

La verdadera grandeza de las naciones se funda únicamente en el triunfo de la inteligencia, no en su extensión territorial ni en lo vasto de su población. Todo país debe desarrollarse moral y materialmente. El Gobierno de México no puede consentir en representar el papel de araña, señalando el de mosca al extranjero, llamándole a su territorio con la pintura del oro y la plata que se esconde en el seno de sus montañas, y de la vegetación y las fragantes flores que esparcen sus aromas en los cultivados valles: y luego, si se ausenta por dos años o por casualidad se establece dentro del límite de las 20 o las 5 leguas, despojarle, en nombre de la ley, de sus terrenos esmeradamente cultivados y de su bien adquirida propiedad.

Ni creo tampoco que tal sea el deseo de México. El inmenso progreso realizado en los últimos siete años, bajo la cordura e influencia del general Díaz y del actual jefe del Ejecutivo, demuestra lo extenso de sus miras y su buena acogida a los extranjeros. Y a mi juicio, si la Corte Suprema de esta nación asentase las doctrinas que quedan enunciadas, ellas se encontrarían conformes con las opiniones y deseos, tanto del general Díaz como del actual Gobierno. Soy de ustedes atento seguro servidor.

*Frederic Hall*

Hotel Iturbide, agosto 8 de 1883

---

### Derechos de los extranjeros en México

Señor don Simeón Levy.\*

Editor del *Mexican Financier*.

México, agosto 12 de 1883

Estimado señor:

Hallábame ayer tarde escribiendo algunas notas sobre la *Capacidad jurídica de los extranjeros para adquirir y poseer bienes raíces en la República, y para disponer de ellos por contrato o por testamento*, cuando usted tuvo la bondad de poner personalmente en mis manos el número de su bien dirigido periódico, publicado ayer mismo, llamándome la atención hacia un notable artículo del señor don Federico Hall, abogado norteamericano, acerca del mismo asunto. En nuestra conversa con usted se manifestó deseoso de tener la opinión de un abogado mexicano, y aunque entiendo que la mía bien poco prestigio puede tener, y que usted habría hecho mejor dirigiéndose a alguno de los distinguidos jurisconsultos que brillan por su carácter y sus luces en nuestro foro, insistiendo usted en tener la mía he debido, tanto por cortesía, como por la benevolencia con que usted me trata, corresponder a sus deseos haciendo a un lado lo que, visto el interés de actualidad que tiene el asunto, y su trascendental importancia para tantos intereses creados y por crear, podría tenerse por egoísmo y falsa modestia.

He leído atentamente el artículo del señor Hall, y me es grato manifestar a usted que sus conclusiones 1a, 2a. y 3a. son las mismas que siempre he seguido, consultado y practicado, tanto por que las tengo por derivadas rectamente de nuestra legislación positiva, como porque me parecen las más acomodadas a las necesi-

---

\* El señor Arthur P. Cushing, abogado de Boston, residente en México, ha tenido la bondad de interpretar en inglés esta carta, y de colaborar en su redacción.

dades especiales de México y a los principios de la democracia moderna.<sup>1</sup> La regla de que *la tierra debe ser sólo propiedad de los nacionales*, en cuanto se relaciona con el individuo aisladamente considerado, me parece ser un resto de los tiempos primitivos en que se confundían tanto en el lenguaje como en las ideas, el extranjero y el enemigo, en que la ley decía: *Adversus hostem, aterna auctoritas esto*.<sup>2</sup> Y es para mí satisfactorio que, letrado de la experiencia e ilustración del señor Hall, haya llegado a las mismas conclusiones, venciendo la influencia que naturalmente hubiera podido ejercer en sus opiniones el espíritu restrictivo que en algunos de los Estados Unidos del Norte todavía domina en la legislación sobre extranjeros,<sup>3</sup> lo que le hace decir con sinceridad que le honra, que: "La Constitución de México va mucho más allá que la de los Estados Unidos".

Difiero, sin embargo, del señor Hall en la 4a. de sus conclusiones en la que asienta que: "Si los extranjeros compraren terrenos en la República sin manifestar su intención de conservar su nacionalidad, semejante compra no anula *ipso facto* su fidelidad a su propio Gobierno, ni les priva de la protección del mismo". En el curso de este estudio daré las razones de esta divergencia, así como iré indicando algunas de las apreciaciones del señor Hall que no admito de una manera absoluta.

Un temor me asalta al escribir a usted estas líneas que quiere insertar en su periódico, y ese temor es el de que fastidien a sus lectores. Seguramente podría ser de algún atractivo para ellos una discusión de la materia bajo el punto de vista económico-político, porque entraría más en la índole y objeto del *Mexican Financier*, pero yo debo dejar a los estadistas y a plumas mejor cortadas que la mía, el estudio de lo que convenga más a este país, atentas sus circunstancias interiores y exteriores, a la senda de progreso en que se ha lanzado con tanto anhelo, al carácter de sus habitantes y al siglo en que vivimos. Mi intento es concretarme al estudio de la legislación positiva, y resolver: Si conforme a la vigente hoy día en esta República, los extranjeros, ya sean avecindados y residentes o no, que han adquirido y poseen bienes inmuebles en ella, o los adquieran y posean en adelante, pueden estar seguros y tranquilos en su goce pleno y en su libre disposición, al igual de

1 Las tres conclusiones a que me refiero, son:

1a. Que los extranjeros pueden adquirir, poseer, traspasar, ceder por disposición testamentaria, y heredar terrenos en cualquier punto de México, al igual de los mexicanos, excepto los pertenecientes al dominio público.

2a. En el caso de adquirir terrenos en México y de ausentarse por más de dos años, no se les puede despojar de su propiedad.

3a. Que los extranjeros pueden adquirir, en cualquier Departamento o Estado, cuantas propiedades deseen.

2 Tabula tertia, cap. III.

Comentando Pothier este texto, dice:

"Comprendemos que el sentido de este capítulo es que la propiedad era un derecho que sólo podían tener los ciudadanos romanos, de manera que, un extranjero cualquiera, aun cuando hubiese habitado el Latium o la ciudad de Roma, no podía, cualquiera que fuese el tiempo transcurrido, adquirir la cosa que pertenecía a un ciudadano romano; y esto por la única razón de que era extranjero y no vivía bajo el imperio de las mismas leyes civiles".

3 En los Estados Unidos del Norte es atribución propia de cada Estado, como veremos que lo es también en la República de México, legislar sobre los derechos de los extranjeros en relación con la propiedad raíz.

Kent', Commentaries. Vol. II, Part. IV, Párr. 7o. dice:

La Legislatura de Nueva York, y probablemente las de varios otros Estados, siguen la práctica de otorgar individual y nominalmente a los extranjeros, el privilegio de tener propiedad raíz; y por una ley permanente en Nueva York, los extranjeros tienen la capacidad de adquirir y poseer tierras libremente, y de vender, hipotecar y disponer de ellas por testamento pero, no de arrendarlas, lo mismo que si fueran ciudadanos por nacimiento, siempre que el interesado preste juramento de que reside en el Estado y tiene la intención de residir siempre en los Estados Unidos, y de adquirir la ciudadanía en los mismos, tan luego como pueda ser naturalizado, y de que ha dado los primeros pasos requeridos por la ley con este fin. El poder de vender, gravar, hipotecar y transmitir por testamento la propiedad raíz, dura seis años, desde el día en que se haya prestado el juramento; pero el extranjero no tiene capacidad para adquirir o poseer tierras que le vengan por herencia forzosa, por testamento o por contrato, antes de residir en el Estado y de prestar el juramento mencionado; y si muere dentro de los seis años, sus herederos que habitan en los Estados Unidos lo heredan como si hubiese sido ciudadano. Existen leyes en el mismo sentido, en favor de los extranjeros, en Maryland, La Carolina del Sur, Delaware y Missouri, y en Lousiana, Pensilvania, Kentucky, Virginia, Michigan, New Jersey, Illinois, Indiana y Ohio, parece haber desaparecido esencialmente la incapacidad de los extranjeros para adquirir, poseer y transmitir bienes raíces. En la Carolina del Norte y en Vermont, sus Constituciones establecen que toda persona honrada que llegue al Estado y se establece en él y presta juramento de fidelidad al Estado, puede comprar y adquirir por otros medios, poseer y transferir tierras, y después de un año de residencia tener los mismos títulos en ellas como si fuese súbdito nacido en el Estado. En concreto, la Corte Superior goza de amplio poder para otorgar a los extranjeros residentes, cuando lo piden, el derecho de adquirir, poseer y transferir propiedad raíz, de la misma manera que si fueran ciudadanos nacidos en el Estado.

los mexicanos, o si están sujetos respecto, de tales propiedades, a las condiciones restrictivas que establecieron las leyes de 14 de marzo de 1842 y 1.º de febrero de 1856. Pasaré en seguida a tratar de algunos puntos incidentales de la cuestión propuesta. Para minorar el tedio que cause a los lectores, seré tan breve como el objeto me lo permita.

Más en este estudio tendré que combatir no sólo la opinión de mi ilustrado amigo y distinguido estadista el señor Gómez del Palacio en su consulta de 8 de abril de 1880,<sup>4</sup> a la que se contrae el escrito del señor Hall, sino la del inteligente publicista señor Azpíroz, quien en su obra titulada: "Código de Extranjería de los Estados Unidos Mexicanos", presenta, con ligeras variantes, las mismas conclusiones del señor Gómez del Palacio, derivándolas ambos de la combinación de las leyes de 1842 y 1856.<sup>5</sup>

No debo disimular cuanto me agreden adversarios cuya ciencia y lealtad son tan reconocidas y estimadas que sus doctrinas han llegado alguna vez a obtener eco hasta en las regiones del poder;<sup>6</sup> pero me anima la invitación a la discusión que el señor Gómez del Palacio hace con su sinceridad característica, en la carta con que dirigió a "El Nacional" esa consulta, que desde luego tiene el mérito indiscutible de ser un estudio histórico completo de las leyes especiales dictadas sobre el asunto desde el tiempo de la dominación colonial, y el de haber avivado en alto grado la investigación jurídica sobre un objeto de inmensa importancia para el presente y para el porvenir de México.

He indicado ya que las conclusiones de los señores Gómez del Palacio y Azpíroz son un resumen de las disposiciones de las leyes de 1842 y 1850, que, en concepto de ambos letrados, deben refundirse, conservándose de la primera lo que no fue claramente modificado o expresamente abrogado en la segunda.

4 Véase "El Nacional" correspondiente al 2 de julio de 1883.

5 El señor Azpíroz combate de esta manera los argumentos en contra de su doctrina: Artículos 162, 164. Leyes de 11 de marzo de 1842, artículo 8; de 30 de enero de 1854, artículo 5; y de 14 de diciembre de 1874, artículo 1, Fracc. I. Si las leyes permiten a los extranjeros la adquisición y posesión de bienes raíces por la ventaja que saca el país aumentando su población y aprovechándose de los servicios personales de los propietarios; no parece injusto desposeer a éstos de los bienes raíces entregándoles su valor: cuando con su ausencia privan a la República del contingente de trabajo, de consumo de fuerza que ella esperaba en cambio de aquel favor. Hay más todavía: los rendimientos de la propiedad raíz de que se aprovecharía el extranjero fuera del país, serían una pérdida positiva para éste.

Se han suscitado dudas sobre la vigencia del artículo 10 (162 y 163 de este Código) de la ley de 11 de marzo de 1842: 1.º, por no haberlo reproducido la de 1.º de febrero de 1856; 2.º, por considerársele opuesto a la Constitución de 1857; y 3.º, por no tenerse noticias de que haya sido aplicado en la práctica; pero no son admisibles estos argumentos. No el primero, porque declarada vigente en todas sus partes la ley de 11 de marzo de 1842, por la de 30 de enero de 1854 en su artículo 5, no ha sido derogada expresamente por ninguna posterior: la de 1.º de febrero de 1856 no contiene prevención alguna contraria a la del artículo en cuestión, y la del 4 de diciembre de 1874 considera vigente la de 1842, en cuanto no ha sido alterada por las que le siguieron.

La Constitución de 1857 en sus artículos 4 y 7, únicos que se refieren a la propiedad de las personas, no comprenden el caso de los extranjeros que se ausentan del país: el 4.º sólo garantiza el aprovechamiento de los productos del trabajo; el 27 no considera la propiedad individual, sino para determinar el caso único en que es lícita la expropiación *sin el consentimiento* del dueño. Cuando el extranjero propietario de bienes raíces se ausenta en los términos que expresa el artículo 8 de la ley de 1842, *voluntariamente* deja de cumplir la condición de residir en la República, bajo la cual le permiten las leyes no sólo adquirir, sino poseer y conservar dichos bienes. El artículo constitucional que prohíbe expropiar a un individuo contra su consentimiento, no comprende, pues, el caso en que el extranjero, por su ausencia, renuncia voluntaria, aunque tácitamente, el medio legal de conservar su propiedad, aceptado libremente por él cuando la adquirió con arreglo a las leyes especiales en cuestión.

Finalmente, la falta de observancia de las leyes no puede alegarse contra su cumplimiento, porque jamás ha sido legítima costumbre la *negativa*, ni aún la positiva que es contraria a la utilidad pública (Sala Ilustrac. del Der. Real de España, edec. de 1852, lib. I, tít. I, números 15 y 16), y en la actualidad "la ley no queda abrogada ni derogada, sino por otra posterior" (Cód. Civ. del Dis. Fed. Artículo 8), estando, por lo mismo, desterrada la costumbre *contra-legem*, cualquiera que sea.

Actas y Notas, pág. 294.

6 En una comunicación de la Secretaría de Fomento, dirigida, con fecha 1.º de junio último, al Jefe Político y comandante general de la Baja California, sobre denuncias de minas ubicadas en las islas del Golfo de Cortés y del Pacífico, se dice:

"Que varios criaderos minerales y de rocas de ornato y de construcción han sido concedidos para su trabajo y explotación a extranjeros que han trasladado después su dominio a compañías vecindadas y residentes fuera de la República Mexicana, la que está en contravención con lo que disponen las leyes de 14 de marzo de 1842, de 3 de diciembre de 1855 y de 1.º de febrero de 1856, que previenen que los extranjeros vecindados y residentes en el país, son los únicos que pueden adquirir propiedades urbanas, rústicas y en el ramo de minería". (*Diario Oficial* de junio 7 de 1883).

Como esta especie de resurrección de ambas leyes está en completa oposición con lo que en la práctica se ha observado, y puede tenerse como una costumbre, especialmente respecto de la ley de 1842,<sup>7</sup> me parece conveniente comenzar por exponer los motivos por los que la opinión generalmente seguida es, que la ley de 1856 abrogó todas las disposiciones de la de 1842 que no reprodujo en manera alguna.

Expedida la ley de 1842 por el poder dictatorial creado por las bases del régimen central, conocidas con el nombre de "Bases de Tacubaya", su autoridad no parece haber sido nunca muy eficaz.

La 7a. de esas bases de la que quiso derivarse, expresándose así en la ley, sólo daba al Ejecutivo provisional *las facultades necesarias para la reorganización de todos los ramos de la administración pública*, y difícilmente podría tenerse la ley que me ocupa como un acto de administración. Además, la 6a. de las bases sujetaba al Ejecutivo a responder de sus actos ante el primer Congreso Constitucional, lo que por sí solo daba una existencia precaria a tales actos.

Un año después, el 12 de junio de 1843, y a consecuencia de un nuevo pronunciamiento, que disolvió el Congreso emanado de las Bases de Tacubaya, se promulgaron las "Bases de organización política de la República Mexicana", formadas por una Junta Nacional Legislativa, que implícitamente garantizaron la propiedad de los extranjeros lo mismo que la de los mexicanos (artículos 7 y 9, frac. 13).

Restablecido el régimen republicano federal y con él la Constitución de 1824, se promulgó en 23 de mayo de 1847, el "Acta constitutiva y de reformas a la misma Constitución", cuya acta contuvo los artículos siguientes:

Artículo 5o. "Para *asegurar los derechos del hombre* que la Constitución reconoce, una ley fijará las garantías de libertad, seguridad, *propiedad e igualdad* de que gozan *todos* los habitantes de la República, y establecerá los medios de hacerlas efectivas.

Artículo II. "Es facultad exclusiva del Congreso General dar bases para la colonización y dictar las leyes conforme a las cuales los poderes de la Unión hayan de desempeñar sus facultades constitucionales".

Quedó, pues, por entonces, por decir así, incierta, mientras se expedía la ley prometida en el artículo 5o, toda restricción respecto de la propiedad de los extranjeros.

Así debió ser, puesto que, habiéndose entronizado de nuevo al Gobierno absoluto, se estimó necesario en la ley de extranjería expedida por él en 30 de enero de 1854, declarar *vigente en todas sus partes el decreto de 14 de marzo de 1842 sobre adquisición de bienes raíces por extranjeros* (artículo 5o.).

Más en principios de 1854 comenzaba a vacilar la dictadura militar del general Santa Anna. El 1o. de marzo de ese mismo año, se proclamaba el Plan de Ayutla, que reformado en Acapulco el día 11, triunfó en la Capital de la República el 13 de agosto de 1855, siendo los hombres de esa revolución los que formaron y proclamaron la Constitución Federal de 5 de febrero de 1857, que es hoy la primera base del derecho público del país.

El primer efecto de todo cambio de instituciones, producido por una revolución armada, es poner en duda la fuerza obligatoria de las leyes y disposiciones emanadas de la administración derrocada, a la que se

7 Multitud de propiedades hay en el Distrito Federal pertenecientes a familias extranjeras que, o nunca residieron en el país, o lo abandonaron hace largos años, dejándolas en poder de administradores; y jamás la autoridad pública ha pretendido apoderarse de esas propiedades para venderlas, como lo prevenía la ley de 1842. Es también de uso constante que los extranjeros no residentes en el país adquieran propiedades en él, por medio de apoderados, siendo su derecho respetado por los tribunales. Yo mismo administro, años hace, propiedades que se hallan en esos casos, y nunca he sido molestado ni se ha negado judicial o extrajudicialmente el derecho pleno de propiedad a mis poderdantes, por considerarles en contravención con las leyes de 1842 y 1856. Lo mismo pasa en el resto de la República; y en su litoral marítimo, en esa zona de 5 leguas desde la costa, en la que según las dichas leyes y la opinión del señor Gómez del Palacio, ni aún con autorización del Ejecutivo de la Unión, pueden los extranjeros adquirir propiedades, las tienen y valiosas, gozándolas al amparo del derecho público y privado.

tiene por ilegítima y usurpadora del poder público. Este efecto se produjo con las dictadas por el Gobierno que sucumbió al esfuerzo de la revolución nacional de Ayutla. Se pensaba que todos sus actos debían ser revisados y se proponían y adoptaban las medidas para hacer la revisión.<sup>8</sup>

En tales circunstancias se expidió la ley de 1o. de febrero de 1856 por el Presidente Comonfort, que ejercía también la dictadura, entretanto el Congreso, que pocos días después había de reunirse, expedía la Constitución de la República.

En esa ley no se hizo una sola referencia a la de 1842 que, como se acaba de ver, hacia apenas dos años que la administración caída había revivido.

Y sin embargo, un estudio comparado de ambas, convence que para la formación de la de aquella sirvió de base la segunda.

Períodos y artículos enteros de la de 1842 se reprodujeron literalmente en la de 1856. Otros artículos fueron modificados y algunos suprimidos. El ordenamiento de las disposiciones es casi idéntico.<sup>9</sup>

8 Véase la Historia del Congreso Constituyente por Zarco, tomo I, págs. 63, 91, 130 y siguientes.

9 Para que no se crea que exagero, presento una enfrente de otra las dos leyes.

**LEY DE 14 DE MARZO DE 1842.**

Artículo 1o. Los extranjeros avecinados y residentes en la República, pueden adquirir y poseer propiedades urbanas y rústicas, por compra, adjudicación, denuncia o cualquiera otro título establecido por las leyes.

Artículo 2o. Pueden adquirir también en propiedad minas de oro, plata, cobre, azogue, hierro y carbón de piedra de que fueren descubridores, con arreglo a las ordenanzas del ramo.

Artículo 3o. Cada individuo extranjero no podrá adquirir más de dos fincas rústicas en un mismo departamento sin licencia del Supremo Gobierno, y sólo bajo los linderos que hoy tienen con independencia una de otra.

Artículo 4o. En la adquisición de fincas urbanas en las ciudades, villas y pueblos, así como de los terrenos inmediatos a ellos en que se quieran construir nuevas fincas, gozarán los inquilinos del derecho del tanto en igualdad de circunstancias y condiciones.

Artículo 5o. Los extranjeros que en virtud de esta ley adquieran propiedad, quedan absolutamente sujetos en cuanto a ella a las leyes vigentes o que rijan en la República sobre traslación, uso, conservación y pagos de impuestos, sin que puedan alegar algún derecho de extranjería acerca de estos puntos.

Artículo 6o. En consecuencia, todas las cuestiones de esa naturaleza que puedan suscitarse, serán terminadas por las vías ordinarias y comunes de las leyes nacionales, con exclusión de toda otra intervención cualquiera que sea.

Artículo 7o. Los extranjeros que adquieran propiedades rústicas, urbanas o de minas, y los extranjeros que trabajen en ellas como sirvientes, operarios o jornaleros, no están obligados a prestar el servicio de armas que no sea el de policía; pero si a satisfacer los impuestos que tengan por objeto a la milicia.

Artículo 8o. Si el extranjero propietario se ausentase por más de dos años con su familia de la República, sin obtener permiso del Gobierno, o la propiedad pasase por herencia o por cualquiera otro título a poder de persona no residente en la República, estará obligada a venderla dentro de dos años contados desde el día en que se verificare la ausencia o traslación de dominio. Si no lo hiciese, se procederá a la venta de oficio con todas las formalidades legales, y de su producto se aplicará la décima parte al denunciante, quedando las nueve décimas partes restantes en depósito seguro a disposición del dueño. Esto mismo se verificará siempre que se probase que el dueño de la finca reside fuera de la República, y que el que se dice propietario no lo es más que en lugar del ausente.

Artículo 9o. Estas disposiciones no comprenden a los departamentos limítrofes o fronterizos con otras naciones, respecto de los cuales se expedirán leyes especiales de colonización, sin que jamás pueda adquirirse propiedad en ellos por extranjeros, sin expresa licencia del Gobierno Supremo de la República.

Artículo 10o. En los departamentos que no son limítrofes o fronterizos y que tuviesen costas, solamente a cinco leguas de ellas podrán adquirir propiedad rústica los extranjeros.

Artículo 11o. Para que los extranjeros que hayan adquirido propiedades en la República puedan ser ciudadanos de ésta, basta que hagan constar ante la autoridad política del lugar de su residencia que son propietarios, que han residido dos años en la República y que se han conducido bien. El expediente instruido de esta manera, se dirigirá al Ministerio respectivo por el que se despachará la carta de ciudadanía.

Artículo 12o. Los extranjeros no podrán adquirir terrenos realengos o baldíos, en todos los departamentos de la República, sin contratarlos con el Gobierno que posee este derecho, en representación del dominio de la nación mexicana.

**LEY DE 1 DE FEBRERO DE 1856.**

Artículo 1o. Los extranjeros avecinados y residentes en la República, pueden adquirir y poseer propiedades rústicas y urbanas, incluso las minas y toda clase de metales y de carbón de piedra, ya sea por compra, adjudicación, denuncia o cualquier otro título de dominio establecido por las leyes comunes o por la Ordenanza de minería.

Artículo 2o. Ningún extranjero podrá sin previo permiso del Supremo Gobierno, adquirir bienes raíces en los Estados o territorios fronterizos, sino a veinte leguas de la línea de la frontera.

Artículo 3o. Los extranjeros que deseen obtener el permiso de que habla el artículo anterior, deberán dirigir su solicitud al Ministerio de Fomento, para que con vista de ella y de informe del Gobierno del Estado o territorio respectivo, se resuelva lo conveniente.

De esta correlación tan estrecha y de que la ley de 1856 forma un sistema que no necesita para completarse hacer entrar en él las disposiciones de los artículos suprimidos, se ha deducido que o el legislador de 1856 no estimó en vigor la ley de 1842, hasta el punto de no creer conveniente expresar que la derogaba, o que si la tuvo por vigente, la abrogó en aquellas de sus disposiciones que omitió.

"Cuando la ley antigua, dice Demolombe, y la ley nueva, estatuyen sobre la misma materia, y la ley nueva no reproduce alguna disposición particular de la ley antigua, sin pronunciar sin embargo su abrogación expresa estamos autorizados para decir, a pesar de esto, que esta disposición particular está abrogada".

"En efecto, si en general debe presumirse que el legislador que no pronuncia la abrogación formal, no ha querido impedir lo que se llama *la fusión* de las dos leyes no sucede lo mismo cuando la ley nueva crea, sobre la misma materia, un sistema entero y completo, más o menos diferente del de la ley antigua. No sería sabio entonces según la observación del señor Méritou, alterar la economía y la unidad de esta ley nueva, mezclándole las disposiciones, tal vez heterogéneas, de la ley antigua, que aquella ha reemplazado".<sup>10</sup>

Y si no obstante, la exacta aplicación que en el caso tiene esta filosófica doctrina, se quisiese poner en duda cuál fue el espíritu que inspiró la formación de la ley de 1o. de febrero de 1856, entiendo que todo resto de vacilación desaparecería, fijándose en el sentimiento ampliamente liberal de la revolución que elevó al poder al Presidente Comonfort. Ese sentimiento se revela de un modo palpitante, en el Estatuto Orgánico provisional de la República Mexicana expedido el 2 de mayo de 1856 por dicho Presidente.

En ese Estatuto que rigió hasta la promulgación de la Constitución de 1857, hallamos las disposiciones siguientes, cuya importancia comprenderá usted.

"Artículo 5o. El ejercicio de los derechos civiles es independiente de la calidad de ciudadano, en consecuencia, a excepción de los casos en que se exija dicha calidad, todos los habitantes de la República gozarán de los derechos civiles conforme a las leyes, y de las garantías que se declaran por este Estatuto; *pero los extranjeros no disfrutarán en México de los derechos y garantías que no se concedan, conforme a los tratados, a los mexicanos en las naciones a que aquellos pertenezcan*".

"Artículo 30. La nación garantiza a sus habitantes la libertad, la seguridad, la propiedad y la igualdad".

"Artículo 34. A nadie puede privarse del derecho de escoger el lugar de su residencia, de mudarlo cuando le convenga y de salir de la República y *transportar fuera de ella sus bienes*, salvo el derecho de tercero y el cumplimiento de los deberes del empleo o cargo que se ejerza".

Artículo 4o. En las adquisiciones que por consecuencia de esta ley quieran hacer los extranjeros, de fincas urbanas o de terrenos para construir las inmediatas a las poblaciones, gozarán los inquilinos o arrendatarios actuales, el derecho del tanto en igualdad de circunstancias y condiciones.

Artículo 5o. Los extranjeros que en virtud de esta ley adquieran propiedades raíces; quedan sujetos a todo lo relativo a ellas a las disposiciones que se hayan dictado o se dictaren en lo sucesivo sobre traslación, uso y conservación de las mismas propiedades en la República, así como al pago de toda clase de impuestos, sin poder alegar en ningún tiempo respecto de estos puntos el derecho de extranjería.

Artículo 6o. Por consiguiente, todas las cuestiones que acerca de tales propiedades puedan suscitarse, serán ventiladas en los tribunales de la República y conforme a sus leyes, con exclusión de toda intervención extraña, cualquiera que sea.

Artículo 7o. Los extranjeros que adquieran propiedades rústicas, urbanas o de minas, conforme a esta ley, estarán obligados a prestar el servicio de armas cuando se trate de la seguridad, de la propiedad o de la conservación del orden de la misma población en que están radicados. Fuera de estos casos, no se les podrá exigir tal servicio.

Artículo 8o. Para que los extranjeros que hayan adquirido propiedades en la República puedan ser ciudadanos de ella, bastará que hagan constar esa circunstancia ante la autoridad política del lugar de su residencia. Presentada esta circunstancia en el Ministerio de Relaciones, con la solicitud respectiva, se les expedirá su carta de ciudadanía.

10 Tratado de la publicación, de los efectos y de la aplicación de las leyes en general, en el "Curso de Código Napoleón", cap. IV, No. 128. Véase también Delisle, Principios de la interpretación de las leyes, tomo I, § 41.

"Artículo 62. Todo habitante de la República tiene libertad para emplear su trabajo o capital en el giro o profesión honesta que mejor le pareciere, sometién dose a las disposiciones generales que las leyes establecen para asegurar el buen servicio público".

"Artículo 63. La propiedad es inviolable, sea que consista en bienes, derechos, o en el ejercicio de alguna profesión o industria."

"Artículo 65. La propiedad podrá ser ocupada en caso de exigirlo así la utilidad pública, legalmente comprobada y mediante previa y competente indemnización".

"Artículo 66. Son obras de utilidad pública, las que tienen por objeto proporcionar a la nación usos o goces de beneficio común, bien sean ejecutadas por las autoridades o por compañías o empresas particulares, autorizadas competentemente".

"Artículo 77. Estas garantías son generales, comprenden a todos los habitantes de la República y obligan a todas las autoridades que existen en ella. *Unicamente queda sometido a lo que dispongan las leyes comunes generales:*

"II. Las reglas a que han de someterse la entrada y permanencia de los extranjeros en el país, y el derecho de éstos para el ejercicio de las profesiones y giros, *gozando en todo lo demás de las garantías que esta ley consigna*".

He aquí que, si los artículos omitidos en la ley de 1856, y que la de 1842 comprendía, no fueron abrogados tácitamente por la primera, de seguro lo fueron por el Estatuto Orgánico promulgado cuatro meses después, porque esos artículos no podrían conciliarse con la igualdad de garantías y de derechos civiles que a mexicanos y a extranjeros otorgó ese Estatuto.

En efecto, ¿cómo conciliar con esa igualdad la limitación que en el artículo 3o. se puso al extranjero de no poder adquirir más de dos fincas rústicas en un mismo departamento, sin licencia del Gobierno? ¿Cómo conciliar con la inviolabilidad de la propiedad, la prevención del artículo 8o, de que el extranjero, ausentándose por más de dos años sin permiso del Gobierno, tuviere que vender sus bienes inmuebles, so pena de que se le vendiesen por la autoridad pública, y que lo mismo sucediese con la propiedad que por herencia o cualquiera otro título pasase a poder de persona no residente en la República? ¿Cómo, en fin, conciliar con las garantías del Estatuto, las prohibiciones de los artículos 9o. y 10o. de adquirir propiedades en los departamentos fronterizos, y en una zona de cinco leguas del litoral marítimo?

Más esos artículos 3o, 8o, 9o. y 10o. de la ley de 42 fueron precisamente los omitidos en la de 1856.

Quedaron, pues, tales restricciones abolidas, ya por esta ley, ya por el Estatuto provisional, y como después ninguna otra ley las ha revivido, lógicamente debe concluirse que es un error el darlas por vigentes hoy día. Y como las demás disposiciones de la ley de 42 fueron reproducidas, con modificaciones o sin ellas, en la de 1856, debe también concluirse, que en esta materia, para nada y en nada debe tenerse como vigente la tan repetida ley de 1842.

Pasemos ahora a examinar la suerte que ha corrido la de 1856.

*El Estatuto orgánico provisional* no alteró sustancialmente las disposiciones de esta ley. Su base estableciendo que *los extranjeros, para adquirir y poseer bienes raíces, debiesen ser avecindados y residentes en la República*, pudo conciliarse con las garantías otorgadas en el Estatuto a los *habitantes*. Los Estados no tuvieron en el Estatuto una soberanía propia e independiente para arreglar por medio de leyes su régimen interior. Se administraron por gobernadores que nombró el Presidente de la República sin más facultades, en cuanto a la propiedad territorial que la de "*decretar lo conveniente y conforme a las leyes, respecto de la adquisición, enajenación y permuta de bienes que pertenezcan al común del Estado*". Artículo 117, fracción VIII.

Más en 5 de febrero de 1857, la Constitución federal produjo un cambio radical en el régimen centralizador del Estatuto. Las garantías fueron declaradas *derechos del hombre*, llamando a su goce a *los extranjeros* lo mismo que a los mexicanos (artículo 33). Desapareció, por lo tanto, la necesidad de habitar el país, de residir o avecindarse en él para poseer y disponer de la propiedad adquirida al amparo de la inviolabilidad proclamada en el artículo 27. *Los derechos del hombre* tienen, en efecto esta cualidad característica: que reputándose creados por la naturaleza misma, a todo hombre, cualquiera que sea su condición o estado, resida donde residiere, le serán respetados por las leyes y autoridades de la República dentro de los límites de su territorio.

La Constitución, restableciendo la soberanía y la libertad de los Estados en todo lo concerniente a su régimen interior, sin más restricción, es que las previstas en el *Pacto federal*, reconoce que entre esos atributos soberanos de cada Estado, está el de legislar sobre la adquisición y la transmisión de la propiedad mueble e inmueble ubicada en el Estado.

Nada hay en la Constitución federal que ponga el régimen de la propiedad territorial bajo la jurisdicción legislativa de los Poderes de la Unión, ya sea que los propietarios sean mexicanos o extranjeros. Ese régimen es, como en los Estados Unidos del Norte, del resorte *exclusivo* de la legislación de los Estados, con la sola restricción de no violar los derechos del hombre; y los Estados han ejercido esta facultad que la Constitución les reserva.<sup>11</sup>

Como casi todos ellos han adoptado el Código Civil que en el año de 1870 se expidió para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, en este Código es donde propiamente debe buscarse cuál es el derecho de los extranjeros respecto de la adquisición, posesión y transmisión de la propiedad raíz.<sup>12</sup>

En él se reconoce la división de las personas en mexicanos y extranjeros (artículo 22), sancionándose el principio de que la ley civil es igual para todos, sin distinción de personas, más que en los casos especialmente declarados (artículo 1o.).

Ahora bien, no se halla una sola disposición en todo el Código que establezca una desigualdad entre extranjeros y mexicanos en cuanto al goce de los derechos civiles.

Lejos de esto, podrían citarse varios artículos de este Código para demostrar el espíritu altamente liberal que en él domina respecto de los extranjeros;<sup>13</sup> mas sería entrar en una demostración que juzgo por el momento innecesaria, siendo ya esta carta demasiado larga.

Baste decir que con excepción de la regla de reciprocidad internacional puesta en el artículo 3437 respecto de la capacidad para heredar ex testamento o abintestato,<sup>14</sup> en todo lo demás nada hay que haga a los extranjeros de peor condición que a los mexicanos, trátase de bienes muebles o inmuebles.

---

11 Ultimamente, el Congreso de la Unión ha propuesto las Legislaturas de los Estados, como reforma de la Constitución, que sea del resorte del mismo Congreso, el expedir Códigos de *Comercio* y de *Minería* obligatorios en toda la República. Esta reforma *propuesta* y todavía no aceptada, confirma lo que venimos diciendo. Si ella es adoptada, la legislación de minas será federal; pero la relativa a las demás propiedades rústicas y urbanas conservará el carácter de legislación de Estado que hoy tiene.

12 Con excepción de los Estados de Veracruz y de México que se habían dado sus códigos civiles, antes de que se promulgase el del Distrito Federal, y del de Tlaxcala que conserva la antigua legislación, los demás siguen el del Distrito, con ligeras reformas.

13 Puede servir de ejemplo el artículo 3423 que autoriza a los extranjeros que testen en el Distrito Federal y en la California, para escoger la ley de su patria o la mexicana, respecto de la solemnidad interna del acto.

14 El artículo dice: "Por falta de reciprocidad internacional son incapaces para heredar por testamento o por intestado, a los habitantes del Distrito Federal o de la California, los extranjeros que según las leyes de su país no pueden testar o dejar por intestado sus bienes a favor de los mexicanos".



Debe tenerse presente:

1o. Que conforme a un principio de derecho internacional privado, universalmente aceptado y expresamente consignado en el Código,<sup>15</sup> los bienes inmuebles se rigen por la ley del lugar de su ubicación, cualquiera que sea la nacionalidad del poseedor o del propietario. Ni al mexicano ni al extranjero es lícito quebrantar este precepto.

2o. Que el Código Civil no es aplicable a las minas,<sup>16</sup> sino en aquello en que la legislación especial de minería sea muda; que de la misma manera tampoco es aplicable a la ocupación y enajenamiento de los terrenos baldíos o nacionales, cuya legislación es del resorte del Congreso Federal.<sup>17</sup>

3o. Que todos los derechos de los extranjeros establecidos por la legislación común, constitucional y privada, del país, se acrecientan o restringen según las estipulaciones de los tratados que medien entre la República y la nación a que pertenezca el extranjero.<sup>18</sup>

4o. Que todo lo dicho debe entenderse del derecho privado; pero que en cuanto a la influencia que la adquisición y posesión de bienes raíces deban tener en los derechos y obligaciones de los extranjeros con relación al cuerpo político, habrá que acudir a la Constitución de la República, o a los tratados, o a las constituciones particulares de los Estados, o a las leyes especiales.

Con más espacio, y en otras cartas, me permitiré comunicar a usted señor director, mis pobres opiniones sobre estos puntos, demasiado vastos para ser tratados en la presente, y sobre los derechos de las corporaciones que tengan por objeto la utilidad pública y privada juntamente, pues lo dicho en esta carta se refiere a los individuos y a las compañías de interés privado que se equiparan a ellos.

Por ahora concluiré asentando:

1o. La ley de 1842 no puede considerarse como ley vigente en la República.

2o. La de 1856, tampoco debe considerarse vigente en cuanto concierne a la propiedad raíz ubicada en el Distrito Federal en el territorio de la Baja California, y en los Estados que han adoptado el Código Civil del Distrito Federal o cuyos códigos y leyes particulares contienen una legislación semejante a la de aquel Código. Exceptúanse de esta regla, la propiedad minera que se rige por la ley de 1856, en cuanto no haya sido derogada por el "Estatuto orgánico" provisional del mismo año, o por los Códigos y leyes particulares de los Estados, y los terrenos baldíos o nacionales, que se rigen por las leyes especiales federales.

3o. Salvas las estipulaciones de los tratados, los extranjeros residentes o no, pueden adquirir, conservar y transmitir propiedades rústicas y urbanas en los Estados, en el Distrito Federal y en el territorio de la Baja California, designados en la conclusión anterior, lo mismo que si fueran mexicanos, respetándose en cuanto a la adquisición por herencia, la reciprocidad internacional que establece el artículo 3437 del Código Civil ya citado.

De los mismos derechos gozan las Compañías o asociaciones de interés particular que tengan el carácter de extranjeras.

Soy de usted señor director atento servidor

*Luis Méndez*

---

15 Código Civil, artículo 14.

16 Código Civil, artículo 867.

17 Artículo 72, fracción 24 de la Constitución y 806 Código Civil.

18 Constitución Federal, artículo 126.