

“bilidad de la propiedad, la prevencion del art. 8º, de que el
 “extranjero, ausentándose por más de dos años sin permiso
 “del gobierno, tuviera 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 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?”

“Mas 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 despues 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 tambien concluirse, que en esta materia, para
 “nada y en nada debe tenerse como vigente la tan repetida ley
 “de 1842.”

“Pasemos ahora á 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 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 “decre

“tar lo conveniente y conforme á las leyes, respecto de la adquisición,
 “enajenación y permuta de bienes que pertenecan al comun del Estado.”
 “Art. 117, § VIII.

“Mas en 5 de Febrero de 1857, la Constitucion federal produjo un
 “cambio radical en el régimen centralizador del Estado. 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 condicion ó estado, resida donde residiere,
 “le serán respetados por las leyes y autoridades de la República
 “dentro de los límites de su territorio.

“La Constitucion, 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 adquisicion y trasmision de la propiedad mueble é inmueble
 “ubicada en el Estado.

“Nada hay en la Constitucion federal que ponga el régimen de la
 “propiedad territorial bajo la jurisdiccion legislativa de los Poderes
 “de la Union, ya sea que los propietarios sean mexicanos ó extranjeros.
 “Ese régimen es, como en los Estados Unidos del Norte, del resorte
 “exclusivo de la legislacion de los Estados, con la sola restriccion
 “de no violar los derechos del hombre; y los Estados han ejercido
 “esta facultad que la Constitucion les reserva (1).

(1) Ultimamente el Congreso de la Union ha propuesto á las legislaturas
 “de los Estados, como reforma de la Constitucion, que sea

“ Como casi todos ellos han adoptado el Código civil que
 “ en el año de 1870 se expidió para el Distrito Federal y terri-
 “ torio de la Baja California, en este Código es donde propia-
 “ mente debe buscarse cuál es el derecho de los extranjeros
 “ respecto de la adquisición, posesión y transmisión de la pro-
 “ piedad raíz (1).

“ En él se reconoce la división de las personas en mexica-
 “ nos y extranjeros (art. 22), sancionándose el principio de
 “ que la ley civil es igual para todos, sin distinción de perso-
 “ nas mas que en los casos especialmente declarados (art. 1°).

“ 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 (2); mas sería entrar
 “ en una demostración que juzgo por el momento innecesaria,
 “ siendo ya esta carta demasiado larga.

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 á las demás propiedades rústicas y urbanas conservará el carácter de legislación de los Estados que hoy tiene.

(1) 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.

(2) 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.

“ Baste decir, que con excepción de la regla de reciprocidad
 “ internacional, puesta en el art. 3,437, respecto de la capaci-
 “ dad para heredar ex-testamento ó abintestado (1), en todo
 “ lo demás nada hay que haga á los extranjeros de peor con-
 “ dición que á los mexicanos, tratése de bienes muebles ó in-
 “ muebles.

“ Debe tenerse presente:

“ 1° Que conforme á un principio de derecho internacional
 “ privado, universalmente aceptado y expresamente consignado
 “ en el Código, (2) los bienes inmuebles se rigen por la ley del
 “ lugar de su ubicación, cualquiera que sea la nacionalidad
 “ del poseedor ó del propietario. Ni al mexicano ni al extranje-
 “ ro es lícito quebrantar ese precepto.

“ 2° Que el Código civil no es aplicable á las minas, (3)
 “ sino en aquello en que la legislación especial de minería sea
 “ muda; que de la misma manera, tampoco es aplicable á la
 “ ocupación y enajenamiento de los terrenos baldíos ó naciona-
 “ les, cuya legislación es del resorte del Congreso Federal.

“ 3° Que todos los derechos de los extranjeros, establecidos
 “ por la legislación comun, constitucional y privada del país,
 “ se acrecientan ó restringen segun las estipulaciones de los tra-
 “ tados que medien entre la República y la nación á que perte-
 “ nezca el extranjero.

(1) El artículo dice: “Por falta de reciprocidad internacional son incapaces para heredar por testamento ó por intestado, 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 intestado sus bienes á favor de los mexicanos.”

(2) Cód. civ. art. 14.

(3) Cód. civ. art. 867.

“ 4º 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 Constitución 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:

“ 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 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 legislación 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.

“ 3º. 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 Fede-

“ ral y en el territorio de la Baja California, designados en la conclusión anterior, lo mismo que si fueran mexicanos, respetándose en cuanto á la adquisicion por herencia, la reciprocidad internacional que establece el artículo 3.437 del Código civil ya citado.

“ De los mismos derechos gozan las compañías ó asociaciones de interés particular que tengan el carácter de extranjeras.”

Consideramos de grande interés la transcripcion íntegra de la sentencia que pronunció el Juez 5º de lo civil, funcionando como Juez de Distrito, con motivo del denunciado hecho de varios inmuebles pertenecientes á extranjeros no residentes, desde hacía varios años en la República y con fundamento en la ley de 1842. La sentencia establece cuál ha sido la Jurisprudencia entre nosotros sobre esta importante materia que nos ocupa. Dice así:

“ México, Noviembre 8 de 1876.

“ Vistos estos autos seguidos en este Juzgado, á quien tocó en turno su conocimiento por recusacion del Juzgado de Distrito, sobre denunciado de las casas números 1, 2, y 3 de la calle de Flamencos, 10 y 11 del Puente de Palacio, y 7 de la Canoa, pertenecientes segun el denunciante á la Sra. F.; la número 4 de la calle de Capuchinas, propiedad de la Sra. A.; las números 1 y 2 de la calle de Patoni, propias del Sr. S., y la hacienda de Mal País y anexas, en el distrito de Apam, propia de los herederos del Sr. M. extranjeros, residentes hace años fuera de la República, así como los dueños de los otros inmuebles referidos; visto lo que han expuesto los representantes de los dichos propietarios, con lo que á su vez tiene pedido el Ministerio fiscal, etc., etc.

" Resultando: que el fundamento del denunció es el art. 8° de la ley de 14 de Marzo de 1842, confirmado por el 5° de la de 30 de Enero de 1854, y confirmado también, según el escrito del denunciante, por la ley de 1° de Febrero de 1856.

" Resultando que el art. 8° dispone que las propiedades raíces de extranjeros que se ausenten de la República por más de dos años, sean vendidas, aplicando un décimo de su valor al denunciante, y conservando el resto en depósito á disposición de sus dueños.

" Resultando: que para resolver sobre la procedencia del denunció, lo primero que hay que examinar es esta cuestión, si está vigente en la República el citado art. 8° de la ley de 14 de Marzo de 1842, sin necesidad de examinar cuestión alguna de hecho, si la de derecho hubiere de resolverse negativamente.

" Considerando: que el expresado artículo de la ley citada, está incuestionablemente derogado:

" 1° Por la de 1° de Febrero de 1856, pues teniendo ambas leyes, la de 42 y 54, el mismo objeto, que es arreglar todo lo concerniente á extranjeros, especialmente en cuanto á sus propiedades raíces, es visto que el legislador quiso sustituir á dichas leyes la de 56, que no tenía para qué promulgar, si no hubiera sido su mente sustituir una legislación á otra, abrogando la antigua con la nueva; de cuya sustitución se puede juzgar, además, por la oposición de ideas respecto de extranjeros, en que estaba la administración del Sr. Comonfort, que publicó la ley de 1856 con respecto á la que dió la de 1842 y á la del general Santa-Anna, decretada en 1854, confirmatoria de la de 42 en su art. 5°. De donde resulta, que no conteniendo la ley de 56, como no contiene, la condición impuesta por el art. 8° á los extranjeros, para conservar

" su propiedad raíz, que era la de no ausentarse de la República por más de dos años, tal condición no existe en la legislación creada en 1856, y de consiguiente no puede menos de estar derogado el art. 8° de la ley de 14 de Marzo de 42, y el 5° de la de 30 de Enero de 54, que la confirma.

" 2° Está derogado por el art. 5° de la citada ley de 1° de Febrero de 1856, porque éste, al disponer que los extranjeros que adquieran bienes raíces queden sujetos en lo relativo á dichos bienes á las leyes dictadas ó que se dictaren, se entienden de en general, sobre traslación, uso y conservación de dichos bienes; luego dispone en eso mismo, que no queden sujetos á condiciones especiales, aun cuando hubiere habido algunas dictadas anteriormente para ellos, porque si esto no fuera así, no se comprende qué querría decir este artículo si quedara vigente el otro en que se dispone la venta cuando haya ausencia de más de dos años, y esta contradicción debe resolverse en el sentido de que la ley posterior deroga la anterior en aquello en que le fuere contraria.

" 3° Por los arts. 34 y 63 del Estatuto Orgánico dado en la administración del Sr. general Comonfort en 15 de Mayo de 1856, pues el primero al consignar para todos (y aquí van incluidos los extranjeros), la libertad de escoger el lugar de su residencia y mudarla cuando á cada uno le convenga, sin imponer por ello pena ó modificación alguna en el goce de la propiedad ó en otra cosa; y el otro al declarar la inviolabilidad de la propiedad, la cual consideran como un derecho del hombre, para el uso y aprovechamiento de la propiedad raíz en todo individuo, sea nacional ó extranjero.

" 4° Por la Constitución política de la República, la cual en su art. 27, refiriéndose á los derechos del hombre (y, en esta palabra se comprende el extranjero presente ó ausente de la República por corto ó por largo tiempo); prohíbe disponer

" DE LA PROPIEDAD DE LAS PERSONAS, sino por
 " causa de utilidad pública, y sería disponer de ella fuera de
 " este caso, el hacer vender los inmuebles por causa de ausencia,
 " como sucedería si hubiera de tenerse por vigente el expre-
 " sado art. 8º: la misma Constitucion en su art. 14, al consig-
 " nar *para todo* hombre, (y aquí tambien se comprende el
 " extranjero presente ó ausente) el derecho de mudar de resi-
 " dencia y de no imponer pena alguna al que use de tal dere-
 " cho, ni menos la especial de que se vendan sus propiedades
 " y se menoscabe su valor en lo que importe una remunera-
 " cion al denunciante, quita, con esa sola debida omision,
 " toda condicion que de antemano existiera, para que el ex-
 " tranjero goce plenamente de la propiedad de inmuebles. Siem-
 " do de advertir para la más completa inteligencia de los dos
 " citados artículos constitucionales, que el 33 que define á los
 " extranjeros, declara que tienen derecho á las garantías con-
 " signadas en el tit. 1º, sec. 1ª, á la cual pertenecen los dos artí-
 " culos citados; de donde resulta que dicho art. 33 de la Consti-
 " tucion, consignando para el individuo extranjero los derechos
 " de propiedad y mutacion de residencia, y no imponiendo para
 " ello condicion alguna, por el mismo hecho hace que ya no
 " tengan efecto las restricciones que antes existieran con rela-
 " cion al cambio de residencia de los extranjeros y al modo de
 " conservar la propiedad ya adquirida, y

" 5º Está derogado tambien por el art. 14 del Código civil
 " del Distrito Federal, que tiene aplicacion en cuanto á los
 " bienes situados en esta capital, porque éste manda que
 " aunque sean extranjeros los poseedores de inmuebles, rijan,
 " respecto de éstos, las leyes mexicanas; lo cual equivale á
 " no hacer distincion entre mexicanos y extranjeros en cuanto
 " á la adquisicion, conservacion y enajenacion de bienes raíces;
 " de lo cual resulta claramente quitada la traba puesta á los

" extranjeros, si ya no lo estuviera por la Constitucion política
 " de la República, y aun por una de las leyes invocadas por el
 " denunciante, la ya referida de 1856.

" Considerando: que fuera de las disposiciones citadas de la
 " Constitucion y del Código civil, que sin duda derogan, como
 " queda demostrado, el art. 8º de la ley de 14 de Marzo de 1842,
 " este artículo pugna visiblemente con el espíritu bien claro
 " de dichos Códigos, que tienden á arreglarse en este punto de
 " Derecho Internacional Universal por todos los países civiliza-
 " dos, en cuyos principios no cabe conceder á medias el dere-
 " cho de propiedad en favor de extranjeros, de lo cual tambien
 " se sigue que el repetido art. 8º no puede regir juntamente
 " con los principios de franca libertad adoptados por nuestra
 " legislacion en favor de los extranjeros, en lo que concierne á
 " la adjudicacion y conservacion de la propiedad raíz en la
 " República, razon por la cual debe considerarse implícitamente
 " derogado por la Constitucion y demás leyes sobre la pro-
 " piedad.

" Considerando: que todo esto es de tal manera notorio, que
 " sería completamente inútil probar los hechos de que tales
 " fincas pertenecen á las personas designadas, que éstas son
 " extranjeras, y que llevan más de dos años de estar ausentes
 " de la República, y por lo mismo, no habiendo necesidad de
 " justificar tales hechos, es improcedente la informacion so-
 " bre ellos ofrecida.

" Con fundamento de todo lo expuesto, debía de fallar y
 " fallo:

" Primero: no procede con arreglo á derecho la denuncia pre-
 " sentada por Don Ignacio Pérez Gallardo respecto de las pro-
 " piedades raíces ya expresadas, para que se vendan, se aplique
 " un décimo de sus valores al denunciante, y se depositen los