



LEY DE DESAMORTIZACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS PROPIEDAD DE CORPORACIONES CIVILES Y ECLESIAÍSTICAS

(LEY LERDO)

Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El Exmo. Sr. Presidente sustituto de la República se ha servido dirigirme el decreto que sigue:

Ignacio Comonfort, Presidente sustituto de la República mexicana, a los habitantes de ella, sabed:

Que considerando que uno de los mayores obstáculos para la prosperidad y engrandecimiento de la Nación es la falta de movimiento o libre circulación de una gran parte de la propiedad raíz, base fundamental de la riqueza pública, y en uso de las facultades que me concede el plan proclamado en Ayutla y reformado en Acapulco, he tenido a bien decretar lo siguiente:

Artículo 1.- 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 tienen arrendadas por el valor correspondiente a la renta que en la actualidad pagan, calculada como rédito al seis por ciento anual.

Artículo 2.- La misma adjudicación se hará a los que hoy tienen a censo enfiteútico fincas rústicas o urbanas de corporación, capitalizando al seis por ciento el canon que pagan, para determinar el valor de aquéllas.

Artículo 3.- Bajo el nombre de corporaciones se comprenden todas las comunidades religiosas de ambos sexos, cofradías y archicofradías, congregaciones, hermandades, parroquias, ayuntamientos, colegios y en general todo establecimiento o fundación que tenga el carácter de duración perpetua o indefinida.

Artículo 4.- Las fincas urbanas arrendadas directamente por las corporaciones a varios inquilinos se adjudicarán, capitalizando la suma de arrendamientos, a aquél de los actuales inquilinos que pague mayor renta, y en caso de igualdad, al más antiguo. Respecto de las rústicas que se hallen en el mismo caso, se adjudicará a cada arrendatario la parte que tenga arrendada.

Artículo 5.- Tanto las urbanas como las rústicas que no estén arrendadas a la fecha de la publicación de esta ley, se adjudicarán al mejor postor en almoneda que se celebrará ante la primera autoridad política del Partido.

Artículo 6.- Habiendo fallos ya ejecutoriados en la misma fecha para la desocupación de algunas fincas se considerarán como no arrendadas, aunque todavía las ocupen de hecho los arrendatarios; pero éstos conservarán los derechos que les da la presente ley si estuviere pendiente el juicio sobre desocupación. También serán considerados como inquilinos o arrendatarios, para los efectos de esta ley, todos aquellos que tengan contratado ya formalmente el arrendamiento de alguna finca rústica o urbana, aún cuando no estén todavía de hecho en posesión de ella.

Artículo 7.- En todas las adjudicaciones de que trata esta ley, quedará el precio de ellas impuesto al seis por ciento anual y a censo redimible sobre las mismas fincas, pudiendo cuando quieran los nuevos dueños redimir el todo o una parte que no sea menor de mil pesos, respecto de fincas cuyo valor exceda de dos mil, y de doscientos cincuenta en las que bajen de dicho precio.

Artículo 8.- Sólo se exceptúan de la enajenación que queda prevenida, los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto del instituto de las corporaciones, aún cuando se arriende alguna parte no separada de ellos, como los conventos, palacios episcopales y 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 los capellanes de religiosas. De las propiedades pertenecientes a los ayuntamientos se exceptuarán también los edificios, ejidos y terrenos destinados exclusivamente al servicio público de las poblaciones a que pertenezcan.

Artículo 9.- Las adjudicaciones y remates deberán hacerse dentro del término de tres meses, contados desde la publicación de esta ley en cada cabecera de Partido.

Artículo 10.- Transcurridos los tres meses sin que haya formalizado la adjudicación el inquilino arrendatario, perderá su derecho a ella, subrogándose en su lugar con igual derecho al subarrendatario o cualquiera otra persona que en su defecto presente la denuncia entre la primera autoridad política del partido, con tal que haga que se formalice a su favor la adjudicación dentro de los quince días siguientes a la fecha de la denuncia. En caso contrario, o faltando ésta, la expresada autoridad hará que se adjudique la finca en almoneda al mejor postor.

Artículo 11.- No promoviendo alguna corporación ante la misma autoridad dentro del término de los tres meses el remate de las fincas no arrendadas, si hubiere denunciante de ellas se le aplicará la octava parte del precio, que para el efecto deberá exhibir de contado aquel en quien finque el remate, quedando a reconocer el resto a favor de la corporación.

Artículo 12.- Cuando la adjudicación se haga a favor del arrendatario, no podrá éste descontar del precio ninguna cantidad por guantes, traspaso o mejoras; y cuando se haga a favor del que se subrogue en su lugar, pagará de contado al arrendatario tan sólo el importe de los guantes, traspaso o mejoras que la corporación hubiere reconocido, precisamente por escrito, antes de la publicación de esta ley; quedando en ambos casos a favor de aquélla todo el precio, capitalizada la renta actual al seis por ciento. En el caso de remate al mejor postor, se descontará del precio que ha de quedar impuesto sobre la finca, lo que deba pagarse al arrendatario por estarle reconocido en la forma expresada.

Artículo 13.- Por las deudas de arrendamiento anteriores a la adjudicación, podrá la corporación ejercitar sus acciones conforme a derecho común.

Artículo 14.- Además el inquilino o arrendatario deudor de rentas, no podrá hacer que se formalice a su favor la adjudicación sin que, liquidada antes la deuda con presencia del último recibo, o la pague de contado, o consienta en que se anote la escritura de adjudicación, para que sobre el precio de ella quede hipotecada la finca por el importe de la deuda entre tanto no sea satisfecha. Esta hipoteca será sin causa de réditos, salvo que, prescindiendo la corporación de sus acciones para exigir desde luego el pago, como podrá exigirlo aún pidiendo conforme a derecho el remate de la finca adjudicada, convenga e que por el importe de la deuda se formalice imposición sobre la misma finca.

Artículo 15.- Cuando un denunciante se subrogue en lugar del arrendatario, deberá éste, si lo pide la corporación, presentar el último recibo, a fin de que, habiendo deuda de rentas, se anote la escritura para todos los efectos del artículo anterior. Entonces podrá el nuevo dueño usar también de las acciones de la corporación para exigir el pago de esa deuda. Más en el caso de remate al mejor postor, no quedará por ese título obligada la finca.

Artículo 16.- Siempre que no se pacten otros plazos, los réditos que se causen en virtud del remate o adjudicación se pagarán por meses vencidos en las fincas urbanas, y por semestres vencidos en las rústicas.

Artículo 17.- En todo caso de remate en almoneda se dará fiador de los réditos y también cuando la adjudicación se haga en favor del arrendatario o de quien se subrogue en su lugar, si aquél tiene dado fiador por su arrendamiento, pero no en caso contrario.

Artículo 18.- Las corporaciones no sólo podrán, conforme a derecho, cobrar los réditos adeudados, sino que, llegando a deber los nuevos dueños seis meses en las fincas urbanas, y dos semestres en las rústicas, si dieren lugar a que se les haga citación judicial para el cobro y no tuviesen fiador de réditos, quedarán obligados a darlo desde entonces, aun cuando verifiquen el pago en cualquier tiempo después de la citación.

Artículo 19.- Tanto en los casos de remate como en los de adjudicación a los arrendatarios, o a los que subroguen en su lugar, y en las enajenaciones que unos a otros hagan, deberán los nuevos dueños respetar y cumplir los contratos de arrendamiento de tiempo determinado, celebrados de antes de la publicación de esta ley, y no tendrán derecho para que cesen o se modifiquen los de tiempo indeterminado, sino después de tres años contados desde la misma fecha. Cuando la adjudicación se haga a los arrendatarios, no podrán modificar dentro del mismo término los actuales subarrendos que hubieren celebrado. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio del derecho para pedir la desocupación por otras causas, conforme a las leyes vigentes.

Artículo 20.- En general, todos los actuales arrendamientos de fincas rústicas y urbanas de la República celebrados por tiempo indefinido podrán renovarse a voluntad de los propietarios después de tres años contados desde la publicación de esta ley; desde ahora, para lo sucesivo se entenderá siempre que tienen el mismo término de tres años todos los arrendamientos de tiempo indefinido, para que a ese plazo puedan libremente renovarlos los propietarios.

Artículo 21.- Los que por remate o adjudicación adquieran fincas rústicas o urbanas en virtud de esta ley, podrán en todo tiempo enajenarlas libremente y disponer de ellas como de una propiedad legalmente adquirida, quedando tan sólo a las corporaciones a que pertenecían los derechos que conforme a las leyes corresponden a los censuistas por el capital y réditos.

Artículo 22.- Todos los que en virtud de esta ley adquieran la propiedad de fincas rústicas podrán dividir los terrenos de ellas para el efecto de enajenarlos a diversas personas, sin que las corporaciones censuistas puedan oponerse a la división, sino sólo usar de sus derechos para que se distribuya el reconocimiento del capital sobre las fracciones en proporción de su valor, de modo que quede asegurada la misma suma que antes reconocía toda la finca.

Artículo 23.- Los capitales que como precio de las rústicas o urbanas queden impuestos sobre ellas a favor de las corporaciones tendrán el lugar y prelación que conforme a derecho les corresponda entre los gravámenes anteriores de la finca y los que se le impongan en lo sucesivo.

Artículo 24.- Sin embargo de la hipoteca a que quedan afectas las fincas rematadas o adjudicadas por esta ley, nunca podrán volver en propiedad a las corporaciones, quienes al ejercer sus acciones sobre aquéllas sólo podrán pedir el remate al mejor postor, sin perjuicio de sus derechos personales contra el deudor.

Artículo 25.- Desde ahora en adelante, ninguna corporación civil o eclesiástica, cualesquiera que sean su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción que expresa el Artículo 8 respecto de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución.

Artículo 26.- En consecuencia, todas las sumas de numerario que en lo sucesivo ingresen a las arcas de las corporaciones, por redención de capitales, nuevas donaciones a otro título, podrán imponerlas sobre propiedades particulares o invertir las como accionistas en empresas agrícolas, industriales o mercantiles, sin poder por esto adquirir para sí ni administrar ninguna propiedad raíz.

Artículo 27.- Todas las enajenaciones que por adjudicación o remate se verifiquen en virtud de esta ley deberán constar por escrituras públicas, sin que contra éstas y con el objeto de invalidarlas en fraude de la ley puedan admitirse en ningún tiempo cualesquiera contradocumentos, ya se les de la forma de instrumentos privados o públicos, y a los que pretendieren hacer valer tales contradocumentos, así como a todos los que los hayan suscrito, se les perseguirá criminalmente como falsarios.

Artículo 28.- Al fin de cada semana desde la publicación de esta ley, los escribanos del Distrito enviarán directamente al Ministerio de Hacienda una noticia de todas las escrituras de adjudicación o remate otorgadas ante ellos, expresando la corporación que enajena, el precio y el nombre del comprador. Los escribanos de los Estados y Territorios enviarán la misma noticia al jefe superior de Hacienda respectivo, para que éste las dirija al Ministerio. A los escribanos que no cumplan con esta obligación, por sólo el aviso de la falta que dé el Ministerio o el jefe superior de Hacienda a la primera autoridad política del Partido, les impondrá ésta gubernativamente, por primera vez, una multa que no baje de cien pesos ni exceda de doscientos o, en defecto de pago, un mes de prisión; por segunda vez, doble multa o prisión, y por tercera, un año de suspensión de oficio.

Artículo 29.- Las escrituras de adjudicación o remate se otorgarán a los compradores por los representantes de las corporaciones que enajenen; mas si éstos se rehusaren, después de hacerles una notificación judicial para que concurran al otorgamiento, se verificará éste en nombre de la corporación por la primera autoridad política o el juez de primera instancia del Partido, con vista de la cantidad de renta designada en los contratos de arrendamiento o en los últimos recibos que presenten los arrendatarios.

Artículo 30.- Todos los juicios que ocurran sobre puntos relativos a la ejecución de esta ley, en cuanto envuelvan la necesidad de alguna declaración previa, para que, desde luego, pueda procederse a adjudicar o rematar las fincas, se sustanciarán verbalmente ante los jueces de primera instancia, cuyos fallos se ejecutarán sin admitirse sobre ellos más recurso que el de responsabilidad.

Artículo 31.- Siempre que, previa una notificación judicial, rehúse alguna corporación otorgar llanamente, sin reservas ni protestas relativas a los efectos de esta ley, recibos de los pagos de réditos o redenciones de capitales que hagan los nuevos dueños, quedarán éstos libres de toda responsabilidad futura en cuanto a esos pagos, verificándolos en las oficinas respectivas del gobierno general, las que los recibirán en depósito por cuenta de la corporación.

Artículo 32.- Todas las traslaciones de dominio de fincas rústicas y urbanas que se ejecuten en virtud de esta ley causarán la alcabala de cinco por ciento, que se pagará en las oficinas

correspondientes del gobierno general, quedando derogada la ley del 13 de febrero de este año en lo relativo a este impuesto en las enajenaciones de fincas de manos muertas. Esta alcabala se pagará en la forma siguiente: una mitad en numerario y la otra en bonos consolidados de la deuda interior por las adjudicaciones que se verifiquen dentro del primer mes; dos terceras partes en numerario y una tercera en bonos por las que se hagan en el segundo; y sólo una cuarta parte en bonos y tres cuartas en numerario por las que se practiquen dentro del tercero. Después de cumplidos los tres meses, toda la alcabala se pagará en numerario.

Artículo 33.- Tanto en los casos de adjudicación como en los de remate pagará esta alcabala el comprador, quien hará igualmente los gastos del remate o adjudicación.

Artículo 34.- Del producto de estas alcabalas se separará un millón de pesos, que, unidos a los otros fondos que designará una ley que se dictará con ese objeto, se aplicará 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.

Artículo 35.- Los réditos de los capitales que reconozcan las fincas rústicas o urbanas que se adjudiquen o rematen conforme a esta ley continuarán aplicándose a los mismos objetos a que se destinaban las rentas de dichas fincas.

Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento. Dado en el Palacio Nacional de México, a 23 de junio de 1856. Ignacio Comonfort al C. Miguel Lerdo de Tejada Y lo comunico a V. E. para su inteligencia y exacto cumplimiento. Dios y libertad. México, junio 25 de 1856.

