

CAPACIDAD JURIDICA DE LOS EXTRANJEROS,  
PARA ADQUIRIR Y POSEER BIENES RAÍCES  
EN LA REPÚBLICA Y PARA DISPONER DE ELLOS  
POR CONTRATO Ó POR TESTAMENTO.  
POR LUIS MENDEZ.\*

He leído atentamente el artículo del Sr. Hall, y sus conclusiones primeras, segunda y tercera son las mismas que siempre he seguido, consultado y practicado, tanto porque las tengo por derivadas rectamente de nuestra legislación positiva, como porque me parecen las más acomodadas á las necesidades especiales de México y á 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 é ilustración del Sr. Hall, haya llegado á 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 dominan 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 Sr. Hall en la cuarta de sus conclusiones, en la que asienta que: "Si los extranjeros compran terrenos en la República sin manifestar su intención de

---

<sup>3</sup> 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, Párf. 70. dice:

Las legislaturas de Nueva York, y probablemente las de varios otros Estados, siguen la práctica de otorgar individual y nominalmente á 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 ese 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 ó poseer tierras que le vengan por herencia forzosa, por testamento ó por contrato, ántes 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 Luisiana, 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 Connecticut, la Corte Superior goza de amplio poder para otorgar á 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.

---

\* *El Foro*. 2a. Epoca; Tomo XIV; No. 45; martes 14 de septiembre de 1883. Secc.: "editorial", pp. 177-79.

<sup>1</sup> Las tres conclusiones á que me refiero, son:

1<sup>a</sup>. 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.

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

3<sup>a</sup>. Que los extranjeros pueden adquirir, en cualquier departamento ó Estado, cuantas propiedades deseen.

<sup>2</sup> *Tabula tertia*, cap.III.

Comentando Pothier este texto, dice:

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

conservar su nacionalidad, semejante compra no anula *ipso facto* su fidelidad á su propio gobierno, ni les priva de la proteccion del mismo." En el curso de este estudio daré las razones de ésta divergencia, así como iré indicando algunas de las apreciaciones del Sr. Hall que no admito de una manera absoluta.

Mi intento es concretarme al estudio de la legislacion positiva, y resolver: Si conforme á la vigente hoy dia en esta República, los extranjeros, ya sean avecindados y residentes ó no, que han adquirido y poseen bienes inmuebles en ella, ó los adquieran y posean en adelante, pueden estar seguros y tranquilos en su goce pleno y en su libre disposicion, al igual de los mexicanos, ó si están sujetos, respecto de tales propiedades, á las condiciones restrictivas que establecieron las leyes de 14 de Marzo de 1842 y 1º. de Febrero de 1856. Pasaré en seguida á tratar de algunos puntos incidentales de la cuestion propuesta. Para minorar el tedio que cause á los lectores, será tan breve como el objeto me lo permita.

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

<sup>4</sup> Véase *El Nacional* correspondiente al 24 de Julio de 1883.

<sup>5</sup> El Sr. Aspiroz combate de esta manera los argumentos en contra de su doctrina:

"Arts. 162. 164.—Leyes de 11 de Marzo de 1842, art. 8: de 30 de Enero de 1854, art. 5º.: y de 14 de Diciembre de 1874, art. 1, frac. 1.—Si las leyes permiten á los extranjeros la adquisicion y posesion de bienes raíces por la ventaja que saca el país aumentando su poblacion y aprovechándose de los servicios personales de los propietarios: no parece injusto desposeer á estos de los bienes raíces entregándoles su valor cuando con su ausencia privan á la República del contingente de trabajo, de consumo y de fuerza que ella esperaba en cambio de aquel favor. Hay mas todavía: los rendimientos de la propiedad raiz de que se aprovecharia el extranjero fuera del país, serian una pérdida positiva para éste.

Se han suscitado dudas sobre la vigencia del art. 10 (162 y 163 de este Código) de la ley de 11 de Marzo de 1842: 1º., por no haberlo reproducido la de 1º. de Febrero de 1856; 2º., por considerársele opuesto á la Constitucion de 1857; y 3º., 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 de la ley de 11 de Marzo de 1842, por la de 30 de Enero de 1854 en su art. 5º. no ha sido derogada expresamente por ninguna posterior: la de 1º. de Febrero de 1856 no contiene prevencion alguna contraria á la del artículo en cuestion, y la de 14 de Diciembre de 1874 considera vigente la de 1842 en cuanto no ha sido alterada por las que le siguieron.

La Constitucion de 1857 en sus artículos 4º. y 27, únicos que se refieren á la propiedad de las personas, no comprende el caso de los extranjeros que se ausentan del país: el 4º. 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 expropiacion *sin el consentimiento* del dueño. Cuando el extranjero propietario de bienes raíces se ausenta en los términos que expresa el art. 8 de la ley de 1842, *voluntariamente deja de cumplir la condicion 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 á un individuo contra su consentimiento, no comprende, pues, el caso en que el extranjero por su ausencia, renuncia voluntaria, aunque tacitamente, el medio legal de conservar su propiedad, aceptando libremente por él cuando la adquirió con arreglo á las leyes especiales en cuestion.*

No debo disimular cuánto me arredran adversarios cuya ciencia y lealtad son tan reconocidas y estimadas, que sus doctrinas han llegado alguna vez á obtener eco hasta en las regiones del poder<sup>6</sup>; pero me anima la invitacion á la discusion que el Sr. Gómez del Palacio hace con su sinceridad característica, en la carta con que dirigió á *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 dominacion colonial, y el de haber avivado en alto grado la investigacion jurídica sobre un objeto de inmensa importancia para el presente y para el porvenir de México.

He indicado ya que las conclusiones de los Sres. Gómez del Palacio y Aspiroz son un resumen de las disposiciones de las leyes de 1842 y 1856, que, en concepto de ambos letrados, deben refundirse, conservándose de la primera lo que no fué claramente modificado ó expresamente abrogado en la segunda.

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

Finalmente, la falta de observancia de las leyes no puede alegarse contra su cumplimiento, porque jamás ha sido legítima costumbre la *negativa*, ni aun la positiva que es contraria á la utilidad pública. (Sala Ilustrac. del Der. Real de España, edic. de 1852, Lib. I números 15 y 16, y en la actualidad la ley no queda abrogada ni derogada, sino por otra posterior" (Cod. sip. del Dist. Fed., art. 8), estando por lo mismo desterrada la costumbre *contra legem*, cualquiera que sea.

Actas y notas, pág. 294.

<sup>6</sup> En una comunicacion de la Secretaría de Fomento, dirigida, con fecha 1º. 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 Pacifico se dice:

"Que varios criaderos minerales y de rocas de ornato y de construccion, han sido concedidos para su trabajo y explotacion á extranjeros que han trasladado despues su dominio á compañías avencindadas y residentes fuera de la República Mexicana, lo que está en contravencion con lo que disponen las leyes de 14 de Marzo de 1842, de 3 de Diciembre de 1855, y de 1º. de Febrero de 1856, que previenen que los extranjeros avecinados y residentes en el país, son los únicos que pueden adquirir propiedades urbanas, rústicas y en el ramo de la mineria." (*Diario Oficial* de Junio 7 de 1883.)

<sup>7</sup> Multitud de propiedades hay en el Distrito Federal pertenecientes á familias extranjeras que, ó nunca residieron en el país, ó 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 prevenia la ley de 1842. Es tambien 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 ó extrajudicialmente el derecho pleno de propiedad á mis poderdantes, por considerarles en contravencion 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 segun dichas leyes y la opinion del Sr. Gómez del Palacio, ni aun con autorizacion del Ejecutivo de la Union, pueden los extranjeros adquirir propiedades, las tienen y valiosas, gozándolas al amparo del derecho público y privado.

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 reorganizacion de todos los ramos de la administracion pública*, y difícilmente podría tenerse la ley que me ocupa como un acto de administracion. Además, la 6a. de las bases sujetaba al Ejecutivo á responder de sus actos ante el primer Congreso constitucional, lo que por sí sólo daba una existencia precario á tales actos.

Un año después, el 12 de Junio de 1843, y á consecuencia de un nuevo pronunciamiento, que disolvió el Congreso emanado de las Bases de Tacubaya, se promulgaron las "Bases de organizacion 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 (art. 7 y 9, fraccion 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 de la misma Constitución", cuya acta contuvo los artículos siguientes:

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

Art 11. Es facultad exclusiva del Congreso general dar bases para la colonizacion y dictar las leyes conforme á las cuales los poderes de la Union hayan de desempeñar sus facultades constitucionales."

Quedó, pues, por entónces, por decirlo así, incierta, mientras se expedía la ley prometida en el art. 5º., toda restriccion respecto de la propiedad de los extranjeros.

Así debió ser, puesto que, habiéndose entronizado de nuevo el 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 adquisicion de bienes raíces por extranjeros* (art. 5º.).

Mas en principios de 1854 comenzaba á vacilar la dictadura militar del general Santa-Anna. El primero 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 día 13 de Agosto de 1855, siendo los hombres de esa revolucion 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 revolucion armada, es poner en duda la fuerza obligatoria de las leyes y disposiciones emanadas de la administracion derrocada, á la que se tiene por ilegítima y usurpadora del poder público. Este efecto se produjo por las dictadas por el Gobierno que sucumbió al esfuerzo de la revolucion nacional de Ayutla. Se pensaba que todos sus actos debían ser revisados y se proponían y adoptaban las medidas para hacer la revision.<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, entre tanto el Congreso, que pocos días después había de reunirse, expedía la Constitución de la República.

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

Y sin embargo un estudio comparado de ambas, convence que para la formacion 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>

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

#### LEY DE 14 DE MARZO DE 1842.

Art. 1. Los extranjeros avecindados y residentes en la República, pueden adquirir y poseer propiedades urbanas y rústicas, por compra, adjudicacion, denuncia ó cualquier otro título establecido por las leyes.

Art. 2. Pueden adquirir también en propiedad minas de oro, plata, cobre, azogue, hierro y carbon de piedra de que fueren descubridores, con arreglo á las ordenanzas del ramo.

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

Art. 4. En la adquisicion de fincas urbanas en las ciudades, villas y pueblos, así como de los terrenos inmediatos á ellos en que se quieran construir nuevas fincas, gozaran los inquilinos del derecho del tanto en igualdad de circunstancias y condiciones.

Art. 5. Los extranjeros que en virtud de esta ley adquirieran propiedad, quedan absolutamente sujetos en cuanto á ella á las leyes vigentes ó que rijan en la República sobre traslacion, uso, conservacion y pagos de impuestos, sin que puedan alegar algun derecho de extranjería acerca de estos puntos.

Art. 6. En consecuencia, todas las cuestiones de esta naturaleza que puedan suscitarse, serán terminadas por las vías ordinarias y comunes de las leyes nacionales, con exclusion de toda otra intervencion cualquiera que sea.

#### LEY DE 1º. DE FEBRERO DE 1856.

Art. 1. Los extranjeros avecindados y residentes en la República pueden adquirir y poseer propiedades rústicas y urbanas, incluidas las minas y toda clase de metales y de carbon de piedra, ya sea por compra, adjudicacion, denuncia ó cualquier otro título de dominio establecido por las leyes comunes ó por la Ordenanza de minería.

Art. 2. Ningun extranjero podrá sin previo permiso del Gobierno, adquirir bienes raíces en los Estados ó territorios fronterizos, sino á veinte leguas de la línea de la frontera.

Art. 3. 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 del informe del gobierno del Estado ó territorio respectivo se resuelva lo conveniente.

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

Art. 5. Los extranjeros que en virtud de esta ley, adquirieran propiedades raíces; quedan sujetos á todo lo relativo á ellas las disposiciones que se hayan dictado ó se dictaren en lo sucesivo sobre traslacion, uso y conservacion de las minas propiedades en la República, así como al pago de toda clase de impuestos, sin poder alegar en ningun tiempo respecto de estos puntos el derecho de extranjería.

Art. 6. Por consiguiente, todas las cuestiones que acerca de tales propiedades puedan suscitarse, serán ventiladas en los tribunales de la República y conforme á sus leyes, con exclusion de toda intervencion extraña, cualquiera que sea.

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

De esta correlacion 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 ó el legislador de 1856 no estimó en vigor la ley de 1842 hasta el punto de creer conveniente expresar que la derogaba, ó

Art. 7. Los extranjeros que adquieran propiedades rústicas, urbanas ó de minas, y los extranjeros que trabajan en ellas como sirvientes, operarios ó jornaleros, no están obligados á prestar el servicio de armas que no sea el de policía; pero sí á satisfacer los impuestos que tengan por objeto á la milicia.

Art. 8. Si el extranjero propietario se ausentase por más de dos años, con su familia, de la República, sin obtener permiso del gobierno, ó la propiedad pasase por herencia ó cualquier otro título á poder de persona no residente en la República, estará obligado á venderla dentro de dos años contados desde el día en que se verificare la ausencia ó traslacion de dominio. Si no lo hiciese se procederá á 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 á disposicion 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.

Art. 9. Estas disposiciones no comprenden á los departamentos limítrofes ó fronterizos con otras naciones, respecto de los cuales se expedirán leyes especiales de colonizacion, sin que jamás pueda adquirirse propiedad en ellos por extranjeros, sin expresa licencia del gobierno supremo de la República.

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

Art. 11. 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 despechare la carta de la ciudadanía.

Art. 12. Los extranjeros no podrán adquirir terrenos realengos ó baldíos, en todos los departamentos de la República, sin contratarlos con el gobierno que posee éste derecho, en representacion del dominio de la nacion mexicana.

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

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

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 disposicion particular de la ley antigua, sin pronunciar sin embargo su abrogacion expresa, estamos autorizados para decir, á pesar de esto, que esta disposicion particular está abrogada."

"En efecto, si en general debe presumirse que el legislador que no pronuncia la abrogacion formal, no ha querido impedir lo que se llama *la fusion* de las dos leyes, no sucede lo mismo cuando la ley nueva crea, sobre la misma materia, un sistema entero y completo, más ó ménos diferente del de la ley antigua.— No sería sábio entónces segun la observacion del Sr. Mérilhou, 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 aplicacion que en el caso tiene esta filosófica doctrina, se quisiese poner en duda cuál fué el espíritu que inspiró la formacion de la ley de 1º de Febrero de 1856, entiendo que todo resto de vacilacion desapareceria, fijándose en el sentimiento ampliamente liberal de la revolucion 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 23 de Mayo de 1856 por dicho presidente.

En ese Estatuto, que rigió hasta la promulgacion de la Constitucion de 1837, hallamos las disposiciones siguientes, cuya importancia es notoria.

"Art. 5º. El ejercicio de los derechos civiles es independiente de la calidad de ciudadano; en consecuencia, á excepcion de los casos en que se exija dicha calidad, todos los habitantes de la República gozarán de los derechos civiles conforme á 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 á los tratados, á los mexicanos en las naciones á que aquellos pertenecan.*"

"Art. 30. La Nacion garantiza á sus habitantes la libertad, la seguridad, la propiedad y la igualdad."

"Art. 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 ó cargo que se ejerza."

"Art. 62. Todo habitante de la República tiene libertad para emplear su trabajo ó capital en el giro ó profesion honesta que mejor le pareciere, sometiéndose á las disposiciones generales que las leyes establecen para asegurar el buen servicio público."

"Art. 63. La propiedad es inviolable, sea que consista en bienes, derechos, ó en el ejercicio de alguna profesion ó industria."

<sup>10</sup> Tratado de la publicacion, de los efectos y de la aplicacion de las leyes en general, en el "Curso del Código Napoleon", capítulo IV; número 128.— Véase también Delisle, Principios de la interpretacion de las leyes, tomo I, párrafo 41.

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

"Art. 66. Son obras de utilidad pública, las que tienen por objeto proporcionar á la Nación usos ó goces de beneficio comun, bien sean ejecutadas por las autoridades ó por compañías ó empresas particulares, autorizadas competentemente."

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

"II. Las reglas á 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.*"

Hé aquí que, si los artículos omitidos en la ley de 1856, y que la de 1842 comprendía no fueran 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 á mexicanos y extranjeros otorgó ese Estatuto.

En efecto, ¿cómo conciliar con esa igualdad la limitación que en el art. 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 art. 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 ó cualquier otro título pasase á poder de persona que no residiese 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?

Mas esos arts. 3º, 8º, 9º y 10 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. Y como las demás disposiciones de la ley de 42 fueron reproducidas, con modificaciones ó 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 examinar á 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 á los *habitantes*. Los Estados no tuvieron en el Estatuto una soberanía propia é 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 á la propiedad territorial, que las de *decretar lo conveniente y conforme á las*

*leyes, respecto de la adquisición, enajenación y permuta de bienes que pertenezcan al comun del Estado.* Art. 117, VIII.

Mas 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 á su goce á *los extranjeros* lo mismo que á los mexicanos (art. 33). Desapareció, por lo tanto, la necesidad de habitar en el país, de residir ó avecindarse en él para poseer y disponer de la propiedad adquirida al amparo de la inviolabilidad proclamada en el art. 27 —*Los derechos del hombre* tienen, en efecto, esta cualidad característica: que reputándose creados por la naturaleza misma, á todo hombre, cualquiera que sea su condición ó 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 á su régimen interior, sin más restricciones que las previstas en el *Pacto federal*, reconoce que entre esos atributos soberanos de cada Estado, está el legislar sobre la adquisición y transmisión de la propiedad mueble é 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 ó 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 (art. 22), sancionándose el principio de que la ley civil es igual para todos, sin distinción de personas más que en los casos especialmente declarados. (Art. 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.

Léjos de esto, podrían citarse algunos artículos de este Código para demostrar el espíritu altamente liberador que en él domina, respecto de los extranjeros;<sup>13</sup> más sería entrar en una

<sup>11</sup> Ultimamente el Congreso de la Unión ha propuesto á las legislaturas de los Estados, como reforma de la Constitución, que sea del resorte del mismo Congreso al 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 á las demás propiedades rústicas y urbanas conservará el carácter de legislación de los Estados que hoy tiene.

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> Puede servir de ejemplo el art. 3,423 que autoriza á los extranjeros que testen en el Distrito federal y en la California, para escoger la ley de su patria ó la mexicana, respecto de la solemnidad interna del acto.

demonstracion que juzgo por el momento innecesaria siendo ya esta carta demasiado larga.

Baste decir, que con excepcion de la regla de reciprocidad internacional, puesta en el art. 3, 437, respecto de la capacidad para heredar ex-testamento ó abintestado,<sup>14</sup> en todo lo demás nada hay que haga á los extranjeros de peor condicion que á los mexicanos, trátense de bienes muebles ó inmuebles.

Debe tenerse presente:

1°. Que conforme á 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 ubicacion, cualquiera que sea la nacionalidad del poseedor ó del propietario. Ni al mexicano ni al extranjero es lícito quebrantar ese precepto.

2°. Que el Código civil no es aplicable á las minas,<sup>16</sup> sino en aquello en que la legislacion especial de minería sea muda; que de la misma manera, tampoco es aplicable á la ocupacion y enajenamiento de los terrenos baldíos ó nacionales, cuya legislacion es del resorte del Congreso Federal.<sup>17</sup>

3°. Que todos los derechos de los extranjeros, establecidos por la legislacion comun, constitucional y privada del país se acrecientan ó restringen segun las estipulaciones de los tratados que medien entre la República y la nacion á que pertenezca el extranjero.<sup>18</sup>

4°. Que en todo lo dicho debe entenderse el derecho privado, pero que en cuanto á la influencia que la adquisicion y posesion de bienes raíces deben tener en los derechos y obligaciones de los extranjeros con relacion al cuerpo político, habrá que acudir á la Constitucion de la República ó á los tratados, ó á las constituciones particulares de los Estados, ó á las leyes especiales.

Con más espacio, ampliaré mis opiniones sobre estos puntos, demasiado vastos para ser tratados en un solo artículo y sobre los derechos de las corporaciones que tengan por objeto la utilidad pública y privada juntamente, pues lo dicho en esta vez, se refiere á los individuos y á las compañías de interés privado que se equiparan á ellos.

Por ahora concluiré asentando:

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

2°. La de 1856, tampoco debe considerarse vigente en cuanto concierne á 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 ó cuyos códigos y leyes particulares contienen una legislacion semejante á la de aquel Código. Exceptúase 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 ó por los códigos y leyes particulares de los Estados, y los terrenos baldíos ó nacionales que se rigen por las leyes especiales federales.

3°. Salvas las estipulaciones de los tratados, los extranjeros, residentes ó 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 conclusion anterior, lo mismo que si fueran mexicanos, respetándose en cuanto á la adquisicion por herencia, la reciprocidad internacional que establece el artículo 3137 del Código civil ya citado.

De los mismos derechos gozan las compañías ó asociaciones de interés particular que tengan el carácter de extranjeras.—*Luis Mendez.*

<sup>14</sup> El artículo dice: "Por falta de reciprocidad internacional son incapaces para heredar por testamento ó por íntestado, á los habitantes del Distrito federal ó de la Baja California, los extranjeros que segun las leyes de su país no pueden testar ó dejar por íntestado sus bienes á favor de los mexicanos."

<sup>15</sup> Cód. civ. art. 14.

<sup>16</sup> Cód. civ. art. 867.

<sup>17</sup> Artículo 7°. fraccion 24 de la Constitucion y, 806 Cód. civ.

<sup>18</sup> Constitucion federal.— Art. 126.