obreros, pues al pretender que los bienes de los particulares sean de la comunidad, quita a los obreros el derecho a disponer libremente de su salario y la posibilidad de mejorar su condición.

En 1931 el Papa Pío XI emite la encíclica *Quadragesimo Anno* que más que una encíclica diferente a la anterior parece ser una sola o su complemento. Pío XI completa a León XIII exponiendo que el capitalismo es ya un régimen decadente y previendo nuevos tipos de organización económica. El derecho de propiedad no puede ser un derecho absoluto puesto que el uso ilimitado de la propiedad puede causar perjuicios a la sociedad. De esta manera, el Estado regula y limita el derecho de propiedad atemperando su uso y conciliándolo con el bien común, para evitar su disposición arbitraria, también sostiene Pío XI que el carácter social de la propiedad no destruye sino más bien fortalece el derecho de propiedad.

---

<sup>47</sup> DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 7ª ed., México, Porrúa, 1991, p. 283.

El Papa Pío XII expresa en un radiomensaje de Navidad en 1944 que cuando la iglesia defiende la propiedad privada va tras un alto fin ético-social, no pretende proteger al rico contra el pobre e indigente. La persona humana exige el derecho de uso de los bienes de la tierra, pero también a este derecho de propiedad le es inherente una función social ya que todos los seres tienen derecho a un digno sustento. "Se preocupa la Iglesia de hacer que la institución de la propiedad privada sea conforme a los designios de Dios y de la naturaleza garantizando la libertad esencial de la persona." <sup>48</sup> Pío XII afirma: "Por eso allí donde el capitalismo se basa en principios de errónea concepción y se arroja sobre la propiedad un derecho ilimitado sin subordinación alguna al bien común, la Iglesia lo ha reprobado como contrario el derecho de la naturaleza." <sup>49</sup>

La encíclica *Mater et Magistra* de 15 de mayo de 1961 por Juan XXIII insiste en la función social del derecho de propiedad privada sobre los bienes, así como la *Pacem in Terris* de 11 de abril de 1963, también de Juan XXIII que sostiene que el Estado debe:

1. Conocer y dar a conocer el derecho de propiedad privada como natural y derivado al que deben someterse todos incluyendo al Estado.

---

<sup>48</sup> ARCE Y CERVANTES, José, *De los bienes*, 1ª ed., México, Porrúa, 1990, p. 61.

<sup>49</sup> LORCA NAVARRETE, José F., *Introducción al Derecho, Fundamentos Filosóficos*, 1ª ed., Madrid, Ediciones Pirámide, 1987, p. 323.

2. Respetar y hacer respetar ese derecho, subordinándolo al derecho primario que todos los hombres tienen al uso necesario de los bienes externos. No basta afirmar este derecho, sino que hay que propagar insistentemente su difusión entre todas las clases sociales.

3. El deber y el derecho de establecer el régimen concreto en que ha de ejercerse la propiedad privada y en el que cabe la expropiación –a título excepcional- porque, de lo contrario, al elevarla a norma se acabaría con la propiedad privada, pero ha de justificarse plenamente, que beneficie al bienestar común y que el propietario que sufra la expropiación reciba una justa indemnización.

El derecho de propiedad privada de los bienes, tiene valor permanente porque es de derecho natural y la historia atestigua que en los sistemas políticos que no reconocen el derecho de propiedad de los bienes incluso los de producción son oprimidos los derechos fundamentales del hombre especialmente la libertad, es por eso que éstos encuentran garantía y estímulo en el derecho de propiedad.

El 26 de marzo de 1967 el Papa Paulo VI da a conocer la encíclica *Populorum Progressio* que expresa: “en una palabra el derecho de propiedad no debe ejercitarse jamás en detrimento de la utilidad

común, según la doctrina tradicional de los Padres de la Iglesia y de los grandes teólogos.”<sup>50</sup>

La tierra fue dada para todos y no solo para los ricos, no es para nadie un incondicional y absoluto, no es correcto reservarse la propiedad con exclusividad pues supera la mera necesidad e impide que los demás lo gocen. La encíclica reconoce que aunque el capitalismo ha causado muchos sufrimientos, injusticias y guerras, su industrialización ha sido necesaria para el progreso humano.

También advierte que la propiedad es el derecho más complejo y pleno que se puede tener sobre un bien, pero no es absoluto, sino que se encuentra supeditado a una función social. En la actualidad el problema es lograr la conciliación entre el derecho del propietario con el interés común, quedando el derecho de propiedad limitado y afectado a tal grado que ha perdido el papel que desempeñaba de estímulo de la economía.

#### **IV.2 Teóricos sobre la función social de la propiedad.**

La propiedad ha sido objeto de múltiples concepciones según el pensador que se ha encargado de estudiarla. En la actualidad se ve a la

---

<sup>50</sup> LORCA NAVARRETE, José, *De los bienes*, 1ª ed., México, Porrúa, 1990, p. 323.

propiedad como una función social, esta idea ha sido desarrollada con más claridad y amplitud por León Duguit, sin embargo son diversos los autores que consideran a la propiedad con ese carácter.

#### **a) Aspiazu.**

En primer lugar se encuentra Aspiazu que "afirma que los verdaderos límites del derecho de propiedad son impuestos primero por la necesidad ajena".<sup>51</sup> Debe darse un destino a todos los bienes garantizándose así la necesidad del que no tiene ante la riqueza del que sí posee. Además indica que los gobernantes pueden poner límites a la propiedad sin llegar a coartar el derecho de propiedad, sino únicamente vigilando su conciliación con el bien común, es decir subordinado el derecho de propiedad al bien público.

Por su parte Isidoro Augusto María Francisco Javier Comte (1798-1857), mejor conocido como Augusto Comte el padre del positivismo mencionaba que todo ciudadano es un funcionario público que tiene obligaciones y pretensiones y ese principio debe aplicarse así mismo a la propiedad, que de acuerdo al positivismo tiene una función social tendiente a administrar el capital con el que trabajará la siguiente generación. Comte estima que esta concepción ennoblece a la posesión, sin restringir su libertad y hasta haciéndola más respetable.

---

<sup>51</sup> DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 7ª ed., México, Porrúa, 1991, p. 270.

## **b) León Duguit.**

León Duguit da un giro extremo al concepto de propiedad, explicándolo de la manera siguiente: La propiedad era absoluta y exclusiva pero en la actualidad la propiedad ha sufrido principalmente en Francia una serie de cambios que han provocado que ésta se encuentre a punto de desaparecer. En el pensamiento de Duguit un individuo no puede tener derecho sobre un bien, pues esto implicaría que su voluntad se impone a la de los demás individuos, para él todo individuo tiene en la sociedad una función que cumplir, por lo tanto el poseedor de la riqueza tiene también un deber o función que sólo él puede realizar, esta función es hacer que el capital en general crezca y esto lo puede lograr haciendo que su propio capital valga, de esta manera, la propiedad no es un derecho subjetivo del propietario, sino es la función social del tenedor de la riqueza, esta es la razón por la que la propiedad se socializa, porque la propiedad en sí es una función social, debe protegerse socialmente la propiedad para evitar su desaparición, "el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad pues el hombre jamás ha vivido fuera de la sociedad."<sup>52</sup> Los derechos no pueden ser anteriores al hombre, ni a la sociedad, porque el derecho surge a partir de las relaciones sociales, las normas son las que otorgan poderes y deberes para que el hombre cumpla con su deber social para intensificar

---

<sup>52</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil II, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*, 24ª ed., México, Porrúa, 1993, p. 83.

la interdependencia humana, por esto debe abstenerse el individuo de ejecutar actos que lesionen a la sociedad y así como también debe ejecutar actos tendientes al perfeccionamiento de la comunidad. Queda así explicado en la teoría de Duguit el concepto de la propiedad-función y dejando insubsistente el concepto de propiedad-derecho. Este autor manifestó en sus famosas conferencias sustentadas en 1911 en la Universidad de Buenos Aires, publicadas bajo el título de "Transformaciones generales del Derecho Privado desde el Código Napoleón", que el hombre no tiene derechos y que la colectividad tampoco, más bien la persona tiene una función que llenar en la sociedad y si no la cumple se provoca un desorden social. En estas conferencias expresa que debe ser mayor la riqueza productiva y de usar, gozar y disponer de sus bienes pero no en beneficio propio sino de la comunidad ya que siempre prevalece el interés colectivo sobre el individual y es por eso que la propiedad tiene una función social y la ley puede limitarlo atendiendo a las necesidades de la colectividad. Esta función social o propiedad es sólo uno de los deberes del hombre para alcanzar la solidaridad social y el individuo debe cumplir con todos y cada uno de ellos, este último es el aspecto más importante de las conferencias de Duguit en Argentina a juicio del escritor mexicano Jorge Domínguez Martínez.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> DOMÍNGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil, Parte General, Personas, Cosas, Negocios Jurídicos e Invalidez*, 3ª ed., México, Porrúa, 1992, p. 333

Duguit también habla de la propiedad capitalista inmobiliaria y dice que el carácter de la evolución de la propiedad inmobiliaria y mobiliaria es el mismo, sin embargo en los bienes inmuebles es mas llamativa especialmente en la propiedad de las tierras en virtud de que la tierra es un medio de gran importancia para la producción de un país y por esto no debe quedarse inculta, ni dejarla sólo para beneficio personal.

En su obra "Las transformaciones del Derecho", Duguit señala dos puntos de suma importancia:

"1° El propietario tiene el deber y por tanto el poder de emplear la cosa que posee en la satisfacción de las necesidades individuales, y especialmente de las suyas propias, de emplear la cosa en el desenvolvimiento de su actividad física, intelectual y moral. No se olvide, en efecto, que la intensidad de la división del trabajo social está en razón directa de la actividad individual.

2° El propietario tiene el deber, y por consiguiente el poder, de emplear sus bienes en la satisfacción de necesidades comunes, de una colectividad nacional o de colectividades secundarias."<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> DUGUIT, León, *Las transformaciones del Derecho, (público y privado)*, 1ª ed., Buenos Aires, Editorial Heliasta, 1975, p. 243.

## ESTA TESIS NO SALE DE LA BIBLIOTECA

Ante todo el propietario tiene el deber y el poder de emplear la riqueza que posee en la satisfacción de necesidades individuales. Pero bien entendido que no se trata más que de los actos que corresponden al ejercicio de la libertad individual, es decir al libre desenvolvimiento de la actividad individual siempre que no se perjudique ni cause daño a otro. Los actos realizados en vista de este fin serán protegidos, aquellos que no tienen este fin, y que por otra parte, no persiguen un fin de utilidad colectiva, serán contrarios a la ley de la propiedad y podrán dar lugar a una represión o a una reparación.

### Otros.

“En la actualidad la gran mayoría de tratadistas ven a la propiedad con una función social intrínseca e inherente a la misma y que por lo tanto no tiene carácter añadido”.<sup>55</sup> Los hermanos Mazeaud afirman que “la socialización del derecho de propiedad es un claro ataque contra el derecho de propiedad individual absoluto y es también un retorno a la propiedad colectiva”.<sup>56</sup> El propietario no puede realizar actos respecto a su propiedad como le plazca, sino que debe actuar según el interés general, mencionan que ahora, la propiedad colectiva

---

<sup>55</sup> LORCA NAVARRETE, José F., *Introducción al Derecho, Fundamentos Filosóficos*, 1ª ed., Madrid, Ediciones Pirámide, 1987, p. 322.

<sup>56</sup> MAZEAUD, Henri et al., *Lecciones de Derecho Civil*, tr. por Luis Alcalá-Zamora y Castillo, 1ª ed., Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1978, p. 18.

recupera terreno pero también indican que la propiedad individual no debe ejercitarse en forma absoluta sino dándole un carácter social.

Alvarez Caperochipi opina que “el consenso general es la teoría de la función social de la propiedad”.<sup>57</sup> Pero Duguit ve a la propiedad como una función social y la propiedad no es una función social sino mas bien tiene una función social, tiene un carácter social y en atención a este carácter es que debe mantenerse siempre productiva la riqueza para ejercitar este derecho de propiedad en beneficio de la comunidad en la que se desenvuelve uno y en provecho de la humanidad en general, pero la propiedad en si no es una función social sino es un derecho como función social.

---

<sup>57</sup> ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, *Curso de Derechos Reales, Propiedad y Posesión*, 1ª ed., Madrid, Civitas, 1986, Tomo I, p. 40.

**SEGUNDA PARTE. ESTUDIO Y APLICACIÓN DEL  
DERECHO POSITIVO CONFORME LAS IDEAS  
PLANTEADAS EN LA PRIMERA PARTE.**

## CAPÍTULO V.

### EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE INMUEBLES EN ROMA.

El Derecho Romano se ha dividido en varios periodos, pero existen diferentes clasificaciones según los diversos autores que se han ocupado de estudiarlo. Entre las más usuales pueden mencionarse las dos siguientes:

En la primera los maestros Beatriz Bernal y José de Jesús Ledesma, hacen la siguiente clasificación, como lo señala el profesor José María Sainz Gómez:<sup>58</sup>

- a) Etapa del Derecho Romano Arcaico. Desde la fundación de Roma en el año 753 a.C. hasta la promulgación de la Ley de las Doce Tablas en el año 449 a.C.<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> Clasificación obtenida de SAINZ GOMEZ, José María, *Derecho Romano I*, 1ª ed., México, Noriega-Limusa, 1998, p. 31.

<sup>59</sup> De acuerdo a VENTURA SILVA, Sabino, *Derecho Romano, curso de Derecho Privado*, 11ª ed., México, Porrúa, 1992, p. XLVI; menciona que es desde el año 753 a.C. hasta el año 367 a.C.

b) Etapa del Derecho Romano Preclásico. Desde la promulgación de las Doce Tablas en el 449 a.C. hasta el final de la República en el año 27 a.C.<sup>60</sup>

c) Etapa del Derecho Romano Clásico. Desde el final de la República en el año 27 a.C. hasta el Imperio de Alejandro Severo en el año 235 d.C.

d) Etapa del Derecho Romano Postclásico. Desde Alejandro Severo en el año 235 d.C. hasta el emperador Justiniano en el año 527 d.C.

e) Etapa del Derecho Romano Justiniano. Desde al año 527 d.C. hasta el año 565 d.C. es decir, la duración de Imperio de Justiniano.<sup>61</sup>

La segunda clasificación que se considera importante mencionar coincide con la opinión de una gran cantidad de juristas quienes la señalan como básica y general:<sup>62</sup>

a. Monarquía

---

<sup>60</sup> De acuerdo a Sabino Ventura esta etapa comprende desde el año 367 a.C. hasta el 27 a.C.

<sup>61</sup> Ventura Silva incluye a Justiniano dentro del período postclásico.

<sup>62</sup> Todos los autores coinciden en dividir el Derecho Romano de acuerdo a este criterio histórico-político, aunque dentro de los diferentes períodos que mencionan.

- b. República
- c. Imperio

## V.1 Monarquía

Esta época que duró 245 años, es decir, del año 753 a.C. al 510 a.C. comienza a partir de la fundación de Roma y como todo pueblo que empieza a desarrollarse, estaba formado por pequeños granjeros y agricultores, su economía era fundamentalmente agrícola. Sara Bialostosky afirma que "fue un régimen doméstico autónomo basado en la propiedad privada y la agricultura."<sup>63</sup> En este período gobernaron siete reyes, ninguno de los cuales define la propiedad, no existe noción específica para referirse al poder que se tiene sobre las cosas y en algunos casos se utilizaba el término "mancipium".<sup>64</sup>

La mayor parte de los tratadistas concuerdan en que la propiedad romana de esta etapa era privada o individual y quien ejercía este derecho era el paterfamilias, pero en virtud de que la propiedad individual de cada jefe de familia recaía sólo sobre un heredium de dos yugadas<sup>65</sup> y semejante superficie era notablemente insuficiente para sustentar a una familia por lo que seguramente debieron haber tierras

---

<sup>63</sup> VENTURA SILVA, Sabino, *Derecho Romano, curso de Derecho Privado*, 11ª ed., México, 1992, p. 3

<sup>64</sup> OURLIAC, Paul et J. Malafosse, *Derecho Romano y Francés Histórico*, tr. por Manuel Fairén, 1ª ed., Barcelona, Editorial Bosch, 1963, Tomo II Los Bienes, p. 223.

<sup>65</sup> Dos yugadas equivalen aproximadamente a una hectárea.

que pertenecieran colectivamente a un grupo más amplio: la Gens.<sup>66</sup> Puede verse por lo tanto, que coexisten la propiedad privada y la colectiva sobre los inmuebles, junto a esta propiedad netamente colectiva de la gens, hay sin duda una propiedad pública, casi todos los romanistas rechazan la idea de la apropiación pública de las tierras, ya que supondría la existencia de un Estado lo suficientemente organizado para precisar las modalidades de utilización de las tierras (rotación en el uso, atribución vitalicia de ciertas partes...). El primitivo Estado romano no podía asumir esa gran responsabilidad, por lo que se cree que los titulares de ese derecho de propiedad hayan sido la gens o la familia, siendo así una propiedad colectiva privada y propiedad individual respectivamente.

La propiedad y la posesión no se dividen en este período tan claramente como con posterioridad, por lo que la propiedad no es otra cosa que el mejor derecho a poseer en relación con determinada persona, es pues, la propiedad un derecho relativo en la Monarquía. Max Kaser menciona que "es muy discutida la cuestión de si la propiedad recaía antiguamente sólo sobre cosas muebles, porque los inmuebles eran objeto del poder soberano de la gente."<sup>67</sup> Ya la forma de la *mancipatio* y de la *vindicatio* con las *aprehensiones* de las cosas objeto

---

<sup>66</sup> Gens: es la unión de varias familias muy extensas, con antepasados comunes y ligadas entre sí por el mismo nombre, cada una bajo la autoridad de un paterfamilias.

<sup>67</sup> KASER, Max, *Derecho Romano Privado*, 2ª ed., Madrid, Instituto Editorial Reus, 1982, p. 102.

de las mismas, parecen constituir un argumento a favor de la tesis de que los indicados actos se aplicaban únicamente a las cosas muebles. El mismo nombre del patrimonio familiar *familia pecuniae* (servidores y ganado) no menciona el fundo, por lo que se entiende que los bienes inmuebles no formaban parte de la propiedad. Por otra parte, el reconocimiento de la propiedad privada de los predios perteneciente a las pequeñas familias se produce muy tempranamente.

Tipos de propiedad (tierras):

1. Ager publicus; estas tierras son ocupadas por aristócratas, no estaban limitadas. "Bozza comenta que pagaban una tasa periódica al Estado."<sup>68</sup>
2. Ager limitatus; son feudos que el Estado concedía a un particular.
3. Ager scripturaruis; todo ciudadano puede hacer que sobre él paste su rebaño con la condición de hacerlo constar en un registro público y pagar una contribución.

A través del tiempo la propiedad fue desarrollándose hasta convertirse en un verdadero derecho, ya que a pesar de que en un principio no lo fue, posteriormente adquirió una importancia trascendental.

---

<sup>68</sup> OURLIAC, Paul et J. Malafosse, *Derecho Romano y Francés Histórico*, tr. por Manuel Fairén, 1ª ed., Barcelona, Editorial Bosch, 1963, Tomo II Los Bienes, p. 236.

## V.2 La Ley de las XII Tablas y la República.

El período de la República inicia en el año 510 a.C. cuando es derribada la monarquía, el rey es sustituido por dos magistrados y por cónsules quienes poseían iguales poderes que aquellos. En este momento Roma ya se había convertido en un pueblo de mayor extensión que requería de nuevas instituciones que organizaran la población de acuerdo a sus necesidades. Los extranjeros incorporados a la población romana, pedían asignaciones de tierras, asegurándoles con esto una propiedad verdadera –dominium- en lugar de una simple possessio. La consideración de la propiedad como derecho relativo, desaparece cuando en el proceso sacramental de transmisión de la propiedad, la afirmación única de propietario hecha por el vendedor le otorga a aquél una posición absolutamente segura frente a todos los demás. Servio Tulio hizo dichas asignaciones de tierras, primero en el interior de la ciudad romana y posteriormente fuera de la ciudad, creando cuatro tribus urbanas <sup>69</sup> y diecisiete tribus rústicas, sin embargo, a pesar de este intento por satisfacer las necesidades territoriales de Roma, se agravan los problemas por cuestiones agrarias. Aparece la Ley Licinia –Sextia- <sup>70</sup> en el año 367 a.C. que entre otras cosas contiene la distribución equitativa de las tierras del Estado, estableciendo plazos para su pago. Tenía por finalidad la dotación a los pobres de tierras quitadas a los

---

<sup>69</sup> En la monarquía había tres tribus divididas en curias.

<sup>70</sup> El nombre de esta ley deriva de sus creadores Licinio Stolon y Lucio Sexto.

patricios y la disminución de sus cargas crediticias. Todo esto mejora la situación que se vivía durante la República respecto a la propiedad, los gobernantes de la época republicana buscaron ante todo una redistribución de tierras, lo cual tiene un carácter más político que económico ya que los gobernantes sólo deseaban que el pueblo estuviera más o menos contento y no generara problemáticas que pudieran perjudicarles.

Doscientos años más tarde, aún sin resolverse los problemas agrarios, Tiberio Graco en el año 133 a.C. lleva a cabo una reforma agraria que coincidía con la ley Licinia Sextia en donde se proponía redistribuir la tierra y abolir el proletariado dando a cada familia una propiedad territorial. Prohibía la tenencia de la tierra de una extensión de más de quinientas yugadas por ciudadano y quien se encontrara en situación contraria debía devolver al Estado el resto para que fuera distribuido entre los pobres, tocándoles a éstos siete yugadas cada uno, pero esta ley nunca estuvo vigente, debido a que Tiberio Graco, tribuno de la plebe <sup>71</sup>, al solicitar la aplicación de la ley se encuentra con la oposición de otro tribuno llamado Octavio, quien tenía intereses afines con los latifundistas y sobornado por ellos, presenta su veto. Tiberio lucha por convencer a los comicios por tribus<sup>72</sup> consiguiendo la caída de Octavio, sin embargo los latifundistas lograron que transcurriera el año

---

<sup>71</sup> Los tribunos de la plebe eran miembros de la asamblea legislativa denominada comicios, que representaba a los plebeyos integrada por éstos mismos.

<sup>72</sup> Comicios por tribus eran las asambleas legislativas instituidas en razón del domicilio, es decir a la ubicación de las tribus en las que se componía Roma.

que faltaba para que Tiberio Graco terminara su cargo como tribuno y en el momento de las nuevas elecciones los grupos enemigos lo acusaron de aspirar a la tiranía y le dieron muerte sorpresivamente, dejando en el olvido la ley. Diez años más tarde en el año 123 a.C. Cayo Graco hermano de Tiberio logró la aplicación de la Ley Frumentaria, cuyo nombre proviene de frumentum, trigo. Esta ley se refiere a la distribución, almacenamiento y venta del cereal a precios muy reducidos, pero como consecuencia de que Cayo Graco se alejaba constantemente de Roma para atender las zonas rurales pierde popularidad en la urbe y aumentan sus enemigos, quienes divulgan que al igual que su hermano Tiberio, pretendía constituirse en un tirano, por lo que un esclavo le dio muerte y con ésta las leyes agrarias desaparecieron definitivamente del panorama.

Es en esta época republicana que aparecen los términos dominium y propietas para referirse al derecho de propiedad<sup>73</sup>, existieron tres tipos de propiedad: la propiedad quiritaria, la propiedad bonitaria y la propiedad provincial.

Propiedad Quiritaria: Esta propiedad es la única reconocida por el ius civile, se denominaba dominium ex iure quiritium, estaba reservada exclusivamente para los ciudadanos romanos. Podían ser objeto de esta

---

<sup>73</sup> Estos términos aparecen como sinónimos al final de la época republicana.

especie de propiedad los bienes muebles y los fundos itálicos, es decir, las res Mancipi.<sup>74</sup>

Propiedad Bonitaria: Posteriormente aparece con el Derecho Pretorio del cual se hablará más adelante, la propiedad bonitaria, que se adquiría por tradición. Eran objeto de esta propiedad las res nec Mancipi.

Propiedad Provincial: Las tierras eran propiedad del Estado, los particulares sólo tenían el dominio sobre la tierra, era una especie de uso o usufructo, y pagaban por ellas un tributum o stipendium, éste gravaba exclusivamente a la propiedad inmobiliaria provincial.

La pretura o edicto pretorio se crea en el año 367 a.C. como reacción a las Leyes Licinias. Los pretores tienen a su cargo la jurisdicción civil; con esta nueva institución surge un nuevo derecho denominado ius honorario o derecho honorario.<sup>75</sup>

Papiniano define al Derecho Honorario como: "aquél que los pretores han introducido para aplicar, completar y corregir al derecho

---

<sup>74</sup> Las cosas se dividían en Res Mancipi y Res Nec Mancipi, las primeras son el fundo itálico, los esclavos, los animales de tiro, las servidumbres rústicas, es decir, las cosas que tienen un significado primordial para la economía agraria; y las segundas son todas las demás cosas.

<sup>75</sup> El derecho honorario comprende tanto el derecho de los pretores, como el de los ediles curules, cuestores, gobernadores de provincia, quienes también crean normas de derecho; también se le conoce como derecho pretorio.

civil, teniendo en cuenta el interés común.”<sup>76</sup> Los edictos son las normas o decisiones que los pretores notificaban al pueblo prometiendo ajustarse a las mismas durante el desempeño de su jurisdicción.

Existen dos clases de pretores: el pretor urbano, que se encargaba de administrar justicia entre los ciudadanos romanos y en el año 242 a.C. se instituye el pretor peregrino, que regulaba los procesos entre romanos y extranjeros o entre éstos entre sí. Así con este derecho, se crea al lado de la propiedad quiritaria reconocida y regulada por el derecho civil, una propiedad pretoria, la bonitaria (las cuales ya han sido explicadas). Esta gran innovación de la República en la que el pretor advierte que algunas personas tienen un bien en su patrimonio (in bonis) sin que por ello tuvieran un derecho de propiedad quiritaria, estimó que esta situación debía ser protegida, diversas fueron las razones de intervención del magistrado; parece que en un principio el pretor quiso proteger al que había adquirido un bien del verdadero propietario sin sujetarse a las formalidades legales de transmisión (simple tradición de una res mancipi en lugar de la mancipatio o de la in iure cesio requeridas). Estas innovaciones del poder judicial reducen inconvenientes del formalismo o mejor permiten elaborar un nuevo derecho, la propiedad pretoria es un concepto más ágil que el de la

---

<sup>76</sup> BRAVO GONZALEZ, Agustín, *Lecciones de Derecho Romano Privado*, 1ª ed., México, Bay gráfica y ediciones, 1963, p. 44.

propiedad civil romana y también menos absoluto y las condiciones de su protección sin fijadas por el magistrado.

El *ius civile* existía para proteger a la propiedad quiritaria la *reivindicatio* y la *actio negatoria*. “La *reivindicatio* es la acción que compete al dueño quiritario no poseedor, contra el poseedor no propietario”.<sup>77</sup> De esta manera quien adquiría una *res mancipi*, del propietario quiritario pero no por *mancipatio* o *in iure cesio*, sino por mera *traditio* no obtiene la propiedad quiritaria de las cosas. En el caso de que el transmitente (propietario quiritario) reclame la propiedad mediante la *reivindicatio*, el pretor concede al adquirente una excepción denominada *exceptio rei venditae et traditae* otorgándole con ésta una posición mas fuerte al dueño quiritario. “La *actio negatoria* era una acción mediante la cual el propietario puede impedir que cualquier persona turbe el goce pacífico de sus bienes.”<sup>78</sup>

La *actio publiciana* creada también por el derecho honorario se ejerce en contra de cualquier detentador o poseedor con posición jurídica inferior al propietario bonitario y si el poseedor nuevo inferior es el propietario quiritario puede oponer la *exceptio iusti domini*. El pretor concede en este caso al dueño bonitario una *replicatio rei venditae et*

---

<sup>77</sup> KASER, Max, *Derecho Romano Privado*, 2ª ed., Madrid, Editorial Reus, 1982, p. 123.

<sup>78</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo, *El Derecho Privado Romano como introducción a la cultura jurídica contemporánea*, 20ª ed., México, Esfinge, 1994, p. 247.

traditae. Estas son formas que se establecieron durante la República para proteger a la propiedad.

Los modos por los que se adquiría la propiedad se dividían en dos: civiles y naturales. Los modos naturales de adquisición de la propiedad son los siguientes:

- **Ocupatio:** es la toma de posesión de una cosa que no pertenece a nadie.
- **Accesión:** es la unión natural o artificial de una cosa a otra formando un todo inseparable.<sup>79</sup>

Los modos civiles de adquisición de la propiedad son los siguientes:

- **Mancipatio:** es el acto formal por el que una persona concede a otra la propiedad sobre los esclavos o cosas mediante el pronunciamiento de un rito o fórmula especial en el que se utilizaba una balanza.
- **In iure cesio:** también incluye una fórmula solemne. Es un proceso de reconocimiento en el que hay cesión de una cosa.<sup>80</sup>
- **Traditio:** es la transmisión no formal de la propiedad de un bien, ya sea de una res nec mancipi o de cosas entre no ciudadanos.

---

<sup>79</sup> Dentro de esta forma de adquirir existen otras submodalidades que no se mencionan por no ser materia del presente estudio.

<sup>80</sup> In iure significa delante del tribunal.

- Usucapio: es la adquisición del derecho de propiedad por el simple transcurso del tiempo y bajo ciertas condiciones, buena fe y título justo; "condiciones que no eran necesarias de acuerdo a la definición de Ulpiano." <sup>81</sup>

En el año 462 o 461 a.C. el tribuno de la plebe, Terentilio Arsa propone la codificación del Derecho, supuestamente para eliminar las diferencias entre los patricios y los plebeyos (lo cual no se logró). Es entonces cuando asume el poder un cuerpo integrado por los patricios y fueron denominados Decemviri Legibus Scribundis, quienes debían redactar una ley: la Ley de las XII Tablas.

#### LAS DOCE TABLAS.

Esta ley representa la primera verdadera legislación del pueblo romano. Terentilio Arsa propone nombrar cinco magistrados para redactar una ley, pero el senado rechazó la propuesta. En el año 454 a.C. sucesores de Terentilio lograron que la iniciativa fuera aceptada, y un año después de integrarse el decenvirato o Decemviri Legibus Scribundis se redactó la ley (451 a.C.) en diez tablas y en el año 449 a.C. se nombraron nuevos decenviros que redactaron dos tablas más. Estas

---

<sup>81</sup> PETIT, Eugene, *Tratado Elemental del Derecho Romano*, 8ª ed., México, Porrúa, 1991, p. 265.

fueron puestas en el foro romano en talas de roble o de bronce a fin de que todo el pueblo las conociera, permaneciendo ahí hasta el año 391 o 390 a.C. cuando fueron destruidas por el incendio de la ciudad, para entonces sus normas ya habían sido conocidas y respetadas por todo el pueblo de Roma.

Esta ley conocida como Lex Duodecim Tabularum (Ley de las Doce Tablas) o ley decenviral es conocida sólo por referencias que han hecho diferentes juriconsultos, como Gayo principalmente. Su contenido es el siguiente:<sup>82</sup>

- |            |   |
|------------|---|
| Tabla I.   | In ius vocando: Requisitos, día y horas de pedir juicios.   |
| Tabla II.  | De Iudicis: Organización judicial, procedimiento, fianzas y testimonio judiciales.  |
| Tabla III. | De oere confeso: Confesión en juicio, res iudicata (cosa juzgada) y ejecución de juicios en contra de deudores insolventes. |
| Tabla IV.  | De iure patrio: nacimiento de hijos y patria potestad, limitando en algunos aspectos su amplio poder.                       |

---

<sup>82</sup> Los términos en latín de cada una de las tablas fueron obtenidas de VENTURA SILVA, Sabino, *Derecho Romano, curso de Derecho Romano Privado*, 11ª ed., México, Porrúa, 1992, pp. 24 y 25.

- Tabla V. De hereditabus et tutelis: sucesiones, tutela y curatela.
- Tabla VI. DE DOMINIO ET POSESSIONE: derecho de propiedad, posesión modos de adquirir y restricciones a la propiedad.
- Tabla VII. De iure oedium et agrarum: de las servidumbres.
- Tabla VIII. De delictus: derecho penal, estableciendo el tali3n y quiz3s obligaciones en general.
- Tabla IX. De iure p3blico: derecho p3blico y relaciones con enemigos.
- Tabla X. De iure sacro: derecho sagrado, sepulturas.
- Tablas XI y XII. Suplementarias: complementan las anteriores. Prohiben el matrimonio entre patricios y plebeyos.

En la Tabla VI de la ley decenviral se encuentran numerosas restricciones al derecho de propiedad y algunos cambios o especificaciones en las modalidades para adquirir 3sta, entre las que se encuentran los plazos para usucapir, de un a3o para bienes muebles y

dos años para bienes inmuebles y establece también que no se pueden usucapir cosas robadas.

Las restricciones al derecho de propiedad que anteriormente había sido ilimitado comienzan a hacerse presentes.

- a) Se prohíbe cortar ramas de árboles de fundos vecinos que estén sobre los propios.
- b) Debe permitirse el paso a los vecinos a fin de recoger o cortar los frutos de sus árboles que se inclinen hacia el fundo propio.
- c) Está prohibido sepultar o cremar cadáveres en fincas urbanas.
- d) Se establece el permiso de uso de las orillas para la navegación en ríos.
- e) Se prevén algunas reglas referentes a construcciones urbanas..
- f) El subsuelo forma parte del derecho de propiedad y puede excavar minas pero permitirá también que otros excavarán si le indemnizaban y pagaban un tributo al fisco.
- g) Se establecen las servidumbres legales.
- h) No se puede causar daño a las cosechas o construcciones.
- i) Se instituye por primera vez la expropiación por causa de utilidad pública, según Bonafonte en su *Corso di Diritto Romano*, pp. 237 y ss.<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> OURLIAC, Paul et J. Malafosse, *Derecho Romano y Francés Histórico*, tr. por Manuel Fairén, 1ª ed., Barcelona, Bosch, 1963, Tomo II Los Bienes, p. 256.

j) Se permiten las demoliciones de inmuebles atendiendo a las necesidades de la población.

k) No se podía transferir la propiedad de manera temporal y revocable (propiedad ad tempus).

También se establecen las causas de extinción de la propiedad:

- 1) Cuando la cosa deja de existir materialmente.
- 2) Cuando jurídicamente la cosa deja de ser susceptible de propiedad privada, v.gr. esclavo que es manumitido.
- 3) Un animal salvaje que recobra su libertad.

Los romanos tuvieron en la Ley de las XII Tablas un código escrito aplicable a toda la población pero ya que sus disposiciones eran demasiado concisas fue menester interpretarlo. Así surge la Interpretatio del ius civile realizada por los pontífices, gracias a esto la ley sigue vigente, ya que no sólo se limitaban a explicar la ley sino que la completaban y llenaban sus lagunas. Su aplicación era exclusivamente para el ius civile o también llamado ius quiritium.

El final de la República se caracteriza por dictaduras y en éstas las luchas por el poder van quebrantando las estructuras republicanas, dando pie a una división del poder, integrándose en el año 60 a.C. el

primer triunvirato con Pompeyo, Craso y Julio César, eliminados los dos primeros queda Julio César como dictador, después asesinado. Suben al poder Marco Antonio y Lépido, luego aparece Octavio y se forma el segundo triunvirato del cual son eliminados primero Lépido y después Marco Antonio, quedando así Octavio como Imperator, esto es, como general vencedor en el año 29 o 28 a.C.<sup>84</sup>

### V.3 El Imperio.

Esta etapa de la historia romana queda comprendida entre los años 27 a.C. y 476 d.C. Se divide en Alto Imperio, que a su vez comprende dos períodos, el Principado del año 27 a.C. al 284 d.C. y el Imperio Absoluto del año 284 al 476 d.C.<sup>85</sup>

Principado, Diarquía o Imperio: El gobierno es compartido entre el senado y el princeps. Se inicia este período con Octavio, que al subir al trono se llamó Augusto por el título de augustus que le concedió el senado y en junio del año 27 a.C. recibe el tribunate de por vida y dejando a sus sucesores las mismas potestades mediante la *lex regia* o

---

<sup>84</sup> De acuerdo a BIALOSTOSKY, Sara, *Panorama del Derecho Romano*, 3ª ed., México, Facultad de Derecho-UNAM, 1990, p. 37, Octavio es general vencedor o Imperator en el año 31 a.C.

<sup>85</sup> Las fechas fueron obtenidas de MORINEAU IDUARTE, Martha et Román Iglesias González, *Derecho Romano*, 4ª ed., México, Oxford University Press/HARLA, 1998. Sin embargo SAINZ GOMEZ, José María, *Derecho Romano I*, 1ª ed., México, Noriega-Limusa, 1998, pp. 57-68; señala que el principado abarca sólo hasta el año 235 d.C. y el Imperio Absoluto comprende del año 235 al 565 d.C.

ley de imperio. Paulatinamente el emperador va absorbiendo todo el poder hasta convertir al senado en un simple empleado del emperador.

A fines del siglo I a.C. la importancia del pretor y sus edictos ya no son trascendentes puesto que cada pretor agregaba nuevos principios y cambios a los edictos anteriores que con el tiempo se convirtieron en disposiciones incoherentes. El emperador Adriano ve la necesidad de codificar los principios del derecho pretorio encargando este trabajo al jurisconsulto Salvio Juliano llamando a su obra Edictum Perpetuum.

Durante el principado se imponen al derecho de propiedad inmueble algunas limitaciones destinadas a la conservación de las calles, acueductos, edificios, riberas o márgenes de los ríos.

Imperio Absoluto o Autocracia: Poco a poco los emperadores ejercen un poder autocrático y con Diocleciano se ve al emperador como un dominium y no como un princeps.

En el alto imperio tanto los grandes propietarios como los poderes públicos se esfuerzan, por diferentes razones, en renovar la agricultura, ya no se trata de beneficiar a los plebeyos en detrimento de los patricios, sino se trata de estimular la actividad productora, amparando el interés individual, que coincide con el interés general. Lo económico tiene primacía sobre lo político. El abastecimiento de Roma,

las distribuciones gratuitas de trigo a la plebe y los gastos de algunos emperadores plantean difíciles problemas.

Bajo el imperio de Vespasiano (69-79) tiene lugar una nueva tendencia para hacer que se reconozcan los derechos sobre la parte de las tierras del dominio público que habían sido ocupadas mas o menos legalmente por los particulares. En esta ocasión no hay ninguna intención política, sino que el emperador trata simplemente de salir del déficit financiero que habría heredado del siglo anterior. Estas medidas provocan las mismas reacciones que las leyes agrarias de la época republicana a finales del siglo I, los emperadores reconocen el fracaso de sus reivindicaciones, y a partir de entonces se esfuerzan, ante todo, en mejorar la explotación de las tierras públicas, reorganizando los sistemas de arrendamiento de las mismas. Todas estas modificaciones constituyen la consolidación de los derechos del poseedor y del cultivador.

Las *leges Manciana et Adriana* son las medidas principales que se toman a partir del siglo I posterior a Cristo para mejorar la explotación de las tierras, el fin que se persigue es dar valor a las incultas, ya se trate de tierras que hayan dejado de cultivarse (*Lex Adriana*) o de las que jamás hayan sido cultivadas (*Lex Manciana*). Se establece el derecho sobre lo que se ha plantado o construido, posibilidad de ser desposeído si deja a su vez la tierra sin cultivar durante dos años, es decir, el doble del tiempo normal de barbecho, es un procedimiento lógico y eficaz: se

sanciona la negligencia del cultivador y se toman precauciones para no volver a la situación anterior.

Al principio no hay ninguna contradicción con los derechos del propietario, ya que va precisamente en interés suyo el intento de estimular la actividad del cultivador que lo sustituye. Este último está obligado a satisfacer una prestación anual en especie (por lo general, la tercera parte de los frutos, con la exención temporal de tal pago por un plazo de cinco a diez años, en caso de plantación de árboles frutales) y eventualmente puede estar sujeto a ciertas prestaciones personales. El cultivador tiene un derecho de goce muy semejante al del propietario que es llamado "*ius proprium, ius possidendi ac fruendi heredique suo reliquendi*", de manera que aquí se trata de una desmembración del derecho de propiedad, en una especie de usufructo.

#### Limitaciones Legales:

a) Primacía de los intereses colectivos: a pesar de un individualismo que triunfa en apariencia, los propietarios rurales o urbanos deben sujetarse a normas de orden económico o social, a las exigencias de lo que hoy se llama utilidad pública. En las ciudades hay obligaciones y prohibiciones que se imponen a la libre voluntad del propietario.

Prohibiciones: Por razones de urbanismo y escasez de viviendas se prohíbe la demolición de casas si no van seguidas de reconstrucción

equivalentes; se prohíbe igualmente la venta de las casas con ánimo de especulación, incluso en el campo; y se reglamentan estrictamente los actos de retirar materiales preciosos (mármoles, columnas) de un edificio; la extensión de las ciudades y los cambios en las técnicas de construcción amplían el campo de aplicación de las servidumbres.

Obligaciones: A la inversa existen deberes a cargo del propietario, obligando a veces a reparar e incluso a reconstruir las casas, obligación de proteger a los vecinos contra los peligros que represente su construcción en caso de amenazar su ruina o los trabajos iniciados en una finca (daño temido).

b) La voluntad de perjudicar del que está amparado por un derecho de propiedad es motivo suficiente para prohibir su acto.

El derecho de propiedad se encontró con todavía más limitaciones en este período además de las que se habían establecido anteriormente, entre las que pueden señalarse las siguientes:

1. Un propietario no podía construir o plantar en su predio en toda su extensión, debía dejar libre un espacio de 2.5 pies.
2. No podía elevarse una construcción más allá de cierta altura.
3. Cuando se destruía una vía pública por causa de algún derrame o inundación, se tomaba del fundo vecino.

Después de la muerte de Alejandro Severo comienza este período (año 235), también conocido como Derecho Romano-Helénico que se extiende hasta Justiniano (año 527). Con la invasión de los bárbaros <sup>86</sup> y las luchas por obtener el poder se acaba con la organización romana. Con la muerte de Teodosio I en el año 395 d.C. se divide el Imperio Romano en oriente y occidente, quedando a cargo de sus hijos Arcadio y Honorio respectivamente.

Con Teodosio II se mejora la condición de los poseedores con relación a la usucapión estableciendo que las acciones personales o reales se extinguen pasando treinta años si no se ejercitan a partir del día en que surgió la posibilidad de hacerlo. Si la cosa pertenecía a la iglesia, al fisco o a los emperadores, el plazo era de cuarenta años.

Los conceptos de propiedad tan claros como habían estado anteriormente pierden su pureza confundiéndose y mezclándose las ideas de posesión con propiedad y desapareciendo los límites que separan a la propiedad de los demás derechos reales. La propiedad pretoria, peregrina y provincial, no son más que un recuerdo, la propiedad pretoria permite al magistrado proteger las situaciones de hecho que considerase legítimas, después de la desaparición del poder judicial del pretor, la propiedad pretoria pierde su interés fundamental, no puede extenderse a nuevas situaciones y no se diferencia de la

---

<sup>86</sup> Cronológicamente la época de la invasión bárbara fue anterior a Justiniano.

propiedad civil mas que por la terminología y las formalidades traslativas. La fusión fue consagrada por el emperador Justiniano posteriormente.

En el Bajo Imperio, la propiedad se reduce considerablemente en nombre de la utilidad pública y, a la inversa va a ser fuente de deberes mayores. En esta fase los vecinos tienen relaciones indudablemente más numerosas surgiendo en una sociedad mejor organizada, más consciente de los deberes que tiene el propietario frente a la colectividad. El poder central se esfuerza por atraer voluntarios para el cultivo de tierras incultas, y en estimular la actividad privada, y al fracasar este procedimiento se recurre a medidas coactivas, otorgando a la agricultura igual que a todas las demás actividades una función social. De esta manera, se atribuyen tierras yermas incautadas a sus actuales dueños, a otros propietarios solventes, para que éstos las hagan de nuevo fructíferas y asumen al mismo tiempo la obligación de pagar los correspondientes impuestos.

Se tiene el deseo de ver disminuir las tierras incultas, sancionando a los propietarios negligentes y, por el contrario, se desea favorecer al cultivador que ocupe las tierras abandonadas; se trata de animar a la gente para que retorne al campo. En el siglo V d.C importa poco que el ocupante de las tierras las explote o no, si no paga los impuestos puede ser desposeído en beneficio de otro que asuma las cargas fiscales. Al concentrarse las tierras en las manos de los más ricos

se llegó a un resultado totalmente opuesto al que se aspiraba con estas reformas agrarias.

La propiedad grande o pequeña, tenía anteriormente una función social, mientras que ahora la pequeña propiedad queda condicionada al derecho del Estado. El cultivador, siguiendo la suerte de la tierra no tarda en perder su libertad, hay cada vez mayor número de personas dependientes, cada vez menos contribuyentes y la propiedad pierde su papel estabilizador al mismo tiempo que su función social.

## **CAPÍTULO VI.**

### **EL DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE LA EDAD MEDIA.**

## **VI.1 La caída del Imperio Romano de Occidente. El Derecho romano y el Derecho Bárbaro. Convergencia de influencias.**

Los bárbaros invadieron el Imperio Romano de Occidente <sup>87</sup>, pero respetaron el Derecho de los romanos, cada pueblo conservó su organización judicial y su legislación.<sup>88</sup> Para satisfacer las nuevas necesidades, los bárbaros hicieron redactar para estas naciones las costumbres de sus países, *leges barbarorum*, haciendo además componer para los romanos, las *leges romanae*, tomadas del Derecho Romano. Estas *leges romanae barbarorum* fueron redactadas hacia el año 500 d.C. y es muy importante que los bárbaros hayan compilado estas leyes, aunque no lo hicieron como Justiniano y el *Corpus Iuris Civilis*.

a) Edicto de Teodorico. Este código fue dado hacia el año 500, es la ley romana de los ostrogodos, regía tanto para romanos como para bárbaros del imperio ostrogodo. Esta colección está dividida en ciento cincuenta y cinco capítulos, constituidos por los códigos Gregoriano,

---

<sup>87</sup> Los pueblos que invadieron el Imperio fueron: los ostrogodos en Italia; los visigodos en España y en parte de Francia y los borgoñones en la Galia Central y Septentrional.

<sup>88</sup> Siguen la ley de los vencidos, adoptando el sistema de personalidad del Derecho.

Hermogeniano y Teodosiano, además de las sentencias de Paulo, contenía principalmente derecho penal y derecho público en general, tuvo poca vigencia, pues al reconquistar Narcés a Italia deja su lugar al Corpus Iuris Civilis.

b) Breviario de Alarico. Este se conoce como Lex Romana Visigothorum –Breviarum Alarici-, fue promulgada por Alarico II en el año 506 y como lo indica su nombre, regía para los visigodos, fue redactada por una comisión de jurisconsultos bajo la dirección de Goyarico. En el Breviario de Alarico se contemplan una serie de disposiciones en materia de propiedad rústica, los bosques de propiedad particular, cuando no estuvieran cercados, quedaban sujetos a ciertos servicios en interés público, fundamentalmente se permitía a los caminantes dejar en ellos su carga, siempre que no permanecieran en el lugar por más de dos días, pero si era la época en que los árboles dieran su fruto, no se permitía el paso y el propietario podía apoderarse de las bestias y conseguir con su valor una indemnización por los daños sufridos. Si se trata de una finca cercada o de regadío, la propiedad del dueño no tiene limitaciones y se defiende de cualquier acto de terceros, en tanto que en las tierras abiertas el dominio era más limitado.

c) Ley Gambeta. La ley romana de los Borgoñones o Ley Gambeta, del rey Gondebardo, fue publicada en el año 500 y reeditada en el 517,

fue exclusivamente para los romanos.<sup>89</sup> Comprende cuarenta y siete títulos y está compuesta por textos del Breviario de Alarico. Cae en desuso y es reemplazado por éste.

Posteriormente se forma el imperio Franco a cargo de Carlomagno del cual se hablará más adelante.

La ganadería era la actividad principal de los bárbaros, y el cultivo de la tierra era en un principio poco intensivo y transitorio. Ourliac haciendo referencia a Glasson precisa que "valoraban extraordinariamente los caballos y las armas, mientras que despreciaban los objetos de plata y oro, así como las obras de arte."<sup>90</sup>

Los bárbaros no conocían la propiedad privada tenían prohibido permanecer más de un año sobre la misma tierra, a fin de evitar cualquier imagen de apropiación individual. Se alimentaban de productos animales como carne, queso y leche, sin recurrir a la agricultura. Existen autores como Tácito<sup>91</sup>, cuya opinión es contraria a la de Glasson, sosteniendo que si existe la propiedad individual entre los bárbaros sobre

---

<sup>89</sup> Fue dada en el año 516 según MORINEAU IDUARTE, Martha et Roman Iglesias González, *Derecho Romano*, 4ª ed., México, Oxford University press/HARLA, 1998, p. 22.

<sup>90</sup> OURLIAC, Paul et J. Malafosse, *Derecho Romano y Francés Histórico*, tr. por Manuel Fairén, 1ª ed., Barcelona, Bosch, 1963, Tomo II Los Bienes, pp. 329 y 330.

<sup>91</sup> OURLIAC, Paul et J. Malafosse, *Derecho Romano y Francés Histórico*, tr. por Manuel Fairén, 1ª ed., Barcelona, Bosch, 1963, Tomo II Los Bienes, p. 334.

la casa-habitación y sobre todas las tierras circundantes pero no en los grandes grupos, sino propiedad de los jefes de familia.

Cuando los bárbaros se asientan en tierras romanas, se otorga a cada familia una extensión de tierra denominada mansus<sup>92</sup> de acuerdo a sus necesidades ordinarias por lo que el límite máximo era el que pudiera cultivarse con un solo arado o una yunta de bueyes. La regla general en este tiempo era la de igualdad entre los hombres libres.

## **VI.2 El Imperio Romano de Oriente. Recopilaciones de Justiniano.**

El emperador Justiniano (527 al 565 d.C.) logra para el Imperio Romano de Oriente algunos años de prosperidad. Tal vez uno de los mayores méritos de este emperador fue la ordenación del acervo jurídico en cinco trabajos realizados bajo su imperio, conocidos como Corpus Iuris Civilis, cuyas partes principales son publicadas en 529 y 534 d.C.

El material jurídico de la época imperial antes de Justiniano consiste en:

1. Instituciones de Gayo

---

<sup>92</sup> Las casas de los bárbaros eran fáciles de transportar, por lo que se entiende que tenían un régimen mobiliaria.

2. Pauli Sententiae
3. Codex Gregorianus
4. Codex Hermogenianus
5. Fragmenta Vaticana
6. Tituli ex corpore Ulpiani
7. Libro Siro-romano
8. Ley de Citas
9. Codex Theodosianus
10. Lex Romana Burgundionum
11. Edictum Teodorici
12. Codex Euricianus
13. Lex Romana Visigothorum
14. Liber Iudiciorum

El legado de Justiniano consiste en cinco trabajos como ya se dijo anteriormente y son los siguientes:

- a) Codex Vetus Iustiniani. (529 d.C.) Compuesto por las leges.<sup>93</sup> Consta de doce libros.
- b) Digesto o Pandectas. (530 d.C.) Esta es la obra más importante del Corpus Iuris Civilis compila el ius<sup>94</sup>, dividido en cincuenta libros, fue

---

<sup>93</sup> Leges son las compilaciones de derecho imperial, es decir las constituciones imperiales.

una tarea ardua revisando más de dos mil compendios que fueron reducidos a mil ciento cincuenta<sup>95</sup>.

c) Instituciones. (533 d.C.) Consta de cuatro libros el I, II y III tratan de las personas, los primeros cinco títulos del libro IV se refieren a las cosas y el resto del libro a las acciones.

d) Nuevo Código. (534 d.C.) Conocido como el Codex Repetitae Praelectionis, consta de doce libros.

e) Novellae. Justiniano ya no hizo más codificaciones y todas las constituciones que siguieron después de su muerte formaron parte de la Novellae Constitutiones.

Bajo Justiniano desapareció toda diferencia entre las tierras provinciales y las itálicas (de Italia o Roma), al suprimir la división entre las res nec Mancipi y las res Mancipi, instituye la división de los bienes en móviles y res inmóviles, desaparece la distinción entre propiedad bonitaria o pretoria y propiedad quiritaria. Reestablece el concepto clásico de la propiedad con sus límites preciso y los diferencia de la posesión y de los derechos reales.

Con Justiniano puede constituirse la propiedad ad tempus, ya comentada, lo cual anteriormente no se aceptaba. El propietario de un

---

<sup>94</sup> Ius son las doctrinas de los juristas.

<sup>95</sup> Se cree que el número de dos mil es exagerado, se calcula que eran mil doscientos sesenta y cinco.

sepulcro situado en un terreno al cual sólo se tiene acceso por el fundo vecino, en la legislación justiniana ya tiene derecho de paso forzoso también junto con las situaciones de paso forzoso ya mencionadas en la época de las XII Tablas en la República.

El derecho de propiedad queda entonces limitado pero reconocido como el poder jurídico que se tiene sobre una cosa y con los elementos que aún en la actualidad se conocen de la misma manera; el *ius utendi* o derecho de usar la cosa; *ius fruendi* o derecho de percibir los frutos que produce el bien; y el *ius abutendi* o derecho de disponer del objeto.<sup>96</sup>

### **VI.3 La época Franca. El Imperio Carolingio. El Feudalismo.**

Época Franca. (Mitad del siglo V)

Después de las invasiones de los bárbaros las tierras se dividieron entre romanos y bárbaros. Sin embargo, frecuentemente un

---

<sup>96</sup> Estos elementos son definidos por los glosadores, comenta Sara Bialostosky en su *Panorama del Derecho Romano*, 3ª ed., México, Facultad de Derecho-UNAM, 1990, p. 102.

jefe bárbaro tomaba posesión de un territorio. El régimen de explotación domanial de las tierras establecido en la época romana se conserva y con esto las antiguas villas, pero así mismo surgen pueblos en los cuales es tan fuerte su sentido de la solidaridad, que ante la oposición de un solo vecino podía impedirse el establecimiento de un extranjero en dicha comunidad.

A lo largo de la época franca se aprecia el crecimiento de la gran propiedad y la disminución de los pequeños propietarios en virtud de la pérdida de su libertad y consecuentemente de sus tierras, las cuales se unían a las villas vecinas.

En esta etapa existe una gran confusión entre los vínculos personales y los vínculos reales. Las relaciones jurídicas son relaciones de fuerza, esto es, los derechos reales no se fundan en la época franca sobre el concepto simple del dominium como sucede en Roma, ser propietario de ella, sino poseerla o detenerla materialmente, teniendo su usus. En realidad la propiedad si existe, pero no se distingue de la saisine, la saisine franca es a la vez un derecho de propiedad más o menos limitado teniendo como requisito la posesión, la propiedad se concibe y es transmitida y defendida en forma de saisine.<sup>97</sup>

---

<sup>97</sup> La diferencia de la saisine con la posesión romana se concibe como la propiedad en acción, como la apariencia del derecho de propiedad; sujeta a los mismos límites que ésta y solo puede recaer sobre un bien corporal; la saisine es por el contrario multiforme

En el caso de un pueblo en que sus habitantes hayan conseguido conservar su libertad, los derechos que tienen sobre sus tierras son muy distintos de los que ostentaba un propietario romano:

- a) Las antiguas formas de explotación comunitaria persisten, las tierras incultas pueden pertenecer al potens, pero normalmente pertenecen a los comunnia y quedan abandonadas al uso de todos los habitantes del dominium.
- b) El mansum es también la tierra de una familia; constituye el lote no de un individuo, sino de un grupo; cuando llega a fragmentarse las cargas que le siguen gravando son soportadas en común y de modo solitario.
- c) La existencia de comunidades municipales es un hecho indiscutible. El pueblo toma posesión del suelo y de ello deriva una idea de propiedad colectiva. Se impone por ejemplo a todos los habitantes la rotación de cultivos.

En todos estos casos se ha hablado de un comunismo agrario. Se puede apreciar que los derechos del grupo limitan los derechos del individuo; "el uso colectivo excluye el disfrute individual y la propiedad de

---

y puede recaer sobre todos los derechos incorporales, pero a la inversa, no existe saisine de muebles.

todos hace imposible el derecho de disposición del individuo aislado, estando lejos de una propiedad individual y absoluta." <sup>98</sup>

La verdadera propiedad es conocida en la época franca, siendo el más alto grado de apropiación de una cosa, pero frente a ella hay lugar para otros derechos derivados de la posesión y de la detentación, cuyos efectos varían según la calidad del que las detenta así como de la situación de hecho en que se encuentran.

Imperio Carolingio.

Carlomagno nació en el año 742 y murió en el año 814, fue coronado por el Papa León III en el año 800. Le sucedieron en el reinado Enrique I y II, Otón I, II, III y IV.<sup>99</sup> Al período de Carlomagno se le llamó Carlovingio, pero este término era un barbarismo formado por analogía de merovingios. Posteriormente se denominó a todo lo referente a Carlomagno "carolingio". El imperio Carolingio abarcó desde Carlos Martel en 714 hasta Luis el Piadoso en el año 840, posteriormente renace este imperio con Carlos el Gordo en el año 884 fragmentándose definitivamente en el año 888.

---

<sup>98</sup> OURLIAC, Paul et J. Malafosse, *Derecho Romano y Francés Histórico*, tr. por Manuel Fairén, 1ª ed., Barcelona, Bosch, 1963, Tomo II Los Bienes, p. 329.

<sup>99</sup> Otón I en el siglo X es el rey de Germania, restaura el viejo Imperio Carolingio, otorgándosele el nombre de Sacro Imperio Romano Germánico. / SAINZ GOMEZ, José María, *Derecho Romano I*, 1ª ed., México, Noriega-Limusa, 1998.

Carlomagno reservó para sí la propiedad de las grandes extensiones y no concede más que un beneficio o concesión, que es hecha a un vasallo, también protege la propiedad de la Iglesia regulando la obligación de respetarla excesivamente.

La villa carolingia es la unidad de explotación que vive en situación de autarquía, poseída por un potens: el rey, el obispo o un abad. Es dividida en dos partes:

1. Las posesiones concedidas a los habitantes de la tierra (colonos).
2. El *indominatum*, que es la reserva del dominus explotada por los colonos en razón de prestaciones personales.

Estas villas son organizaciones domaniales y cuya tenencia es conocida como un *mansum* que es la extensión de tierras alrededor de 15 Has. explotadas por una familia patriarcal. Cada *mansum* está obligado a pagar un alquiler de la tenencia denominado *servitium*, así como contribuciones y prestaciones personales fijadas por la costumbre. Sobre un mismo *dominium* existen distintas clases de *mansum*:

- a) *Mansum* de los campesinos libres: son los más importantes y abundantes, gravados por cargas o por servicios para el ejército.

- b) Mansum serviles o de obreros manuales. Las cargas son netamente domésticas.
- c) Mansum hostile: tienen su origen en las roturaciones concedidas a los recién llegados u hostes.

### Época Feudal.

El feudalismo es una organización política con un especial concepto de propiedad caracterizado por la existencia de feudos y concesiones, tuvo su esplendor aproximadamente del año 900 al 1200. La cuestión de la tenencia de la tierra fue haciéndose cada vez más decisiva al declinar el comercio. Cuando el Imperio Romano aumentó sus impuestos a la tierra en grado superior a los recursos financieros de los pequeños agricultores, muchos de ellos escaparon de la carga cediendo sus terrenos en traspaso a los ricos terratenientes, quienes luego devolvían la propiedad como un precarium, tenencia precaria o temporal sometida a venta judicial a la muerte del arrendatario. En la práctica, el primer propietario perdía su libertad junto con el derecho a su tierra y se convertía en arrendatario servil o semiservil.

En el estado feudal, la propiedad o dominio otorgó el imperio. Todo el Estado descasaba en este principio, los señores feudales, por razón del domicilio que tenían sobre ciertas tierras no sólo gozaban del

derecho de propiedad en el sentido civil, para disfrutar, usar y disponer de los bienes, sino que también tenían un imperio para mandar sobre los vasallos que se establecieron en aquellos feudos. El señor feudal se convirtió así en un órgano del Estado.

El potens carolingio, gran propietario o titular de una función pública es ya un señor que manda sobre los hombres de su dominio. Tiene derecho a mandar, obligar o castigar imponiendo a los habitantes el uso de todo lo que ha construido y señalando unilateralmente las rentas que aquéllos deben pagar.

La villa <sup>100</sup> se convierte en señorío, ésta goza de casi total autonomía, cada señor es el amo en su conjunto territorial, es una propiedad inmobiliaria. Los señores administran justicia, perciben rentas, acuñan monedas e incluso afirma señorío sobre las iglesias, haciéndolas en ocasiones privadas. El grupo feudal es una especie de familia cuyos vínculos son esenciales, está integrado por vasallos que prometen servir fielmente a su señor, a quienes no siempre se les otorgaban tierras, sino en algunas ocasiones el señor les concedía bienes como: armas, caballos o dinero. <sup>101</sup> El feudo es la base de todo el sistema feudal; lo más normal es que constituya una tierra que es concedida a cambio de un servicio por un hombre llamado señor feudal a otro hombre denominado vasallo. El vínculo entre estos dos hombres es un contrato

---

<sup>100</sup> Villa en el derecho romano es toda construcción situada en el campo y aislada de la ciudad. Generalmente se trata de hacienda o explotación agraria.

<sup>101</sup> El término feudo se aplica en un principio a toda clase de bienes.

vitalicio solemne celebrado por el homenaje <sup>102</sup> y confirmado por juramento de fidelidad recíproca. Esto es, el vasallo debe ser fiel (no hacer nada contra el señor y prestarle el *auxilium*) y a su vez el señor debe fe y lealtad debiendo hacerle justicia si es necesario y ayudarlo en todos los aspectos. El feudo puede ser muy variado ya sea un pedazo de tierra, un castillo, toda una provincia o rendimientos, derechos, rentas e incluso una Iglesia.

El contrato de feudo es personal, concluye con la muerte del señor o con la del vasallo, pero en el siglo XI, la fe jurada al señor es renovada a favor de sus hijos, adoptando esta institución un carácter hereditario. Los señores feudales podían otorgar los feudos en concesión. Existían tres categorías de concesiones:

1. Atribución al cultivador de un disfrute perpetuo,
2. Atribución de la propiedad al cultivador, reservándose el señor feudal un derecho real sobre el fundo, y;
3. Las rentas perpetuas en las que el señor ostenta el dominio directo, mientras que el cultivador recibe el dominio útil. Esta concesión recibe el nombre de censo.

Esta última forma de concesión fue la más utilizada y se entiende por lo tanto, que el propietario o concedente, llamado señor,

---

<sup>102</sup> Homenaje es el modo formal de adquirir el dominio feudo.

conservaba su propiedad, pero no tenía la posesión de su tierra y el otro, el vasallo o detentador (tenacier) tenía la posesión pero no la propiedad. De aquí resulta que dos personas, el señor y el vasallo tenían al mismo tiempo y sobre la misma tierra derechos perpetuos de naturaleza diferente.

El cultivador tenía un dominio útil y no podía reclamar ningún derecho honorífico como el derecho de caza, no podía transmitir la finca en censo, que era una especie de arrendamiento. La pensión y los derechos que debía pagar si transmitía la finca eran bajo pena de desposesión o de multa, pero en todo lo demás, el cultivador gozaba del bien como un verdadero propietario, pudiendo explotarlo, venderlo y transformar a su gusto la finca.

A partir del siglo XIV el censatario es calificado normalmente de propietario, de este modo desaparece la superioridad que tenía el señor feudal anteriormente. Más tarde cuando el derecho del vasallo se hubo transformado en propietario, el del señor sufrió una transformación inversa, fue víctima de una especie de expropiación; y se consideró al vasallo o censatario como el único propietario verdadero, porque tenía todas las ventajas reales de la propiedad; y el directum señorial no se consideró ya sino como una simple servidumbre, una carga sobre la propiedad ajena de que debía librarse la tierra. Así las concesiones feudales, que al principio dejaban la propiedad al que las concedía,

llevaron más tarde a la descomposición de la propiedad que pasó del que era concedente al que era detentador, pero esta traslación de la propiedad se dio además con un problema que consiste en el valor del fundo, que era mucho menor que el de una finca libre y de esta manera para el vasallo o censatario, convertirse en censatario significaba la supresión de las cargas y un incremento considerable del valor de su fundo. En el año 1789 cuando la Asamblea General del Constituyente de Francia destruye enteramente el feudalismo, se emiten decretos regulando rentas señoriales, modalidades y derechos feudales entre otras cosas, pero en general se acaba con el régimen feudal.

#### **VI.4 El derecho de propiedad en la España medieval. Fuero Juzgo, Fuero Real, Fuero Viejo de Castilla.**

##### Fuero Juzgo.

El Fuero Juzgo <sup>103</sup> rigió en toda España en tiempo de la dominación visigoda (642 al 649), consta de un título preliminar y doce libros divididos en títulos. El Libro X se refiere al derecho de propiedad. Las tierras serán divididas entre vencedores y vencidos por igual, a diferencia de las legislaciones anteriores en que las tierras eran divididas

---

<sup>103</sup> Su antecedente es la Lex Visigothorum o libro de los jueces. Tiene como base el Código Eurico.

correspondiéndole las dos terceras partes a los vencedores (godos) y una sola parte a los hispanos. La prescripción de treinta años regía como regla general y de cincuenta años excepcionalmente. El primer año término era para los derechos que no se hubieran extinguido y el segundo para que caducase cualquier reclamación sobre partición de tierras entre godos y naturales.

Además prohíbe que entren ganados en las mieses, huertos y viñas, declarando comunes a hospitales y consortes las plantas que no se encuentren en lugar cercado, el propietario de las fincas abiertas tiene un derecho reducido a sembrar y a recoger la cosecha. Un régimen particular tiene los terrenos no roturados y las selvas y pastos comunes. Los terrenos baldíos o no roturados son objeto de un régimen orientado a salvar su libre utilización por terceros, castigándose a quien arroje de él al peregrino y estableciéndose que si alguien cerca sus tierras con una zanja no habrá obligación de abstenerse de entrar en ellas. El régimen de pastos y bosques es el de absoluta igualdad entre los habitantes de un lugar, fueran godos o iberoromanos. Consortes; hospites.

#### Fuero Real.

En el año 1255 se expidió este fuero obligatorio para todos los dominios de Alfonso X "El Sabio". Respecto a los derechos reales distingue entre propiedad y posesión, habla de prescripción de un año y

un día para heredades si el dueño está presente y de treinta años para el dueño ausente. En ningún caso prescriben los bienes del señorío del rey, de las Iglesias, de los menores y cosas hurtadas.

#### Fuero Viejo de Castilla.

Fue dado en 1336 con Pedro I, el Fuero Real fue reformado y se publica la compilación con el nombre de Fuero Viejo de Castilla. Contiene en su libro la propiedad pero de la misma manera que en el Fuero Real.

#### Partidas.

Para las partidas todo aquello de lo que los hombres se sirven o ayudan es COSA. Al establecerse en España esta ley, las tierras fueron distribuidas entre las familias en mansus que era la extensión de tierra que podía ser cultivada por una familia con un solo par de bueyes o con un arado; comprendía la casa en que habitaban, dado lo relativo a su medición el mansus es más o menos extenso según el tipo de cultivo y la fertilidad del suelo. En un principio las porciones eran iguales pero pronto se fueron estableciendo diferencias a favor de los poderosos.

Sólo los bienes muebles constituyen el patrimonio a efecto de garantía, de forma que el que no tiene muebles es insolvente, asimismo únicamente son objeto de confiscación los bienes muebles, pero nunca

los inmuebles, se admite que se castigue al penado con la devastación o destrucción de sus campos, pero sin privarle nunca de la propiedad de la tierra.



## **CAPÍTULO VII**

### **LA PROPIEDAD DE INMUEBLES DURANTE EL ABSOLUTISMO Y LA REVOLUCIÓN FRANCESA.**

#### **VII.1 Influencia del Cristianismo en la propiedad inmobiliaria feudal, con el consecuente advenimiento de otras modalidades en la tenencia de la tierra.**

La decadencia del feudalismo, se produce en el ocaso de la Edad Media, la influencia de la Iglesia y las Cruzadas, ejerce un papel importante en este declive ya que fomentaban la igualdad humana y la fraternidad cristiana. El cristianismo introdujo nuevos conceptos sobre el derecho de propiedad. Las ideas de San Pablo, son de dignificación del trabajador y de dar a los indigentes el sobrante de las tierras, San Agustín no ataca la propiedad, sino su mal uso y consecuentemente su abuso. Por otra parte, San Ambrosio junto con otros padres de la Iglesia, consideran los bienes materiales como un don divino, regalo que quienes poseen, están constreñidos a compartir con los pobres. Todos estos conceptos produjeron miles de donaciones a hospitales, escuelas, asilos

y por supuesto a Iglesias, conventos y demás obras pías, independientemente de las numerosas transmisiones de propiedades.

Santo Tomás de Aquino fue quien expuso la doctrina cristiana como realmente la sentía el pueblo. Se basa en una idea contraria al comunismo, aduciendo que aquello que pertenece a muchos se cuida con menos esmero, pues los hombres se ocupan, antes que nada, de lo que les pertenece. Así el derecho de propiedad impone a su titular deberes respecto a terceros no pudiendo ejercerse hasta el grado de ser perjudicial a éstos. Es en este aspecto que se denota o se concibe la propiedad como función social. En lo que concierne a la propiedad villana del medioevo cuyo rasgo distintivo es su división en directa y en útil, los legisladores inspirándose en el carácter unitario e indiviso del derecho romano, protegieron al dueño útil por encima del directo. El proceso de liberación de tierras prosiguió en casi toda Europa, más sin embargo no ocasionó beneficios considerables para los vasallos quienes seguían hostigados por el pago de los impuestos y por su condición económica.

Otro aspecto de la caída del feudalismo fue que la propiedad colectiva empezó a debilitarse durante los siglos XV y XVI a causa del movimiento individualista o liberal <sup>104</sup> mediante el cual se distribuyó la propiedad entre los habitantes de los pueblos, dando lugar a la propiedad individual de la tierra.

---

<sup>104</sup> La corriente individualista será abordada en otro capítulo.

Pero sin embargo, la propiedad de la Iglesia siguió aumentándose <sup>105</sup>, uno de los medios por los cuales la Iglesia acrecentó sus bienes, fue mediante los fideicomisos que eran una manera utilizada por los particulares para evadir las cargas fiscales ya que eran muy gravosas.

De los finales del medioevo al Renacimiento, no existen legislaciones que se refieran a la propiedad, a excepción de las 83 Leyes de Toro, que contenían la regulación de los derechos reales en las leyes 68 a 72, pero no fueron un gran avance en materia de propiedad.

## **VII.2 El Absolutismo.**

Este sistema de gobierno que no permite la participación de los integrantes de la colectividad dirigida en el gobierno y que descansa en una sola persona o en una oligarquía, fue característico de las monarquías medievales perdurando hasta el siglo XVII. Con Maquiavelo surge una nueva concepción del Estado: un estado-nación que nace acompañado de cambios económicos y sociales. Estos cambios son: "1. El descubrimiento de nuevas fuentes de riqueza más allá de los mares;

---

<sup>105</sup> Se aumentó hasta que el movimiento de la reforma transfirió los bienes eclesiásticos a manos de los nobles. Este movimiento se presentó especialmente en Inglaterra y Alemania.

2. El desarrollo de las finanzas internacionales; 3. Una revolución en los medios de cultivo de la tierra y, en consecuencia, en las leyes de la propiedad de la tierra, y 4. La Reforma".<sup>106</sup> Se hablará únicamente de los dos últimos por ser los directamente relacionados con el derecho de propiedad.

a) Cambio en las leyes de propiedad territorial: los precios de los productos de la tierra estaban determinados por los señores feudales y la usura era reprobada, prohibiéndose cualquier transacción en la que el hombre resultara perjudicado en beneficio de otro. Los bienes de la tierra eran reputados como objeto de transacciones e incluso eran cambiados por dinero, pero no con la finalidad de conseguir ganancias, no obstante, en la Edad Media sí se obtenían ganancias y se practicaba también la usura como forma de enriquecimiento, pero a pesar de esto el cristianismo las combatía. Además en este período no requería del capitalismo, pero del siglo XVI en adelante la expansión del comercio y los progresos de la ciencia y la tecnología hicieron menester depender del capitalismo, lo que provocó que la misma Iglesia se volviera corrupta, pues por un lado predicaba la prohibición de la usura y por otro se apropiaba de grandes extensiones territoriales, entre otros bienes.

b) La Reforma: Ante esta situación de la Iglesia, aparece un movimiento denominado Reforma dirigido contra la corrupción de la

---

<sup>106</sup> CROSSMAN, R.H.S., *Biografía del Estado Moderno*, tr. por J.A. Fernández de Castro, 4ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1986, p. 29.

Iglesia, cuando confiscaron y distribuyeron las tierras pertenecientes a los monasterios entre los hombres dedicados exclusivamente a los negocios, quienes consideraban que las tierras eran movilizables, que podían venderse y comprarse como cualquier otra mercancía. Es así como se integran grandes fincas individuales, lanzando a los campesinos que trabajaban en dichas tierras a otras que todavía no hubieren sido objeto de explotación, con lo que se recrudece la situación económica de dichos campesinos.

Se puede ver como durante el período del absolutismo se establecen firmemente los cimientos del Estado moderno y se admite el derecho de propiedad como un derecho privado.

### **VII.3 El derecho de propiedad inmobiliaria en Estados Unidos de América.**

En Norteamérica se heredan algunas instituciones feudales que contribuyeron al desarrollo de la nación moderna de propiedad, éstas son: <sup>107</sup>

---

<sup>107</sup> MAGALLON IBARRA, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil, Derechos Reales*, 1ª ed., México, Porrúa, 1990, Tomo IV, p. 265.

1. La capacidad de la propiedad perpetua o infinita mediante su heredabilidad;
2. La libertad de enajenar;
3. La propiedad privada e independiente.

La verdadera declaración de derechos humanos es la Constitución de Virginia o Declaración de derechos del estado de Virginia de 12 de junio de 1776, cuyo preámbulo lleva por título Bill of Rights, así como la Convención de Filadelfia, de la cual salió la Constitución de los Estados Unidos de América el 17 de septiembre de 1787, ambos documentos que responden a la situación que se vivía en ese país en el que el control había estado ejercido por las compañías londinenses o los particulares pero que posteriormente fue reemplazándose por el de la Corona Inglesa. Entonces la sociedad norteamericana comenzó a dividirse en tories (partidarios de la conexión británica y se mezclaban con los círculos gubernamentales) y, en patriotas, quienes creían que tal conexión era un obstáculo para el libre desenvolvimiento de la nación. En virtud de que había grandes extensiones de tierras inexploradas fundamentalmente en el oeste, muchos trabajadores veían Norteamérica como una tierra de esperanza para encontrar una camino de libertad.

“Locke propuso para la Constitución de las Carolinas, distribuir la tierra entre un grupo reducido de propietarios dirigidos por un príncipe, a los cuales les pertenecía un quinto de los terrenos disponibles; otro tanto

sería distribuido entre un grupo aristocrático al que irían a parar los frutos de la tierra trabajado por siervos y los otros tres quintos se distribuirían en pequeñas parcelas a los hombres libres." <sup>108</sup> Una constitución como la anterior era muy aceptable para los tories estadounidenses ya que la repartición de las tierras estaba basada en el modelo inglés.

La propiedad de los tories fue confiscada y dividida en pequeñas parcelas y en diez años los norteamericanos destruyeron los sobrantes de las prácticas feudales o como ellos decían, del régimen británico. Se logra así establecer una sociedad de terratenientes disfrutando de su riqueza y actuando por su propia voluntad.

El sistema norteamericano no resultaba muy democrático, pero fue innovador para su tiempo, ya que hizo que la democracia combinara al máximo las concesiones con el mantenimiento del sistema de propiedad privada. En la carta magna de los Estados Unidos de América se plasma la manifestación siguiente:

***"Nosotros el pueblo de los Estados Unidos, con el propósito de formar una unión perfecta, establecer la justicia, asegurar la tranquilidad doméstica, proveer a la defensa común, proveer al bienestar general y asegurar las bendiciones de la libertad a***

---

<sup>108</sup> CROSSMAN, R.H.S., *Biografía del Estado Moderno*, tr., por Fernández de Castro, 4ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1986, p. 96.

***nosotros y a nuestra posteridad ordenamos y establecemos esta Constitución de los Estados Unidos de América.”***<sup>109</sup>

En la quinta enmienda de 15 de diciembre de 1791 se introduce que nadie puede ser privado de la vida, la libertad o propiedades sin el debido proceso legal; ni tampoco su propiedad privada puede ser tomada para su uso público, sin la justa compensación.

#### **VII.4 La Revolución Francesa y Napoleón Bonaparte.**

El concepto que se tenía del derecho de propiedad en la época feudal llega hasta la Revolución Francesa, pero a partir de ésta se da a la propiedad el significado y el aspecto civil que le corresponden, así se establece que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder; sino sólo es un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa, siendo además un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo caracterizó el Derecho Romano.

En los primeros meses del año 1789 latía en Francia un ambiente de profunda inquietud social y además los sucesos que se

---

<sup>109</sup> MAGALLON IBARRA, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil, Derechos Reales*, 1ª ed., México, Porrúa, 1990, Tomo IV, pp. 283 y 284.

daban en América desde 1776 repercutieron en Francia creando conmoción en la sociedad y en los gobernantes. En mayo de 1789 se constituye una asamblea nacional, la cual se da cuenta de que su labor debe encaminarse a romper con el antiguo orden social y de esta manera declara suprimido el sistema feudal el 4 de agosto del mismo año. Probablemente la Asamblea Constitucional no hubiese actuado de tal forma si no se hubiera presentado la Toma de la Bastilla por parte del pueblo, en que los campesinos corrieron a los castillos para destruir los archivos; "algunos quemando los castillos mismos y asesinando a los dueños" <sup>110</sup>. Entonces los nobles, obispos, representantes de corporaciones o villas, renunciaron sin indemnización a sus privilegios.

El jurista Henri Mazeaud haciendo referencia al maestro Taine dice que "la revolución Francesa fue así una transmisión de propiedad, pasando del dominio eminente al dominio útil" <sup>111</sup>. Contrariamente a esta afirmación Marcel Planiol y Georges Ripert concluyen que "la Revolución Francesa no desplazó o trasladó la propiedad a favor o provecho del vasallo o detentador de las tierras, ya que esto había ocurrido antes de 1789, sino que el movimiento revolucionario en Francia liberó la tierra de los tributos que la gravaban" <sup>112</sup>. Esta es la razón por la cual los

---

<sup>110</sup> PLANIOL, Marcel et Georges Ripert, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, 1ª ed., Puebla, Editorial Cajica, 1983, p. 105.

<sup>111</sup> MAZEAUD, Henri et al., *Lecciones de Derecho Civil*, tr. por Luis Alcalá-Zamora y Castillo, 1ª ed., Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1978, p. 16.

<sup>112</sup> PLANIOL, Marcel et Georges Ripert, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, 1ª ed., Editorial Cajica, 1983, p. 106

campesinos quemaron los archivos en los castillos pues contenían las deudas y demás cargas que debían pagar los campesinos.

La Revolución Francesa tuvo como consecuencia la desaparición de un régimen de propiedad inmobiliaria o de latifundios que había durado muchos siglos. La Asamblea Nacional reconoce y declara los derechos del pueblo en La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, que en alguna dimensión estuvo inspirada en las constituciones o declaraciones de derechos de las colonias americanas. Esta declaración fue votada por la Convención Francesa el 2 de octubre de 1789, constando de diecisiete artículos. En su artículo II declara: "El objeto de toda asociación política es la conservación de los derechos naturales e imprescriptibles del hombre; estos derechos son: la libertad, la propiedad, la seguridad y la resistencia a la opresión."<sup>113</sup> Y en su artículo XVII: "siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella, si no es cuando la necesidad pública, legalmente constatada, lo exija evidentemente y bajo la condición de una justa y previa indemnización."<sup>114</sup> Por lo tanto, se reconoce que la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el estado sólo puede reconocer, pero no

---

<sup>113</sup> MAGALLON IBARRA, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil, Derechos Reales*, 1ª ed., México, Porrúa, 1990, Tomo IV, p. 285.

<sup>114</sup> MAGALLON IBARRA, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil, Derechos Reales*, 1ª ed., México, Porrúa, 1990, Tomo IV, p. 287.

crear, porque es anterior al Estado y al Derecho Objetivo y que toda sociedad tiene que amparar.

Posteriormente se establece el gobierno revolucionario con Robespierre de diciembre de 1793 a julio de 1794, quien introduce una constitución modelo de democracia incorrupta <sup>115</sup> que solo existió en el papel en el que se plasmó, estaba ideada para proteger los intereses de una sociedad de libres propietarios, sin embargo, aún no deseaba en Francia seguridad e igualdad en la propiedad y Robespierre a fin de introducir su constitución se ve obligado a debilitar el capitalismo y el pueblo que no tenía suficiente alimento, demandaba ayuda, por lo que Robespierre recurre a la inflación de la moneda, por lo que con las condiciones que se vivían en ese punto, nadie lamentó su desaparición con la llegada de Napoleón.

El 21 de marzo de 1804 fue promulgado el Código Civil de Francia, el cual había estado en discusión desde 1801. <sup>116</sup> Este código entre otras cosas, se preocupó principalmente por la propiedad definiéndola como un derecho anterior a la sociedad. Elabora un nuevo concepto del derecho de propiedad muy semejante al romano, dedicando tres artículos a este derecho. "El artículo 544 dispone que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más

---

<sup>115</sup> Robespierre era un ultrademocrático que pretendía gobernar basado en la soberanía popular.

<sup>116</sup> Este código civil es comúnmente conocido como Código Napoleón. Napoleón Bonaparte era primer cónsul cuando se promulgó este código y es hasta el 30 de abril de 1804 en que es definitivamente nombrado emperador de Francia, no obstante, desde antes tenía un enorme poder sobre todo el país.

absoluta, con tal de que no se haga de las mismas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos. En el artículo 545 se establece que nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, si no es por causa de utilidad pública y mediante una previa y justa indemnización, y por último el artículo 546 reconoce que la propiedad de una cosa, sea mobiliaria o inmobiliaria da derecho sobre todo lo que produce, y sobre lo que a ella se una accesoria, natural o artificialmente." <sup>117</sup> Se reconocen los tres elementos clásicos: ius utendi, ius fruendi y ius abutendi denominados así por los glosadores según comenta Sara Bialostosky <sup>118</sup> y de acuerdo con Gumesindo Padilla fueron los comentaristas quienes hicieron esa tripartición del derecho de propiedad. <sup>119</sup>

La propiedad absoluta, sagrada e inviolable demuestra hasta qué grado había llegado la concepción individualista del derecho de propiedad, pero aunque la propiedad sea un derecho absoluto, su ejercicio está sometido a diversas restricciones establecidas en atención al interés público. Por otra parte, las facultades inherentes a la propiedad no pueden ser establecidas únicamente si no pretenden atentar contra la propiedad o derechos de otro, estas facultades de gozar, disfrutar y disponer de las cosas no son derechos absolutos. También se dice que la propiedad es un derecho exclusivo, ya que consiste en la atribución

---

<sup>117</sup> DOMÍNGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil, Parte General. Personas, cosas, negocios jurídicos e invalidez*, 3ª ed., México, Porrúa, 1992, p. 330.

<sup>118</sup> BIALOSTOSKY, Sara, *Panorama del Derecho Romano*, 3ª ed., México, Facultad de Derecho-UNAM, 1990, p. 102.

<sup>119</sup> PADILLA SAHÚN, Gumesindo, *Derecho Romano I*, 1ª ed., México, McGraw-Hill, 1996, p. 83.

del goce de una cosa a una persona determinada, con exclusión de todas las demás, de esta manera el propietario puede impedir que una persona utilice su bien; pero también esta característica tiene límites como por ejemplo en casos de urgente necesidad en que está justificado el uso de un bien ajeno.

El artículo 544 del Código Civil Francés contiene dos indicaciones contradictorias, pero afirma: "que el propietario puede usar su bien de la manera más absoluta", después agrega: "siempre que no sea un uso prohibido por las leyes o los reglamentos". Con esta segunda disposición se da entrada a toda clase de limitaciones y restricciones en el ejercicio del derecho de propiedad y efectivamente el legislador impuso numerosos obstáculos al derecho de propiedad de tierras, como es la expropiación por causa de utilidad pública. Por lo tanto, puede afirmarse que la propiedad es un derecho real muy completo pero de ninguna manera absoluto.

Las condiciones de las colonias norteamericanas, la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano y el Código Civil de Francia (Código Napoleón) tuvieron una marcada influencia en las legislaciones del siglo XIX en todo el mundo, inspirados aquellos documentos en el Derecho Romano.

## **CAPÍTULO VIII.**

### **LA PROPIEDAD DE INMUEBLES EN MÉXICO DE 1521 HASTA FINES DEL SIGLO XIX.**

#### **VIII.1 La propiedad de bienes raíces en la Nueva España.**

Ya se ha expuesto cómo se encontraba la propiedad en el México precolonial y como era entendida y conocida por sus habitantes. En el momento en que llegaron los españoles, el régimen de propiedad cambió y surgieron los grandes problemas provocados por encomiendas, latifundismo y en general la mala distribución de las tierras, lo que provocó la inequitativa repartición de la riqueza en el país, lo que constituye el problema agrario en México, formando parte de su proceso histórico, sus tres grandes acontecimientos: Independencia, Reforma y Revolución, causados principalmente por problemas agrarios, ya que la propiedad territorial y la agricultura están íntimamente ligadas a todas las etapas de su evolución política y social.

España al descubrir el nuevo continente necesitó fundar jurídicamente dichos territorios, presionada por Portugal que reclamaba

soberanía sobre los mismos. La controversia fue resuelta mediante las Bulas del Papa Alejandro VI dictadas el 3 y 4 de mayo de 1493, en las cuales se señaló que correspondería a la Corona Española todo lo que se descubriera al oeste a cien leguas al poniente de las Azores y de las islas del Cabo Verde, pero esta atribución hecha por el Papa se entendió a favor de la Corona de Castilla mas no de la nación española.

Tres son las tesis que fundamentan la legitimidad de los Reyes para disponer de la propiedad en la Nueva España como cosa suya, éstas son:

1. La Escuela Racionalista, que más propiamente podría llamarse racista ya que se sustenta en que los nativos del nuevo continente eran vistos como una raza inferior, por lo que era perfectamente justificable que los europeos conquistaran y dispusieran de los indios y sus terrenos como suyos en razón de su propia superioridad. Su principal exponente es Juan Ginés de Sepúlveda, quien defendía los derechos de la Corona.
2. La Escuela Fideísta, también conocida como escuela humanista, cuyo representante fue el ilustre Fray Bartolomé de las Casas, que se dedicó a defender apasionadamente a los indígenas, sosteniendo que éstos eran iguales a los europeos, que se les debía proteger de los abusos y la opresión de que eran objeto por parte de los conquistadores, luchó por que se les devolvieran y respetaran sus tierras, que se aboliera

la encomienda que los convertía en muchos casos en esclavos y que se les otorgara su absoluta libertad.

3. La Escuela del Derecho Natural, defendida por Francisco de Vittoria, afirma primero que las tierras descubiertas pertenecían a los naturales, por lo que no carecían de dueño y entonces el rey no tenía derecho a adueñarse de ellas ni aún con el permiso y bendición del Papa, representante del poder espiritual. Posteriormente sostiene que los derechos de España en América son legítimos basándose en los siguientes hechos: a) Si los naturales persisten en promover la perdición de los españoles; b) Si se oponen a ser cristianizados; c) Si insisten en continuar con sus costumbres de sacrificar humanos y cualesquiera otras prácticas inhumanas; d) Si libre y voluntariamente los indios aceptan la autoridad del Rey de Castilla.

Cualquiera que sea el fundamento en que se apoyaron los conquistadores, el hecho es que indudablemente siguieron una serie de cambios en la vida de los indios que repercuten hasta la actualidad, pero en materia del derecho de propiedad, las tierras se distribuyeron entre los conquistadores como una forma de pago, ya que los gastos para realizar los viajes para descubrir, conquistar y poblar al continente americano fueron absorbidos por ellos mismos, de manera que la única forma de los reyes de pagar sus servicios fue gratificándolos con las nuevas tierras, además era la única opción para que subsistieran.

Durante la época de la Colonia la propiedad se dividió en 1. Propiedad de los españoles; 2. Propiedad comunal de los indígenas; 3. Propiedad eclesiástica; y 4. Tierras Realengas.

Como ya se señaló, la dotación de tierras a los conquistadores constituyó la propiedad de los españoles, se les asignaron porciones agrícolas con el objeto de subsistir e indígenas a fin de convertirlos a la religión católica, aunque en realidad los utilizaron para explotar los terrenos que se les habían otorgado. Seguramente los primeros campos utilizados en las reparticiones fueron las tierras, que como ya se mencionó al tratar la propiedad en el mundo indígena eran las denominadas Teotlalpan, Mitlchimalli, Tlatocallalli y Pillalli por ser las que pertenecían a los nobles, al ejército y al culto y también por ser los mejores terrenos en cuanto a calidad.

La encomienda fue una institución practicada a través de la Merced Real que consistía en la repartición de indios entre los conquistadores y pobladores españoles con la finalidad de evangelizarlos y cobrarles un tributo.<sup>120</sup> La Corona no aceptó abiertamente el

---

<sup>120</sup> La gran mayoría de los autores opinan en el mismo sentido, sobre el contenido de las encomiendas, sin embargo, autores como Pallares o MENDIETA Y NÚÑEZ, Dr. Lucio, *El problema Agrario de México*, 12ª ed., México, Porrúa, 1974, pp. 52 y 53; expresan que se ha confundido el repartimiento y la encomienda con los repartos de tierras. Entiende el repartimiento como la distribución de indios entre los conquistadores y cuando el dueño de este repartimiento hacía a su vez un segundo reparto de indios de los que le habían tocado a otros españoles, estos repartos subsecuentes se conocían como encomienda. El presente trabajo difiere de esta opinión y se adhiere a la mayoría

repartimiento de indios, puesto que significaba en el fondo su esclavitud, quiso mantenerlos como vasallos, con derechos iguales a los de los españoles, tanto para cristianizarlos como ya se mencionó, así como para aumentar sus ingresos con los citados tributos, sin embargo estas encomiendas derivaron en la realidad hacia la esclavitud de los indígenas en cuya virtud surgieron varios defensores, entre los que se menciona al Padre de las Casas, Francisco Suárez, Pedro de Gante, Fray Antonio de Montesinos, Fray Toribio de Benavente, mejor conocido como Motolinía, quienes abogaron por los indios apelando a razones morales y religiosas en las que fundaban evitar el trato indigno, tachando la esclavitud de inhumana por lo que finalmente se abolieron las encomiendas en 1570.

Esta propiedad de los españoles se dividió en individual y comunal. La propiedad individual surge con Hernán Cortés, quien repartió las tierras a los colonizadores, al igual que Cristóbal Colón. Este tipo de propiedad tiene su origen con diferentes instituciones que a continuación se explicarán:

Merced Real: Es una disposición del Rey mediante la cual se asignaban tierras a los españoles, como quedó anteriormente explicado, siendo una recompensa por los servicios prestados a la Corona. Esta propiedad no

---

de los autores, entre los que pueden señalarse Jorge Mario Magallón Ibarra, Martha Chávez Padrón, Antonio de Ibarrola, etc.

era un derecho absoluto, el beneficiario de estas mercedes debía tomar posesión de las tierras dentro de los tres meses siguientes a la expedición de la disposición, debiendo cultivarlas y no pudiendo abandonarlas. Tenía la obligación de ocuparlas por un término de cuatro años, pasados los cuales tenía la facultad de venderlas o hacer de ellas su voluntad como cosa propia, sin embargo tenían prohibido vender o enajenar a la Iglesia.

Caballería: Esta es una medida agraria utilizada para dar mercedes a los soldados de a caballo, que habían prestado importantes servicios al reino español, constaba de un solar de cien pies de ancho y doscientos de largo y además el total de cinco peonías, por lo que una caballería equivalía a cuarenta y dos hectáreas aproximadamente.

Peonía: Es una medida agraria para compensar a los soldados que andaban a pie. Esta es un solar de cincuenta pies de ancho y cien de largo, además de cien fanegas de tierra de labor para trigo o cebada, diez de maíz, tierra de pasto para diez puercas, veinte vacas, cinco yeguas, cien ovejas y veinte cabras, la peonía equivalía aproximadamente a ocho hectáreas.

Composición: Esta institución servía para adquirir de la Corona un título que justificara las tierras que en muchos casos habían excedido la extensión marcada por los títulos originales, mediante un pago y previa la

presentación de testigos que acreditaran la posesión durante diez o más años, siempre que no fuera en perjuicio de indios. Las composiciones requerían de trabajos laboriosos ya que era necesario enviar a una autoridad para que midiera los terrenos, el costo de los procedimientos para las composiciones hizo que se suspendieran por un tiempo ya que los pagos para componer los títulos no cubrían los gastos correspondientes.

Posteriormente se hicieron composiciones colectivas, lo cual resultaba más provechoso para ambas partes, para los pobladores puesto que se cooperaban siendo más fácil reunir el dinero y para la Corona porque recibía más dinero que el que cobraba como monto de una composición individual que en realidad no era tan frecuente, por lo que en lo sucesivo se ordenó que las composiciones se hicieran en forma colectiva.

Tierras ilegalmente anexadas: Además de las instituciones legítimas para adquirir la propiedad individual, en la encomienda el colono con frecuencia se apropiaba de las tierras de sus encomendados.

La propiedad comunal por su parte, se manifestó en el ejido, los Propios y la Dehesa. El ejido era una institución cuya finalidad era que la población creciera, les servía de campo de recreo a los vecinos; los Propios eran los territorios pertenecientes al Ayuntamiento destinados a sufragar los gastos generados por los servicios públicos; y la Dehesa

eran las tierras destinadas a pastar el ganado de los españoles. Etimológicamente la voz ejido viene del latín *exitus*, que significa salida, ya que los ejidos siempre se encontraban en las afueras de las ciudades. En España, éstos se consideran como bienes de dominio público, fuera del comercio e imprescriptibles. Esta institución pasó a América por Real Cédula de 10 de diciembre de 1573, con una extensión de una legua de cinco mil varas (4190 metros), donde los indios tuvieran su ganado sin mezclarlo con el de los españoles. En la Nueva España, las Partidas establecieron que los ejidos eran otorgados para cada ciudad, villa, castillo u otro lugar, independientemente de su situación económica, todos los vecinos del lugar podían usar de ellos, nunca los vecinos de un lugar distinto podían utilizarlos y no podían ser adquiridos por prescripción por el simple transcurso del tiempo, ni tampoco eran susceptibles de ser edificados. Posteriormente cambia la situación de los ejidos considerablemente reduciéndoles su capacidad y naturaleza jurídica, de lo cual se hablará mas adelante.

También existió la distinción de la propiedad en individual y comunal respecto a la propiedad de los indígenas, pero a diferencia de los españoles la mayoría de las propiedades de los indios eran de tipo comunal y sobre éstas no tenían derecho en particular.

Las reducciones fueron una forma en que el Consejo Real de las Indias unió a los indígenas formando pueblos en virtud de que muchos

de los naturales vivían en tierras muy separadas unas de otras, dificultando la posibilidad de cumplir con el cometido de evangelizarlos. Estos pueblos de indios contaban con el fundo legal, ejidos, propios y tierras de común repartimiento, el fundo legal era la zona urbana que se encontraba dividida en manzanas y solares, tenía calles, mercado, plaza, templo, cementerio y todos los edificios públicos con que debía contar una población, sobre él se levantaron los hogares de los indios, tenía una extensión de 500 varas <sup>121</sup> contadas a partir de la Iglesia.

Los indígenas también contaban con sus ejidos, equivalentes al Altepetlalli, se encontraban a la salida del pueblo, era común a todos los habitantes, su extensión era de una legua, es decir 5000 varas, los indios tenían ahí su ganado para no mezclarlo con el de los españoles.

Para cubrir los gastos públicos se destinaron terrenos que eran dados en arrendamiento y la renta se aplicaba al pago de dichos servicios públicos, estos terrenos eran los Propios.

Por último, los indígenas poseían tierras de comunidad o común repartimiento que eran las que se distribuían en los lotes cada familia a fin de que fuesen cultivadas y con los frutos o productos obtenidos pudieran mantenerse y aún cuando eran propietarios la ley los consideraba incapaces, por lo que tenían que solicitar una autorización o

---

<sup>121</sup> Una vara equivale a 838 milímetros. Una legua equivale a 4190 metros.

licencia para poder enajenar sus tierras acreditando la necesidad y conveniencia de dicha enajenación.

En las bulas del Papa Alejandro VI también se ordenó que se evangelizara a los indios del nuevo continente para lo cual en los barcos que llegaban a América venían sacerdotes o religiosos, con lo que se origina la gran propiedad eclesiástica, en la Nueva España. El Derecho español prohibía expresamente la enajenación de propiedades territoriales a la Iglesia o cualquier sociedad religiosa, sin embargo a pesar de esta prohibición el clero llegó a adquirir una enorme cantidad de propiedades debido a que en ese tiempo la población tenía una gran fe religiosa y tomaban muy en serio los mandatos de la Iglesia, la respetaban y obedecían, por lo que ésta después de haber llegado sin nada a la Nueva España obtuvo una gran riqueza. Con la adquisición de tierras, por donación, herencias o legados, la ayuda monetaria y el trabajo de los indios, los sacerdotes edificaron iglesias, monasterios, hospitales, toda esta concentración de inmuebles en sus manos provocó un menoscabo en la economía debido a dos factores el primero que el clero gozaba de varias exenciones fiscales lo que significaba una pérdida cuantiosa de impuestos para el erario y el segundo era que las tierras pertenecientes a la Iglesia, en la mayoría de los casos no eran cultivadas, no se aprovechaban explotándolas lo que las convertía en tierras muertas, produciendo un estancamiento de propiedades y de capitales.

Para solucionar este problema las autoridades conjuntamente con el Papa tomaron una serie de medidas entre las que puede señalarse la prohibición a monjes, frailes y religiosas de adquirir más bienes que los que ya poseyeran, los bienes eclesiásticos perdieron las exenciones de que gozaban, se impuso una alcabala de 15% sobre el valor de los bienes raíces que adquiriera. El Rey Carlos IV ordenó la enajenación de bienes pertenecientes a la Iglesia como hospitales, orfanatos, obras pías con el fin de cubrir las deudas contraídas a causa de la guerra. En 1808 Napoleón Bonaparte redujo los conventos hasta una tercera parte y posteriormente fueron suprimidos en su totalidad, las autoridades españolas ratificaron estas medidas.

Finalmente las Tierras Realengas eran los terrenos que el rey se reservaba para sí disponiendo de ellos según su voluntad, no las había destinado a servicios públicos ni cedido a individuos o corporaciones. Esta propiedad equivalía a los Yahutlalli de la época prehispánica, y después pasaron a ser los terrenos baldíos de la época independiente de México.

A pesar de los esfuerzos de la autoridad por evitar que la Iglesia se apoderara de bienes inmuebles, el clero mantuvo como ya se dijo, grandes extensiones territoriales, por lo que en la época colonial se origina el fenómeno de la concentración de la propiedad de dos tipos: el latifundismo laico y el latifundismo eclesiástico. Primero decayó la

propiedad indígena desapareciendo la propiedad individual ya que los naturales estaban facultados para disponer libremente de ella, es cierto que era necesaria una licencia de parte de las autoridades para vender, pero los españoles facilitaban las enajenaciones ganándose la complicidad de los encargados de extender las autorizaciones, de manera que los indígenas vendían sus propiedades urgidos por sus necesidades para hacer frente a su miseria o para pagar las deudas contraídas durante las encomiendas que subsistieron. Después los nativos fueron perdiendo sus propiedades comunales principalmente a través de la encomienda ya que los encomenderos se quedaban con las tierras de los indios que les tocaban en suerte, así mismo por medio de las composiciones, mercedes reales y aún por usurpación como ya se vio, se constituyeron los latifundios laicos. Por su parte el latifundismo eclesiástico creció cada vez más con los testamentos de españoles a favor de la Iglesia, como ya vimos, así como de los indígenas que dejaban sus bienes al clero o por el gran número de donaciones que recibió, con lo que fue acumulando inmuebles extensos y acrecentando su riqueza. Este fue el principal problema que dejó la colonia a la independiente república.

## **VIII.2 La propiedad inmobiliaria en el México Independiente.**

La época colonial como ya fue mencionado dejó un gran problema agrario que tuvo dos vertientes: 1. La defectuosa distribución de las tierras, y; 2. La defectuosa distribución de los habitantes en el territorio.

Muchos años después de consumada la independencia, el gobierno se preocupó por repartir la propiedad inmobiliaria de forma más equilibrada. Las providencias que se tomaron consistieron en la expedición de las Leyes de Reforma que decretaron la segregación de la Iglesia y del Estado, suprimieron los fueros eclesiásticos, se ordena la desamortización de los bienes de manos muertas, la nacionalización de los bienes del clero, se regula el matrimonio como un contrato civil y la libertad de enseñanza. Como una consecuencia de estas disposiciones se expiden una serie de leyes de Colonización tanto de extranjeros como de nacionales, ofreciéndoles tierras a cambio de que se establecieran dentro del país, la meta era para poblar a la nación. La primera que se dictó en el México independiente, fue la Orden dictada por Agustín de Iturbide del 23 al 24 de marzo de 1821, dirigida exclusivamente a los militares que hubieren pertenecido al Ejército Trigarante, concediéndoles

una fanega de tierra y un par de bueyes, en el lugar de su nacimiento o en el lugar que hubiesen elegido para vivir. El 4 de enero de 1823 fue expedido por la Junta Nacional Instituyente un Decreto, cuyo objeto era estimular la colonización con extranjeros ofreciéndoles tierras para que se establecieran en el país. A cada colono se le otorgaba una propiedad cuadrada de 5000 varas por lado, tenían la condición de cultivarla, y en caso de no hacerlo en los dos años siguientes a su entrega se liberaba el terreno, los propietarios se sujetaban a no permitir que sus tierras pasaran a manos muertas. Sin embargo esta ley no se cumplió, pues su vigencia quedó suspendida por la Orden de 11 de abril de 1823, es decir, aproximadamente tres meses después de su publicación.

Se expidieron otros decretos que tendían a promover la colonización interior, es decir, estableciendo colonos nacionales en lugares poco poblados. El 14 de octubre de 1823 se dictó un decreto que se refiere a la creación de una nueva provincia que se llamaría Istmo y tendría como capital la ciudad de Tehuantepec. Se ordenaba que las tierras baldías de esta provincia se dividieran en tres partes: la primera debería repartirse entre los militares y personas que hubiesen prestado servicios a la patria, pensionistas y cesantes; la segunda se beneficiaría entre capitalistas nacionales o extranjeros que se establecieran en el país conforme a las leyes generales de colonización; la tercera parte sería repartida por las diputaciones provinciales en provecho de los habitantes que carecieran de propiedad.

La mayor parte de las disposiciones legales sobre baldíos y colonización, se encontraban reguladas por los siguientes puntos: a) recompensa en tierras baldías a los militares; b) concesiones a los colonos extranjeros; y c) preferencia en la adjudicación de baldíos, a los vecinos de los pueblos cercanos a ellos.

La Ley de Colonización de 18 de agosto de 1824, demuestra que el gobierno estaba consciente de los dos grandes problemas: el latifundismo y la amortización. Ordenaba esta ley que se repartiesen los baldíos entre aquellas personas que quisieran colonizar el territorio nacional, prefiriéndose a los mexicanos, sin hacer entre ellos otra distinción que la de sus méritos personales según fuesen los servicios que hubiesen prestado a la patria, y en igualdad de circunstancias, tendrían preferencia los habitantes de los pueblos vecinos, así mismo se facultó a los Estados para legislar en la materia, por lo que varias entidades dictaron sus leyes particulares.

El 6 de abril de 1830, el Congreso expidió otra ley sobre colonización, en la que ordenó se repartiesen tierras baldías entre las familias extranjeras y mexicanas que quisieran colonizar los puntos deshabitados del país, dándose a las familias mexicanas fondos para el viaje hasta los lugares de colonización, manutención por un año y útiles de labranza. El 4 de diciembre de 1846, don José Mariano Salas expidió un reglamento sobre colonización. En ese reglamento se ordenó el

reparto de tierras baldías según las medidas agrarias coloniales, el reparto no debería hacerse a título gratuito, sino en subasta pública y tomando como base los precios establecidos; pero otorgando la preferencia a quienes se comprometiesen a llevar a los baldíos subastados el mayor número de habitantes.

El 16 de febrero de 1854, el Presidente Santa Anna expidió una ley general sobre colonización. Por virtud de esa ley, se nombró un agente en Europa a fin de que favoreciera la inmigración. A los colonos se les señalaron cuadros de tierra de doscientas cincuenta varas por lado y a las familias que no bajasen de tres miembros, cuadros de mil varas por cada frente y se dieron toda clase de facilidades para el traslado de los colonos a los puntos de colonización.

En teoría las leyes de colonización eran buenas, se pensó que en algunos lugares del país había exceso de tierras baldías y falta de pobladores; en otros, al contrario, por lo cual provocando una corriente de inmigración de los puntos en que había exceso de pobladores a aquellos en que faltaban, se lograría un perfecto equilibrio y así solucionar el problema agrario. Pero en la práctica, las leyes de que se habla fueron completamente ineficaces, incluso puede decirse que éstas no fueron siquiera conocidas por los pueblos indígenas, porque los medios de comunicación eran dilatados y difíciles, porque la mayor parte de dicha población no sabía leer y escribir, porque las revoluciones y los

frecuentes cambios de gobierno y de régimen hacían inconsistentes las disposiciones legales y retrasaban o anulaban su publicación, sin embargo, aún suponiendo que hubiesen sido conocidas por toda la población indígena, no la beneficiaron porque contradecían palmariamente su idiosincrasia. El indio se diferencia por su carácter, esencialmente, de las razas europeas emprendedoras y cosmopolitas en las cuales los hombres que afrontan los cambios de medio para mejorar su fortuna son innumerables; el indio vive y muere en el pueblo de su nacimiento al que se halla ligado por muchos lazos; la devoción al santo patrono de su pueblo, las costumbres, las deudas, que en la época eran compromisos del peón hacia el hacendado contraídas en la tienda de raya y que pasaba de padres a hijos formando una verdadera generación de esclavos de la tierra, etc. El indio del México Independiente se caracteriza por su apatía y por su arraigo a la tierra en donde ha nacido, era necesario mejorarlo en su medio y no dictar leyes encaminadas a sacarlo bruscamente de él. Por estas razones fracasaron las leyes de colonización. Por todo lo anterior, el problema agrario continuó desarrollándose. Los pueblos de indio no recuperaron las tierras perdidas ni obtuvieron otras que mejoraran sus circunstancias. La decadencia de su pequeña propiedad, que al iniciarse la Independencia era ya muy marcada, continuó acentuándose al amparo de los frecuentes desórdenes políticos.

Sin embargo, las leyes de colonización en la práctica no solucionaron el problema, los indios por muchas razones se rehusaron a

cambiar su lugar de residencia ya fuere por sus costumbres, su santo patrono, por las deudas y lo que en realidad necesitaban era una mejoría de sus condiciones de vida en su propio medio. Esta fue la razón por la que resultaron ineficaces.

La situación económica del país en ese momento empeoraba cada día a consecuencia, entre otras causas, de la amortización eclesiástica y de las circunstancias políticas. Una vez realizada la Independencia, la Iglesia y el Estado continuaron unidos; pero entre ambos empezaron a surgir diferencias profundas. En el año de 1856, a raíz de los acontecimientos políticos en los cuales el clero tomó una participación directa, ya estaba fuera de duda que el lamentable estado económico de la República se debía en gran parte a la amortización eclesiástica. El erario dejaba de percibir los derechos que le correspondían en las traslaciones de dominio por la sencilla razón de que éstas eran cada vez más escasas, pues el Clero concentraba en sus manos gran parte de la propiedad raíz y raras veces hacía ventas a los particulares. El comercio y la industria padecían las consecuencias, porque la amortización eclesiástica significaba el estancamiento de los capitales. Razones que determinaron al gobierno a dictar una serie de leyes de desamortización, la primera el 25 de junio de 1856 que incapacitó a las corporaciones civiles y religiosas para adquirir bienes inmuebles, en ésta se ordenó que las propiedades se adjudicasen a los arrendatarios, dentro de los tres meses contados a partir de la

publicación de esta ley, por lo que si no se hacía, el arrendatario perdía sus derechos y se autorizaba efectuar su denuncia, otorgando como premio al denunciante la octava parte del precio que se obtuviese en la venta de la finca denunciada. Así las cosas, eran los denunciantes quienes obtuvieron los bienes, lo que les dio ventaja en las subastas respecto a los otros compradores, y los denunciantes se apoderaron de ranchos y haciendas enteras favoreciendo la desamortización ya que no las trabajaban, produciendo así el latifundismo, además otra consecuencia fue la defectuosa titulación de los bienes que mas tarde provocó serios problemas. Las fincas denunciadas se venderían en subasta pública y al mejor postor, gravándose todas estas operaciones a favor del Gobierno, con una alcabala de cinco por ciento como derechos de traslación de dominio. Se incapacitó a las corporaciones civiles y religiosas para adquirir bienes raíces o administrarlos con excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio de la institución. Las sumas que ingresasen en sus arcas podían imponerlas sobre bienes particulares o invertirlos como accionistas en empresas. El ejido conforme a esta ley no quedó sujeto a desamortización. Sin embargo no había de transcurrir un año cuando al entrar en vigor la Constitución de 1857, los ejidos quedaron captados de lleno dentro de la corriente desamortizadora. Esta ley fue una medida que trataba de hacer volver las tierras incultas al comercio y a ser explotadas, pretendía también fraccionar las grandes propiedades. Como respuesta a esta ley la Iglesia declaró excomulgados a todos aquellos que adquirieran bienes

eclesiásticos y debido al gran poder que conservaba el clero en sus fieles, numerosas personas se abstuvieron de comprar esos bienes raíces. Todas las tierras comunales quedaron sujetas a este proceso excepto los ejidos.

El 9 de octubre de 1856, se expidió una circular que ordenó se adjudicaran a los usufructuarios los terrenos que no excedieran de 200 pesos, sin que tuvieran que pagar ningún impuesto y sin necesidad de otorgar escritura pública, basándose en el título que les diera la autoridad.

Los fines de esta ley y su reglamento fueron exclusivamente económicos; no se trataba de privar al clero de sus inmensas riquezas, sino simplemente de cambiar la calidad de éstas con objeto de que, en lugar de que estorbaran, como estorbaban, el progreso del país, lo favorecieran impulsando el comercio, las artes y las industrias. Incluso se faculta a las sociedades civiles y religiosas para que emplearan el dinero obtenido por adjudicación de sus propiedades en imposiciones sobre fincas o en acciones de empresas agrícolas y mercantiles. También se expresa claramente el objeto que el gobierno perseguía al decretar la desamortización, en la circular de 28 de junio de 1856, dirigida por Miguel Lerdo de Tejada, a los gobernadores y autoridades del país: "dos son los aspectos, se dice en este documento, bajo los cuales debe considerarse la providencia que envuelve dicha ley; el primero como

resolución tendiente a movilizar la propiedad raíz, y el segundo, como medida fiscal con objeto de normalizar los impuestos.”<sup>122</sup> Sin embargo, otros fueron los resultados de las leyes de desamortización; los arrendatarios de las fincas de propiedad eclesiástica, en su mayor parte, no pudieron aprovecharse de los beneficios de la ley, debido a que si se convertían en propietarios de las fincas que ocupaban, tenían que pagar desde luego el cinco por ciento de alcabala, además de los gastos de la adjudicación, pero más allá de las consideraciones económicas, fueron los prejuicios morales y religiosos los que impidieron que los arrendatarios hubiesen aprovechado los beneficios de la desamortización. Por otra parte, el clero declaró excomulgados a quienes compraran bienes eclesiásticos y por eso numerosas personas se abstuvieron de efectuar en su provecho las operaciones autorizadas por la ley.

Otro de los efectos de la ley fue que las fincas amortizadas pasaron a poder de los denunciante en la extensión que tenían, pues se adjudicaron haciendas y ranchos por entero, es verdad que la ley facultaba a los arrendatarios para fraccionar las fincas arrendadas y para enajenar las fracciones; pero el plazo perentorio que se les fijaba para obtener la adjudicación y los gastos del fraccionamiento fueron circunstancias que impidieron los grandes beneficios que habría

---

<sup>122</sup> MENDIETA Y NÚÑEZ, Lucio, *El Problema Agrario de México y la Ley Federal de Reforma Agraria*, 19ª ed., México, Porrúa, 1983, p. 121.

producido esta disposición si la ley hubiese tomado como fin primordial, al propio tiempo que la desamortización, el fraccionamiento de las extensas propiedades agrarias del clero. En efecto, si estas propiedades hubiesen sido adquiridas por sus respectivos arrendatarios, el país habría recibido un gran beneficio, porque de este modo se hubiera formado una pequeña propiedad bastante fuerte y numerosa; pero como eso no fue posible por las circunstancias económicas, morales y religiosas de que se ha hablado, resultó que los denunciantes, gente acomodada, de pocos escrúpulos y de gran capacidad económica, no solamente adquirieron las fincas denunciadas por entero, sino que, en virtud de que no había límite para adquirirlas, compraron cuantas les fue posible, y así, en vez de que la desamortización contribuyese a aumentar el número de pequeños propietarios, favoreció el latifundismo.

Por último, las leyes de desamortización crearon incertidumbre en los títulos de los nuevos propietarios, puesto que las adjudicaciones de bienes eclesiásticos se llevaron a cabo, casi siempre en rebeldía de las corporaciones afectadas, quienes, por tanto, no presentaban títulos originales de propiedad y a esto obedeció la deficiencia de la nueva titulación, en la cual los linderos y demarcaciones de las tierras adjudicadas no pudieron señalarse con precisión.

Las leyes de Nacionalización de los bienes del clero fue otro intento de solucionar el problema del latifundismo. Según la Ley de

Nacionalización de los Bienes Eclesiásticos de 12 de junio de 1859 "entran al dominio de la Nación todos los bienes que el clero secular y regular ha venido administrando con diversos títulos sea cual fuere la clase de predios, derechos y acciones en que consistan, el nombre y aplicación que hayan tenido".<sup>123</sup>

Quedaban fuera de la nacionalización los templos o edificios destinados directamente a los fines del culto. Se dispuso en esta ley que no podrían hacerse ofrendas ni indemnizaciones a los ministros del culto en bienes raíces, se declaró nula toda enajenación que se haga de los bienes mencionados en la ley, se estableció una multa, además del 5% en contra de quienes la infringieran, ordenando que los escribanos que autorizaran escrituras de compra-venta en contra de lo dispuesto en esta ley, cesarían en su cargo y fijó la pena de cuatro años de prisión contra los testigos que interviniesen en el acto. Esta Ley de Nacionalización declaró la separación entre la Iglesia y el Estado.

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

---

<sup>123</sup> DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 7ª ed., México, Porrúa, 1991, p. 331.

Las leyes de desamortización y de nacionalización, en resumen, dieron muerte a la concentración eclesiástica; pero extendieron en su lugar el latifundismo y dejaron a su merced una pequeña propiedad, demasiado débil, en manos de la población inferior del país (la indígena) la cultural y económicamente incapacitado no sólo para desarrollarla, sino aun para conservarla. Una vez que la desamortización se llevó a cabo casi en su totalidad fue expedida la llamada Ley de Liberación de Fincas de 12 de noviembre de 1892, por medio de la cual se estableció que a partir de su expedición y hasta el 31 de diciembre de 1893 se facultaba a los propietarios de toda clase de fincas para solicitar de la Secretaría de Hacienda una declaración de la renuncia absoluta del Fisco sobre los derechos eventuales que por la nacionalización, o por otras causas, pudiera tener sobre las expresadas fincas, pero al mismo tiempo reconoció la vigencia de las Leyes de Desamortización y Nacionalización de Bienes. Esta ley de liberación se hizo para dar certeza a todos aquellos propietarios que por la incertidumbre de saber si sus terrenos serían nacionalizados o no vivían en la zozobra y con temor además de provocar una terrible depreciación de las propiedades. Ambas leyes (desamortización y nacionalización) acabaron con la concentración eclesiástica, pero también contribuyeron a extender el latifundismo.

El Congreso Constituyente decretó, el 28 de junio de 1856, la ratificación de la ley de 25 del mismo mes y año sobre la

desamortización de bienes eclesiásticos, y en el artículo 27 de la Constitución expedida el 5 de febrero de 1857, elevó a la categoría de preceptos fundamentales, los postulados esenciales de la ley mencionada, con lo cual quedó definitivamente establecida ***la incapacidad legal de todas las corporaciones civiles y religiosas para adquirir bienes raíces o administrar capitales impuestos sobre ellos***. Hasta entonces, los ejidos quedaron exceptuados de la desamortización; pero en vista de lo dispuesto en el artículo 27 de referencia, ya no fue posible que siguiesen subsistiendo como propiedad comunal de los pueblos en su calidad de corporación civil. De hecho los terrenos que los componían quedaban sin dueño, y basándose en ello numerosas personas hicieron denuncias de terrenos ejidales como baldíos. El gobierno tubo que reaccionar y dispuso en varias circulares que, una vez medido el fundo legal conforme a las antiguas medidas, los terrenos excedentes, separadas que fueran las parcelas necesarias para panteones y otros usos públicos, se repartiesen entre los padres de familia; los ejidos, tan benéficos para la población excedente de los pueblos y en los que hallaban un modo de subsistencia durante épocas de escasez de trabajo, desaparecieron.

Con objeto de fijar lo expuesto, es conveniente transcribir en la parte que corresponde el texto de la Constitución de 5 de febrero de 1857, que regula la propiedad en su artículo 27:

***“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 de los requisitos con que ésta haya de verificarse.***

***NINGUNA CORPORACIÓN CIVIL O ECLESIAÍSTICA, CUALQUIERA QUE SEA SU CARÁCTER, DENOMINACIÓN U OBJETO, TENDRÁ LA 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.”***<sup>124</sup>

Este último párrafo afectaba a los ejidos haciéndoles desaparecer, lo que hasta esa fecha no había sucedido. Quedaron desprotegidos, y los ejidatarios que no denunciaban su propiedad, que fueron la mayoría, provocaron la ausencia de propietarios, lo que convirtió a los ejidos en terrenos baldíos denunciables y así pasaron estas tierras también a manos de los denunciantes.

La Ley sobre ocupación y enajenación de terrenos baldíos de 20 de julio de 1863, tenía por objeto provocar un movimiento migratorio significativo, promoviendo simultáneamente el fraccionamiento territorial

---

<sup>124</sup> Texto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 5 de febrero de 1857.

de los baldíos. Esta ley vino a poner término a la anarquía de la legislación sobre baldíos, pues como la ley de Colonización de 18 de agosto de 1824 facultaba a los estados para disponer de sus baldíos, muchos de ellos dictaron leyes y decretos sobre el particular y procedieron a enajenarlos en una forma ruinoso para los intereses públicos. Desde la fecha de su expedición, todas las cuestiones referentes a tierras baldías quedaron exclusivamente dentro de la competencia federal. Las leyes sobre terrenos baldíos tienen relación muy estrecha con las que se refieren a colonización; unas y otras tienden a un mismo fin, aumentar las fuerzas sociales de la República, atrayendo elementos extranjeros para el trabajo agrícola y procurar una equitativa distribución de la tierra facilitando la adquisición de baldíos por los particulares en general. Por lo tanto, fueron denunciables como baldíos los terrenos no ocupados y los ocupados por quienes no tenían derecho para ello, ya por carecer de título o porque el título en que fundaran su posesión proviniese de autoridad incompetente, y también los ocupados por las personas incapacitadas por la ley para adquirir tierras baldías.

Para remediar las deficiencias de la citada ley, se expidió otra el 26 de marzo de 1894 que amplió y modificó sus preceptos capitales; pero conservando su espíritu. Entre las reformas que introdujo y que ofrecen especial interés, fue la clasificación y división de las propiedades de la nación en terrenos baldíos, demasías, excedencias y terrenos nacionales, los que fueron definidos como sigue:

Artículo 2. Baldíos son todos los terrenos de la República que no hayan sido destinados a un uso público por la autoridad facultada para ello por la ley, ni cedido por la misma a título oneroso o lucrativo a individuo o corporación autorizada para adquirirlos.

Artículo 3. Son demasías los terrenos poseídos por particulares con título primordial y en extensión mayor que la que éste determine siempre que el exceso se encuentre dentro de los linderos señalados en el título y por lo mismo, confundido en su totalidad con la extensión titulada.

Artículo 4. Son excedencias los terrenos poseídos por particulares durante diez años o más, fuera de los linderos que señale el título primordial que tengan pero colindando con el terreno que éste ampare.

Artículo 5. Son nacionales los terrenos baldíos descubiertos, deslindados y medidos por comisiones oficiales o por compañías autorizadas para ello y que no hayan sido legalmente enajenados.

Otras reformas fundamentales introducidas por esta ley en materia de baldíos, consistieron en que no se fijó límite a la extensión denunciante, se levantó la obligación que la ley anterior imponía a los propietarios de baldíos en el sentido de colonizarlos, acotarlos y cultivarlos. **Al dejar sin límite alguno la extensión denunciante y al no obligar a los propietarios de baldíos a cultivarlos y a poblarlos, se favoreció el acaparamiento de tierras por especuladores, personas en su mayoría influyentes, residentes en la capital de la República o**

**en otras ciudades, sin conexión alguna con la agricultura, que sólo buscaban acaparar la tierra para revenderla en la primera oportunidad.**

Los principales efectos de las leyes sobre baldíos fueron: la zozobra que produjeron en el ánimo de los propietarios, la mayoría de los cuales no estaba seguro de la legitimidad de sus títulos y, como consecuencia de ese estado de cosas, la depreciación del valor de la propiedad agraria y la decadencia de la agricultura. Por otra parte, el denuncia se prestaba para cometer despojos y de ellos fueron víctimas los pequeños propietarios, pues cuando el denunciante era algún poderoso terrateniente y el opositor un labriego sin fortuna, fácil es suponer que la sentencia correspondiente no siempre estaba de su lado. Las Leyes de Baldíos, lejos de lograr una mejor distribución de la tierra contribuyeron a la decadencia de la pequeña propiedad y favorecieron el latifundismo. La clase indígena no se aprovechó de las franquicias que a todos concedían porque esa clase, alejada como está por su incultura de las clases directoras, ha sido incapaz de servirse de las leyes que éstas dictan, pues casi siempre las ignora y raras veces las comprende. Los extranjeros, los hacendados y las Compañías Deslindadoras fueron los únicos que resultaron beneficiados con la legislación de baldíos.

Con posterioridad se legisla nuevamente sobre la colonización, pero ahora introduciendo a las compañías deslindadoras. El 31 de mayo

de 1875 se expidió una ley general sobre colonización, en la cual se facultaba al ejecutivo para procurar la inmigración de extranjeros al país, bajo las condiciones determinadas. Esta ley es importante porque autoriza los contratos del gobierno con empresas de colonización a las que se conceden subvenciones y otras franquicias a favor de las familias que lograsen introducir a la República Mexicana, así como terrenos baldíos para que se repartiesen entre los colonos con obligación de pagarlos en largos plazos. En esta ley se autoriza la formación de comisiones exploradoras para medir y deslindar las tierras baldías, otorgando a quien midiera y deslindara un baldío, la tercera parte del mismo como premio por el servicio. Este fue el origen de las llamadas Compañías Deslindadoras, cuya acción tuvo una gran influencia en el desarrollo del problema agrario de México.

La Ley sobre Colonización y Compañías Deslindadoras de 15 de diciembre de 1883 instituye que se habiliten todos los terrenos baldíos con el propósito de colonizarlos ya fuera por inmigrantes o habitantes del país mediante deslinde, avalúo y fraccionamiento de superficies con una extensión de hasta 2500 hectáreas que serán transferidas a título oneroso, fijando precios reducidos, con facilidades de pago y podían cederse también a título gratuito los terrenos de una extensión no superior a 100 hectáreas.

Las compañías deslindadoras eran las encargadas de realizar este procedimiento y el pago o compensación que recibían por los gastos efectuados era el otorgamiento de hasta la tercera parte de los terrenos habilitados o en su defecto, hasta la tercera parte de su valor.

Se denuncian los baldíos desocupados y los ocupados por quienes no tenían derechos ya sea por la falta de títulos o porque su título proviniera de autoridad incompetente debido a lo que se había explicado anteriormente que la titulación era defectuosa puesto que eran varias las autoridades que la realizaban por lo cual hubo una gran confusión respecto a las escrituras.

Las compañías deslindadoras consolidan el régimen latifundista mexicano, siempre que una deslindadora emprendía sus trabajos en un estado, la preocupación y el miedo invadía a sus poseedores y el valor de la propiedad descendía rápidamente. No cumplieron con sus fines, contribuyeron a la formación de latifundios pues los terrenos deslindados se vendieron a terceras personas interesadas en aumentar su riqueza y las tierras que correspondieron a las compañías como su pago fueron enajenadas a los particulares que podían darse el lujo de comprar dichos terrenos y nuevamente quedaron grandes extensiones territoriales en pocas manos.

El problema de la propiedad sobre la tierra fue tomando graves proporciones al finalizar el siglo XIX que hemos comentado. Al alumbrar el siguiente siglo la situación se tornó imposible provocando el estallido social que conocemos como la Revolución Mexicana.

El producto de este movimiento fue consagrado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y precisamente en su artículo 27, se plasmaron los nuevos derechos tanto individuales como sociales, reglamentando la propiedad de la tierra. Por la importancia e influencia decisiva en la historia de nuestro país y en el acontecer cotidiano, se dedica el siguiente capítulo a la presentación y comentarios de dicho artículo. En el mismo capítulo se exponen y comentan algunos aspectos de la Ley Agraria de 23 de febrero de 1992.

## CAPÍTULO IX.

### LA PROPIEDAD EN EL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DE 1917 Y EN LA LEY AGRARIA.

#### IX.3 El artículo 27 constitucional. Sus reformas hasta la actualidad.

El análisis del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, desde su texto original hasta la última reforma que ha sufrido, permite tener una visión panorámica sobre la evolución de la propiedad territorial en México. Para ello se da inicio con la transcripción del texto actual del precitado artículo:

*" 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 y 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, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dicatarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.*

*Corresponde a la nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; de todos los minerales o sustancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos, constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos; y el espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que fije el derecho internacional.*

*Son propiedad de la nación las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fije el derecho internacional; las aguas marinas interiores; las de las lagunas y esteros que se comuniquen permanentemente o intermitentemente con el mar; la de los lagos interiores de formación natural que están ligados directamente a corrientes constantes; las de los ríos y sus afluentes directos o indirectos, desde el punto del cauce en que se inicien las primeras aguas permanentes, intermitentes o torrenciales, hasta su desembocadura en el mar, lagos, lagunas o esteros de propiedad*

*nacional; las de las corrientes constantes o intermitentes y sus afluentes directos o indirectos, cuando el cauce de aquéllas en toda su extensión o en parte de ellas, sirva de límite al territorio nacional o a dos entidades federativas, o cuando pase de una entidad federativa a otra o cruce la línea divisoria de la República; las de los lagos, lagunas o esteros cuyos vasos, zonas o riberas, estén cruzadas por líneas divisorias de dos o más entidades o entre la República y un país vecino; o cuando el límite de las riberas sirva de lindero entre dos entidades federativas o a la República con un país vecino; las de los manantiales que broten en las playas, zonas marítimas, cauces, vasos o riberas de los lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional, y las que se extraigan de las minas; y los cauces, lechos o riberas de los lagos y corrientes interiores en la extensión que fije la ley. Las aguas del subsuelo pueden ser libremente alumbradas mediante obras artificiales y apropiarse por el dueño del terreno, pero cuando lo exige el interés público o se afectan otros aprovechamientos el Ejecutivo Federal podrá reglamentar su extracción y utilización y aún establecer zonas vedadas, al igual que para las demás aguas de propiedad nacional. Cualesquiera otras aguas no incluidas en la enumeración anterior se consideran como parte integrante de la propiedad de los terrenos por los que corran o en las que se encuentren sus depósitos, pero si se localizan en dos o más predios, el aprovechamiento de estas*

*aguas se considerará como de utilidad pública, y quedará sujeto a las disposiciones que dicten los estados.*

*En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, el dominio de la nación es inalienable e imprescriptible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, no podrá realizarse sino mediante concesiones, otorgadas por el Ejecutivo federal, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes. Las normas legales relativas a obras o trabajos de explotación de los minerales y sustancias a que se refiere el párrafo cuarto, regularán la ejecución y comprobación de los que se efectúen o deban efectuarse a partir de su vigencia, independientemente de la fecha de otorgamiento de las concesiones, y su inobservancia dará lugar a la cancelación de éstas. El gobierno federal tiene la facultad de establecer reservas nacionales y suprimirlas. Las declaratorias correspondientes se harán por el Ejecutivo en los casos y condiciones que las leyes prevean. Tratándose del petróleo y de los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos o de minerales radiactivos, no se otorgarán concesiones ni contratos, no subsistirán los que en su caso, se hayan otorgado y la nación llevará a cabo la explotación de esos productos, en los términos que señale la ley reglamentaria respectiva. Corresponde exclusivamente a la nación generar, conducir, transformar, distribuir y abastecer energía eléctrica que*

*tenga por objeto la prestación de servicio público. En esta materia no se otorgarán concesiones a los particulares y la nación aprovechará los bienes y recursos naturales que se requieran para dichos fines.*

*Corresponde también a la nación el aprovechamiento de los combustibles nucleares para la generación de energía nuclear y la regulación de sus aplicaciones en otros propósitos. El uso de la energía nuclear sólo podrá tener fines pacíficos.*

*La nación ejerce en una zona económica exclusiva situada fuera del mar territorial y adyacente a éste, los derechos de soberanía y las jurisdicciones que determinen las leyes del Congreso. La zona económica exclusiva se extenderá a doscientas millas náuticas, medidas a partir de la línea de base desde la cual se mide el mar territorial. En aquellos casos en que esa extensión produzca superposición con las zonas económicas exclusivas de otros estados, la delimitación de las respectivas zonas se hará en la medida en que resulte necesario, mediante acuerdo con estos estados.*

*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 el derecho para adquirir el dominio de las tierras y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. 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 por lo que se refiere a aquéllas; bajo la pena, en caso de faltar a lo convenido, de perder en beneficio de la nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.*

*EL Estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones:*

*II.- Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria;*

*III.- Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces*

*que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria;*

*IV.- Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicaente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.*

*En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV de este artículo. La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo, la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades.*

*La propia ley establecerá los medios de registro y control necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto por esta función;*

*V.- Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en*

*administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo;*

*VI.- Los estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.*

*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. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objeto cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.*

*El ejercicio de las acciones que corresponden a la nación, por virtud de las disposiciones del presente artículo, se hará efectivo por el procedimiento judicial; pero dentro de este procedimiento y*

*por orden de los tribunales correspondientes, que se dictará en el plazo máximo de un mes, las autoridades administrativas procederán desde luego a la ocupación, administración, remate o venta de las tierras o aguas de que se trate y todas sus accesiones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por las mismas autoridades antes de que se dicte sentencia ejecutoriada;*

*VII.- Se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas.*

*La ley protegerá la integridad de las tierras de los grupos indígenas.*

*La ley, considerando el respeto y fortalecimiento de la vida comunitaria de los ejidos y comunidades, protegerá la tierra para el asentamiento humano y regulará el aprovechamiento de tierras, bosques y aguas de uso común y la provisión de acciones de fomento necesarias para elevar el nivel de vida de sus pobladores.*

*La ley, con respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el estado o con terceros y otorgar el uso de*

*sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la Asamblea Ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas se respetará el derecho de preferencias que prevea la ley.*

*Dentro de un mismo núcleo de población, ningún ejidatario podrá ser titular de más tierras que la equivalente al 5 por ciento del total de las tierras ejidales. En todo caso, la titularidad de tierras a favor de un solo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la fracción XV.*

*La asamblea general es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal, con la organización y funciones que la ley señale. El comisario ejidal o de bienes comunales, electo democráticamente en los términos de la ley, es el órgano de representación del núcleo y el responsable de ejecutar las resoluciones de la asamblea.*

*La restitución de tierras, bosques y aguas a los núcleos de población se hará en los términos de la ley reglamentaria;*

*VIII.- Se declaran nulas:*

*a) Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos, gobernadores de los estados, o cualquiera 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, montes, hechas por las Secretarías de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad federal, desde el día primero de diciembre de 1876, hasta la fecha, con las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente los ejidos, terrenos de común repartimiento o cualquiera otra clase, pertenecientes a los pueblos, rancherías y congregaciones o comunidades y núcleos de población.*

*c) Todas las diligencias de apeo o deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el período 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 hechos 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 estén en posesión de una cuarta parte de los terrenos, materia de la división, o una cuarta parte de los mismos vecinos, cuando estén en posesión de las tres cuartas partes de los terrenos;*

*X.- Derogada.*

*XI.- Derogada.*

*XII.- Derogada.*

*XIII.- Derogada.*

*XIV.- Derogada.*

*XV.- En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los latifundios.*

*Se considera pequeña propiedad agrícola la que no exceda por individuo de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras.*

*Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de bosque, monte o agostadero en terrenos áridos.*

*Se considerará, asimismo, como pequeña propiedad, la superficie que no exceda por individuo de ciento cincuenta hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de trescientas, cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.*

*Se considerará pequeña propiedad ganadera la que no exceda por individuo la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.*

*Quando debido a obras de riego, drenaje o cualesquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad se hubiese mejorado la calidad de sus tierras, seguirá siendo considerada como pequeña propiedad aun cuando, en virtud de la mejoría obtenida, se rebasen los máximos señalados por esta fracción, siempre que se reúnan los requisitos que fije la ley.*

*Quando dentro de una pequeña propiedad ganadera se realicen mejoras en sus tierras y éstas se destinen a usos agrícolas, la superficie utilizada para este fin no podrá exceder, según el caso, los límites a que se refieren los párrafos segundo y tercero de esta fracción que correspondan a la calidad que hubieren tenido dichas tierras antes de la mejora;*

*XVI.- Derogada.*

*XVII.- El Congreso de la Unión y las legislaturas de los estados, en sus respectivas jurisdicciones, expedirán leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de las extensiones que llegaren a exceder los límites señalados en las fracciones IV y XV de este artículo.*

*El excedente deberá ser fraccionado y enajenado por el propietario dentro del plazo de un año contado a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo el excedente no se ha enajenado, la venta deberá hacerse mediante pública almoneda. En igualdad de condiciones, se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley reglamentaria.*

*Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravámen ninguno,*

*XVIII.- Se declaran revisables todos los contratos y concesiones hechos por los gobiernos anteriores desde el año 1876, que hayan traído por consecuencia el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la nación, por una sola persona o sociedad y se faculta al Ejecutivo de la Unión para declararlos nulos cuando impliquen perjuicios graves para el interés público,*

*XIX.- Con base en esta Constitución, el Estado dispondrá las medidas para la expedita y honesta impartición de la justicia agraria, con objeto de garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal, comunal y de la pequeña propiedad, y apoyará la asesoría legal de los campesinos; y*

*Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos*

*de población; así como las relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades. Para estos efectos y, en general, para la administración de justicia agraria, la ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena jurisdicción, integrados por magistrados propuestos por el Ejecutivo Federal y designadas por la Cámara de Senadores o, en los recesos de ésta, por la Comisión Permanente.*

*La ley establecerá un órgano para la procuración de justicia agraria, y*

*XX.- El Estado promoverá las condiciones para el desarrollo rural integral, con el proósito de generar empleo y garantizar a la población campesina el bienestar y su participación e incorporación en el desarrollo nacional, y fomentará la actividad agropecuaria y forestal para el óptimo uso de la tierra, con obras de infraestructura, insumos, créditos, servicio de capacitación y asistencia técnicas. Asimismo expedirá la legislación reglamentaria para planear y organizar la producción agropecuaria, su industrialización y comercialización, considerándolas de interés público.”<sup>125</sup>*

---

<sup>125</sup> CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Ediciones Delma, México, D.F., 17ª ed., 2000.

Nuestra Constitución ha sufrido quince reformas a partir de su expedición, las cuales se enunciarán a continuación:<sup>126</sup>

Tipo de Reforma	Presidente	Fecha publicación en el D.O.F.
Modificación	Abelardo Rodríguez	10/enero/34
Modificación	Lázaro Cárdenas	06/diciembre/37
Adición	Lázaro Cárdenas	09/noviembre/40
Modificación	Manuel Avila Camacho	21-abril-45
Modificación	Miguel Alemán Valdés	12-febrero-47
Adición	Miguel Alemán Valdés	20-diciembre-48
Modificación	Adolfo López Mateos	20-enero-60
Adición	Adolfo López Mateos	29-diciembre-60
Modificación	Luis Echeverría Alvarez	08-octubre-74
Adición	Luis Echeverría Alvarez	06-febrero-75
Modificación y Adición	Luis Echeverría Alvarez	06-febrero-76
Adición	Miguel de la Madrid H.	03-febrero-83
Modificación	Miguel de la Madrid H.	10-agosto-87
Modificación y Adición	Carlos Salinas de Gortari	06-enero-92
Modificación	Carlos Salinas de Gortari	28-enero-92

<sup>126</sup> La información de las reformas al artículo 27 constitucional fue obtenida de *DERECHOS DEL PUEBLO MEXICANO. MÉXICO A TRAVES DE SUS CONSTITUCIONES*, 19ª ed., México, D.F., Porrúa, 1994, pp. 1552-1564.

El primer párrafo del artículo 27 constitucional no ha sufrido reformas, constituye el fundamento de la propiedad originaria de la nación. El párrafo segundo decía: "Ésta no podrá ser expropiada sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización", sin embargo en la Constitución de 1857, se señalaba que la indemnización sería previa.

El tercer párrafo ha sido modificado cuatro veces; la primera el 10 de enero de 1934, durante la presidencia de Abelardo L. Rodríguez, en la que se incorpora a la pequeña propiedad, como condición de respeto, su explotación, y se adiciona el término núcleos de población para comprender pueblos, rancherías y comunidades. La segunda reforma dispone la regulación de los asentamientos humanos para mejorar la vida de la población rural y urbana, también se introduce en su texto la organización colectiva de los ejidos y comunidades. Esta reforma es de fecha 6 de febrero de 1976. La tercera reforma, de fecha 10 de agosto de 1987 con el Presidente Miguel de la Madrid Hurtado, en ésta se adicionan las palabras "para preservar y restaurar el equilibrio ecológico". La última reforma, durante la presidencia de Carlos Salinas de Gortari, el 6 de enero de 1992, eliminándose el derecho de los núcleos de población a la dotación de tierras y aguas, el párrafo decía textualmente "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, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre a la pequeña propiedad

agrícola en explotación". Este párrafo antes de la reforma, constituía una garantía social específica a favor de los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas, limitada por el respeto a la pequeña propiedad agrícola en explotación.

El cuarto párrafo ha sido objeto de dos reformas, la primera de 10 de enero de 1934, en la cual se modifica la parte final que influye dentro de los bienes que pertenecen al dominio directo de la nación, los yacimientos minerales u orgánicos. En la segunda reforma a este párrafo, de fecha 20 de enero de 1960, durante el gobierno del Presidente Adolfo López Mateos, se incorporan los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, así como el espacio situado sobre el territorio nacional en la extensión y términos que fije el derecho internacional.

El párrafo quinto fue modificado en dos ocasiones, la primera el 21 de abril de 1945, con el Presidente Manuel Avila Camacho y la segunda el 20 de enero de 1960, durante la presidencia de Adolfo López Mateos. En la primera reforma se declaran propiedad de la nación las aguas de esteros que se comuniquen con el mar; las de afluentes de los ríos y las de los lagos, lagunas o esteros cruzados por líneas divisorias de dos o más entidades de la República. La segunda reforma declara propiedad de la nación las aguas marinas interiores y los cauces, lechos o riberas de los lagos o corrientes interiores.

El párrafo sexto fue reformado en cuatro ocasiones. La primera reforma de fecha 9 de noviembre del año 1940, durante el gobierno del Presidente Lázaro Cárdenas, imponiendo la imposibilidad para expedir concesiones tratándose del petróleo y carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos. La segunda y tercera reformas, se expidieron durante la presidencia de Adolfo López Mateos, en el año 1960, la segunda el 20 de enero en la que se faculta al gobierno federal para establecer o suprimir reservas nacionales, mediante declaratoria del Ejecutivo, y la tercera publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1960, reforma que contiene la competencia exclusiva de la nación para generar, conducir, transformar, distribuir y abastecer energía eléctrica. La cuarta y última reforma de fecha 6 de febrero de 1975, con el Presidente Luis Echeverría Álvarez, que consiste en la restricción para otorgar concesiones o celebrar contratos tratándose de minerales radiactivos, estableciendo asimismo la insubsistencia de aquellas operaciones que en esta materia se hubiesen celebrado.

El párrafo séptimo fue adicionado por reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de febrero de 1975, facultando a la nación para el aprovechamiento de combustibles nucleares en la generación de energía nuclear. Dispone además el uso de la energía nuclear sólo para fines pacíficos.

El octavo párrafo se adicionó por reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de febrero de 1976, durante la Presidencia de Luis Echeverría Álvarez, consignándose la zona económica exclusiva de 200 millas náuticas, medidas de la línea de base desde la cual se mide el mar territorial, así como las bases de solución de conflictos limítrofes con otros Estados, en relación a la extensión de la zona económica exclusiva.

El párrafo noveno se divide a su vez en fracciones, las cuales han sido objeto de múltiples reformas, que a continuación se analizarán. La fracción primera ha sufrido 3 reformas, la primera de ellas únicamente en cuanto a su forma, de fecha 10 de enero de 1934, la segunda reforma de fecha 2 de diciembre de 1948, adicionándose un párrafo referido a las embajadas y legaciones, autorizando a los Estados extranjeros para que adquieran la propiedad privada de inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas. Por su parte, en la tercera reforma, se modifica la primera parte de la fracción eliminándose las palabras "combustibles minerales en la República Mexicana". Esta reforma es de fecha 20 de enero de 1960, durante el gobierno del Presidente Adolfo López Mateos.

La fracción segunda, ha sido reformada una vez, el 28 de enero de 1992, por el Presidente Carlos Salinas de Gortari. Ésta es consecuencia de la reforma al artículo 130 constitucional, que reconoce

la personalidad jurídica a las asociaciones religiosas, otorgándoles capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria.

La fracción tercera, fue reformada en dos ocasiones, la primera de fecha 10 de enero de 1934, en la cual se autoriza a las instituciones de beneficencia, de investigación científica, de difusión, de la enseñanza, a adquirir los bienes raíces indispensables para su objeto y a tener y administrar capitales impuestos sobre aquéllos. La segunda reforma de fecha 27 de enero de 1992, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 del mismo mes y año, con el Presidente Carlos Salinas de Gortari, en el mismo sentido que en la fracción anterior, es decir como consecuencia de la reforma al artículo 130 constitucional.

La reforma a la fracción cuarta, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de enero de 1992, modifica el aspecto del campo a fin de capitalizarlo, regulando la adquisición de terrenos rústicos por parte de las sociedades mercantiles por acciones, suprimiendo además la prohibición a las corporaciones civiles de tener en propiedad o administrar bienes raíces. Permite a las sociedades por acciones participar en la propiedad y en la producción rural, sin embargo este nuevo texto tiene cuidado de evitar latifundios encubiertos, estableciendo el límite máximo de tierras que puedan tener en propiedad dichas

sociedades, quedando los socios también sujetos a los límites de la pequeña propiedad. Todo lo anterior, sujeto a los medios de registro y control que establezca la ley.

La fracción quinta, al igual que el párrafo primero no ha sido objeto de reforma alguna.

La fracción sexta del párrafo noveno del artículo 27 constitucional, ha sufrido 3 reformas, la primera de 10 de enero de 1934, en la que se abroga la original fracción VI, cuyo contenido parcial pasó a formar parte de la fracción VII de este párrafo, corresponde esta fracción en su texto original a la fracción VIII. El 8 de octubre de 1974, se vuelve a reformar la fracción sexta, eliminando las palabras "los territorios". Por último la tercera reforma, de fecha 3 de enero de 1992, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 del mismo mes y año, introduciendo modificaciones para lograr la capitalización del campo.

La fracción séptima fue reformada el 10 de enero de 1934, con el Presidente Abelardo Rodríguez, en la cual se cambió el contenido parcial de las fracciones VI y VII, estableciéndose con más claridad el derecho de las comunidades para disfrutar de las tierras, aguas y bosques que les pertenezcan o que se les hayan restituido o restituyeren. La segunda reforma de fecha 6 de diciembre de 1937, adicionó 2 subpárrafos que reglamentan los conflictos por límites de terrenos comunales,

estableciendo doble jurisdicción: administrativa y jurisdiccional, al dar facultades al Ejecutivo Federal y a la Suprema Corte, para conocer de dichas cuestiones. La tercera reforma durante la presidencia de Carlos Salinas de Gortari, de fecha 6 de enero de 1992, mediante la cual se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales. También proclama la protección de la integridad de las tierras de los grupos indígenas; reconoce la distinción de la tierra para las actividades productivas, asimismo, reconoce los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas y de los comuneros sobre la tierra y los faculta para decidir sobre las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos.

La fracción octava sufrió una reforma de fecha 10 de enero de 1934, en la cual se reestructura la declaratoria de nulidad para las resoluciones y operaciones por las que se haya privado total o parcialmente a los núcleos de población de sus tierras o aguas.

La fracción novena fue adicionada por reforma de 10 de enero de 1934, haciendo referencia a las nulidades, tomando como base la posesión y voluntad de la mayoría de los beneficiarios con repartimientos.

Las fracciones X, XI, XII, XIII, XIV y XVI fueron derogadas por completo, durante el gobierno del Presidente Carlos Salinas de Gortari, en virtud de que éstas reglamentaban el reparto agrario y las

instituciones encargadas de su aplicación, sin embargo ya que el reparto de tierras en México se dio por concluido, era necesario eliminar lo relativo a ello, publicando un Decreto en el Diario Oficial de la Federación el 6 de enero de 1992.

La décima fracción, fue derogada por el artículo único del Decreto de 3 de enero de 1992, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de enero de 1992. Antes de la reforma, esta fracción señalaba que *"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 inmediato a los pueblos interesados.*

*La superficie o unidad individual de dotación no deberá ser en lo sucesivo menor de 10 hectáreas de terreno de riego o humedad, o a falta de ellos, de sus equivalentes, en otras clases de tierra, en los términos del párrafo tercero de la fracción XV de este artículo."*

La fracción décimoprimer fue derogada por el artículo único del Decreto de 3 de enero de 1992, durante la presidencia de Carlos Salinas de Gortari, publicado el 6 del mismo mes y año. Antes de la reforma

establecía lo siguiente: "Para los efectos de las disposiciones contenidas en este artículo, y las leyes reglamentarias que se expiden, se crean:

- a) Una dependencia directa del Ejecutivo Federal encargada de la aplicación de las leyes agrarias y de su ejecución.
- b) Un cuerpo consultivo compuesto de 5 personas que serán designadas por el Presidente de la República, y que tendrán las funciones que las leyes orgánicas fijen.
- c) Una comisión mixta compuesta de representantes iguales de la Federación, de los gobiernos locales y de un representante de los campesinos, cuya designación se hará en los terminos que prevenga la ley reglamentaria respectiva, que funcionará en cada estado y en el Distrito Federal con las atribuciones que las mismas leyes orgánicas y reglamentarias determinen.
- d) Comités particulares ejecutivos para cada uno de los núcleos de población que tramiten expedientes agrarios.
- e) Comisariados ejidales para cada uno de los núcleos de población que posean ejidos.

La fracción décimosegunda fue derogada por el Decreto publicado el 6 de enero de 1992, señalando anteriormente que: "*Las solicitudes de restitución o dotación de tierras o aguas se presentarán en los estados directamente ante los gobernadores.*

*Los gobernadores turnarán las solicitudes a las comisiones mixtas, las que substanciarán los expedientes en plazo perentorio y emitirán dictámenes.*

*Los gobernadores de los estados aprobarán o modificarán el dictámen de las comisiones mixtas y ordenarán que se dé posesión inmediata de las superficies que en su concepto procedan. Los expedientes pasarán entonces al Ejecutivo Federal para resolución.*

*Cuando los gobernadores no cumplan con lo ordenado en el párrafo anterior, dentro del plazo perentorio que fije la ley, se considerará desaprobado el dictámen de las comisiones mixtas y se turnará el expediente inmediatamente al Ejecutivo Federal.*

*Inversamente, cuando las comisiones mixtas no formulen dictamen en plazo perentorio, los gobernadores tendrán facultad para conceder posesiones en las extensiones que juzguen procedentes."*

La decimotercera fracción fue derogada por el Presidente Carlos Salinas de Gortari, mediante el artículo único del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de enero de 1992. Establecía antes de la reforma: "*La dependencia del Ejecutivo y el cuerpo consultivo agrario dictaminarán sobre la aprobación, rectificación o modificación de los dictámenes formulados por las comisiones mixtas, y con las modificaciones que hayan introducido los gobiernos locales, se informará al ciudadano Presidente de la República para que éste dicte la resolución como suprema autoridad agraria.*"

La fracción décimocuarta fue derogada al igual que las anteriores, señalando anteriormente: "*Los propietarios afectados con las resoluciones dotatorias o restitutorias de ejidos o aguas, que se hubiesen dictado a favor de los pueblos, o que en lo futuro se dictaren, no tendrán ningún derecho ni recurso legal ordinario, ni podrán promover el juicio de amparo.*

*Los afectados con dotación tendrán solamente el derecho de acudir al gobierno federal para que le sea pagada la indemnización correspondiente. Este derecho deberán ejercitarlo los interesados dentro del plazo de un año, o contar desde la fecha en que se publique la resolución respectiva en el Diario Oficial de la Federación. Fenecido ese término, ninguna reclamación será admitida. Los dueños o poseedores de predios agrícolas o ganaderos en explotación a los que se haya expedido, o en lo futuro se expida, certificado de inafectabilidad, podrán promover el juicio de amparo contra la privación o afectación ilegales de sus tierras y aguas."*

La fracción décimoquinta, ha sido reformada en dos ocasiones, los días 10 de enero de 1934 y 12 de febrero de 1947. Durante la presidencia de Abelardo L. Rodríguez, se dispuso la inafectabilidad de la pequeña propiedad agrícola en explotación. En la segunda reforma, con el Presidente Miguel Alemán Valdéz, se determina la superficie de la pequeña propiedad agrícola y ganadera.

La fracción décimosexta, fue derogada por el artículo único del Decreto de 3 de enero de 1992, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 6 del mismo mes y año. Anteriormente señalaba esta fracción lo siguiente: *"Las tierras que deban ser objeto de adjudicación individual deberán fraccionarse precisamente en el momento de ejecutar las resoluciones presidenciales, conforme a las leyes reglamentarias."*

La décimoséptima fracción, ha sido objeto de dos reformas. La primera de ellas de fecha 10 de enero de 1934, en la que se amplían las bases para llevar a cabo el fraccionamiento de excedentes. La segunda contiene la supresión de los territorios, ésta es de fecha 8 de octubre de 1974.

La fracción décimooctava no ha sido objeto de reforma alguna.

La fracción décimonovena fue reformada primero por una adición publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de febrero de 1983, consituyendo la justicia agraria expedita. Despúes fue reformada por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de enero de 1992, incorporando al texto constitucional la necesidad de establecer mecanismos más dinámicos para dar satisfacción a la necesidad de justicia agraria, reafirmando las tres formas de tenencia de la tierra: el ejido, la comunidad y la pequeña propiedad en explotación. Esta reforma

instituye los tribunales federales agrarios autónomos y de plena jurisdicción, integrados por magistrados propuestos por el Ejecutivo Federal y designados por la Cámara de Senadores, contemplando también la creación de la Procuraduría de Justicia Agraria.

Por último la fracción vigésima, al igual que la anterior se adiciona el día 3 de febrero de 1983, durante la presidencia de Miguel de la Madrid Hurtado, establece con claridad las condiciones para la promoción del desarrollo integral del campesino, considerando de interés público planear y organizar la producción agropecuaria, su industrialización y comercialización, lo que constituye un avance en la consolidación de nuestra reforma agraria.

## **IX.2 Ley Agraria de 23 de febrero de 1992.**

Esta ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992, contempla los núcleos de población ejidal o ejidos, reconociéndoles personalidad jurídica y patrimonio propios. Así mismo por primera vez se establece la Procuraduría Agraria, regulando sus funciones, atribuciones e integración.

Entre la expedición de la Constitución de 1917 y las reformas de 1991 hubo una serie de leyes agrarias que organizaron las cuestiones

sustantivas y adjetivas a la luz de las diversas disposiciones constitucionales, desde la Ley de Ejidos del 30 de diciembre de 1920, en el período presidencial de Alvaro Obregón, hasta la Ley Federal de Reforma Agraria, del 16 de marzo de 1971, en el período presidencial de Luis Echeverría. Antes de la Ley Federal de Reforma Agraria hubo varios códigos agrarios: el de 22 de marzo de 1934, expedido durante el mandato del Presidente Abelardo Rodríguez; el de 23 de septiembre de 1940, promulgado por el Presidente Lázaro Cárdenas, y el de 30 de diciembre de 1942, durante la etapa presidencial de Manuel Avila Camacho.

La Ley Agraria es el ordenamiento sustantivo y adjetivo del régimen jurídico de la tierra en México. Dice su artículo 1: "La presente Ley es reglamentaria del artículo 27 constitucional en materia agraria..."<sup>127</sup> porque otras también lo son, aunque de diversas materias, tales como, la expropiación, los asentamientos humanos, el petróleo, la minería, la energía eléctrica o la energía nuclear. El artículo segundo transitorio de la ley en mención derogó la Ley Federal de Reforma Agraria, la Ley General de Crédito Rural, la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías y la Ley del Seguro Agropecuario y de Vida Campesino, así como las demás disposiciones que se le opusieran, pero también determinó que en tanto no se expidieran las disposiciones correspondientes, continuarían aplicándose, en lo que no se opusieran a

---

<sup>127</sup> LEY AGRARIA, 20ª ed., México, Ediciones Delma, 1998, p. 1.

ésta, las disposiciones reglamentarias y administrativas vigentes a la fecha de entrada de la ley. El artículo sexto transitorio derogó, por su parte, la Ley de Fomento Agropecuario.

Respecto al rezago agrario, el artículo tercero transitorio de la Ley Agraria estableció que la Ley Federal de Reforma Agraria derogada se seguiría aplicando respecto de los asuntos que se encontraran en trámite en el momento de la expedición de aquélla, en materia de ampliación o dotación de tierras, bosques y aguas, creación, reconocimiento y titulación de bienes comunales.

Bajo la legislación anterior, constitucional y secundaria, los pequeños propietarios podían solicitar y obtener certificados de inafectabilidad, que ponían sus tierras al amparo de afectaciones dentro del reparto agrario, salvo que se proveyera a la cancelación de ese título por las causas legalmente estipuladas. Ha decaído la importancia de tales certificados, toda vez que concluyó el reparto agrario. Sin embargo, conservan utilidad para fines procesales, en virtud de que podrían ofrecerse como prueba en los procedimientos previstos por la Ley Agraria y tendrán validez para efectos de determinar la calidad de las tierras.

La Ley Agraria ha sido objeto de varias reformas, entre las cuales se encuentra el artículo 170 en el que se establece la

imparcialidad y objetividad del órgano jurisdiccional a través de la intervención de la Procuraduría Agraria ( ya no del tribunal) en la formulación de demandas por comparecencia. El Senado agregó el caso de las contestaciones también por comparecencia en el artículo 178.

Se crea para el Tribunal Superior, el recurso de revisión en forma consecuente con la nueva competencia de los Tribunales Unitarios Agrarios acerca de conflictos por límites de tierras entre núcleos de población y asociaciones, así como recurso de revisión de sentencias sobre la restitución de tierras de núcleos de población, en el artículo 198, fracción I de la Ley Agraria.

Por su parte en el artículo 185, fracción VI, se prevee la seguridad jurídica, en sentido estricto, respecto a la calificación y aprobación por el tribunal del convenio de avenimiento en el proceso, que adquiere fuerza de cosa juzgada o de sentencia. En el artículo 173 se señala el conocimiento para efectos de audiencia y defensa en materia de señalamiento de domicilio para recibir notificaciones y el procedimiento de notificación por edictos en forma congruente con la celeridad y las características del juicio agrario, así como el empleo auxiliar y complementario de otros medios de comunicación social.

Además en materia de pruebas, se establece el principio de justicia y defensa en cuanto a la suspensión de la audiencia y medidas a

cargo del tribunal cuando sea necesario para el debido desahogo de pruebas y se plantea un régimen especial acerca de la confesión de la demanda en todas sus partes.

Por último, en relación a la sentencia, se satisface el interés jurídico abarcando la preservación de dicho interés por medidas precautorias, como es la suspensión del acto de autoridad conforme al régimen de suspensión en el amparo indirecto. Así también en la ejecución de sentencia, regulando los casos de imposibilidad material o jurídica para ejecutar una sentencia relativa a tierras de un núcleo de población, e hipótesis de inconformidad con la ejecución por parte de quien obtuvo sentencia favorable.

Como podrá observarse, las reformas a la Ley Agraria han sido procedimentales en su totalidad, con la finalidad de mejorar y agilizar el proceso respecto al derecho de propiedad inmobiliaria.

## **CAPÍTULO X.**

### **LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNDO ACTUAL. EL PAPEL DE LA DEMOGRAFÍA Y EL IMPACTO DE LA TECNOLOGÍA COMO ELEMENTOS DE SU TRANSFORMACIÓN.**

El derecho de propiedad ha sufrido numerosas limitaciones y cambios a través de la historia, cambios que no son privativos ni exclusivos del derecho de propiedad, numerosas son las instituciones que han experimentado transformaciones, se hablará en el presente capítulo de la urbanización de las ciudades y las consecuencias que este proceso trae consigo tales como el progreso de la tecnología y la explosión demográfica, que han contribuido a modificar el derecho de propiedad.

#### **X.1 La demografía y el derecho de propiedad sobre bienes raíces.**

Para Ortega y Gasset la ciudad es un ensayo de secesión que hace el hombre para vivir fuera y frente al cosmos, tomando de él

porciones selectas y acotadas. Para este autor, la ciudad tienen un elemento fundamental que es la plaza. "La urbe es ante todo, esto, plazuela, ágora, lugar para la conversación, la disputa, la elocuencia, la política." <sup>128</sup>

En la actualidad las ciudades sólo requieren del elemento población mínima (100,000 habitantes) ubicada en un espacio determinado para considerarse como tales. Sin embargo, anteriormente las ciudades debían tener alma, esto es, la población tenía valores, intereses afines, tradiciones, costumbres, estaban integradas. Actualmente son máquinas de producción, ciudades sin alma, cuyo origen se encuentra en la revolución industrial, sólo son un hacinamiento de gente en un lugar, de ahí el término asentamientos humanos, es la ciudad simplemente un grupo de gente asentada, establecida en un territorio. No obstante lo anterior, ha venido surgiendo un tipo de ciudad mixta en la que coexisten estructuras industriales y estructuras históricas, en otras palabras, persisten antiguas formas de vida junto con las nuevas del capitalismo, de la técnica y la ciencia, algunas que con poca influencia de tradiciones será fácilmente desintegrada y otras con tradiciones fuertemente arraigadas resistirán las novedades y avances tecnológicos.

---

<sup>128</sup> CHUECA GOTILLA, Fernando. *Breve Historia del Urbanismo*, 10ª ed., Madrid, Alianza Editorial, 1985, pp. 9 y 10.

Antes de 1800 existían únicamente veintiún ciudades en el mundo, todas en Europa. Ahora bien, las ciudades se han ido transformando desde su inicio, aunque con mayor notoriedad desde el siglo XIX, lo que ha tenido por consecuencia que la población mundial que era predominantemente rural se ha ido convirtiendo en urbana.

Al aumentar la población urbana lógicamente disminuye la población rural y se abandona la agricultura y las demás actividades relacionadas con el campo, sin embargo para que exista desarrollo económico debe haber actividad agrícola. De acuerdo con Raymond Barre<sup>129</sup> una política de desarrollo agrícola incluye las siguientes medidas:

- 1) La extensión de las tierras cultivables y su participación para el cultivo.
- 2) La asistencia técnica a los agricultores, que deben ser iniciados en los métodos racionales de producción.
- 3) La asistencia financiera principalmente mediante una organización de crédito agrícola.
- 4) El mejoramiento de los métodos de distribución, mediante una organización del almacenamiento, el desarrollo de cooperativas de venta,

---

<sup>129</sup> BARRE, Raymond, *El desarrollo económico*, tr. por Julieta Campos, 1ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1962, p. 158.

el aumento de información sobre los mercados y los precios y facilidades de transporte.

El aumento demográfico lo absorbían proporcionalmente las ciudades, pero en virtud de la falta de trabajo en zonas rurales, el desamor por el campo y la curiosidad por conocer las grandes urbes ha provocado que el plus demográfico esté concentrado en las grandes ciudades, causando un desequilibrio

En México, de acuerdo con los resultados del XII Censo General de Población y Vivienda <sup>130</sup>, al 14 de febrero del 2000, residían en la República un total de 97,483,412 personas, cifra con la que el país se ubica en la undécima posición entre las naciones más pobladas del mundo. La tasa de crecimiento de la población entre 1900 y 2000 fue de poco menos del 1.9% como promedio anual, sin embargo, es importante destacar que se distinguen claramente dos períodos: el primero, de 1990 a 1995, cuando la población crece al 2.1%; y el segundo, que cubre el último lustro, al 1.58% en promedio por año. Estas cifras confirman la paulatina disminución que ha mostrado el crecimiento demográfico del país.

---

<sup>130</sup> Información obtenida de INTERNET, en [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx).

La densidad de población a nivel nacional en 2000 es de 50 habitantes por kilómetro cuadrado; sin embargo, al interior se observan marcadas diferencias. De este modo, mientras que en entidades como el Distrito Federal, el Estado de México t Morelos existen 5,463; 611 y 313 habitantes por kilómetro cuadrado, respectivamente, en situación opuesta se encuentra que Chihuahua, Sonora, Campeche y Durango tienen alrededor de doce habitantes por kilómetro cuadrado; el caso extremo es Baja California Sur, donde este indicador apenas alcanza las seis personas.

Manuel Castells <sup>131</sup> plantea que dos son los hechos fundamentales que provocan la urbanización. El primero, la descomposición previa de las estructuras sociales agrarias y la emigración de la población hacia los centros urbanos ya existentes, proporcionando la fuerza de trabajo esencial a la industrialización y el segundo, el paso de una economía doméstica a una economía de fábrica, lo que significa al mismo tiempo la concentración de mano de obra, la creación de un mercado y la constitución de un medio industrial.

"La urbanización surge por el crecimiento pasado, presente y futuro de la población, de la producción y del consumo" <sup>132</sup>, las ciudades

---

<sup>131</sup> CASTELLS, Manuel, *La cuestión urbana*, tr. por Irene C. Oliván, 13ª ed., México, Siglo XXI Editores, 1991, p. 22.

<sup>132</sup> CURIE, Lauchlin, *Urbanización y Desarrollo, un diseño para el crecimiento urbano*, tr. por Emilio Duhau L., 2ª ed., México, Gernika, 1992, p. 225

que no tienen el problema de la sobrepoblación sufren problemas debido al mal diseño urbano y al estilo de vida, que provocan una inequitativa repartición de los recursos.

Por su parte, la Iglesia Católica asegura que la superpoblación es un mito, ha redactado un documento en pro de la vida, denominado "El mito de la superpoblación" <sup>133</sup> en el que critican la creencia de que el mundo está sobrepoblado y que los países, especialmente los pobres deben imponer medidas urgentes para reducir la tasa de la natalidad, o de lo contrario no habrá mas recursos para la supervivencia de la especie humana, y por tanto ésta morirá.

El documento indica que en una Conferencia de las Naciones Unidas para la conservación de los recursos <sup>134</sup> predijo que para 1975 se habrían agotado las reservas de algunos minerales en el mundo, lo cual resultó erróneo.

La Iglesia también demuestra en el documento que en el mundo hoy se alimenta a más población que hace veinte años, eso en virtud de que ha incrementado la tierra cultivable, incluso en los países considerados como superpoblados, la causa de este aumento es la utilización de mayor y mejor tecnología en la producción agrícola y

---

<sup>133</sup> Información obtenida de INTERNET, en la dirección: <http://www.aciprensa.com/poblac.htm> El mito de la "superpoblación", pp. 1 a 8.

<sup>134</sup> <http://www.aciprensa.com/poblac.htm> El mito de la "superpoblación", p. 2.

pecuaria. Reconocen que sí existe hambre en el planeta pero no debido a la falta de alimentos, ni de exceso de habitantes, sino de políticas gubernamentales equivocadas e injusta distribución de la riqueza.

Respecto al espacio físico afirman que toda la población mundial junto con la ciudad de Nueva York, es decir la zona industrial, áreas verdes, oficinas y residencias cabrían en el estado de Texas y se alimentaría con un terreno cultivado equivalente a la India. El resto del planeta estaría vacío. Aseguran que las ciudades más pobladas son Hong Kong, Taipei, Tokio y Manhattan y no son los más pobres sino que tienen un nivel de vida alto, las demás ciudades densamente pobladas tienen problemas de pobreza debido a problemas administrativos y no a poblacionales.

El Papa Juan Pablo II <sup>135</sup> indica que los hombres están más conscientes del hecho de la explotación de la tierra y que ésta exige una planificación racional y honesta, en muchas ocasiones esta explotación junto con el desarrollo de la técnica no controlado amenazan el ambiente natural del hombre, la voluntad de Dios era poner al hombre en contacto con la Naturaleza como su dueño y custodio, mas no como explotador ni destructor de ella.

---

<sup>135</sup> Información obtenida de INTERNET de la dirección: <http://www.c.net.gt/jsánchez/enciclicas/red-hom.html> Redemptor Hominis: primera carta encíclica de su santidad Juan Pablo II, p. 9.

Luis Díez-Picazo haciendo referencia al autor Vallet plantea los problemas concretos del Derecho de la sociedad de masas <sup>136</sup>:

1. La distribución de los bienes con su incidencia en la propiedad privada, el establecimiento de limitaciones al derecho de propiedad y la intervención del Estado para realizar la función social de la propiedad.
2. La redistribución de los recursos por medio de los impuestos.
3. El incremento del núcleo de personas que participan en las empresas mediante la llamada "democracia industrial" o de las empresas socialistas o nacionalistas.
4. El dirigismo de la economía y el establecimiento de planes tecnocráticos.
5. La seguridad social como protección de la masa y como función redistributiva de rentas.
6. La inflación.
7. La gran ciudad como problema.
8. El problema de la masificación como cultura, con dos importantes proyecciones; los medios de percepción, información y comunicación y la organización de la enseñanza.

---

<sup>136</sup> DIEZ-PICAZO, Luis, *Derecho y Masificación Social, tecnología y Derecho Privado (dos esbozos)*, 2ª ed.

Sin embargo, puede refutarse que en materia de propiedad deben tenerse en cuenta dos puntos: a) Por una parte, el derecho de propiedad privada debe conservarse, procurando que sea accesible al mayor número posible de personas; b) Por otra parte, este derecho no es ilimitado ni absoluto, sino que tiene una función social como ya se ha planteado, debe tener limitaciones a que no podría ser absoluto pues se conculcarían derechos de terceros, para lo cual tiene que intervenir el estado a través de su gobierno siendo este quien imponga dichas regulaciones y limitaciones.

Luis Díez-Picazo habla de la existencia de una propiedad masificada que resulta de la evolución de las masas, esta especie de propiedad es la propiedad de viviendas, y por consiguiente, lo que se llama propiedad horizontal o condominio. Esta propiedad se caracteriza por tener una superficie limitada, además de estar inserta en un conjunto en el que se debe convivir con otros propietarios gemelos, es decir con iguales derechos, esta propiedad está sometida a limitaciones, pues es claro que todo tipo de bien especialmente los inmuebles se encuentran sujetos a numerosas restricciones.

## X.2 La Tecnología y la Propiedad Inmobiliaria.

El progreso de la técnica trae aparejada la inversión de bienes complejos y de enorme valor, tal como la maquinaria industrial o la electrónica, estos bienes en no pocas ocasiones tienen un valor mucho mayor que las propiedades inmuebles, dejándolas de lado como cosas de poca importancia encanto a precio se refiere.

Frecuentemente se considera a los avances técnicos como base de la metrópoli, y es verdad que juegan un importante papel en la transformación de las ciudades, teniendo que eliminar principalmente el obstáculo espacio, que de acuerdo con el economista mexicano Jesús Silva Herzog la propiedad privada tiene su origen en el desarrollo de la tecnología como lo expresa de la manera siguiente: "cuando no existía propiamente hablando técnica agrícola y aún no se empleaba ni la pala de bronce, ni mucho menos el concurso de todos los miembros de la tribu, resultaba lógico que la cosecha difícil y duramente obtenida, apareciera como perteneciente a todos los miembros del grupo. Mas cuando la pala de bronce se utiliza, cuando el arado se descubre y latiera puede removerse y aumentar así sus rendimientos, y cuando esto lo puede hacer con éxito una familia, entonces nace el concepto de propiedad familiar, de propiedad privada."<sup>137</sup> Mucha verdad encierran

---

<sup>137</sup> SILVA Herzog, Jesús, *Historia del Pensamiento Económico-Social de la antigüedad al siglo XVI*, 4ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1961, p. 168.

las palabras de este autor, la tecnología se hace presente en todos los campos de la vida.

Puede reconocerse que no es la perversidad la que da origen a la propiedad privada, como lo señalaron los pensadores de la antigüedad, su origen se encuentra en el progreso de la técnica, en todos los avances de que se gozan gracias a la tecnología. Esta puede cambiar con gran rapidez y de hecho lo hace, por el contrario las instituciones políticas y sociales cambian a un ritmo menos acelerado y además cambian como respuesta a los avances de la ciencia. Este desarrollo tecnológico es útil y necesario para el presente y el futuro de la sociedad , pero deben combinarse la técnica con las instituciones sociales avanzando en forma paralela, desafortunadamente puede verse en el mundo actual que no sucede así. Los centros de las ciudades están densificados, se mandan quitar árboles y jardines para construir más viviendas y con esto se pone en peligro la salud de los seres humanos escudándose en el principio del bien común cuando lo que en realidad se está haciendo es perjudicar a la sociedad mundial, se ve que la tecnología tiene consecuencias tanto positivas como negativas.

No es este trabajo una oposición a la tecnología sino como dice el lema del Club Sierra <sup>138</sup>: "No una oposición ciega al progreso, sino oposición al progreso ciego".

### **X.3 Demografía y Tecnología ¿terminarán con la propiedad sobre inmuebles?**

A pesar de las enormes transformaciones e innumerables limitaciones impuestas al derecho de propiedad inmobiliaria por la demografía y los avances de la tecnología a través de la historia, no es posible o al menos muy difícilmente se llegaría al punto de extinguir la propiedad sobre inmuebles, pues el ser humano viviría sin la seguridad de un techo, de una vivienda con la que pueden contar para sí mismos, así como para sus descendientes. El derecho de propiedad otorga certeza jurídica y a la vez tranquilidad emocional al propietario de inmuebles, ya se trate de una casa-habitación o de un terreno, campo, edificio, oficina o local comercial, ya que cada bien raíz tiene una finalidad, tanto económica como emocional, ya que proporciona al propietario seguridad para su futuro y el de los suyos.

---

<sup>138</sup> MEADOWS, Donella et al., *Los límites del crecimiento*, tr. por María Soledad Loaeza de Graue, 19ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1972, p. 194.

Sin embargo, todo propietario debe estar consciente de que los bienes inmuebles que posea deben cumplir con una función social, es decir que no sean utilizados única y exclusivamente para la satisfacción de necesidades individuales, sino que debe el derecho de propiedad estar limitado por las necesidades ajena y comunes. Es decir, el propietario tiene la obligación de darle un destino a su propiedad, a través de los frutos que obtiene del mismo, como pueden ser productos naturales (frutos, vegetales...) de las tierras cultivables u otro tipo de bienes muebles que deriven indirectamente de un inmueble, con la finalidad de satisfacer necesidades colectivas, subordinando el derecho de propiedad al interés común, además de satisfacer las necesidades individuales del propietario.

Los avances tecnológicos y científicos que se han desarrollado en la actualidad deben ser aprovechados en su totalidad para beneficio de la propiedad inmobiliaria, ya que si bien es cierto que los bienes muebles han sobrepasado en muchos casos en costo a los inmuebles, también lo es que la propiedad sobre inmuebles es absolutamente necesaria para la utilización de aquéllos, por lo que debe ser protegida, sujetándola además al cumplimiento de un fin social evitando de esta manera el egoísmo de muchos propietarios que en el capitalismo actual existen, quienes únicamente buscan el beneficio propio.

Por su parte, la demografía es un elemento importante que afecta al derecho de propiedad, ya que es verdad que el mundo está

cada vez más poblado, sin embargo, existen en la actualidad medidas que han tomado varios países para evitar la sobrepoblación, así como también en muchas naciones no existe demografía, como son países de Europa e incluso para no ir tan lejos, algunas entidades federativas de la República Mexicana, como ya quedó asentado anteriormente con cifras en este capítulo. Por lo tanto, es una utopía llegar al punto en el cual el hecho de que la superpoblación en el mundo provoque que la propiedad sea insuficiente para cada habitante del planeta, aunado a que se han creado nuevas formas de propiedad inmobiliaria como lo es la propiedad horizontal y la copropiedad, dos figuras jurídicas que proporcionan la facilidad al ser humano de poseer un bien que les otorgue protección y seguridad jurídica, como ya se explicó en el capítulo correspondiente.

Por lo tanto, la propiedad no llegaría a su total exterminación, pero si debe sufrir más limitaciones en este sentido, es decir, darle un sentido social al derecho de propiedad, incentivando a los propietarios a fin de lograr que no sólo se beneficien a sí mismos mediante la propiedad de sus bienes inmuebles, sino realizando obras obligatorias para la satisfacción de necesidades colectivas y de esta manera contribuir al mejoramiento de toda la comunidad.

## CONCLUSIONES

1. Debe procurarse que la legislación sobre inmuebles regule los problemas causados por la demografía y la tecnología, en virtud de que a nuestro juicio estos últimos factores superan de hecho el control jurídico.
2. Todo lo concerniente al registro de la propiedad inmobiliaria, a nuestro juicio, se encuentra muy atrasado, por lo que definitivamente se necesita un control jurídico moderno utilizando la alta tecnología.
3. Las relaciones humanas actuales obligan a poner un acento más fuerte en el carácter social de la propiedad inmobiliaria.
4. Como resultado del estudio realizado no puede discutirse la afectación que el derecho de propiedad ha sufrido a lo largo del tiempo a causa del aumento demográfico, la ciencia y la tecnología.
5. Consideramos, por el momento, que la propiedad inmobiliaria no desaparecerá, pero sí sufrirá, como lo demuestra el análisis, modificaciones importantísimas provocadas por los tres factores mencionados como título de nuestro estudio, el demográfico, el científico y el tecnológico.

## BIBLIOGRAFÍA

ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, *Curso de Derechos Reales, Propiedad y Posesión*, 1ª ed., Madrid, Civitas, 1986, Tomo I.

ASTUDILLO URSÚA, Pedro, *Lecciones de Historia del Pensamiento Económico*, 7ª ed., México, Porrúa, 1990.

ARCE Y CERVANTES, José, *De los Bienes*, 1ª ed., México, Porrúa, 1990.

BARRE, Raymond, *El desarrollo económico*, tr. por Julieta Campos, 1ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1962.

BIALOSTOSKY, Sara, *Panorama del Derecho Romano*, 3ª ed., México, Facultad de Derecho-UNAM, 1990.

BLOCH, Ernst, *Derecho Natural y Dignidad Humana*, tr. por Felipe González Vicen, 1ª ed, España, Editorial Aguilar, 1980.

BRAVO GONZALEZ, Agustín, *Lecciones de Derecho Romano Privado*, 1ª ed., México, Bay gráfica y ediciones, 1963.

*BRITÁNICA JUNIOR ENCYCLOPAEDIA FOR BOYS AND GIRLS*, 44a ed., Chicago, Encyclopaedia Britannica Inc., 1981, Tomo 12.

CASTELLS, Manuel, *La cuestión urbana*, tr. por Irene C. Oliván, 13ª ed., México, Siglo XXI Editores, 1991.

CICERÓN, Marco Tulio, *Sobre los deberes*, tr. por José Guillén Cabañero, 1ª ed., Madrid, Tecnos, 1989.

CHUECA GOTILLA, Fernando, *Breve Historia del Urbanismo*, 10ª ed., Madrid, Alianza Editorial, 1985.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 5 de febrero de 1857.

*CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS*, Ediciones Delma, México, D.F., 17ª ed., 2000.

CROSSMAN, R.H.S., *Biografía del Estado Moderno*, tr. por J. A. Fernández de Castro, 4ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1986.

CURIE, Lauchlin, *Urbanización y Desarrollo, un diseño para el crecimiento urbano*, tr. por Emilio Duhau L., 2ª ed., México, Gernika, 1992.

DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 7ª ed., México, Porrúa, 1991.

*DERECHOS DEL PUEBLO MEXICANO. MÉXICO A TRAVES DE SUS CONSTITUCIONES*, 19ª ed., México, D.F., Porrúa, 1994.

DIEZ-PICAZO, Luis, *Derecho y Masificación Social, tecnología y Derecho Privado (dos esbozos)*, 2ª ed., 1999.

DOMÍNGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil, Parte General, Personas, Cosas, Negocios Jurídicos e Invalidez*, 3ª ed., México, Porrúa, 1992.

DUGUIT, León, *Las transformaciones del Derecho, (público y privado)*, 1ª ed., Buenos Aires, Editorial Heliasta, 1975.

DÜRING, INGEMAR, *Aristóteles, exposición e interpretación de su pensamiento*, tr. por Bernabé Navarro, 2ª ed., México, UNAM, 1990.

*ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA*, 1ª ed., Buenos Aires, Driskill, 1987,  
Tomo XII.

*ENCICLOPEDIA UNIVERSAL EUROPEO-AMERICANA*, 1ª ed., Madrid,  
Espasa-Calpe, 1989, Tomo XXIII.

ESQUIVEL OBREGÓN, Toribio, *Apuntes para la Historia del Derecho en México*, 2ª ed., México, Porrúa, 1984.

FERGUSON, John M., *Historia de la economía*, tr. por Vicente Polo, 1ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1948.

FISCHER, Stanley et. al., *Economía*, 2a ed., México, McGraw-Hill, 1990.

FLORIS MARGADANT, Guillermo, *Derecho Agrario Mexicano*, 1ª ed., México, PAC, 1997.

FLORIS MARGADANT, Guillermo, *El Derecho Privado Romano como introducción a la cultura jurídica contemporánea*, 20ª ed., México, Esfinge, 1994.

*FUNK AND WAGNALLS ENCYCLOPEDIA*, 4a ed., Nueva York, The Dun & Bradstreet Corporation, 1988, Vol. 8.

GAARDER, Jostein, *El mundo de Sofía, Manual sobre la historia de la Filosofía*, tr. Por Kirsti Baggethun y Asunción Lorenzo, 1ª ed., México, Patria, 1995.

GOMEZ GRANILLO, Moisés, *Breve Historia de las Doctrinas Económicas*, 18ª ed., México, Esfinge, 1992.

KASER , Max, *Derecho Romano Privado*, 2ª ed., Madrid, Instituto Editorial Reus, 1982.

LEMUS GARCIA, Raúl. *Derecho Agrario Mexicano*, 7ª ed., México, Porrúa, 1991.

*LEY AGRARIA*, 20ª ed., México, Ediciones Delma, 1998.

LORCA NAVARRETE, José F., *Introducción al Derecho, Fundamentos Filosóficos*, 1ª ed., Madrid, Ediciones Pirámide, 1987.

MAGALLON IBARRA, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil, Derechos Reales*, 1ª ed., México, Porrúa, 1990, Tomo IV.

MAZEAUD, Henri et al., *Lecciones de Derecho Civil*, tr. por Luis Alcalá-Zamora y Castillo, 1ª ed., Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1978.

MEADOWS, Donella et al., *Los límites del crecimiento*, tr. por María Soledad Loaeza de Graue, 19ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1972.

MEDINA CERVANTES, José Ramón, *Derecho Agrario*, 1ª ed., México, Harla, 1987.

MENDIETA Y NÚÑEZ, Lucio, *El Problema agrario de México y la Ley Federal de Reforma Agraria*, 12ª ed., México, Porrúa, 1974.

MENDIETA Y NÚÑEZ, Lucio, *El Problema Agrario de México y la Ley Federal de Reforma Agraria*, 19ª ed., México, Porrúa, 1983, p. 121.

MILL, John Stuart, *Principios de Economía Política, con algunas de sus aplicaciones a la filosofía social*, tr. por Teodoro Ortiz, 2ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1951.

MORINEAU IDUARTE, Martha et Román Iglesias González, *Derecho Romano*, 4ª ed., México, Oxford University Press/HARLA, 1998.

OURLIAC, Paul et J. Malafosse, *Derecho Romano y Francés Histórico*, tr. por Manuel Fairén, 1ª ed., Barcelona, Editorial Bosch, 1963, Tomo II Los Bienes.

PADILLA SAHÚN, Gumesindo, *Derecho Romano I*, 1ª ed., México, McGraw-Hill, 1996, p. 83.

PEQUEÑO LAROUSSE ILUSTRADO, 16ª ed., México, Ediciones Larousse, 1992.

PEREZ LUÑO, Antonio Enrique, *Derechos Humanos, Estado de Derecho y Constitución*, 4ª ed., Madrid, Tecnos, 1991.

PETIT, Eugene, *Tratado Elemental del Derecho Romano*, 8ª ed., México, Porrúa, 1991.

PLANIOL, Marcel et Georges Ripert, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, 1ª ed., Puebla, Editorial Cajica, 1983.

PLATÓN, *Las Leyes, Epinomias, El Político*, tr. Por Francisco Larroyo, 5ª ed., México, Porrúa, 1991.

RIVERA RODRÍGUEZ, Isaías, *El Nuevo Derecho Agrario Mexicano*, 2ª ed., México, McGraw-Hill, 1991.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil II, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*, 24ª ed., México, Porrúa, 1993.

SAINZ GOMEZ, José María, *Derecho Romano I*, 1ª ed., México, Noriega-Limusa, 1998.

SÉNECA, Lucio Anneo, *Tratados Morales*, tr. por José M. Gallegos Rocafull, 2ª ed., México, UNAM, 1991, Tomo I.

SILVA HERZOG, Jesús, *Historia del Pensamiento Económico-Social de la antigüedad al siglo XVI*, 4ª ed., México, Fondo de Cultura Económica, 1961.

SOTO Y SOBREYRA, Ignacio, *Economía Política*, 19ª ed., México, Porrúa, 1994.

*THE NEW ENCYCLOPAEDIA BRITÁNICA MACROPAEDIA*, 15ª ed., Chicago, Encyclopaedia Británica Inc., 1981, Vol. 15.

VENTURA SILVA, Sabino, *Derecho Romano, curso de Derecho Privado*, 11ª ed., México, Porrúa, 1992.