

LA REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LOS PRIMEROS AÑOS DE LA REFORMA, 1854-1856

THE REGULATION OF REAL ESTATE IN THE FIRST YEARS OF THE REFORMATION, 1854-1856

LUIS JULIÁN MIRELES ROMERO¹
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Sumario: I. Introducción; II. La dictadura santanista y la propiedad; III. La propiedad a partir de la Revolución de Ayutla; IV. Conclusiones; IV. Fuentes de consulta.

Resumen: La propiedad, a diferencia de otras libertades, estuvo mayormente protegida durante el siglo XIX, lo que ocasionó que se emitieran normas para su regulación; a la vez, fue una fuente de ingresos para el Estado mexicano. Entre los años de 1854 y 1856 se emitió legislación para salvaguardarla como la ley que permitió la expropiación por causa de utilidad pública o el Estatuto Orgánico Provisional de la República Mexicana. A la par también hubo imposición de contribuciones, como el de hipotecas o predial. Lo que marcó una transformación fue la ley de desamortización tanto de fincas rústicas como de urbana de corporaciones civiles y eclesiásticas por su tendencia a limitarla. Pero, en general, durante el movimiento reformista se tendió a favorecer la propiedad privada, frente a la dictadura santanista que no hizo diferencia en cuanto a las modalidades; sin embargo, más allá de regímenes se intentó garantizarla y fomentarla.

Abstract: Property, unlike other freedoms, was protected

¹ Licenciado, Maestro y Doctor en Derecho, y Licenciado en Historia por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM); profesor de *Historia del Derecho Mexicano* y de *Historiografía de Textos Jurídicos* en la Facultad de Derecho, de la UNAM, correo electrónico: <lmirelesr@derecho.unam.mx>.

during the 19th century, this caused norms to be issued for its regulation; due to it simultaneously being a source of income for the Mexican State. During the years 1854 and 1856, legislation was issued to safeguard it, thus the law that allowed expropriation for reasons of public utility or the Provisional Organic Statute of the Mexican Republic. At the same time, there was also the imposition of contributions, such as mortgages or property taxes. A significant breakthrough was the confiscation law for both rural and urban properties, by civil and ecclesiastical corporations due to its general tendency to limit it. Nevertheless, during the reform movement there was a tendency to favor private property, in comparison to the Santanista dictatorship which made no difference in terms of modalities; Yet, except for the regimes, an attempt was made to guarantee and promote it.

Palabras claves: Propiedad; Reforma; Legislación; Contribución; Propiedad privada.

Keywords: Property; Reform; Legislation; Contribution; Private property.

I. INTRODUCCIÓN.

Historiográficamente la Reforma se ha caracterizado por la separación del Estado y la Iglesia, pero el proyecto reformista no sólo se limitó a esto² Desde el Plan de Ayutla

² Cfr. Ruiz Guerra, Rubén (coord.), *Miradas a la Reforma*, México, UNAM, 2011, 242 p.p. En la obra escriben algunos autores que se centran, principalmente, en la separación de la Iglesia y el Estado como Enrique Semo con su texto denominado “Estado laico y nacionalización de los bienes del clero”, Patricia Galeana con su trabajo bajo el título “La revolución cultural de la Reforma” o Marta Eugenia García Ugarte con “Impacto de las Leyes de Reforma en su momento y actualidad.” Blancarte, Roberto, “La construcción de la república laica”, en Salazar Ugarte, Pedro y Pauline Capdevielle, *Para entender y pensar la laicidad*, Ciudad México, UNAM-IIJ, H. Cámara de Diputados-LXII Legislatura, IFE, Miguel Ángel Porrúa, 2013, p.p. 212-

emitido el 1 de marzo de 1854, se estableció “que la permanencia de D. Antonio López de Santa-Anna en el poder [era] un amago constante para las libertades públicas, puesto que, con el mayor escándalo, bajo su gobierno se ha[bían] hollado las garantías individuales que se respeta[ban] aun en los países menos civilizados.”³ Lo que implicó que el pensamiento reformista por su origen tendió a la protección de los derechos que el régimen santanista estaba poniendo en riesgo.

Por lo tanto, limitar los efectos reformistas a la laicidad es desconocer al liberalismo decimonónico que fue paulatinamente imponiéndose, con uno de sus elementos centrales que fue la inclusión de las libertades individuales. En cuanto a la propiedad, es importante destacar que su presencia en los textos constitucionales se dio desde 1814 con la Constitución de Apatzingán, pero lo mismo se observa en las constituciones de carácter centralista y ya consolidada para 1857.⁴

213. Señala que desde 1833 Valentín Gómez Farías con sus reformas liberales intentó quitarle los bienes a la Iglesia, lo mismo pasó en 1847, pero se tuvo que esperar hasta 1857-1860 con la Reforma y la intervención francesa entre 1862-1867 para que el programa liberal empezara a avanzar que se reflejó con la promulgación de la constitución de 1857. Rawls, John, *Liberalismo Político*, Ciudad México, FCE, 2003, p. 29. Contrario a lo que pasó en México durante la segunda mitad del siglo XIX, en específico durante el reformismo, el autor señala que el “el liberalismo político supone que la más enconadas luchas se entablan por los más altos valores, por lo más deseable: por la religión, por las visiones filosóficas acerca del mundo y de la vida y por diferentes concepciones morales del bien.”

³ Secretaría de Gobernación, Orden Jurídico Nacional, *Plan de Ayutla*, <<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Constitucion/CH4.pdf>>, [25 de abril de 2024].

⁴ Véanse los artículos 32, 34 y 35 de la Constitución de Apatzingán de 1814 que señalaron la inviolabilidad de la casa, el derecho que todo individuo tenía para poder adquirir propiedades y la prohibición para poder ser privado de algún bien, sino era por pública necesidad y por medio de una justa compensación. Mientras que en la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos de 1824 no se estableció un catálogo de derechos, pero en el artículo 112 se le impuso como restricción al presidente ocupar cualquier propiedad de particular o posesión de particular o de corporación, aunque si se demostraba la utilidad general, la privación debía tener autorización del Senado

Este artículo tiene como objetivo estudiar la situación del derecho de propiedad durante los primeros años de la Reforma, en específico la inmobiliaria, para lo cual se dividirá en dos apartados, el primero dedicado a explicar su condición previo al inicio del programa reformista, es decir, durante el último gobierno de Santa Anna y el segundo que estará enfocado en la regulación normativa entre 1855 y 1856, es decir, entre el triunfo del plan y la revolución surgida en Ayutla y hasta el momento en que estalló la guerra y se dio paso al conflicto bélico.

Por lo tanto, este trabajo tiene como fin explicar que la regulación de la propiedad y, en específico la inmobiliaria, trascendió el régimen político en el que se encontraba el Estado mexicano. Pero también hubo diferencias, mientras el santanismo sólo se limitó a protegerla y a concentrar facultades en torno al gobierno dictatorial, la reforma iniciada para 1854 privilegia la privada en relación con la corporativa. Ahora bien, es importante mencionar que el estudio se limita a un análisis de la legislación emitida sobre la materia entre 1853 y 1856, junto a la opiniones de algunos diarios de la época como *El Siglo Diez y Nueve*.

II. LA DICTADURA SANTANISTA Y LA PROPIEDAD.

El último gobierno santanista inició para el 20 de abril 1853 producto de la dimisión de Mariano Arista a través del Plan del Hospicio.⁵

o del Consejo de Gobierno con una indemnización de por medio. Las constituciones centralista también incorporaron el derecho de propiedad, las Siete Leyes de 1836 en la primera ley, artículo 2° y 6° establecieron que no se podían catear las casas ni los papeles sino era mediante las formalidades de ley, tampoco se podía impedir la traslación de la persona y de sus bienes; mientras que las Bases Orgánicas de 1843 en su artículo 9°, fracciones XI, XIII y XIV tuvieron una regulación parecida a la anteriores redacciones y, por último, el Acta Constitutiva y de Reforma de 1847 en su artículo 8° solo se limitó a expresar que la ley debía fijar las garantías de libertad, seguridad, propiedad e igualdad para asegurar los derechos del hombre reconocidos por la constitución.

⁵ Véase *El Siglo Diez y Nueve*, cuarta época, 13° año, número 1557, lunes 4 de

Para Will Fowler, los santanistas, entre los que se encontraban José María Tornel y Antonio de Haro y Tamariz, tenían como programa político la defensa de la religión católica por ser un elemento central de México junto a sus respectivos privilegios; buscaron limitar la libertad de imprenta y dar apoyo incondicional a los militares. Pero el pensamiento santanista se unió con el plan político del Partido Conservador que en esencia ya no buscaba una república sino la monarquía, que ante su inviabilidad se pronunciaba por una que debía ser controlada con la finalidad de conservar las instituciones republicanas para la imposición del orden, con la intención de establecer la unidad política y administrativa sin importar que se atacaran las libertades civiles.⁶

Si Santa Anna tenía como proyecto político la dictadura; su gabinete, conformado principalmente por santanistas y por Lucas Alamán, buscaron “fomentar la industria, promover la educación y solucionar la escasez de recursos. Merece señalarse que todos ellos compartían un pasado de ideas ilustradas y que en diferentes mo-

abril de 1853. El diario hizo una editorial con motivo del regreso de Santa Anna del exilio al poder. En más de dos páginas hace un análisis del Plan del Hospicio que en su articulado pedía afianzar la independencia, conservar el sistema republicano, representativo, popular y federal, convocar a un congreso popular para reformar las instituciones, crear y organizar el erario, reformar los aranceles, defender a los Estados fronterizos de “los bárbaros”, introducir economía en la administración, reorganizar el ejército y la guardia nacional y disminuir los impuestos que pesaban sobre el pueblo y de la situación apremiante que vivía el país, por lo tanto pedía que llevara con prudencia el gobierno debido a que con el plan antes mencionada se había atacado todo intento de dictadura.

⁶ Fowler, Will, “El pensamiento político de los santanista, 1821-1855”, en Jauregui, Luis y José Antonio Ortega Serrano, *Historia y nación (actas del Congreso en homenaje a Josefina Zoraida Vázquez)*, II. Política y diplomacia en el siglo XX americano, Ciudad de México, COLMEX, 1998, p.p. 217-221. *Cfr.* Vázquez Mantecón Carmen, Santa Anna y la encrucijada del Estado. La dictadura (1853-1855). México, FCE, 1986, p.p. 16-26. Señala que el proyecto conservador consistió en tres principios: el religioso, la unidad y la autoridad vinculados a una modernización administrativa con una codificación del derecho y su respectiva emisión legislativa.

mentos de la época habían destacado por sus propósitos liberales.⁷ Pero la dislocación de su gobierno por la muerte de sus colaboradores como Tornel y el mismo Alamán, así como la renuncia de otros como de Haro y Tamariz hizo que el país estuviera bajo una tiranía personalista, lo que ocasionó que en 1854 se emitiera el Plan de Ayutla que permitió la unión de sus opositores y la expulsión del poder.

En términos jurídicos la dictadura santanista emitió varios ordenamientos, principalmente en materia militar, por ejemplo, se establecieron escuadrones y batallones en Puebla, Sinaloa y Guerrero; se dieron las reglas que debían observarse en el ramo de instrucción primaria. Se dio una regulación restrictiva en materia de libertad de imprenta y se expidió el Código de Comercio, mejor conocido como el Código de Lares.⁸ Pero tan pronto Santa Anna se hizo cargo del país; para el 22 de abril de 1853, fueron expedidas unas bases para la administración de la república hasta la promulgación de la constitución en la que no se hizo referencia a alguna libertad o derecho y, más bien fue un documento que reestructuró la administración de la nación.⁹

Para el 11 de mayo se publicó un decreto del gobierno sobre las facultades a los gobernadores de los Estados. En el artículo 1° se señaló que estaría vigente mientras se publicaba la nueva constitución.¹⁰ En la fracción primera se ordenó publicar, circular y ejecutar en sus respectivos Estados las leyes, decretos, órdenes y

⁷ *Ibidem*, p. 220.

⁸ Dublán, Manuel y José María Lozano, *Legislación mexicana o Colección completa de las disposiciones legislativas expedidas desde la independencia de la república*, tomo VI, Ciudad de México, Imprenta del Comercio, a cargo de Dublán y Lozano, hijos, 1877.

⁹ *Ibidem*, p.p. 366-368.

¹⁰ Véase Galeana, Patricia, *La disputa por la soberanía (1821-1876)*, Ciudad de México, COLMEX, 2010, p. 60. El decreto en donde Santa Anna estableció las facultades de los gobernadores va en consonancia con el modo de gobernar entre 1853-1855 al no tener una constitución en el que el punto central fue el control político.

disposiciones que comunicara el supremo gobierno, lo que implicó la concentración del poder santanista. Pero en materia de derechos, sólo se limitó a establecer que se debía proteger a las personas y sus propiedades. Además, a los gobernadores los limitó para que no pudieran desempeñar ninguna función legislativa, es decir, tuvieron prohibido emitir cualquier ley o decreto. Y en general si se observan las facultades se puede concluir que el objetivo era el control político por encima de cualquier libertad o derecho.

Casi un mes después de la llegada de Santa Anna al poder, en específico para el 30 de mayo de 1853 se expidió el decreto para el restablecimiento de las contribuciones directas, en el que se ordenaba regresar la vigencia de los decretos del 13 de enero, 5, 6 y 7 de abril de 1842 y del 17 de marzo de 1843 reformado por decreto del 9 de diciembre de ese mismo año sobre fincas rústicas y urbanas, establecimientos industriales, profesiones y ejercicios lucrativos, sueldos y salarios, objetos de lujo y patentes sobre giros mercantiles para lo cual la contribución se empezaba a causar desde el 1° de julio de 1853.

El periódico el *Siglo Diez y Nueve*, de tendencia liberal no vio con malos ojos la expedición del decreto, en palabras textuales señaló lo siguiente: “No es posible calificar desde luego esta medida y es menester esperar sus resultados; pero mucho celebraremos que ella evite el restablecimiento de las alcabalas que tanto se temía en todo el país.”¹¹ Por lo tanto, no se estaba en contra de las contribuciones directas, en particular que se gravara a la propiedad cuya acepción incluía a las fincas rústicas y urbanas, sino en contra de que regresaran las alcabalas.¹²

¹¹ *El Siglo Diez y Nueve*, 4° época, 13 año, 7° tomo, núm. 1618, Domingo 5 de junio de 1853.

¹² *Cfr. El Universal. Periódico independiente*. 2° época, IX tomo, núm. 420. Viernes 11 de junio de 1853. En una editorial titulada “Contribuciones directas indirectas” estuvo a favor de establecer un sistema directo de contribuciones entre las que se encontraba la dedicada a las fincas rústicas, pero a diferencia del diario *El Siglo Diez y Nueve* no

También en términos legislativos, la dictadura santanista publicó dos leyes sobre la propiedad, la primera sobre expropiación por causa de utilidad pública y la segunda para que no se erigieran poblaciones sin el consentimiento del propietario. De estos dos ordenamientos se dará una pequeña explicación respecto de su contenido y el impacto en dicho derecho.

La *Ley sobre Expropiación por Causa de Utilidad Pública* fue emitida el 7 de julio de 1853, casi tres meses después de que Santa Anna asumiera el poder, con un total de 81 artículos. El primero de ellos señaló que “toda propiedad es inviolable sea que pertenezca a particulares o a una corporación.”¹³ En primera instancia se puede decir que aquí hay una importante diferencia porque el movimiento reformista, como se verá más adelante, limitó la propiedad de las corporaciones principalmente la eclesiástica. Además, en el artículo segundo señaló que “nadie pod[ía] ser privado ni turbado en el uso y aprovechamiento de su propiedad, ya consist[iera] en cosas, acciones, derechos, o en el ejercicio autorizado de alguna profesión o industria.”¹⁴ Lo que implicó una expresión tendiente a la protección del derecho de propiedad.

Ahora bien, el artículo tercero señaló que la expropiación solo podía hacerse por causas de utilidad pública, la ley contempló cuatro requisitos: la ley o decreto debía autorizar los trabajos u obras de utilidad común y qué debían ser expropiados, la designación especial realizada por la autoridad administrativa de las propiedades privadas expropiadas, la declaratoria hecha por la autoridad judicial y la indemnización previa a la ocupación de la propiedad.¹⁵

mostró rechazo a las alcabalas debido a que, desde su perspectiva, la población estaba acostumbrada a ellas.

¹³ Dublán, Manuel y José María Lozano, *Legislación mexicana o colección completa de las disposiciones legislativas expedidas desde la independencia de la república*, tomo VI, *Óp. Cit.*, p.p. 587-593.

¹⁴ *Ídem.*

¹⁵ *Ídem.*

En términos periodísticos y de interés nacional, no hubo muchas referencias al ordenamiento jurídico que regulaba la expropiación ya que *El Siglo Diez y Nueve* no hizo referencia ni publicó alguna editorial al respecto, mientras que *El Universal* sí publicó su contenido el 22 de julio, pero cuatro días antes sólo se limitó a señalarla como de interesante y sólo hicieron referencia al artículo antes mencionado.¹⁶

Pero la expropiación y la aparente defensa de la propiedad tuvo fines políticos debido a que la realización de obras públicas debía pasar por previa autorización del supremo gobierno.¹⁷ Ahora bien, la determinación de las propiedades sujetas de expropiación corría a cargo de los particulares, a partir del artículo 13 y hasta el 22 se señaló su procedimiento; por ejemplo, se estableció que “los ingenieros u otros peritos encargados de la ejecución de los trabajos, levantar[rían] el plano de los terrenos o edificios cuya cesión les parec[iera] necesaria.”¹⁸

Mientras que a las autoridades les correspondía, en específico a los prefectos, publicar y notificar a los interesados para que tuvieran conocimiento del proceso de expropiación, con la finalidad de que, dentro del término de ocho días, las partes interesadas pudieran hacer las declaraciones, observaciones y reclamaciones. Con posterioridad el gobernador del Estado, dentro de los siguientes quince días, examinaría el expediente para emitir un dictamen razonado

¹⁶ *El Universal. Periódico Independiente*, 2º época, tomo IX, núm. 457, lunes 18 de julio de 1853, p. 3.

¹⁷ Dublán, Manuel y José María Lozano, *Legislación mexicana o colección completa de las disposiciones legislativas expedidas desde la independencia de la república*, tomo VI, *Óp. Cit.*, p. 587. El artículo cuarto ordenó lo siguiente: “todas las grandes obras públicas de utilidad común, como caminos, canales, ferrocarriles, canalización de ríos, puentes y otras, ya sean emprendidas por la administración suprema, por los Estados, distritos o ayuntamientos, por individuos o compañías particulares, con concesión de peaje o sin ella, auxiliados por el tesoro público o sin este auxilio, con enajenación del dominio público o sin ella, no podrán ejecutarse sino mediante la autorización del supremo gobierno.”

¹⁸ *Ibidem*, p. 588.

sobre las propiedades determinadas para la obra que sería remitido al gobierno supremo que debía determinar el momento de tomar posesión de cada una de ellas mediante resolución definitiva. Con ello terminaba la fase administrativa e iniciaba la fase judicial de la expropiación.¹⁹

La fase judicial estuvo regulada a partir del artículo 23 hasta el 37. Previo al inicio de la intervención de la autoridad impartidora de justicia, el gobierno y los propietarios tenían la posibilidad de celebrar un convenio amistoso sobre las propiedades expropiadas, con la cesión y la indemnización correspondientes. Pero si no se llegaba a un acuerdo, el expediente era remitido por el Ministerio de Fomento al procurador general para que se promoviera la declaración judicial; en los tres días posteriores se pediría ante la Suprema Corte de Justicia que se pronunciara la expropiación por causa de utilidad pública. Ahora bien, su intervención estaba limitada debido a que el artículo 28 estableció que:

- “La primera sala de la Suprema Corte se limitar[ía] única y exclusivamente a examinar si se ha[bían] observado las formalidades prescritas en los títulos I y II [llamados: de la autorización de las obras de utilidad común y de la determinación particular de las propiedades a las cuales se han de aplicar la expropiación] sin entrar a calificar la regularidad del procedimiento administrativo, ni los actos, ni disposiciones de la administración.”²⁰

Si no se habían observado las formalidades del procedimiento, la Corte solo podía mandar a reponerlo, pero si se cumplían se declaraba la expropiación dentro de los tres días siguientes contados a partir de la presentación del expediente por parte del procurador general; los interesados tenían tres días más para presentar alguna

¹⁹ *Ídem.*

²⁰ *Ibidem*, p. 589.

observación. Después de ello, se remitía el testimonio al juez de la cabecera del distrito para que hiciera la notificación. Para finalizar la etapa judicial, el artículo 36 ordenaba que “la declaratoria... de expropiación traslada[ba] a la nación la propiedad de los bienes designados; más al expropiado no podía privársele de la posesión hasta estar pagado de la indemnización o convenido acerca de ella.”²¹

La última parte de la ley sobre expropiación estuvo destinada a la indemnización. De acuerdo con el artículo 41, el gobierno debía procurar la celebración de convenios con los propietarios y todos los interesados sobre el monto de las indemnizaciones y su pago; a falta de él, dos peritos nombrados por éstos y por el gobierno debían fijarla, a falta de acuerdo la Suprema Corte podía nombrar a un tercero. La indemnización comprendía el valor de la propiedad y los daños o menoscabos que se sufrieran por la expropiación que debía ser entregada antes de la toma de posesión del bien, pero si se negaban a recibirla se podía consignar el pago.²²

Por último, si los bienes no eran destinados para los trabajos de utilidad pública, los antiguos propietarios podían pedir la reversión que también era fijada por peritos. Mientras que el artículo 70 señaló que “siempre que haya urgencia de tomar posesión de las propiedades por causa de utilidad, el supremo gobierno podía declarar la urgencia por un decreto especial.”²³ Después de este recorrido sobre la ley que establecía la expropiación por parte del gobierno, no queda más que decir que la dictadura santanista tuvo como punto de partida una parcial protección de la propiedad, pero también habría la posibilidad a que fuera limitada por la expropiación por causa de utilidad pública mediante una indemnización a los propietarios, pero sometida siempre a las decisiones del gobierno supremo aun y cuando la obra fuera a nivel estatal o de ayuntamientos.

²¹ *Ibidem*, p.p. 589-590.

²² *Ibidem*, p.p. 590-591.

²³ *Ibidem*, p. 592.

La otra ley sobre propiedad tuvo como objetivo prohibir que se erigieran poblaciones sin el consentimiento, con un total de sólo dos artículos, en el primero se señaló que “toda congregación de familias establecidas con cualquier título o carácter en terrenos pertenecientes a dominio particular, no podrá erigirse ni solicitar se le erija en población políticamente organizada, sin que primero haga constar el expreso y libre consentimiento del propietario del terreno.”²⁴ Mientras que el segundo señaló que “faltando el requisito de que habla el artículo anterior, ninguna autoridad tomará en consideración las solicitudes que sobre el particular se le hicieron.”²⁵

Una vez más *El Universal* sólo publicó la expedición de la ley y su contenido, en un párrafo dijo lo siguiente “El supremo gobierno ha decretado que sin expreso y libre consentimiento del propietario de los terrenos en que haya algunas poblaciones, no podrían éstas erigirse con carácter político, ni el gobierno atenderá a solicitud alguna de este género.”²⁶ Por lo tanto, la prensa no se interesó sobre la protección de la propiedad y sólo se limitó a mencionar cómo el gobierno la había regulado.

En resumen, el gobierno santanista en lo político se constituyó como una dictadura²⁷ en el que se defendió la propiedad privada, pero a la par se establecieron algunas cargas como la contribución

²⁴ Dublán, Manuel y José María Lozano, *Legislación mexicana o colección completa de las disposiciones legislativas expedidas desde la independencia de la república*, tomo VI, *Óp. Cit.*, p. 620.

²⁵ *Ibidem.*

²⁶ *El Universal. Periódico Independiente*, 3° época, tomo X, núm. 13, sábado 13 de agosto de 1853, p. 3.

²⁷ Véase Yáñez, Agustín, *Santa Anna. Espectro de una sociedad*, Ciudad de México, Ediciones Océano, 1982, p. 188. A diferencia de Vázquez Mantecón que sólo señala tres principios por parte del programa conservador. El autor señala que es a partir de la figura de Lucas Alamán que se estableció el programa de gobierno que entre sus características estuvieron: conservación de la religión católica, prohibición de las obras impías, fuerza en el gobierno, antifederalismo, eliminación de la representación y de los ayuntamientos, así como de la elección popular con particular tendencia a benefi-

directa sobre fincas rústicas y urbanas, además de permitir la expropiación a través de mecanismos de control por parte del gobierno supremo en relación con los demás niveles de gobierno y, por último, la prohibición para constituir poblaciones sin la autorización del propietario de los bienes inmuebles. Por lo tanto, se puede establecer que para 1853, por lo que respecta a la propiedad inmobiliaria, se dio una parcial protección a través de la articulación de su inviolabilidad.

III. LA PROPIEDAD A PARTIR DE LA REVOLUCIÓN DE AYUTLA.

El punto de partida del reformismo fue el Plan de Ayutla y su revolución iniciados para 1854, como se vio anteriormente, una de sus razones para el levantamiento fue que ponía en riesgo las libertades.²⁸ Sus efectos, además de la salida de Santa Anna del poder, fueron: la convocatoria a un Congreso Constituyente y por consecuencia una nueva constitución, por lo que es importante definir las ideas predominantes para ese periodo, es decir, entre 1854 y 1856.

En primer lugar, habría que señalar que para esos años los liberales “formaban una minoría... pues la corriente que representaban chocaba por una parte con la oligarquía clerical, militar y propietaria que, por filiación natural o por interés se inclinaba por el gobierno autoritario.”²⁹ Ese grupo de liberales tomaron en con-

ciar al claro y a los propietarios.

²⁸ Cfr. Hernández López, Conrado, “La reacción a sangre y fuego: los conservadores en 1855-1867”, en Pani, Erika (coord.), *Conservadurismo y derechas en la historia de México*, tomo I, Ciudad de México, FCE/CONACULTA, 2009, p.p. 274-275. Señala que el triunfo de la Revolución de Ayutla también se debió al desprestigio de los conservadores que habían tenido una relación complicada con el régimen santanista, además al igual que en la demás historiografía, se considera que los principales efectos fue restar poder político a la Iglesia, mientras que el bando conservador no tuvo herramientas para hacerle frente a las políticas liberales.

²⁹ Covo, Jacqueline, *Las ideas de la Reforma en México (1855-1861)*, Ciudad de México, UNAM, 1983, p. 72.

sideración “las aspiraciones de la Francia revolucionaria de 1789 a 1848, las realizaciones del sistema político norteamericano, he ahí en efecto las dos fuentes de influencia esenciales que revela un examen aplicado de los discursos pronunciados en el Congreso.”³⁰

Respecto a las libertades o los derechos, en los reformistas existió la firme convicción de que “permitirá[n] a cada uno tomar su vuelo y prosperar, y que el bienestar individual engendrar[ía] el bienestar general...”³¹ El liberalismo que se había difuminado desde la independencia sirvió como elemento de cohesión de la revolución surgida en Ayutla.³² Por lo consiguiente, la libertad se constituyó “no sólo un fin en sí, sino también el medio de alcanzar la prosperidad; observando la riqueza de los países libres, como los Estados Unidos o Inglaterra, y la miseria de los que viven bajo un régimen despótico. Se considera[ba] que la edificación de una gran nación [era] imposible si el individuo no disfruta[ba] de las libertades.”³³

Los derechos para la década de los cincuenta del siglo diecinueve tienen un objetivo muy claro que fue:

- “asegurar el libre juego de la empresa individual: las libertades de pensamiento, de expresión, de reunión, de enseñanza [que] liberarán el terreno intelectual y serán el primer paso hacia libertades más positivas: las libertades del trabajo, de la industria, favorecerán la prosperidad del individuo según sus capacidades, mientras las diversas garantías individuales

³⁰ *Ibidem*, p. 81.

³¹ *Ibidem*, p. 103.

³² Connaughton, Brian, *Entre la voz de Dios y el llamado de la paria. Religión, identidad y ciudadanía en México, siglo XIX*, Ciudad de México, UAM-Iztapalapa/FCE, 2016, p.p. 227-230. Hace referencia a un documento fechado en 1858 en el que se consideraba que el liberalismo mexicano favoreció reformas sociales, más allá de un movimiento político con libertades en ese ámbito y en lo social que lo separaba de la Iglesia, aun así, a pesar del inicio de la reforma en 1854, cierta jerarquía católica se resistía a condenarla.

³³ *Ídem*.

y la protección de la propiedad vencerán los obstáculos a esta prosperidad.”³⁴

Como se dijo anteriormente para 1854 se dio el Plan de Ayutla cuyo triunfo se dio al siguiente año, entre sus múltiples efectos se puede contar la llegada de Juan N. Álvarez a la presidencia de la república. En cuanto al derecho de propiedad hubo dos leyes que se expidieron en la misma fecha, es decir el 30 de noviembre de 1855, la primera sobre el derecho de hipotecas y la segunda sobre el establecimiento del predial. Al igual que en el gobierno santanista, se explicará sucintamente su contenido.

Para la primera ley, es decir sobre el derecho de hipotecas con un total de 27 artículos, se estableció que estaban sujetas a dicho gravamen: 1°. Toda traslación de dominio de bienes inmuebles, cualquiera que sea el título con que se verifique y 2°. Toda imposición y redención de censos, depósitos u otras cargas sobre los mismos.³⁵ A partir del artículo dos la ley contemplaba que en traslaciones de “propiedad” era el comprador o como lo dice la ley, el adquiredor quien lo pagaba que ascendía al 3 por ciento del precio líquido mencionado, el mismo porcentaje aplicaba en las permutas por el valor en que se igualaban los bienes inmuebles y era pagado por mitad el derecho.

Mientras que, en las imposiciones y redenciones de censos, depósitos y otras cargas se causaría solo el 2 por ciento. El pago del derecho de hipotecas se debía realizar en la recaudación de contribuciones directas que debía registrar en un libro que abarcaba el año, es decir del 1 de enero al 31 de diciembre. Y en ese contexto el artículo 27 señaló que “desde el 1° de enero de 1856 queda[ban]

³⁴ *Ibidem*, p. 108.

³⁵ Dublán, Manuel y José María Lozano, *Legislación mexicana o colección completa de las disposiciones legislativas expedidas desde la independencia de la república*, tomo VII, *Óp. Cit.*, p. 620.

derogadas, así las disposiciones relativas a la exacción del derecho de traslación de dominio, o sea alcabala de venta de fincas, como las que se refieren al 15 por ciento de amortización”.³⁶

La otra ley fue la que estableció la contribución predial, impulsada desde el Ministerio de Hacienda que estaba bajo la dirección de Guillermo Prieto, personaje reconocido por su liberalismo, con un total de 30 artículos se estableció el sujeto, el objeto, la tasa y otros elementos de dicho impuesto. En ese sentido, ambiguamente el artículo primero señaló lo siguiente: “la contribución directa sobre predios rústicos continuará cobrándose en el Distrito, Estados y Territorios, bajo las mismas reglas hasta ahora establecidas, uniformándose su cuota desde 1° de enero de 1856, a razón de cuatro al millar.”³⁷

En los dos siguientes artículos se anunció el establecimiento de una contribución sobre los productos de las fincas por lo que se pidió que se elaboraran los padrones generales y, por lo tanto, la ley también dio facultades al gobierno para que pudiera crearla “fijando una cuota sobre los productos líquidos de las fincas, proporcionada a la que ahora se señala sobre los capitales, para que rig[iera] desde 1° de Enero de 1856 y reglamentando el cobro según lo estimare conveniente.”³⁸ En el artículo cuarto se ordenó que la base de la contribución sobre predios rústicos debía renovarse cada 10 años, misma que tenía como punto de partida los productos líquidos de dichos predios. Hasta el artículo sexto se explicó que debía entenderse por productos consistentes en “lo que rinda o deban rendir por razón de alquiler a los propietarios o subarrendadores, deducidos los vacíos y los gastos de reparaciones.”³⁹

³⁶ *Ibidem*, p.p. 620-621.

³⁷ *Ibidem*, p. 623.

³⁸ *Ídem*.

³⁹ *Ídem*.

En el artículo séptimo se mencionaron las excepciones al pago de la contribución predial, entre los que se encontraban: los templos, los edificios que tenían como fin la habitación de las comunidades religiosas tanto de hombres como de mujeres, las habitaciones de las religiosas que subsistieran por la providencia y que tuvieran como fin las capellanías, los palacios episcopales así como casas curales, los hospitales, hospicios y las casas de los niños expósitos, así como los edificios públicos destinados al servicio de la nación.⁴⁰ Si se observan las excepciones, se podrá notar que a pesar de que el gobierno de Juan N. Álvarez era de tendencia liberal, por mandato de la ley los bienes de la Iglesia estaban exentos de dicha contribución.

Otro elemento por considerar era las diferentes tasas impositivas por concepto de lo que se denominaba predial debido a que el artículo 10 ordenó que “los propietarios que ocupen sus casas pagarán sus contribuciones por la cuota de arrendamiento que se les calcule, en la forma que se prevendrá, haciendo su manifestación jurada de la ubicación de la finca, con expresión de estar ocupada por ellos.”⁴¹ El siguiente artículo estableció que la tasa impositiva era de nueve por ciento de importe del arrendamiento. Por último, en el artículo 23 se fijó el 6.25 por ciento a los causantes morosos sobre la cantidad del adeudo para gastos de cobranza si no se verificaba el pago dentro de las 24 horas posteriores al requerimiento; pero si se daba ejecución, el porcentaje aumentaba al 9.37 por ciento y si se llegaba al remate, había otro aumento del 12.5 por ciento.⁴²

Hasta este momento, hay que resaltar que tanto el gobierno de Santa Anna como el de Juan N. Álvarez, uno dictatorial y otro surgido dentro de la Revolución de Ayutla y al menos desde el punto de vista normativo, la tendencia fue la protección y el respeto a la propiedad, que, a la vez, también fungió como un medio para que

⁴⁰ *Ibidem*, p.p. 623-624.

⁴¹ *Ídem*.

⁴² *Ibidem*, p. 625.

el Estado pudiera tener ingresos, por lo tanto, se establecieron para 1853 una contribución directa sobre las fincas rústicas y para 1855 dos leyes que contenían el derecho de hipoteca y una contribución sobre el predial. Mientras que en aquel año se emitieron disposiciones para regular a la propiedad como la Ley sobre expropiación por causa de utilidad pública en donde el gobierno de Santa Anna concentró la obra pública, pero distribuyó entre la autoridad administrativa y la judicial su declaratoria, así como la expedición de una ley en la que se prohibieron las poblaciones en bienes inmuebles que no tuvieran el consentimiento del propietario.

En términos políticos, en diciembre de 1855 Juan N. Álvarez renunció a la presidencia y dio paso al gobierno de Ignacio Comonfort que se venía desempeñando como Ministro de Guerra y Marina, a la par se estaban organizando las elecciones del Congreso Constituyente cuyas sesiones empezaron en febrero del siguiente año. Por lo tanto, el gobierno el día 15 de mayo de 1856 emitió el *Estatuto Orgánico Provisional de la República Mexicana* con una vigencia mientras se expedía la nueva constitución.

La sección quinta estuvo dedicada a las garantías individuales⁴³, pero fue el artículo 30 el que estableció que en México se garantizarían la libertad, la seguridad, la propiedad y la igualdad. Por lo que respecta a la tercera, su protección se dio a través de los artículos 63, 65, 66, 67, 68 y 69. A continuación se plasman textualmente:

⁴³ Cfr. Ferrajoli, Luigi, “Sobre los derechos fundamentales”, en *Cuestiones Constitucionales. Revista Mexicana de Derecho Constitucional*, México, UNAM-IIJ, núm. 15, julio-diciembre de 2006, p.p. 114-118. Hoy en día se argumenta una diferencia entre derechos humanos, derechos fundamentales y el garantismo. Debido a que a este última le corresponde “la elaboración e implementación de las técnicas de garantías idóneas para asegurar el máximo grado de efectividad a los derechos constitucionalmente reconocidos.” Mientras que los segundo deben entenderse aquellos que se encuentran universalmente a todos en cuanto se tiene la calidad de personas por lo tanto son indispensables e inalienables. Pero para el siglo XIX en México no se observa una diferencia sustancial entre tres acepciones: derechos, libertades y garantías.

- 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 sea ejecutadas por las autoridades, o por compañías o empresas particulares, autorizadas competentemente. Una ley especial fijará el modo de probar la utilidad de la obra, los términos en que haya de hacerse la expropiación, y todos los puntos concernientes a ésta y a la indemnización.
- Artículo 67. Quedan prohibidas las contribuciones conocidas con el nombre de préstamos forzosos, y todas las que, como ellas, se impongan sobre personas determinadas. Todo impuesto a las personas o a las propiedades debe establecerse sobre principios generales.
- Artículo 68. No habrá otros privilegios para el uso y aprovechamiento de la propiedad, que los que se concedan, según las leyes, por tiempo determinado, a los inventores y perfeccionadores de algún ramo de industria, y a los autores de obras literarias o artísticas. A los introductores sólo se podrá conceder privilegio exclusivo por el Gobierno General, cuando la introducción sea relativa a procedimientos de la industria que no hayan caído en el extranjero en el dominio público, y siempre que el introductor sea el mismo inventor.
- Artículo 69. La traslación, por cualquier título que fuere, de estos privilegios no puede hacerse sin previo permiso del Gobierno, y por escritura pública, de que se tomará razón en el ministerio de fomento, y en la cual el que adquiriera privilegio

se sujetará expresamente a las condiciones impuestas por la ley.⁴⁴

A través de este estatuto, emitido a partir del Plan de Ayutla, Comonfort dio las bases para el Estado mexicano mientras el Congreso Constituyente elaboraba la nueva constitución, lo que tardó un poco más de seis meses. Por lo que respecta a la propiedad, se estableció que era inviolable y que abarcaba desde los bienes, los derechos, incluso el ejercicio de cualquier profesión o industria, en consecuencia, sólo podía ser ocupado en casos de utilidad pública y con una previa indemnización. A diferencia del régimen santanista que sólo incluyó a la utilidad pública, para 1856 si hubo una definición que fue transcrita líneas arriba pero que consistían proporcionar el uso y goce en beneficio común. Además, se ordenó expedir una nueva ley, con lo que quedaría sin efectos la emitida en el año de 1853.

También se prohibió que existieran préstamos forzosos, mientras que toda contribución debía hacerse bajo los principios generales, que para el momento de la Reforma debían entenderse a través de la igualdad tributaria. Marcello Carmagnani a partir de una disertación hecha por Benito Juárez, Melchor Ocampo, Manuel Ruiz y Lerdo de Tejada, explicó que:

- “Tal como acontece en todos los liberalismos, al Estado se le asigna el papel de promotor, por medio de una reforma fiscal que al consagrar constitucionalmente la igualdad tributaria, dé vida a un sistema de impuestos que no contraríe el desarrollo de las riquezas, que sirva para crear grandes intereses que se identifiquen con la reforma social, coadyuvando eficazmente a la marcha liberal y progresiva de la nación.”⁴⁵

⁴⁴ *El Siglo Diez y Nueve*, 4^o época, 16 año, 10 tomo, núm. 2701, viernes 30 de mayo de 1856, p.p. 2-3.

⁴⁵ Carmagnani, Marcello, “El liberalismo, los impuestos internos y el Estado federal mexicano, 1857-1911”, en *Historia Mexicana*, Ciudad de México, México, COL-

Por ello, el estatuto en su artículo 68 estableció que no existiría ningún privilegio para la propiedad por lo que hacía a su uso y aprovechamiento, salvo para la protección de lo que hoy se le conoce como la propiedad intelectual. Por último, se estableció que la traslación de estos “privilegios” debía hacerse con autorización del gobierno, por escritura pública y a través del Ministerio de Fomento. Como podrá verse, a partir de este ordenamiento provisional se fortalecía la propiedad privada, como una de las libertades defendidas por el liberalismo.

Pero uno de los momentos que reflejó el pensamiento reformista fue la ley de desamortización de fincas rústicas y urbanas que administraban tanto corporaciones civiles como eclesiásticas, mejor conocida como la Ley Lerdo compuesta por un total de 35 artículos⁴⁶, que en palabras de la historiadora Antonia Pi-Suñer “tenía evidentes fines económicos pues pretendía, por un lado la movilización de los bienes raíces y la subsecuente posibilidad de división y venta de la propiedad privada y, por otro, resarcir el erario nacional por medio de los impuestos que causaran las traslaciones de dominio, [sin embargo] la Iglesia lo consideró un ataque directo.”⁴⁷

MEX, vol. 38, no. 3. (enero-marzo, 1989), p. 473. Además, considera que lo más significativo de la década de los cincuenta del siglo XIX, en donde se encuentra la Reforma, consiste en que se buscó una regeneración económica liberal consistente en garantizar la propiedad privada productiva con el objetivo de generar capital

⁴⁶ Véase Cardoso, Ciro, y Pérez Brignoli, *Historia económica de América Latina*, vol. II. Economías de exportación y economía capitalista, Barcelona, Crítica, 1999, p.p. 29-62. No sólo en México se dio el fenómeno de la desamortización ya que a lo largo de varios países de Sudamérica también se quitaron propiedades a la Iglesia.

⁴⁷ Pi-Suñer Llorens, Antonia, “Ignacio Comonfort, ¿el hombre de la situación?” en Fowler, Will, *Gobernantes mexicanos*, tomo I, Ciudad de México, FCE, 2008, p. 243. Cfr. Zavala, Silvio, *Apuntes de historia nacional, 1808-1974*, 5° ed., Ciudad de México, FCE, 1990, p. 97. Señala que además de los fines económicos también tenía de por medio políticos y fiscales debido a que se quería obligar a la Iglesia a desprenderse de sus propiedades al introducirse en el comercio y fraccionar las propiedades rústicas para fomentar la propiedad individual con lo que el gobierno obtuvo ingresos. La pérdida para la Iglesia llegó a ascender a 100 millones de pesos por la desamortización

Si bien la ley de desamortización fue expedida el 25 de junio de 1856, fue el Congreso Constituyente que en su sesión del día 28 a través de un decreto y en uso de la facultad que tenía de revisar los actos del Ejecutivo ratificó dicho ordenamiento jurídico.⁴⁸ La argumentación para su emisión consistió en que “uno de los mayores obstáculos para la prosperidad y engrandecimiento de la nación, [era] la falta de movimiento o libre circulación de una gran parte de la propiedad raíz, base fundamental de la riqueza pública.”⁴⁹

Para entender en qué consistió la desamortización vale la pena recobrar textualmente tanto el artículo 1° como el 3°, que señalaban lo siguiente: “Todas las fincas rústicas y urbanas que hoy tienen o administran como propietarios las corporaciones civiles o eclesiásticas de la República, se adjudicarán en propiedad a los que las

de 40,000 inmuebles, aunque los efectos fueron contrarios debido a que no se formó un grupo de pequeños propietarios sino de grandes hacendados con una distribución inequitativa de la propiedad.

⁴⁸ Zarco, Francisco, *Francisco Zarco*, selección y prólogo de José Woldenberg, Ciudad México, Cal y Arena, 2008, p. 33. Hay que considerar que el Congreso Constituyente fue el espacio en donde se reunieron representantes del liberalismo a discutir, impulsar y plasmar el proyecto de dicha tendencia con ideas como la defensa de las libertades y la eliminación de los beneficios del sistema corporativista heredado desde la colonia como la Iglesia. *Cf.* Reina Leticia, “Las leyes de Reforma de 1856: ¿inicio o culminación de un proceso?”, en Vázquez, Josefina Zoraida (ed.), *Juárez: Historia y Mito*, Ciudad de México, México, COLMEX, 2010, p. 319. Coincide en señalar que se quería estructurar una pequeña propiedad con la finalidad de modernizar el campo. Dentro del Congreso Constituyente no sólo se discutieron los beneficios de la Iglesia debido a que en general se centraron en el régimen del derecho de propiedad, por un lado, se encontraban Ponciano Arriaga, Isidoro Olvera y José María Castillo Velasco con argumentos a favor de otorgar tierras a los que no las tenían, con una tendencia a darle mayor independencia a los ayuntamientos con la finalidad de fortalecer a los pueblos. Pero la mayoría de los liberales argumentaron que atentaba contra el derecho de propiedad debido a que el individuo era el único que podía hacer producir la tierra, mientras que lo comunitario propiciaba el atraso y el aislamiento de las poblaciones indígenas.

⁴⁹ Dublán, Manuel y José María Lozano, *Legislación mexicana o colección completa de las disposiciones legislativas expedidas desde la independencia de la república*, tomo VIII, *Óp. Cit.*, p. 197.

tienen arrendadas, por el valor correspondiente a la renta que en la actualidad pagan, calculada como rédito al seis por ciento anual.”⁵⁰ Mientras que el siguiente estableció que “bajo el nombre de corporaciones se comprenden todas las comunidades religiosas de ambos sexos, cofradías, congregaciones, hermandades, parroquias, ayuntamientos, colegios, y en general todo establecimiento o fundaciones que tengan el carácter de duración perpetua e indefinida.”⁵¹

El artículo quinto reguló la desamortización de aquellas fincas rústicas y urbanas que no estuvieran arrendadas al momento de la publicación de la ley, al estipular que debían ser adjudicadas “al mejor postor en almoneda que se celebrará ante la primera autoridad política del Partido.”⁵² Dichas adjudicaciones y remates debían hacerse dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la publicación de la ley. Por otro lado, se contempló excepciones a la enajenación que fueron:

- “Los edificios destinados inmediatamente y directamente al servicio u objeto del instituto de las corporaciones... como los conventos, palacios episcopales o municipales, colegios, hospitales, hospicios, mercados, casas de corrección y de beneficencia.. como parte de cada uno de dichos edificios, podrá comprenderse en esta excepción una casa que esté unida a ellos y la habiten por razón de oficio los que sirven al objeto de la institución, como las casas de los párrocos y de las capellanías religiosas.”⁵³

⁵⁰ *Ídem.*

⁵¹ *Ídem.* Véase Kouri, Emilio, “Sobre la propiedad comunal de los pueblos. De la Reforma a la Revolución”, en *Historia Mexicana*, Ciudad de México, México, COL-MEX, vol. 66, no. 4, (abril-junio, 2017), p.p. 1923-1935. También se centra en el impacto de la ley de desamortización en los pueblos indígenas, pero a diferencia de la historiografía más difundida, el autor señala que sus efectos no fueron tan perniciosos por lo que respecta a dichas poblaciones.

⁵² *Ídem.*

⁵³ *Ibidem*, p. 108.

Ahora bien, la ley era muy clara en cuanto al destino de los recursos provenientes de la desamortización ya que en los artículos 34 y 35 se estableció que “del producto de estas alcabalas se separar[ía] un millón de pesos, que unido a los otros fondos que designar[ía] una ley que se dictar[ía] con ese objeto, se aplicar[ía] a la capitalización de los retiros, montepíos y pensiones civiles y militares, así como a la amortización de alcances de los empleados civiles y militares en actual servicio.”⁵⁴

La última disposición jurídica que se analizará es sobre los derechos impuestos por traslación de dominio de fecha 5 de septiembre de 1856, al igual que con la desamortización, esta fue expedida por Comonfort en uso de las facultades que el artículo 3 del Plan de Ayutla le había otorgado consistente en atender la seguridad e independencia nacional y los demás ramos de la administración pública.⁵⁵

De manera muy general se ordenó que las disposiciones sobre traslaciones de dominio decretadas para el 11 de julio de 1843 debían considerarse vigentes siempre y cuando no fueran en contra de lo decretado el 13 de febrero de aquel años, “excepto el plazo que concede el artículo 8° de aquel para el pago de los respectivos derechos, pues este se ejecutar[ía] luego que se verificar[an] los contratos, a cuyo efecto los escribanos públicos, ante quienes se celebren, dar[ían] a la oficina correspondiente el aviso oportuno.”⁵⁶

Ahora bien, el decreto del 11 de julio de 1843 fue expedido por el propio Santa Anna y reguló la uniformidad de las cuotas de alcabalas en todos los departamentos y reglas para su cobro, en ese sentido, el régimen liberal de 1856 mantuvo los efectos de una ley

⁵⁴ *Ibidem*, p. 201.

⁵⁵ Secretaría de Gobernación, Orden Jurídico Nacional, *Plan de Ayutla*, <<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Constitucion/CH4.pdf>>, [25 de abril de 2024].

⁵⁶ Dublán, Manuel y José María Lozano, *Legislación mexicana o colección completa de las disposiciones legislativas expedidas desde la independencia de la república*, tomo VIII, *Óp. Cit.*, p.p. 137-138.

de quien se convertiría en dictador para 1853 y que fue expedida durante el centralismo mexicano. Si se observa su redacción se podrá notar que se expidió tomando en consideración “los graves inconvenientes y confusión que resulta que no sean uniformes en todos los Departamento las cuotas y exenciones de alcabalas ni las reglas establecidas para el cobro, lo cual produc[ía] errores perjudiciales en la Hacienda Pública y comercio.”⁵⁷

En lo que respecta a la traslación de la propiedad, principalmente el artículo 4º mencionó que en “las traslaciones de dominio de predios rústicos y urbanos, se adeudará también un 5 por ciento, con solo las excepciones que se expresar[on] en el artículo 35”⁵⁸ que estaban relacionadas con las obras pías, cuando los bienes se vendieran para dividirlo entre los herederos, siempre que no admitieran cómoda y fácil división, los que fueran adjudicados al heredero forzoso y el importe de los censos.

En ese sentido, entre 1853 y 1856 se dio una regulación sobre la propiedad inmobiliaria que buscó la protección en general de la propiedad privada e ingresos al Estado que no se encontraba en buena condición dado que se había atravesado una revolución, que no sólo implicó el cambio de régimen, también consolidó el pensamiento liberal en lo político y en lo jurídico.

IV. CONCLUSIONES.

La propiedad inmobiliaria entre los años de 1853 y 1856 atravesó varios cambios, pero, también continuidades. En cuanto a lo segundo se puede observar que tanto la dictadura santanista como la Reforma iniciada a partir del Plan de Ayutla buscaron establecerla y protegerla, por lo menos desde la parte jurídica y de su regulación.

⁵⁷ Dublán, Manuel y José María Lozano, *Legislación mexicana o colección completa de las disposiciones legislativas expedidas desde la independencia de la república*, tomo IV, *Óp. Cit.*, p.p. 487.

⁵⁸ *Ídem.*

Por otro lado, sirvió como un medio para que el Estado pudiera obtener recursos económicos.

Por ello se tienen algunos ordenamientos jurídicos que buscaron salvaguardarla como en la *Ley sobre expropiación por causa de utilidad pública* y en el decreto para que no se erigieran poblaciones sin el consentimiento del propietario del año de 1853. Además, se puede observar lo mismo en el *Estatuto Orgánico Provisional de la República* de 1856 y en la legislación producida con posterioridad. Mientras que para la parte económica se emitieron tanto un decreto sobre contribuciones directas como los derechos de hipoteca, predial y de traslación de dominio, lo que implicó que también la propiedad fue un medio para la obtención de recursos públicos.

En cuanto a las transformaciones de la propiedad inmobiliaria, si bien es cierto la dictadura sólo se limitó a protegerla, el reformismo limitó la corporativa con un fomento de la privada, principalmente de la Iglesia y los grupos indígenas para transitar a una pequeña propiedad que ayudara a desarrollar el país en lo social y por supuesto en lo económico. Aun así, no puede negarse que independientemente de si México se encontraba bajo una dictadura o estaba bajo el programa liberal, la propiedad fue un derecho que se trató de salvaguardar y proteger que, a diferencia de otros derechos, en la primera fueron atacados y defendidos por el segundo.

V. FUENTES DE CONSULTA.

1. BIBLIOGRAFÍA.

- CARDOSO, CIRO, Y HÉCTOR PÉREZ BRIGNOLI, *HISTORIA ECONÓMICA DE AMÉRICA LATINA*, VOL. II. ECONOMÍAS DE EXPORTACIÓN Y ECONOMÍA CAPITALISTA, BARCELONA, CRÍTICA, 1999.
- CARMAGNANI, MARCELLO, “EL LIBERALISMO, LOS IMPUESTOS INTERNOS Y EL ESTADO FEDERAL MEXICANO, 1857-1911”, EN *HISTORIA MEXICANA*, CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO, COLMEX, VOL. 38, NO. 3. (ENERO-MARZO, 1989).
- CONNAUGHTON, BRIAN, *ENTRE LA VOZ DE DIOS Y EL LLAMADO DE LA PARRA. RELIGIÓN, IDENTIDAD Y CIUDADANÍA EN MÉXICO, SIGLO XIX*, CIUDAD DE MÉXICO, UAM-IZTAPALAPA/FCE, 2016.
- COVO, JACQUELINE, *LAS IDEAS DE LA REFORMA EN MÉXICO (1855-1861)*, MÉXICO, UNAM, 1983.
- FERRAJOLI, LUIGI, “SOBRE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES”, EN *CUESTIONES CONSTITUCIONALES. REVISTA MEXICANA DE DERECHO CONSTITUCIONAL*, CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO, UNAM-IIJ, NÚM. 15, JULIO-DICIEMBRE DE 2006.
- FOWLER, WILL, *GOBERNANTES MEXICANOS*, TOMO I, CIUDAD DE MÉXICO, FCE, 2008.
- GALEANA, PATRICIA, *LA DISPUTA POR LA SOBERANÍA (1821-1876)*, CIUDAD DE MÉXICO, COLMEX, 2010.
- DUBLÁN, MANUEL Y JOSÉ MARÍA LOZANO, *LEGISLACIÓN MEXICANA O COLECCIÓN COMPLETA DE LAS DISPOSICIONES LEGISLATIVAS EXPEDIDAS DESDE LA INDEPENDENCIA DE LA REPÚBLICA*, TOMOS IV, VI, VII Y VIII, CIUDAD DE MÉXICO, IMPRENTA DEL COMERCIO, A CARGO DE DUBLÁN Y LOZANO, HIJOS.
- JAUREGUI, LUIS Y JOSÉ ANTONIO ORTEGA SERRANO, *HISTORIA Y NACIÓN (ACTAS DEL CONGRESO EN HOMENAJE A JOSEFINA ZORAIDA VÁZQUEZ)*, II. POLÍTICA Y DIPLOMACIA EN EL SIGLO XX AMERICANO, CIUDAD DE MÉXICO, COLMEX, 1998.

- KOURI, EMILIO, “SOBRE LA PROPIEDAD COMUNAL DE LOS PUEBLOS. DE LA REFORMA A LA REVOLUCIÓN”, EN *HISTORIA MEXICANA*, CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO, COLMEX, VOL. 66, NO. 4, (ABRIL-JUNIO, 2017).
- PANI, ERIKA (COORD.), *CONSERVADURISMO Y DERECHAS EN LA HISTORIA DE MÉXICO*, TOMO I, FCE/CONACULTA, 2009.
- RAWLS, JOHN, *LIBERALISMO POLÍTICO*, CIUDAD DE MÉXICO, FCE, 2003.
- RUIZ GUERRA, RUBÉN (COORD.), *MIRADAS A LA REFORMA*, CIUDAD DE MÉXICO, UNAM, 2011.
- SALAZAR UGARTE, PEDRO Y PAULINE CAPDEVIELLE, *PARA ENTENDER Y PENSAR LA LAICIDAD*, CIUDAD DE MÉXICO, UNAM-IIJ, H. CÁMARA DE DIPUTADOS-LXII LEGISLATURA, IFE, MIGUEL ÁNGEL PORRÚA, 2013.
- VÁZQUEZ, JOSEFINA ZORAIDA (ED.), *JUÁREZ: HISTORIA Y MITO*, CIUDAD DE MÉXICO, COLMEX, 2010.
- YÁÑEZ, AGUSTÍN, *SANTA ANNA. ESPECTRO DE UNA SOCIEDAD*, CIUDAD DE MÉXICO, EDICIONES OCÉANO, 1982.
- ZARCO, FRANCISCO, *FRANCISCO ZARCO*, SELECCIÓN Y PRÓLOGO DE JOSÉ WOLDENBERG, CIUDAD DE MÉXICO, CAL Y ARENA, 2008.
- ZAVALA, SILVIO, *APUNTES DE HISTORIA NACIONAL, 1808-1974*, 5° ED., CIUDAD DE MÉXICO, FCE, 1990.

2. CONSTITUCIONES.

CONSTITUCIÓN DE APATZINGÁN DE 1814.

CONSTITUCIÓN DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DE 1824.

LAS SIETE LEYES DE 1836.

LAS BASES ORGÁNICAS DE 1843.

EL ACTA CONSTITUTIVA Y DE REFORMA DE 1847.

PLAN DE AYUTLA DE 1854.

3. LEGISLACIÓN.

BASES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA REPÚBLICA, 22 DE ABRIL DE 1853.

DECRETO DEL GOBIERNO SOBRE FACULTADES A LOS GOBERNADORES, 11 DE MAYO DE 1853.

DECRETO DEL GOBIERNO SOBRE CONTRIBUCIONES DIRECTAS, 3 DE JUNIO DE 1853.

LEY SOBRE LA EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA, 7 DE JULIO DE 1853.

DECRETO SOBRE QUE NO SE ERIJAN POBLACIONES SIN EL CONSENTIMIENTO DEL PROPIETARIO, 30 DE JULIO DE 1853.

DECRETO DEL GOBIERNO QUE ESTABLECE EL DERECHO DE HIPOTECAS, 30 DE NOVIEMBRE DE 1855.

DECRETO DEL GOBIERNO QUE ESTABLECE LA CONTRIBUCIÓN PREDIAL, 30 DE NOVIEMBRE DE 1855.

ESTATUTO ORGÁNICO PROVISIONAL DE LA REPÚBLICA, 15 DE ABRIL DE 1856.

DECRETO DEL GOBIERNO SOBRE DESAMORTIZACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS QUE ADMINISTREN COMO PROPIETARIOS LAS CORPORACIONES CIVILES O ECLESIAÍSTICAS DE LA REPÚBLICA, 25 DE JUNIO DE 1856.

DECRETO DEL GOBIERNO SOBRE DERECHOS IMPUESTOS POR TRASLACIÓN DE DOMINIO, 5 DE SEPTIEMBRE DE 1856.

4. PERIÓDICOS.

EL SIGLO DIEZ Y NUEVE.

EL UNIVERSAL. PERIÓDICO INDEPENDIENTE.

