

NOTARIADO

GUANAJUATENSE



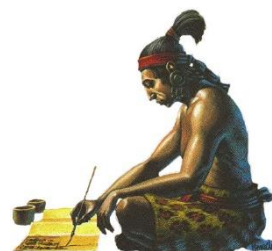
Colegio Estatal de Notarios de Guanajuato





INDICE

Not. Guadalupe del Pilar Fuentes Cortez.	3
Mensaje de la presidenta del Colegio Estatal de Notarios	
Not. Roberto Romualdo Orozco Galindo.	5
Presentación del Director de la Revista	
Not. David Figueroa Márquez.	7
Presidente Electo de la Unión Internacional del Notariado	
Entrevista que le realizó el notario guanajuatense Enrique Benjamín Solís Arzola, en el marco del Congreso Notarial internacional en Berlín, Alemania, octubre de 2025.	
Not. Ignacio R. Morales Lechuga.	11
Evolución histórica de la propiedad privada en México y las probables afectaciones que a la misma pueden presentarse en diversos ámbitos en el tiempo actual".	
Not. Laura Patricia Salgado López.	25
Análisis y propuesta para hacer efectiva la deducción prevista por el artículo 121 fracción I, de la ley del impuesto sobre la renta, a favor de las personas físicas de nacionalidad extranjera	
Not. Miguel Ramírez Silva .	37
La propiedad social, su origen, tracto sucesivo y diferencias entre el dominio pleno de parcelas y los solares urbanos	
"EL DINAMISMO DEL NOTARIADO GUANAJUATENSE EN IMÁGENES".	42



Revista del Colegio Estatal de Notarios de Guanajuato.

Director de la Revista
Notario Roberto Romualdo Orozco Galindo

Diseño
Lic. Marta Cruz Campos

Corrección de Estilo
Lic. Susana Atenea Lerma Villegas

Portada: Notario David Figueroa Márquez, Presidente electo de la Unión Internacional del Notariado en la asamblea del Congreso Notarial Internacional de la misma, que tuvo lugar en la ciudad de Berlín, Alemania en octubre de 2025.

Contraportada: Mural de la Identidad, en la ciudad de Irapuato, Gto. Está hecho de piedras de colores traídas de diferentes partes de la república. Obra de Salvador Almaraz.

Publicación gratuita de distribución trimestral entre los miembros del Colegio Estatal de Notarios de Guanajuato y entre personas y organizaciones afines al mismo.

La titularidad de cada artículo y/o colaboración, así como de las imágenes corresponde a su autor, quien, al proporcionar su contenido a la Comisión Editorial, de manera tanto explícita como implícita ha autorizado al Colegio Estatal de Notarios de Guanajuato su publicación.

Las opiniones e ideas expresadas por los articulistas y colaboradores son a título personal de los mismos y de su exclusiva responsabilidad. No reflejan necesariamente la opinión editorial del Colegio editor.

Colegio Estatal de Notarios de Guanajuato



**MENSAJE DE LA PRESIDENTA,
NOTARIA GUADALUPE DEL PILAR FUENTES CORTEZ**



QUERIDOS COMPAÑERAS Y COMPAÑEROS NOTARIOS:

Los saludo con aprecio, agradecida también con la oportunidad de compartir con ustedes, tanto información sobre la actividad de nuestro Colegio, como algunas reflexiones personales en este valioso medio de difusión gremial que es nuestra Revista del Notariado.

Durante el lapso de tiempo comprendido entre los meses de agosto a octubre del año que transcurre y que abarca esta edición, quienes formamos parte tanto de la Mesa Directiva como de las Delegaciones, hemos continuado dando atención a los diversos temas que tienen que ver con el mejoramiento constante de nuestra función.

De esta manera, se sostuvo una reunión con los representantes del Poder Judicial del Estado para exponer las diversas coyunturas en las que confluye tanto nuestra función fedataria como la de impartición de justicia y lograr con ello puntos de acuerdo, en aspectos tales como la protocolización de expedientes, el cumplimiento adecuado de las disposiciones en materia de prevención del lavado de dinero en el desahogo de remates y la formalización de resoluciones en asuntos de acción proforma entre otros.

Se suscribió con el Gobierno del Estado un nuevo convenio para la atención de los programas de regularización de asentamientos humanos, actualizando los aranceles y redefiniendo los criterios para la integración de expedientes.

El 29 de agosto tuvo lugar en la ciudad de Guanajuato, un evento oficial en el que de manera conjunta, se dio arranque formal a la campaña “Mes del Testamento” en su edición 2025, con la suscripción pública del convenio correspondiente; se atestiguó la entrega de Fiats por parte de la titular del Poder Ejecutivo, a tres nuevos compañeros que asumieron la titularidad de las correspondientes notarías en las que fungieron como notarios auxiliares al haber satisfecho los requisitos correspondientes; se suscribió el Convenio para la implementación y consecuente uso en el Estado

de la plataforma “Sello Digital Notarial”, y en el que tuvo lugar también un valioso seminario de actualización notarial en modalidad presencial, en las materias de capacidad jurídica, de fideicomisos sucesorios y de los desafíos que enfrenta la propiedad privada en nuestro país.

Paralelamente se ha dado continuidad a la actualización notarial en su modalidad virtual, con el desarrollo de las diversas sesiones en línea, del programa denominado “Martes de Cursos de Certificación”, mismas que han sido abiertas, tanto para el notariado como para el público en general, teniendo un módico costo solamente para aquellos colegas que requieran constar con una constancia de participación para efectos de puntaje.

El notariado de Guanajuato ha estado presente en todas las sesiones mensuales, tanto del Consejo Directivo del Colegio Nacional del Notariado, como del Curso de Actualización Notarial (CAN), que se han realizado en las diversas entidades anfitrionas, con una participación activa.

Luego de muchos años de no haber contado con una celebración general, finalmente el día 2 de octubre del año que transcurre, tuvimos el enorme gusto de organizar y llevar a cabo nuestra celebración del Día del Notario en la ciudad de Guanajuato capital, contando con la presencia de la Gobernadora del Estado y de diversas autoridades, quienes a la vez hicieron entrega de reconocimientos, tanto a aquellas y aquellos notarios que tienen más de cinco lustros de ejercicio notarial, como a las y los compañeros que fueron propuestos por el propio notariado guanajuatense a través de la consulta realizada por sus Delegaciones para recibirlos.

Ese día fue muy especial para una servidora, tanto por el agrado de encontrarnos e inclusive reencontrarnos físicamente después de mucho tiempo entre quienes asistimos, compartiendo el pan y la sal, como por la difícil experiencia personal vivida luego del evento, precisamente en un día de celebración, la que ha significado un parteaguas y de la que doy gracias al Creador y a la vida de poder seguir teniendo la oportunidad de servir a la comunidad de la que formo parte y a la que me debo.

Aquí seguimos, gracias a que nuestras raíces son profundas.

Hago propicio el espacio que me brinda este medio de difusión y comunicación, el que se estará publicando cerca de la finalización de este año 2025, tanto para agradecer a ustedes las diversas y valiosas muestras de apoyo que me brindaron con ese motivo, como para desearles una muy Feliz Navidad y un año nuevo 2026, plétórico de salud, de alegría y de prosperidad.

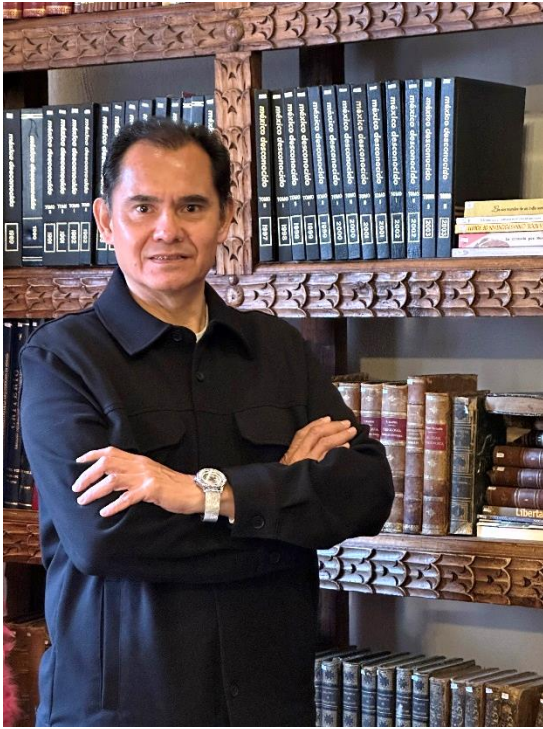
¡Reciban un abrazo afectuoso!

Siempre lista para servir.

PILAR FUENTES

Acámbaro, Guanajuato, diciembre del 2025.





**REVISTA DEL NOTARIADO
GUANAJUATENSE
PRESENTACIÓN
EDICIÓN AGOSTO – OCTUBRE 2025**

**NOT. ROBERTO ROMUALDO OROZCO
GALINDO
DIRECTOR**

*“Una cosa no es justa por el hecho de ser ley.
Debe ser ley por el hecho de ser justa.”
Charles-Louis de Secondat, Barón de Montesquieu*

APRECIADOS COLEGAS, COLABORADORES Y LECTORES:

Con particular satisfacción presentamos este número 35 de nuestra Revista del Notariado Guanajuatense, que corresponde a la edición que abarca los meses de agosto a octubre del año 2025 que transcurre.

En esta edición, la periodicidad de su publicación volvió a ser trimestral. Esto ha sido así, tanto en virtud del acervo de contenidos con los que se contó para generarla, como de los que formarán parte de la siguiente publicación. Mucho se agradece en todo lo que vale, la generosa aportación de las y los compañeros notarios que han tenido a bien compartirnos sus reflexiones y consecuentes aportaciones tanto académicas como culturales.

Cabe explicar que en vista tanto del número de artículos y colaboraciones, como de la extensión de algunas de ellas, se tomó la decisión editorial de priorizar la difusión de la mayor parte de las mismas, sobre la propalación de los diversos eventos académicos y sociales que tuvieron lugar en el periodo que comprende esta edición. En vista de ello, esperamos contar con la comprensión e indulgencia de varios de nuestros colaboradores y lectores al respecto.

Dicho lo anterior, el presente número se engalana iniciando con la entrevista realizada por nuestro compañero guanajuatense Enrique Benjamín Solís Arzola, a nuestro distinguido colega David Figueroa Márquez, notario de la Ciudad de México, decano del Colegio Nacional del Notariado Mexicano y ahora, flamante presidente electo de la Unión Internacional del Notariado, quien asumirá dicho cargo el próximo día 1° de enero de 2026.

Tal entrevista fue preparada y realizada para nuestra Revista, en el marco del Congreso Internacional del Notariado Latino que tuvo lugar en la ciudad de Berlín, Alemania a finales del mes de septiembre y principios del mes de octubre del año en curso, una vez obtenido el triunfo por nuestro candidato mexicano, lo cual nos congratula y colma de satisfacción, tanto por la oportunidad de su realización como por los conceptos vertidos por nuestro distinguido entrevistado, los que nos brindan una panorámica de su visión global del notariado y de los desafíos que enfrenta nuestra función en el entorno mundial.

Es igualmente grato y satisfactorio el publicar íntegramente, la brillante disertación sobre la evolución histórica de la propiedad privada en México, expuesta en el marco del evento oficial de arranque del programa “Mes del Testamento 2025” en Guanajuato, por nuestro colaborador invitado, Ignacio R. Morales Lechuga, notario de la Ciudad de México, de quien estimamos no requiere mayor presentación al ser de todos conocida su trayectoria. Agradecemos su disposición y generosidad para publicarla.

A su vez, nuestra compañera notaria Laura Patricia Salgado López, quien comenzó su ejercicio notarial en la ciudad de León, Guanajuato como resultado del más reciente examen de oposición aplicado en nuestra entidad este año y a quien mucho agradecemos su disposición y respuesta a colaborar en este medio de difusión al ser ella un nuevo valor del notariado guanajuatense, ha tenido a bien compartirnos su análisis y reflexiones sobre un interesante tema de índole fiscal, relativo al tratamiento que estima debieran tener las personas físicas de nacionalidad extranjera, en lo referente a la causación del Impuesto sobre la Renta tratándose de la adquisición de bienes inmuebles.

Por su parte, nuestro compañero notario celayense Miguel Ramírez Silva, Vocal Agrario del Colegio Nacional del Notariado Mexicano y quien de nueva cuenta hace patente su entusiasta y constante colaboración y promoción de esta Revista a lo largo y ancho de nuestro país, nos presenta su exposición sobre el origen de la propiedad social en México y de su tracto sucesivo, así como sobre las diferencias entre el llamado *dominio pleno* de las parcelas y el de los solares urbanos.

En la sección denominada “El Dinamismo del Notariado Guanajuatense en Imágenes” se publica en específico, la reseña del evento oficial simultáneo tanto del acto de entrega de fiats a la y los nuevos compañeros notarios, ahora titulares: Irma Katia Zamora González, César Humberto Garnica Robledo y Carlos Frausto Marzuca, como de arranque en Guanajuato de la campaña “Mes del Testamento” en su edición 2025, e igualmente del ciclo de conferencias de actualización notarial, que tuvieron lugar en la ciudad de Guanajuato capital el pasado 29 de agosto de este año.

Como corolario, la imagen que en esta ocasión define la contraportada de nuestra revista, es una atractiva fotografía del llamado *Mural de la Identidad*, que se encuentra en la zona centro de la ciudad de Irapuato, confeccionado con piedras de diversos colores y regiones de la república, obra del pintor, muralista, grabador y artista plástico irapuataense Salvador Almaraz López, quien entre otras muchas obras realizadas en el país y en el extranjero, nos dejó este legado al ser conocido como *El último eslabón del muralismo*.

Mantenemos abiertos los diversos canales de comunicación ya definidos, tales como la dirección de correo notariadoguanajuatense@hotmail.com, la plataforma de WhatsApp y la interacción personal, para recibir sus comentarios, opiniones, sugerencias, palabras de aliento y críticas, así como especialmente sus COLABORACIONES, esperando de nueva cuenta que esta publicación sea de utilidad, de consulta constante y de su agrado.

**“Quien venció, pudo dar muerte, pero quien mató no es cierto que pudo vencer;
que es suerte que le sucede al más fuerte sin ser vencido, ser muerto.”**

Fragmento del Acto III, Escena III. “Los Favores del Mundo”

(La grandeza del perdón).

Juan Ruiz de Alarcón.

diciembre de 2025.



ENTREVISTA QUE LE REALIZA EL NOTARIO GUANAJUATENSE ENRIQUE BENJAMÍN SOLÍS ARZOLA AL:

NOTARIO DAVID FIGUEROA MÁRQUEZ

PRESIDENTE ELECTO DE LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO

Estimado David: Es un gusto y un honor para el notariado guanajuatense, el que con la apertura y disposición que te caracteriza, hayas aceptado y te des el tiempo, en el contexto de las múltiples actividades del congreso notarial internacional del notariado latino que estamos viviendo aquí en Berlín, de permitir realizarte esta entrevista, a fin de compartiros tu visión sobre el presente y el futuro de nuestra función, particularmente ahora que encabezarás como presidente, nuestra Unión Internacional del Notariado.

1.- Comenzaremos formulándote una pregunta doble: Con base en tu experiencia, tanto en la Comisión de Asuntos Americanos, como en tus vivencias y el contacto establecido con los diversos notariados del mundo latino a lo largo de tu campaña, que implicó entre otras cosas recorrer durante 145 días en 22 giras, más de 453,000 kilómetros, equivalentes a once vueltas al mundo, visitando todos los continentes,

a).- ¿Qué significa para el notariado internacional el que a través de tu persona, México presida nuestra Unión?

Sin duda significa el reconocimiento al trabajo serio, profesional y solidario de todo el notariado de México. Como sabes, se trató de una candidatura que fue producto de un consenso prácticamente

total de los notariados de América, quienes en Tenerife se expresaron en favor de tu servidor para encabezar este proyecto de trabajo notarial mundial. Es verdad que si bien de manera coyuntural la candidatura recayó en la figura de tu servidor, también lo es que lleva implícito un reconocimiento al trabajo que por muchos años los y las notarias de México han ofrecido al notariado de tradición latina. En ese sentido, México no llega a la presidencia de la UINL por casualidad, sino por la fuerza de una práctica jurídica notarial sólida, comprometida con la función social del notariado y con los valores de certeza, legalidad y justicia preventiva.

También es importante que seamos muy sensibles a entender este resultado, porque es también una oportunidad para que América siga siendo un punto de encuentro, que potencie las aportaciones jurídicas que ha hecho al mundo y donde el humanismo y el servicio a la sociedad sigan siendo la brújula para todo el notariado.

b).- ¿Qué significa para nuestro país el que un mexicano encabece el notariado internacional en los tiempos actuales?

Es un gran honor y también una gran responsabilidad. Representar a nuestro país en este contexto internacional nos compromete a mostrar al mundo la capacidad, el profesionalismo y la sensibilidad del notariado mexicano. Es un reconocimiento mundial a la labor del notariado mexicano, pues tiene mucho que aportar: su experiencia en materia de inclusión, su participación en la prevención del lavado de dinero, su vocación de servicio social y su profundo respeto por la función notarial como instrumento de paz jurídica. Y también es una gran oportunidad para escuchar, para estar abiertos a conocer otras formas de realizar nuestra actividad con profundo respeto a los principios de nuestra tradición jurídica latina, pero con apertura a la interacción que la cercanía nos va a permitir lograr.

2.- En breves palabras, ¿Cuál es tu visión y postura respecto de los siguientes temas y conceptos que atañen a nuestra función?

- a) Hasta el momento, la conservación de la historia de la humanidad en diversos medios materiales a través de la misma, como entre otros, los jeroglíficos, las tablas de arcilla, los códices, los pergaminos y el papel en general, ha permitido a las diversas generaciones, leer sin mayores dificultades y percatarse del contenido de la información, así como tanto de los hechos históricos, como de los actos jurídicos que han dado forma a dicha historia. Siendo así y ante el avance inexorable de la tecnología, ¿Qué debe ocurrir con la conservación del protocolo notarial? ¿el soporte papel seguirá?

El soporte papel ha sido, por siglos, el testimonio de nuestra civilización y la garantía de permanencia de la fe pública. Sin embargo, la tecnología nos ofrece nuevas posibilidades y el futuro nos exige evolucionar sin perder lo esencial. El protocolo notarial debe conservar su esencia: la autenticidad, la integridad y la permanencia de los actos jurídicos, pero puede apoyarse en herramientas tecnológicas que fortalezcan su seguridad y accesibilidad y que nos pueden permitir fortalecer el ejercicio de nuestra profesión.

- b) Relacionada con la anterior, ¿De qué manera debiera verse la Inteligencia Artificial (IA) frente al notariado? ¿Es una amenaza que podría sustituir paulatinamente y en consecuencia hacer desaparecer nuestra centenaria función?

En cuanto a la inteligencia artificial, me parece que no debemos verla como una amenaza, sino como una aliada. El notariado es, ante todo, una función humana: implica discernimiento, ética y

responsabilidad. La IA podrá ayudarnos a ser más eficientes, pero jamás podrá reemplazar la conciencia jurídica ni la confianza personal que son la esencia del acto notarial. Nuestro reto es aprender a convivir con la tecnología sin perder el alma de nuestra función y debemos reconocer que ese proceso lo hemos vivido antes, cuando de la impresión en tablas de arcilla, producto de un avance tecnológico, pasamos a la tinta y el papel, y después a la imprenta, a la máquina de escribir, a la computadora y ahora a esta nueva tecnología. Nos hemos adaptado y hemos aprovechado las ventajas de la tecnología antes y estoy seguro de que lo seguiremos haciendo.

3.- Dos conceptos campean actualmente en el mundo, mismos que son entendidos o interpretados desde distintos enfoques, incluso contradictorios o hasta opuestos. Tú los abordaste de alguna manera durante tu campaña y en tu mensaje previo a la elección: Unidad y Diversidad. ¿cómo crees que debe entenderlos el notariado?

Unidad no significa uniformidad, pero sí significa consensos. La unidad del notariado mundial se construye sobre la diversidad de nuestras culturas, idiomas y sistemas jurídicos. Cada notariado tiene su historia, sus desafíos y su forma de servir, pero todos compartimos un mismo propósito: garantizar la seguridad jurídica de las personas. La unidad nos da fuerza; la diversidad nos da riqueza. Debemos abrazar ambas, con respeto y diálogo, para seguir construyendo una comunidad notarial verdaderamente universal. Me he propuesto que debemos trabajar con tal cercanía y sensibilidad con todos los notariados miembros de la UINL, que nos permite lograr puntos de acuerdos que no se impongan por mayoría, sino por la unanimidad que otorga el reconocimiento de que es algo útil y beneficioso para todos, sin que la ventaja para uno signifique la afectación para el otro.

4.- Con base en tu visión global, para el tratamiento de los asuntos, e incluso de los conflictos que atañen y afectan a nuestras sociedades, compártenos cuál debiera ser la postura o participación del notariado ante lo siguiente:

¿menos juzgado y más notariado?

¿las y los notarios como mediadores?

¿el notario en el ámbito del derecho colaborativo?

Coincido plenamente con la idea de “menos juzgado y más notariado”. El notario es un mediador natural, un facilitador del entendimiento entre las partes y, con ello, un constructor de paz jurídica. Nuestra función preventiva nos permite anticipar conflictos antes de que se vuelvan litigios. En este sentido, el notario tiene un papel cada vez más importante dentro del derecho colaborativo, porque ofrece soluciones basadas en la confianza, la transparencia y el consenso, sin recurrir a la confrontación judicial. Por eso es que considero que esas facultades sean otorgadas a todos los notariados, porque además resultan ser una forma de descargar, tanto en trabajo como en recursos económicos a los Estados.

5.- ¿Cuál es la situación del notariado en el mundo ante lo que en México, en nuestro país se ha querido llamar, entre otros adjetivos, *el notario social*?

El notariado social no es una figura exclusiva de México; es una tendencia mundial. La función notarial tiene un componente profundamente humano y social. No solo formalizamos actos jurídicos, también ayudamos a las personas a ejercer sus derechos, a proteger su patrimonio y a dar certeza a su vida civil. Un notariado que entiende su función social se convierte en un instrumento de equidad y desarrollo. En

ese sentido, debemos seguir promoviendo acciones de servicio comunitario, educación jurídica y acceso a la justicia preventiva.

6.- ¿En qué forma ha impactado en el mundo el involucramiento del notariado en la prevención (ya que el combate corresponde a otras instancias), del llamado “lavado de dinero” o “blanqueo de capitales”?

La participación del notariado en la prevención del lavado de dinero ha sido decisiva para fortalecer los sistemas de integridad en el mundo. Los notarios somos aliados naturales de los Estados en la protección de la legalidad, porque conocemos a nuestros clientes, verificamos la licitud de los actos y contribuimos a la transparencia económica. Nuestra función no es la de perseguir, sino la de prevenir. Y en ese sentido, el notariado aporta algo invaluable: confianza institucional. Consideremos simplemente que en todas las transacciones patrimoniales y económicas que se realizan ante la mirada del notario, los gobiernos tienen la garantía de que el dinero circulante en el torrente financiero fue verificado y observado por el notario.

7.- Finalmente y en respeto al tiempo de que dispones: Nuestra Revista del Notariado Guanajuatense, en la que será publicada esta entrevista, se difunde en el mundo notarial a través de la ONPI de nuestra Unión Internacional. Siendo así ¿Qué mensaje final quisieras compartir con el notariado de Guanajuato, con el de México y con el del mundo latino?

Les diría que este triunfo no es personal, sino que se trata de un triunfo producto del trabajo de todos. Es el reflejo de un notariado que ha sabido mantenerse fiel a sus principios, adaptarse a los tiempos y mirar al futuro con esperanza. A mis colegas de Guanajuato y de todo México les digo: el notariado mundial nos necesita. Necesita nuestra voz, nuestra participación y nuestro compromiso.

Por eso, sigamos construyendo juntos un notariado que sea sinónimo de confianza, humanidad y servicio. Que donde haya un notario, haya siempre certeza, paz y dignidad.

¡Muchas gracias, presidente David y mucho éxito!



**Unión
Internacional
del Notariado**



“EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN MÉXICO Y LAS PROBABLES AFECTACIONES QUE A LA MISMA PUEDEN PRESENTARSE EN DIVERSOS ÁMBITOS EN EL TIEMPO ACTUAL”.

***NOTARIO IGNACIO R. MORALES LECHUGA**

I. Introducción: La Paradoja de la Política Indiana

La historia de la relación entre la Corona española y los pueblos indígenas de la Nueva España se define por una profunda y persistente paradoja. Por un lado, emerge un vasto y notable edificio jurídico, las Leyes de Indias, que consagra a los indígenas como vasallos libres de la Corona, dotados de alma, razón y derechos que debían ser protegidos. Este corpus legal, culminando en las radicales "Leyes Nuevas" de 1542, representa un esfuerzo sin precedentes en la historia de los imperios por regular la conquista y colonización bajo principios éticos y teológicos, prohibiendo la esclavitud y buscando moderar la explotación. Desde esta perspectiva, la afirmación de que la Corona fue "proteccionista" encuentra una sólida base documental*

Por otro lado, la realidad histórica de la Nueva España revela una historia de despojo, trabajo forzado y violencia, donde los "excesos" de los colonos a menudo no eran la excepción, sino la norma sistémica. Esta explotación fue posible a través de instituciones como la encomienda, que en la práctica se desvió de su propósito tutelar para convertirse en una forma de servidumbre, y la hacienda, que consolidó un nuevo orden agrario

basado en la gran propiedad privada y el control de la mano de obra a través del peonaje por deudas.

Este informe analiza esta aparente contradicción no como un simple fallo de implementación, sino como una característica estructural del sistema colonial español. Se argumentará que la política de la Corona fue una compleja negociación entre un genuino idealismo moral-jurídico, la imperiosa necesidad de afirmar el control real sobre sus dominios de ultramar, y las presiones económicas de un imperio que dependía de los recursos extraídos de esos mismos territorios y de la mano de obra de los pueblos que pretendía proteger. Para ello, se examinarán las tres instituciones que definieron el paisaje rural y las relaciones de poder en la Nueva España: la encomienda como sistema inicial de control de mano de obra, la hacienda como unidad productiva basada en la propiedad de la tierra, y la república de indios como la estructura corporativa que garantizó la supervivencia y la tributación de las comunidades indígenas. La tensión entre estas tres entidades, mediada por un cuerpo legal tan ambicioso como a menudo ineficaz, define el núcleo de la experiencia indígena bajo el dominio español*

Para establecer una base conceptual clara, la siguiente tabla resume y compara los sistemas de

tenencia de la tierra y de organización del trabajo que coexistieron y se sucedieron en la Nueva España, cuyas características se analizarán en detalle a lo largo de este informe.

los indígenas que habían sido llevados a Castilla* Este acto estableció un precedente jurídico crucial: los indígenas no eran bienes muebles susceptibles de esclavitud, sino vasallos de la Corona de Castilla, y como tales, sujetos de derechos y de la protección real...

Tabla 1: Comparativa de Sistemas de Tenencia y Trabajo en la Nueva España

Institución	Naturaleza Jurídica	Relación Laboral Principal	Período
Encomienda	Concesión real de tributo y trabajo indígena (no de tierra).	Servicio personal (tributo en teóricamente a cambio de derechos trabajo)	Siglo XVI (auge)
Repartimiento	Sistema de trabajo forzado, rotativo y remunerado.	Trabajo asalariado forzoso (bajo salario) en minas, obras públicas y otros.	Finales del Siglo XVI
Hacienda	Propiedad privada de la tierra (adquirida por merced o compra)	Peonaje por deudas, trabajo asalariado libre y estacional.	Siglo XVII en adelante.
Pueblo de indios	Entidad Corporativa con tierras comunales.	Trabajo comunal y familiar para la subsistencia y el pago de tributos.	Todo el periodo colonial.

II. El Edificio Jurídico de la Protección: Intención y Doctrina

La política de la Corona española hacia los indígenas no puede entenderse sin analizar primero el marco teológico, filosófico y jurídico que la sustentó. Desde los primeros momentos del contacto, se desató un intenso debate sobre la naturaleza y los derechos de los habitantes del Nuevo Mundo, un debate que influyó directamente en la legislación y que distingue al Imperio Español de otras potencias coloniales de la época.

La Cuestión del Indio y la Legitimidad de la Conquista

El primer y más fundamental pronunciamiento sobre el estatus de los indígenas provino de la reina Isabel la Católica. En el año 1500, al enterarse de que Cristóbal Colón había traído nativos a España para ser vendidos como esclavos, reaccionó con firmeza, preguntando:

"¿Qué derecho tiene mi almirante de entregar como propiedad a mis vasallos?" Acto seguido, ordenó la liberación y repatriación de todos

Este principio, sin embargo, chocó violentamente con la realidad de la conquista y los intereses de los colonos. La tensión resultante culminó en el célebre debate de Valladolid (1550-1551), una junta de teólogos y juristas convocada por el emperador Carlos V para determinar la legitimidad de la conquista. En ella se enfrentaron dos visiones antagónicas del mundo indígena:

• **Juan Ginés de Sepúlveda**, humanista y cronista del emperador, defendió la "guerra justa" contra los indígenas basándose en la doctrina aristotélica de la servidumbre natural. Sus argumentos sostenían que los pueblos indígenas eran "bárbaros", carentes de "vida civil y costumbres pacíficas", y que practicaban actos contra la ley natural como la idolatría, los sacrificios humanos y el canibalismo. Según Sepúlveda, era justo y conforme al derecho natural que "tales gentes se sometieran al imperio de príncipes y naciones más cultas y humanas" para ser civilizados y evangelizados, incluso por la fuerza si fuera necesario. Es importante matizar que Sepúlveda abogaba por un sometimiento político (imperium), que consideraba beneficioso para los propios

indígenas, y no necesariamente por la esclavitud o el despojo total de sus bienes (dominium).

- **Fray Bartolomé de las Casas**, fraile dominico y antiguo encomendero, se erigió como el principal defensor de los indígenas. Basándose en la teología cristiana y el derecho natural, argumentó vehementemente que los indígenas eran seres plenamente racionales y libres, con sociedades, leyes y gobiernos legítimos. Para Las Casas, la guerra contra ellos era "injusta y criminal", y la única forma legítima de incorporarlos a la cristiandad era a través de la persuasión pacífica y el buen ejemplo. Denunció la encomienda como una forma de tiranía destructiva que contradecía la misión evangelizadora y diezaba a la población.

- Aunque el debate no tuvo un vencedor formal, la influencia de Las Casas y la escuela de Salamanca fue determinante en la configuración de la legislación posterior, consolidando la postura oficial de la Corona a favor de la libertad y la protección de los indígenas.

Las Leyes de Indias como Corpus Proteccionista

El resultado de estos debates y de la experiencia administrativa de décadas fue la consolidación de un vasto cuerpo legal conocido como las Leyes de Indias, cuya recopilación final se publicó en 1681*. Este corpus se caracterizaba por su profundo casuismo, intentando legislar para cada situación particular, y por su esencia evangelizadora. Un principio rector fundamental era el respeto a las leyes y costumbres indígenas preexistentes, siempre que no entraran en conflicto con la fe católica o los derechos soberanos de la Corona.

Dentro de este marco, se concedieron a los indígenas una serie de privilegios y protecciones jurídicas notables. La real cédula de 1553, dirigida a la Audiencia de México, estableció la presunción de libertad a su favor: "estos tales por la presunción que tienen de libertad en su favor, son libres como vasallos nuestros". Se les garantizó el derecho de acudir libremente a las Reales Audiencias para presentar quejas contra cualquier persona, incluyendo alcaldes mayores o encomenderos, sin que se les pudiera poner impedimento. Además, fueron exentos de la jurisdicción del Tribunal del Santo Oficio de la Inquisición, al ser considerados

"neófitos en la fe" y, por tanto, no sujetos a cargos de herejía.

El Punto de Inflexión de 1542: Las "Leyes Nuevas"

El clímax de este esfuerzo legislativo proteccionista llegó el 20 de noviembre de 1542 con la promulgación en Barcelona de las "Leyes y ordenanzas nuevamente hechas por su majestad para la gobernación de las Indias y buen tratamiento y conservación de los indios", conocidas como las Leyes Nuevas*. Impulsadas directamente por la prédica incansable de Las Casas ante el Consejo de Indias, estas leyes representaron un intento radical de reformar la estructura colonial. Sus disposiciones clave fueron:

- 1.-Prohibición absoluta de la esclavitud indígena: Se decretó que "por ninguna causa ni motivo alguno se podía esclavizar a los indios; ni por guerra, ni por rebeldía, ni por rescate, ni de otra manera alguna". Esta medida era terminante y buscaba erradicar una práctica que, a pesar de prohibiciones anteriores, seguía siendo común.

- 2.-Supresión de los servicios personales: Se eliminó la obligación de los indígenas de prestar trabajo forzado como parte del tributo de la encomienda, que debía ser tasado y pagado en especie o dinero, pero nunca más en servicios personales.

- 3.-Extinción gradual de la encomienda: Se prohibió la creación de nuevas encomiendas y se estipuló que las existentes revertirían a la Corona a la muerte de sus titulares actuales. Esta fue la medida más controvertida, pues eliminaba la perpetuidad y convertía a los encomenderos en una clase de pensionistas temporales en lugar de una nobleza señorial hereditaria.

Primacía de la vida sobre el interés económico: De forma explícita, se ordenó que cesaran actividades económicas que pusieran en grave peligro la vida de los indígenas, como la pesquería de perlas, afirmando que la Corona estimaba "en mucho más, como es razón, la conservación de sus vidas que el interés que nos pueda venir de las perlas"

La legislación proteccionista, y en particular las Leyes Nuevas, no puede ser interpretada únicamente como el resultado de una preocupación moral o teológica. Fue, simultáneamente, un instrumento de una sofisticada estrategia política de la Corona para consolidar su poder en América. El

sistema de encomienda, en su forma inicial, había creado una élite de conquistadores con un poder cuasi-feudal sobre vastas poblaciones y territorios, lo que representaba una amenaza potencial para la autoridad centralizada del monarca. Al establecer a los indígenas como "vasallos libres" directamente bajo la protección del Rey, la Corona creaba un vínculo jurídico directo que puenteaba la autoridad del encomendero. La prohibición de la herencia a perpetuidad de las encomiendas fue el golpe de gracia a las aspiraciones señoriales de los conquistadores, transformando un potencial feudo hereditario en una simple pensión temporal. La violenta reacción de los encomenderos, que en el Perú llegó al extremo de una rebelión armada que ejecutó al virrey encargado de aplicar las leyes, demuestra que percibieron esta legislación como una amenaza existencial a su poder y estatus. En este sentido, la "protección" del indígena se convirtió en la justificación moral y el vehículo legal para una política de recentralización del poder imperial. La Corona protegía al indio del encomendero para reafirmar que ambos, en última instancia, eran súbditos del Rey.

III. La Propiedad Indígena: Supervivencia y Adaptación de la Comunidad

Frente a la expansión de la propiedad privada española, la Corona implementó una política de segregación residencial y protección de la propiedad comunal indígena. Esta política, materializada en la creación de las "repúblicas de indios", no solo buscaba proteger a los nativos de los abusos, sino también asegurar la base de su subsistencia para garantizar el flujo de tributos y mano de obra que sostenía el andamiaje colonial.

La República de Indios: Un Espacio de Autonomía Controlada

La base de la organización social indígena en la Nueva España fue la "república de indios" o "pueblo de indios". Esta política de "congregación" o "reducción" agrupó a la población indígena, a menudo dispersa, en asentamientos organizados bajo una traza urbana de estilo español: una plaza central, una iglesia y un edificio para el cabildo. Legalmente, en estos pueblos solo podían residir indígenas, creando una separación teórica con las ciudades y villas de españoles, aunque en la práctica sus condiciones solían ser más precarias.

El gobierno interno de estos pueblos fue confiado al cabildo indígena, una institución

castellana impuesta que coexistió y, con el tiempo, fue suplantando a las estructuras de poder prehispánicas como los tlahtocayotl. El cabildo estaba compuesto por un gobernador, alcaldes y regidores, todos ellos indígenas, elegidos anualmente por los principales de la comunidad bajo la supervisión de las autoridades españolas. Inicialmente, la nobleza indígena (los caciques y principales) logró acaparar estos cargos, manteniendo así parte de su antiguo poder y prestigio. Sin embargo, con el tiempo, el sistema permitió la participación de los macehuales (comuneros), lo que generó nuevas tensiones y dinámicas de poder dentro de las comunidades. A pesar de ser una estructura impuesta, el cabildo se convirtió en el principal defensor de los intereses de la comunidad, especialmente en la gestión y defensa de sus tierras.

El Patrimonio Comunal: La Base de la Subsistencia

La viabilidad de la república de indios dependía de su patrimonio territorial. La legislación española reconoció y formalizó diversas formas de tenencia comunal de la tierra, adaptando conceptos castellanos a las realidades mesoamericanas. Estas tierras eran inalienables y constituían la base de la reproducción económica, social y cultural de los pueblos. Las categorías principales eran:

- **Fundo Legal:** Era el área designada para el casco del pueblo, es decir, el espacio físico para las viviendas, la iglesia, la plaza y los edificios públicos. Una ley de 1687 estableció su extensión en 600 varas (aproximadamente 500 metros) medidas desde el centro de la iglesia hacia los cuatro vientos cardinales, aunque su tamaño podía variar.
- **Ejido:** Definido como el "campo o tierra que está a la salida del lugar", el ejido era una porción de tierra de uso común para todos los vecinos. Su función principal era el pastoreo del ganado de la comunidad, evitando así que se mezclara y entrara en conflicto con el ganado de las estancias españolas. También servía para la recolección de leña, la recreación y como era para las cosechas.
- **Propios:** Eran tierras cuya producción o renta se destinaba a cubrir los gastos de la comunidad* Los ingresos generados por los propios se depositaban en las "cajas de

comunidad" y se utilizaban para pagar los salarios de los oficiales de república, los costos de los litigios, las fiestas patronales, la construcción y mantenimiento de la iglesia, y otras obras públicas.

- **Tierras de Común Repartimiento:** Eran las parcelas agrícolas que se distribuían a cada familia del pueblo. Aunque la propiedad última era de la comunidad, cada familia tenía derecho de usufructo para su sustento y para generar el excedente necesario para pagar el tributo a la Corona o al encomendero.

La Lucha en los Tribunales: El Indio como Actor Jurídico

Lejos de ser víctimas pasivas del despojo, las comunidades indígenas aprendieron rápidamente a utilizar el sistema legal español para defender su patrimonio*. Los archivos coloniales están repletos de litigios por tierras, tanto entre pueblos indígenas como entre estos y los hacendados españoles. Amparados en los privilegios que les concedían las Leyes de Indias, los cabildos indígenas, representados por sus gobernadores y procuradores, acudían a las Reales Audiencias y al Juzgado General de Indios para presentar sus quejas.

En estos juicios, las comunidades esgrimían una variedad de argumentos: la posesión inmemorial de las tierras "desde tiempo de su gentilidad", títulos primordiales (a menudo códigos pictográficos adaptados al formato legal español), o mercedes reales concedidas por la propia Corona. Este activismo legal demuestra una notable capacidad de adaptación y agencia política. Las comunidades no solo resistieron el despojo por la fuerza, sino que se apropiaron de las herramientas del dominador para luchar por sus derechos dentro del propio sistema colonial. El caso del litigio entre los pueblos de Chiapa y Zinacantán en el siglo XVI, por ejemplo, ilustra la complejidad de estos procesos, donde ambas partes presentan argumentos basados tanto en la posesión prehispánica como en sentencias de jueces españoles, reflejando la creación de un nuevo campo de batalla jurídico.

La política de la Corona de proteger y formalizar la propiedad comunal indígena no puede ser vista como un acto puramente altruista. Fue, en realidad, una estrategia fiscal y de gobernanza

fundamental para la viabilidad del imperio. El sistema colonial dependía de dos pilares económicos principales: el tributo indígena y la disponibilidad de mano de obra para el repartimiento, destinado a minas y haciendas. Para que las comunidades pudieran cumplir con estas obligaciones, era indispensable que tuvieran una base económica estable que garantizara su propia subsistencia. La concesión y protección de tierras comunales aseguraba esta base productiva. Sin acceso a la tierra, la comunidad se desintegraría, y con ella desaparecería la fuente de tributos y de trabajadores. Por lo tanto, la "protección" de la tierra comunal era la condición necesaria para la "explotación" fiscal y laboral. La Corona se veía en la necesidad de defender a la comunidad de la voracidad expansiva de los hacendados, no por un simple ideal de justicia, sino para poder seguir extrayendo de ella sus propias rentas. Esto generó una tensión estructural inherente al sistema: la Corona necesitaba mantener a las comunidades viables, mientras que los colonos buscaban expandir sus propiedades privadas precisamente a costa de esas comunidades. La política real, en esencia, consistió en gestionar esta contradicción en su propio beneficio, buscando un equilibrio precario entre protección y extracción.

IV. La Expansión de la Propiedad Española: El Ascenso de la Hacienda

Mientras la Corona intentaba proteger la propiedad comunal indígena, un proceso paralelo y a menudo antagónico reconfiguraba el paisaje de la Nueva España: la consolidación de la gran propiedad privada española, la hacienda. Este proceso fue impulsado por mecanismos legales de apropiación y por la evolución de los sistemas de trabajo, que transformaron las relaciones de poder en el campo.

Mecanismos de Apropiación Territorial

La formación de la propiedad privada española se basó en dos instrumentos jurídicos principales, emanados de la soberanía del Rey sobre los territorios conquistados, considerados tierras realengas (propiedad de la Corona).

- **Mercedes Reales:** Eran donaciones de tierra otorgadas por el Rey, a través de sus virreyes y audiencias, a particulares españoles como recompensa por sus servicios en la conquista y colonización. Aunque la legislación estipulaba

que estas concesiones debían hacerse "sin perjuicio de los indios", esta cláusula fue frecuentemente ignorada o sorteada. Las mercedes fueron el punto de partida para la creación de estancias ganaderas y labores agrícolas que, con el tiempo, se convertirían en el núcleo de las grandes haciendas. También se otorgaron mercedes a nobles indígenas y a comunidades, pero en una escala mucho menor.

- **Composición de Tierras:** Este mecanismo, formalizado a través de una serie de Cédulas Reales a partir de 1591, permitía a quienes poseían tierras sin un título legal perfecto regularizar su situación a cambio de un pago a la Real Hacienda. La Corona, urgida de fondos, presentó la composición como una medida para poner orden en la tenencia de la tierra. Sin embargo, en la práctica, se convirtió en un instrumento de "despojo pacífico y legal". Muchos españoles habían ocupado tierras que habían quedado "vacas" o "baldías", especialmente tras el colapso demográfico indígena causado por las epidemias. La composición les permitió legitimar estas usurpaciones, consolidando y expandiendo sus propiedades a costa del patrimonio potencial de las comunidades indígenas.

La Transición de la Encomienda a la Hacienda: Un Debate Historiográfico

La relación entre la encomienda y la hacienda es uno de los temas más debatidos en la historiografía de la América colonial*. La visión tradicional asumía una evolución lineal, donde la encomienda, una concesión de indios, se transformaba gradualmente en una hacienda, una propiedad de tierra. Sin embargo, investigaciones posteriores, notablemente las de Silvio Zavala y James Lockhart, han matizado esta visión.

Jurídicamente, la encomienda y la hacienda eran instituciones distintas. La encomienda era una concesión real de los tributos y, en su fase inicial, del trabajo de un grupo de indígenas; no otorgaba derechos sobre la tierra. De hecho, la legislación prohibía explícitamente que los encomenderos tuvieran estancias dentro de los límites del pueblo encomendado, aunque esta norma fue a menudo violada.

La conexión real entre ambas instituciones fue práctica, no jurídica. Los encomenderos, al tener una posición de poder, prestigio y control sobre una comunidad y su territorio, estaban en una situación privilegiada para adquirir tierras. Utilizaron su influencia para obtener mercedes reales, forzar a los indígenas a "vender" sus parcelas, o simplemente ocupar tierras comunales, que luego legalizaban mediante la composición. Por lo tanto, aunque la hacienda no "evolucionó" jurídicamente de la encomienda, el encomendero fue con frecuencia el precursor del hacendado. La encomienda proporcionó el capital inicial (en forma de tributos y trabajo) y la posición de poder que facilitaron la acumulación de tierras que formarían la hacienda.

La Hacienda como Eje Económico y Social

A partir del siglo XVII, la hacienda se consolidó como la unidad productiva dominante en la Nueva España, desplazando gradualmente a la encomienda como eje de la economía rural. A diferencia de la encomienda, que se basaba en la extracción de tributos, la hacienda era una empresa agraria orientada a la producción para el mercado, abasteciendo a las crecientes ciudades y centros mineros con cereales (trigo para los españoles, maíz para la población general y el ganado), productos ganaderos (carne, sebo, cueros) y otros bienes como el pulque o el azúcar.

Para asegurar la mano de obra necesaria, la hacienda desarrolló un sistema de control laboral conocido como peonaje por deudas o gañanía. A medida que los sistemas de trabajo forzado como la encomienda de servicio y el repartimiento decaían, los hacendados buscaron atraer y retener trabajadores. Lo hicieron a través de adelantos en dinero o en especie (alimentos, ropa) que los trabajadores indígenas no podían pagar fácilmente. La deuda se registraba en los libros de la hacienda y se heredaba de padres a hijos, atando de facto a generaciones de familias a la propiedad. La "tienda de raya", un almacén dentro de la hacienda donde se vendían productos a crédito y a precios inflados, era otro mecanismo para mantener y aumentar este endeudamiento. Aunque legalmente eran trabajadores asalariados, en la práctica los peones acasillados vivían en un estado de servidumbre que limitaba severamente su libertad de movimiento.

La hacienda no fue meramente una unidad económica; se transformó en un poderoso agente

de cambio social y cultural que redefinió la vida rural en la Nueva España. Su expansión representó una competencia directa y constante con los pueblos de indios por los recursos más vitales: la tierra, el agua y, fundamentalmente, la mano de obra. Al atraer trabajadores permanentes, conocidos como "peones acasillados", la hacienda los desarraigaba de sus comunidades de origen, rompiendo sus lazos de parentesco y sus obligaciones comunales. Dentro de los confines de la hacienda, estos indígenas convivían en una nueva jerarquía social con mayordomos y capataces españoles o mestizos, otros trabajadores libres de diversas castas y, en algunas regiones, esclavos africanos. Este entorno heterogéneo, gobernado por las reglas del hacendado y no por las del cabildo indígena, se convirtió en un crisol del mestizaje rural. Fomentó la pérdida de las lenguas nativas, la disolución de las estructuras sociales corporativas y la adopción de prácticas culturales hispanas. De este modo, el ascenso de la hacienda no solo significó una revolución en la tenencia de la tierra, sino también la desestructuración de la sociedad indígena tradicional y la creación de una nueva clase de campesinos dependientes y culturalmente híbridos, sentando las bases de la estructura social que caracterizaría al México rural hasta bien entrado el siglo XX.

V. La Ineficacia de la Ley: "Se Acata, Pero No Se Cumple"

A pesar de la sofisticación y la intención proteccionista del corpus legal indiano, su aplicación en los vastos territorios de la Nueva España fue un desafío constante. La famosa frase "se acata, pero no se cumple" resume la brecha entre la voluntad del monarca en España y la realidad impuesta por los intereses de los colonos en América. Esta ineficacia no fue producto de una simple negligencia, sino de una resistencia activa y de las propias estructuras de poder colonial que subverían la ley desde su base.

La Resistencia a la Reforma

La reacción a las Leyes Nuevas de 1542 es el ejemplo más claro de la capacidad de los colonos para oponerse a las directrices de la Corona. Aunque la resistencia en Nueva España fue principalmente política y de presión, en el Virreinato del Perú se convirtió en una rebelión armada a gran escala.

➤ **La Gran Rebelión de Encomenderos en el Perú (1544-1548):** Este conflicto sirve como el paradigma de la resistencia colonial* Cuando el primer virrey del Perú, Blasco Núñez Vela, intentó aplicar rigurosamente las Leyes Nuevas, especialmente la que abolía la perpetuidad de las encomiendas, los encomenderos se alzaron en armas bajo el liderazgo de Gonzalo Pizarro* La rebelión fue tan exitosa que los oidores de la Real Audiencia de Lima depusieron y encarcelaron al virrey. Núñez Vela logró escapar, pero fue finalmente derrotado y decapitado en la batalla de Ñaquito en 1546. La Corona solo pudo sofocar la rebelión enviando a un nuevo representante, Pedro de la Gasca, con plenos poderes para negociar, lo que incluyó la derogación de los aspectos más controvertidos de las Leyes Nuevas. Este episodio envió un mensaje claro a toda América: la Corona no tenía la capacidad militar para imponer reformas que afectaran de manera existencial los intereses de la poderosa élite de los conquistadores.

➤ **Repercusiones en Nueva España:** En la Nueva España, la noticia de la rebelión peruana fortaleció la posición de los encomenderos. Aunque no se llegó a la violencia armada, la presión ejercida sobre el virrey Antonio de Mendoza fue inmensa. Finalmente, la Corona cedió, y en 1545 revocó el capítulo 30 de las Leyes Nuevas, que prohibía la sucesión de las encomiendas, permitiendo que se heredaran por más vidas. Este retroceso demostró la debilidad del poder imperial para imponer su voluntad y marcó el inicio de un largo proceso en el que la ley se convirtió en un objeto de negociación más que de imposición.

Actores de la Explotación y Subversión de la Ley

La inaplicación de las leyes protectoras no solo se debió a la resistencia de los encomenderos, sino también a la acción de otros actores que formaban parte de la estructura de poder colonial.

➤ **Funcionarios Locales:** Los corregidores y alcaldes mayores, funcionarios reales

designados para gobernar los distritos y, teóricamente, proteger a los indígenas, a menudo se convirtieron en sus principales explotadores. Utilizaban su autoridad para controlar el repartimiento de mano de obra y, sobre todo, para imponer el "repartimiento de mercancías", una práctica por la cual obligaban a las comunidades a comprar a precios inflados productos que no necesitaban, endeudándolos y apropiándose de sus excedentes* Su complicidad con los hacendados locales en el despojo de tierras era también una práctica común.

- **Las Órdenes Religiosas como Terratenientes:** La Iglesia Católica en la Nueva España presentó una notable dualidad. Por un lado, figuras como el dominico Bartolomé de las Casas fueron los más fervientes defensores de los derechos indígenas. Por otro lado, las propias órdenes religiosas — principalmente jesuitas, dominicos y agustinos— se convirtieron en algunos de los mayores y más eficientes terratenientes del virreinato. A través de donaciones y compras, acumularon vastas haciendas que gestionaban con criterios de rentabilidad económica, utilizando tanto mano de obra indígena (a través del repartimiento y el peonaje) como esclavos africanos. Así, mientras algunos de sus miembros denunciaban la explotación, las instituciones eclesiásticas participaban plenamente en el sistema económico de la hacienda, compitiendo por tierras y trabajadores con los terratenientes laicos.

- **Estudios de Caso: La Evidencia del Conflicto**

La tensión entre la protección legal y la explotación real se manifestó constantemente en dos ámbitos: los tribunales y los campos de batalla.

- **Litigios de Tierras:** Como se mencionó anteriormente, los archivos están llenos de pleitos iniciados por comunidades indígenas. Un caso ilustrativo es el de los pueblos de la Huasteca, quienes a finales del periodo colonial litigaban contra un conde y el alcalde mayor de Chicontepec, acusándolos de estar en contubernio para despojarlos de sus tierras y de cobrarles impuestos excesivos. Estos litigios, aunque costosos y largos,

demuestran que los indígenas no aceptaron pasivamente el despojo, sino que buscaron reparación dentro del sistema.

- **Rebeliones Indígenas:** Cuando la vía legal se agotaba o la presión era insostenible, el descontento estallaba en violencia. Las rebeliones de los siglos XVI y XVII fueron una constante en las fronteras y también en el corazón de la Nueva España.

- **La Guerra del Mixtón (1540-1542):** Fue la primera gran rebelión en la Nueva Galicia (actuales Jalisco y Zacatecas). Una coalición de pueblos caxcanes, zacatecos y otros, se levantó contra los abusos de los encomenderos y el trabajo forzado en las minas. La rebelión fue de tal magnitud que requirió la intervención personal del virrey Antonio de Mendoza al frente de un gran ejército para ser sofocada, y en ella perdió la vida el famoso conquistador Pedro de Alvarado.
- **La Rebelión de los Tepehuanes (1616-1620):** En la Nueva Vizcaya (actual Durango), los tepehuanes, liderados por figuras religiosas que predicaban el retorno a sus antiguas creencias, se levantaron contra la imposición religiosa y la explotación en minas y haciendas. La rebelión fue extremadamente violenta, destruyó misiones y asentamientos españoles, y su represión fue igualmente brutal, incluyendo la autorización para esclavizar a los rebeldes capturados durante la guerra, a pesar de las prohibiciones generales.

Estos levantamientos, y muchos otros, son la evidencia más contundente del fracaso de la política proteccionista en la práctica. Revelan que, para muchos pueblos indígenas, la opresión no era un "exceso" ocasional, sino una condición de vida intolerable que justificaba el recurso a las armas.

A pesar de su ineficacia para prevenir la explotación sistémica, la legislación proteccionista de la Corona no fue una simple letra muerta. Su existencia transformó la naturaleza del dominio colonial* En lugar de ser un sistema de opresión basado únicamente en la fuerza bruta, se convirtió

en un orden hegemónico que necesitaba justificarse a través de la ley. Este marco legal, aunque a menudo violado por los propios españoles, se convirtió paradójicamente en un recurso y un campo de batalla para los indígenas. La Corona estableció instituciones como el Juzgado General de Indios, diseñado para ofrecer un acceso más rápido y económico a la justicia. Las comunidades indígenas aprendieron a navegar este sistema, contratando abogados, presentando títulos y códigos como prueba, y argumentando sus casos en los términos del derecho castellano. Los innumerables expedientes de litigios que se conservan en los archivos son la prueba material de esta constante actividad legal. Por lo tanto, la "ineficacia" de la ley no la hizo irrelevante. Su existencia empoderó a los indígenas con un lenguaje y un conjunto de herramientas para defenderse, negociar y resistir dentro del propio sistema que los oprimía. La ley no detuvo el despojo, pero lo mediatizó, convirtiéndolo en un proceso de lucha y negociación constante, demostrando una notable agencia política y una profunda adaptación al nuevo orden colonial.

VI. Conclusión: Balance de una Política Contradictoria

El análisis de la política de la Corona española hacia los pueblos indígenas de la Nueva España revela una realidad compleja y profundamente contradictoria, que desafía cualquier simplificación. La tesis de que la Corona fue "muy proteccionista" es sostenible si el escrutinio se limita al plano de la intención jurídica y la doctrina teológica. En efecto, el corpus de las Leyes de Indias, con su reconocimiento de los indígenas como vasallos libres, su prohibición de la esclavitud y sus detalladas, aunque paternalistas, normativas para el buen tratamiento, constituye un monumento legal sin parangón en otros imperios coloniales de la época. La preocupación de la monarquía, impulsada por figuras como Isabel la Católica y Bartolomé de las Casas, fue genuina y se tradujo en un esfuerzo legislativo sin precedentes*

Sin embargo, esta tesis se vuelve insostenible cuando se confronta la ley con su aplicación práctica y se evalúa su efectividad en el terreno. Los "excesos" cometidos por los colonos no fueron meramente actos individuales de crueldad o codicia, sino el resultado sistémico y predecible de una estructura económica colonial cuyo principal objetivo era la extracción de riqueza. Esta estructura, basada en el control de la tierra y la

explotación de la mano de obra indígena a través de la encomienda, el repartimiento y, finalmente, el peonaje en las haciendas, operaba en una lógica fundamentalmente opuesta a los principios proteccionistas de la ley. La resistencia violenta de los encomenderos a las Leyes Nuevas, la corrupción endémica de los funcionarios locales y la expansión inexorable de la hacienda a costa de las tierras comunales demuestran que los intereses económicos locales prevalecieron sistemáticamente sobre la voluntad legislativa de la metrópoli.

Por lo tanto, la política de la Corona no puede ser calificada ni de puramente proteccionista ni de cínicamente explotadora. Fue, más bien, una política de proteccionismo gestionado y contradictorio. La Corona buscaba proteger a las comunidades indígenas, pero no solo por imperativos morales, sino también por razones de Estado: para afirmar su soberanía frente a una potencial aristocracia feudal de encomenderos y, crucialmente, para asegurar la supervivencia de los pueblos como una base fiscal y laboral estable para el propio imperio. La protección de la propiedad comunal era la condición necesaria para la extracción del tributo.

En última instancia, la Corona española intentó gobernar sus dominios americanos a través de una dualidad irresoluble: por un lado, un ideal de justicia y evangelización que la legitimaba moralmente; por otro, una pragmática necesidad de recursos que alimentaba las mismas estructuras de explotación que sus leyes pretendían limitar. El resultado fue un sistema en el que la protección fue siempre precaria y la explotación, sistémica. La legislación, aunque ineficaz para transformar la realidad socioeconómica, proporcionó a los pueblos indígenas un espacio crucial para la resistencia legal, la negociación y la supervivencia cultural, convirtiéndose en un campo de batalla donde se libró, durante tres siglos, la lucha por la tierra y la dignidad.

I. Independencia y Reforma: del corporativismo agrario a la circulación de activos

El constitucionalismo temprano en México (1824, 1857) afirmó en principio la inviolabilidad de la propiedad privada. Sin embargo, el gran giro liberal vino con la Desamortización en la época de la Reforma. Las llamadas Leyes de Reforma —en particular la Ley Lerdo de 1856— buscaron sacar la

tierra de las "manos muertas" de las corporaciones (Iglesia y pueblos indígenas) para ponerla a circular en el mercado. En teoría, se trataba de convertir la tierra inmóvil (que nunca se vendía ni pagaba impuestos) en un activo libre, transable y gravable, eliminando lo que el gobierno de Comonfort consideraba uno de los mayores obstáculos para la prosperidad económica: la falta de movimiento o libre circulación de gran parte de la propiedad raíz. En la práctica, la Ley Lerdo decretó la venta forzosa de las tierras urbanas y rústicas pertenecientes a corporaciones civiles y eclesiásticas, dándoles preferencia de compra a quienes ya las arrendaban, mediante pago de una cuota al Estado. No fue, estrictamente hablando, una confiscación sin pago sino una venta forzada con indemnización parcial, cuyos ingresos fiscales ayudarían a sanear las arcas públicas del Estado mexicano.

¿Costos? Indudables La desamortización afectó a las comunidades indígenas, que muchas veces perdieron sus tierras comunales por venta o fraude, y también sentó las bases de grandes concentraciones de tierra en pocas manos. De hecho, a la Ley Lerdo se le responsabiliza del despojo de tierras indígenas y de la formación de los latifundios porfiristas posteriores. Hubo abusos, acaparamiento y arbitrajes que permitieron a ciertos actores (incluyendo extranjeros) adquirir enormes terrenos. ¿Beneficios? También* La desamortización profesionalizó el mercado inmobiliario y notarial, integrando mucha tierra ociosa al circuito económico. Aparecieron nuevos agentes propietarios (los antiguos arrendatarios se volvieron dueños de las fincas que trabajaban), se agilizó la transferencia de bienes raíces y aumentó la liquidez del activo tierra, ahora susceptible de hipotecarse y usarse como garantía crediticia. La Ley Lerdo fue, en esencia, una apuesta por el mercado: convertir la tierra inmóvil en colateral bancable y factor de producción transferible. No todo salió bien —hubo concentración y campesinos desposeídos—, pero el vector iba en clara dirección de mercado y capitalización del campo. El resultado fue un campo mexicano más abierto a inversores privados (nacionales y extranjeros) y bases jurídicas para una agricultura de mayor escala, aunque a costa de un grave malestar social que estallaría a futuro.

III. Porfiriato: seguridad jurídica, infraestructura y economía de escala

Porfirio Díaz entendió algo simple: sin ferrocarriles, catastro y paz pública, no hay propiedad que rinda frutos. Durante el Porfiriato (1876—1911) se apostó decididamente por la propiedad privada fuerte y por la integración de México a los mercados globales. El régimen porfirista redujo costos de transacción para los negocios (registro de la propiedad más eficiente, tribunales predecibles), otorgó garantías al inversionista y conectó la tierra con los mercados mediante una expansión masiva de las comunicaciones (red ferroviaria, telégrafo, puertos). Se erradicaron en lo posible obstáculos legales y físicos al capital: por ejemplo, se abolieron las alcabalas (aduanas internas) que fragmentaban el mercado nacional, se renegoció y pagó la deuda externa para restablecer el crédito del Estado mexicano, y se promulgaron leyes (minerías, de terrenos baldíos, etc.) que abrieron al capital privado (incluido el extranjero) sectores estratégicos antes subexplotados. La consigna de "orden y progreso" no era solo retórica: México vivió un rápido crecimiento económico motivado por altas inversiones que trajeron consigo infraestructura moderna y tecnología (ferrocarriles, electricidad, teléfonos). Los indicadores lo reflejan: la inversión extranjera en México pasó de apenas 110 millones de pesos en 1884 a 3,400 millones de pesos en 1911, y el país se convirtió en un importante exportador de productos agrícolas, minerales y petroleros. Hubo crecimiento, diversificación exportadora e incorporación de tecnología, innegablemente.

¿Hubo excesos y privilegios durante el Porfiriato? Sí* Se consolidaron grandes haciendas y concesiones con frecuencia otorgadas a allegados del régimen, y la concentración de la tierra en pocas manos (el latifundio) alcanzó niveles inéditos, alimentando desigualdades sociales profundas. Pero el análisis puramente productivo destaca que también hubo eficiencia y escala: tamaño + logística + financiamiento permitieron una explotación más rentable de muchos recursos* Las grandes plantaciones, minas y ranchos porfirianos lograron economías de escala y acceso a capital que difícilmente habrían sido posibles con minifundios dispersos* En términos jurídicos, el régimen apostó por títulos de propiedad seguros y por la apertura al capital foráneo en sectores clave (minería, ferrocarriles, petróleo naciente), creando un clima favorable a la inversión como motor del crecimiento. La crítica fácil dice "latifundio malo"; la mirada prodesarrollo responde: el problema no es el

tamaño en sí, sino la falta de competencia, crédito amplio y Estado de derecho que eviten abusos monopólicos. En el Porfiriato, cuando menos, existió un marco legal que protegía inversiones y permitió un despegue económico, aunque no corrigió las injusticias en la distribución de la riqueza agraria. En suma, seguridad del derecho + infraestructura = capital + crecimiento, pero quedó pendiente democratizar los beneficios.

IV. Revolución y 1917: la nación propietaria y la función social de la tierra

La explosión social de la Revolución mexicana (1910—1917) fue, en gran medida, un estallido contra el orden agrario porfirista. El resultado fue la Constitución de 1917, cuya piedra angular agraria es el Artículo 27. Este artículo redefinió el mapa jurídico de la propiedad al establecer que la Nación es la propietaria originaria de todas las tierras y aguas del país, con derecho de transmitir su dominio a particulares (base de la propiedad privada), imponer modalidades y rescatar bienes para causas de interés público. Se consagró así la función social de la propiedad: la tierra no debía servir únicamente a intereses individuales, sino al bienestar general* En ese espíritu, el Artículo 27 autorizó la expropiación por causa de utilidad pública (con indemnización) y, sobre todo, creó la figura del ejido — propiedad de carácter social, colectiva o parcelada pero inalienable e imprescriptible- para dotar de tierra a los campesinos revolucionarios sin que ésta pudiera venderse a terceros.

Esta constitucionalización de la tierra tuvo su virtud principal: respondió a las demandas de justicia agraria, desactivó conflictos rurales inmediatos y quebró las viejas relaciones de subordinación feudal entre hacendados y peones. El ejido garantizó un pedazo de terreno para millones de familias campesinas, evitando, por un tiempo, nuevos estallidos agrarios. Sin embargo, el costo económico fue alto: al tornar inalienable la parcela ejidal y debilitar su función como colateral (no podía ser vendida ni hipotecada libremente), se secó el crédito agrario para ese sector. Sin posibilidad de financiar mejoras o ampliaciones (porque la tierra ejidal no podía respaldar préstamos bancarios), la productividad media de la agricultura ejidal se estancó en niveles bajos. El minifundio protegido se volvió, en muchos casos, una trampa de subsistencia: parcelas demasiado pequeñas y pobres, sin capital para invertir, que condenaban a

sus titulares a la pobreza o a emigrar. En resumen, el ejido resolvió una crisis política —repartió tierras para lograr paz social— pero no resolvió el problema económico de la inversión a escala. La tierra "social" cumplió una función de seguridad social rural, mas no impulsó por sí misma el desarrollo agroindustrial que México necesitaba. A largo plazo, la falta de integración de estas tierras al mercado limitó la modernización del campo mexicano durante gran parte del siglo XX.

V. Ley de Expropiación (1936): una herramienta legítima que exige límites

En 1936 se promulgó la Ley de Expropiación, que dotó al Estado mexicano de una herramienta poderosa para intervenir en la economía: la potestad de expropiar propiedad privada por causa de utilidad pública. Esta facultad se utilizó de manera útil y legítima en diversos momentos: por ejemplo, permitió la expropiación petrolera de 1938, con la cual el presidente Lázaro Cárdenas nacionalizó la industria petrolera estratégica para el país. También fue empleada para construir infraestructura esencial (carreteras, presas, sistemas eléctricos) y para desmontar monopolios de facto que obstaculizaban la competencia (por ejemplo, grandes latifundios o compañías extranjeras que controlaban recursos clave). En todos estos casos, la expropiación surgió como un instrumento válido de interés nacional y de corrección de desequilibrios históricos.

Ahora bien, el derecho de expropiar no puede convertirse en una amenaza permanente que genere incertidumbre regulatoria. La clave liberal está en establecer límites y contrapesos claros: la utilidad pública debe ser precisa y demostrable, cada expropiación debe seguir debido proceso legal, y es indispensable la indemnización plena y oportuna al afectado (idealmente al valor de mercado, incluyendo daños). Si estas condiciones se relajan, la expropiación se transforma en un "impuesto encubierto" que abarata artificialmente los activos y eleva el costo del capital en el país (los inversionistas exigirán mayor rentabilidad si temen perder sus bienes sin justa compensación). En la segunda mitad del siglo XX mexicano hubo episodios cuestionables en este sentido — expropiaciones generalizadas de tierra urbana en los 70, o amenazas estatistas más recientes— que minaron la confianza empresarial. La lección: la expropiación es como un bisturí, no un machete. Útil para casos excepcionales de interés público, pero

desastrosa si se usa sin medida. Un Estado de derecho pro-mercado debe garantizar que la seguridad jurídica prevalezca y que la expropiación sea la última ratio, jamás un modus operandi cotidiano.

VI. Siglo XX tardío: la trampa de la tutela agraria y la corrección de 1992

Tras décadas de reparto agrario posrevolucionario, hacia fines del siglo XX México se encontraba con millones de pequeños productores con tierra, pero sin escala eficiente, sin un mercado de tierras funcional y sin crédito suficiente para invertir. Para 1992, más de la mitad del territorio nacional estaba bajo el régimen de propiedad social ejidal o comunal (alrededor de 103.5 millones de hectáreas en 30 mil núcleos agrarios, con 3.5 millones de ejidatarios y comuneros), pero la producción agropecuaria nacional seguía dependiendo desproporcionadamente del sector privado de mayor escala. El campo ejidal sufría de parcelas fragmentadas, escasez de capital y una tutela gubernamental que, si bien protegía al pequeño campesino, también lo condenaba al atraso. En pocas palabras, tras 70 años de política agraria social, teníamos propietarios nominales sin capacidad de inversión, un campo con mucha gente, pero poca productividad.

La reforma de 1992 al Artículo 27 constitucional vino a corregir el rumbo: terminó el reparto agrario (ya no se dotarían más tierras expropiadas a campesinos) y, más importante, reconoció personalidad jurídica plena a los ejidos, habilitando la transición voluntaria al dominio pleno privado sobre las parcelas. En otras palabras, se abrió la puerta para privatizar parcelas ejidales previa decisión mayoritaria de la asamblea ejidal. Asimismo, se removieron muchas restricciones: se permitió la venta de parcelas entre particulares, el arrendamiento a terceros, la asociación con inversionistas y, en general, la entrada de las tierras ejidales al mercado bajo ciertas regulaciones. Un eje central fue que el dominio pleno facultó a los ejidatarios a usar sus tierras como garantía de crédito y acceder así a financiamiento antes vedado. Esta reforma estuvo acompañada del programa PROCEDE de certificación de derechos ejidales, que delineó y tituló las parcelas para dar certeza jurídica a los nuevos derechos de propiedad*. Ya no se "vendía la patria", como afirmaron algunos críticos en su momento; más bien, se normalizó la

tierra como un activo bancable, integrando al campesino al siglo XX —y luego XXI— en términos de mercado.

Los resultados de la reforma de 1992 han sido graduales pero palpables. Se atrajo inversión agroindustrial a regiones donde la tierra ahora podía comprarse o rentarse sin trabas; surgieron alianzas entre ejidatarios y empresas (arrendamientos, sociedades de producción) que antes estaban prohibidas. De hecho, la apertura legal permitió que incluso capital extranjero participara hasta en 49% en proyectos en tierras ejidales, algo impensable antes. Allí donde las reformas se implementaron con un catastro serio y seguridad jurídica (por ejemplo, en zonas de agricultura comercial del norte), subió la productividad y hubo un despegue de agro negocios locales. Por el contrario, donde prevalecieron cacicazgos locales, corrupción o mala gobernanza ejidal, los beneficios han sido limitados —en algunos casos, los ejidatarios mal informados vendieron a bajo precio; en otros, la falta de capital inicial impidió aprovechar el crédito aun teniendo títulos—. Con todo, a nivel macro, la reforma logró su cometido principal: crear las condiciones para un mercado de tierras rural que combine capital y escala sin anular al pequeño propietario. Hoy, la gran mayoría de la producción agroexportadora proviene de explotaciones en régimen de propiedad privada (muchas sobre ex tierras ejidales ahora rentadas o compradas), mientras que el ejido tradicional ha ido adoptando esquemas empresariales o asociativos en muchas regiones. La tierra volvió a ser tierra, y no un subsidio político.

Importante: la reforma del 92 no eliminó el ejido, sino que lo transformó. Los núcleos agrarios siguen existiendo, pero ahora con la libertad de elegir su destino productivo. Esta "segunda revolución verde" institucional demostró que, donde hay Estado de derecho, los resultados son positivos en términos de inversión y crecimiento rural. Y donde aún hay rezagos, la solución no será volver al paternalismo agrario, sino profundizar las garantías jurídicas y el acceso a capital para los productores.

VII. México contemporáneo: hacia una propiedad fuerte y un Estado sobrio

Hoy en México conviven tres regímenes de propiedad: la propiedad privada, la propiedad social (ejidos y comunidades) y los bienes de dominio público de la Nación (subsuelo, aguas, zonas

federales, etc.). El desafío ya no es ideológico — nadie sensato propone colectivizar toda la tierra ni, por otro lado, abolir toda forma de tenencia social—, sino institucional. Para liberar el potencial productivo del país manteniendo la cohesión social, necesitamos afinar las reglas del juego en torno a la propiedad. Los retos principales son:

Registro público y catastro interoperables: Un sistema registral nacional, moderno, donde cada parcela tenga título cierto y georreferenciado. La tecnología permite unificar los catastros estatales y el Registro Público de la Propiedad, evitando conflictos de títulos y dando confianza a propietarios e inversionistas. Sin información confiable, la certeza jurídica se resiente.

Expropiación con "candados": Debe mantenerse la posibilidad de expropiar solo para causas de utilidad pública estrictamente definidas, sujetándola a un umbral alto de justificación* Cada expropiación debe pasar por debido proceso (audiencia, defensa) y contemplar indemnización integral y pronta al afectado* Esto asegura que el Estado actúe como árbitro último sin ahuyentar la inversión privada.

Planeación urbana equilibrada: Evitar las llamadas "expropiaciones regulatorias", es decir, que vía regulaciones de uso del suelo o zonificación se impongan cargas excesivas a ciertos propietarios sin compensación. El desarrollo urbano debe conciliar el interés público con los derechos privados, usando mecanismos como transferencia de derechos de desarrollo o compensaciones donde proceda.

Mercado de tierras fluido: Facilitar las alianzas productivas* Por ejemplo, promover arrendamientos agrícolas de largo plazo, figuras de servidumbre modernas (derechos de paso, uso compartido), y fideicomisos de inversión en tierra que permitan la entrada de capital sin fragmentar la propiedad. Un mercado dinámico permitirá combinar capital y escala sin necesidad de concentrar permanentemente la propiedad (el pequeño propietario puede asociarse o arrendar, beneficiándose del capital externo).

Cumplimiento contractual y Estado de derecho local: De nada sirve el mejor marco legal si no se cumple. Se requieren juzgados civiles y agrarios eficaces, que resuelvan conflictos de tierras y contratos rápidamente. Asimismo, fomentar

mecanismos alternativos de solución de disputas (arbitraje, mediación) con fuerza ejecutiva, para que las controversias no se eternicen* Igualmente, tolerancia cero a las invasiones y despojos: el derecho de propiedad debe ser defendido por el Estado frente a la ocupación ilegal, o nadie invertirá en mejorar sus predios.

En síntesis, el México contemporáneo debe aspirar a una propiedad privada fuerte y respetada, con un Estado que intervenga lo necesario, pero no más creando las condiciones de certeza para producir y emprender. La seguridad jurídica no es un lujo burgués, es la infraestructura invisible del progreso. Allí donde las personas saben que su propiedad (sea pequeña o grande) está protegida y que cualquier transacción será honrada por la ley, es donde más florece la inversión, el crédito y la innovación.

Tesis centrales

La propiedad privada no es un botín ni un estigma: es la infraestructura jurídica del progreso. Es el andamiaje legal que da incentivos para invertir y producir. Sin propiedad ejecutable, no hay desarrollo sostenido.

Donde hubo título claro, ejecutabilidad y mercados de tierra (y de capital), hubo inversión, productividad y urbanización; donde hubo titulación débil, inalienabilidad o uso político de la tierra, hubo estancamiento, litigio y fuga de capital. La historia agraria mexicana ofrece abundantes ejemplos de ambos escenarios.

La historia oscila entre dos polos: certeza para producir vs. ingeniería social de la tierra. Las épocas de mayor crecimiento han coincidido con respeto al derecho de propiedad y apertura de mercados, mientras que los experimentos de control social de la tierra —aunque motivados por justicia— han tendido al fracaso económico. El saldo de largo plazo favorece la certeza productiva sobre la utopía redistributiva*

Colonialismo jurídico despojo absoluto. Durante el Virreinato se crearon mercados de tierra (mercedes, composiciones) y se invirtió en haciendas con horizonte de largo plazo; no todo fue despojo ni violencia, hubo un marco legal que habilitó capital (aunque obviamente existieron abusos).

La Reforma liberal (1856—1867) liberó activos y modernizó la economía, sacando bienes de manos muertas. Su pecado no fue creer en el mercado, sino las imperfecciones en la implementación (corrupción,

falta de crédito a quienes recibieron tierras, etc.), que derivaron en desigualdad.

El Porfiriato profesionalizó la propiedad y redujo costos de transacción; su problema fue el cronyism (capitalismo de compadres), no la propiedad privada en sí. La estabilidad y las inversiones de ese periodo sentaron bases industriales, aunque la concentración excesiva preparó el estallido social*

1917 rescató la paz social pero "politizó" la tierra. El ejido pacificó el campo en su momento, no lo capitalizó. Se privilegió la justicia social a corto plazo sobre la eficiencia, con secuelas en productividad que durarían décadas.

La expropiación es legítima solo con criterios estrictos y compensación plena; fuera de eso, es un impuesto encubierto que espanta la inversión. Un país que cambia las reglas de juego a capricho o castiga al productor exitoso despojándolo, se condena al capital fugaz y al subdesarrollo.

La reforma de 1992 reabrió el mercado de tierras: trajo más crédito, asociaciones y escala al campo* Donde hay Estado de derecho, los resultados son positivos; donde persisten caciques o vacíos legales, el potencial se desaprovecha. Pero en términos generales, reintegrar la tierra ejidal al circuito de mercado ha sido beneficioso para la economía rural*

El México que prospera no es el que reparte "títulos simbólicos" sin valor real, sino el que genera propiedad ejecutable y castiga la ocupación, el robo hormiga y el incumplimiento. En otras palabras, un México de propietarios con certeza (grandes y

pequeños) es un México más próspero y justo que un México de poseedores precarios dependientes de la dádiva oficial.

Cada una de estas tesis refrenda la idea central: la certeza jurídica en la propiedad privada es condición necesaria (aunque no suficiente) para el desarrollo económico. La evidencia histórica sugiere que, si México quiere dar el salto al pleno desarrollo en el siglo XXI, debe consolidar un régimen de propiedad que incentive la inversión productiva, limite la discrecionalidad estatal y empodere tanto al pequeño como al gran emprendedor bajo una misma ley. La propiedad privada, entendida como derecho y responsabilidad, sigue siendo la palanca sobre la cual descansa la prosperidad de las naciones.

Fuentes consultadas: La información y análisis presentados se apoyan en estudios históricos y económicos, entre ellos el Portal Académico del CCH-UNAM (Historia de México I) para la época colonial, investigaciones del INEHRM sobre la Ley Lerdo, datos recopilados en textos académicos sobre el Porfiriato, así como documentos oficiales y jurídicos (Constitución de 1917, reformas agrarias de 1992) que sustentan las afirmaciones sobre cada periodo. Estos registros históricos confirman la relación directa entre el grado de certeza en la tenencia de la tierra y los resultados económicos y sociales observados en cada etapa de la historia de México. En conclusión, la defensa de la propiedad privada —con las debidas modulaciones sociales y límites legales— se erige, a la luz de la experiencia histórica mexicana, como una defensa del progreso y del bienestar a largo plazo.



*Transcripción íntegra de la Guía de la exposición de la conferencia impartida por el Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la Notaría Número 116 de la Ciudad de México "en el Seminario de Actualización de Notarios realizado con motivo del acto de inicio oficial en el Estado de Guanajuato" de la campaña "Mes del Testamento" el día 29 de agosto de 2025 en la ciudad de Guanajuato capital.



ANÁLISIS Y PROPUESTA PARA HACER EFECTIVA LA DEDUCCIÓN PREVISTA POR EL ARTÍCULO 121 FRACCIÓN I, DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, A FAVOR DE LAS PERSONAS FÍSICAS DE NACIONALIDAD EXTRANJERA

*“La diferencia entre la muerte y los impuestos,
es que la muerte no empeora cada vez
que se reúne el Congreso”.*

Will Rogers

***NOT. LAURA PATRICIA
SALGADO LÓPEZ**

Sumario:

1. La adquisición de bienes inmuebles en territorio nacional por extranjeros. 2. Análisis jurídico de la deducción que prevé el artículo 121 fracción I de la Ley del Impuesto sobre la Renta en materia de enajenaciones con enfoque a las personas físicas de nacionalidad extranjera. 3. Propuesta para hacer efectiva la deducción del costo comprobado de adquisición en una enajenación ante Notario Público cuando el enajenante es extranjero.

Resumen: Las personas físicas de nacionalidad extranjera tienen derecho a adquirir propiedades en México; sin embargo, cuando los extranjeros no cuentan con la calidad migratoria de residente, no les es posible contar con claves como CURP o el RFC, lo que genera que el Notario Público en cumplimiento de sus obligaciones fiscales, emita con la escritura de adquisición un CFDI con complemento utilizando un RFC genérico que la misma legislación prevé; pero que traerá como consecuencia al momento de enajenar el inmueble, el no poder deducir el costo comprobado de adquisición previsto en la fracción I del artículo 121 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, causando con ello un perjuicio en el patrimonio del extranjero.

1. LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES EN TERRITORIO NACIONAL POR EXTRANJEROS

Lo primero que se tiene que abordar antes de entrar al objeto de estudio es comenzar por definir y entender: ¿Qué es la propiedad?

La propiedad es reconocida como el derecho real por excelencia, se trata de la facultad que tiene toda persona de usar, gozar, disfrutar y disponer sus bienes, dentro del marco jurídico aplicable del Estado Mexicano. Señalado lo anterior, es pertinente establecer su fundamento y quienes pueden obtenerla o gozar de ella; lo cual nos remite a nuestra carta magna, la cual en su artículo 27 señala lo siguiente:

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, **corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada...** La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana (...)¹

Señalado lo anterior se puede resumir que la Nación es la dueña de las tierras y aguas que se encuentran dentro de sus límites, pero que tendrá la potestad de transmitirla a los particulares para lograr consolidar la propiedad privada bajo las modalidades pertinentes, es decir bajo las normas jurídicas emitidas para tal efecto.

Aunado a lo anterior, se hace referencia a que los particulares podrán obtener las tierras y aguas de la Nación pero, quiénes son esos particulares a quienes se les considera como sujetos para poder obtener esa propiedad privada; bien, dentro del citado artículo 27 de la Constitución, establece que los mexicanos por nacimiento o por naturalización, las sociedades mexicanas y los **extranjeros podrán adquirir bienes inmuebles dentro del país siempre y cuando convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores ser considerados como nacionales** y no invocar la protección de sus gobiernos respecto de los bienes que esté adquiriendo, bajo la pena de que si llega a no cumplir o faltar a dicho convenio, perderá los bienes en beneficio de la Nación Mexicana.

1.1. Capacidad de adquisición y limitaciones

Los extranjeros pueden adquirir bienes dentro del territorio nacional, tal y como de la propia Constitución Política se desprende, siendo suficiente que el extranjero celebre un convenio ante la Secretaría de Relaciones Exteriores para que sea tratado como un nacional y pueda adquirir bienes en

el país; dicho convenio es el único requisito o limitante para que el extranjero lo pueda materializar, de ahí en más tendrá la capacidad o facultad para adquirir como cualquier otra persona, ya que la propiedad además de ser considerada como un derecho real, es considerada como un derecho humano, siendo éste la facultad para formar un patrimonio en general.

De esta manera, el fundamento esencial para la adquisición de bienes inmuebles en nuestro país es la propia Constitución, siendo la que establece a quienes considera como sujetos para transmitir lo que es de la Nación y bajo que reglas o disposiciones lo pueden hacer, para lo cual se apoya con otras normativas de carácter secundario como lo es la Ley de Inversión Extranjera que para el caso se abundará con posterioridad y como lo es también el Código Civil Federal, que de manera muy breve pero concreta reza: “Artículo 773.- Los *extranjeros* y las personas morales para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, observarán lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias.”²

Establecido lo anterior, además de ser requisito indispensable la celebración del convenio al que se ha hecho referencia (mediante el cual los extranjeros convienen en considerarse como nacionales respecto de los inmuebles que adquieran), como limitante se tiene, que los extranjeros por ningún motivo podrán adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas.

1.2. Requisito previsto por la Secretaría de Relaciones Exteriores

Como se ha mencionado, el extranjero que tenga el deseo de adquirir un bien inmueble dentro de territorio mexicano deberá cumplir con un requisito especial, (sin dejar de señalar los demás requisitos que conforman la documentación personal para que el Notario Público, quien es el encargado de formalizar los actos de transmisión de dominio, cuente con la información necesaria para poder realizar su escritura pública correspondiente, documento que avalará la propiedad del bien adquirido), el cual consta en celebrar un convenio denominado **Convenio de Renuncia para la**

¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1917, México, Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 15 de octubre de 2025.

² Código Civil Federal, 1928, México, Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 17 de enero de 2024.

Adquisición de Bienes Inmuebles fuera de Zona Restringida, el cual se debe solicitar y tramitar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Como ya se precisó, el convenio antes citado tiene su fundamento principal en la Constitución Mexicana y se apoya de las disposiciones normativas como lo es la Ley de Inversión Extranjera, la cual dentro de su título segundo trata de la adquisición de bienes inmuebles y dentro de su artículo 10 A, señala lo siguiente:

Los extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, u obtener concesiones para la exploración y explotación de minas y aguas en el territorio nacional, deberán presentar previamente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y obtener el permiso correspondiente de dicha dependencia (...)³

El permiso que en su caso conceda la Secretaría de Relaciones Exteriores, contendrá lo siguiente: número de constancia, número de expediente, número de folio, nombre del o la solicitante o de su representante legal, nacionalidad, **condición de estancia**, número de documento migratorio, forma de adquisición, descripción y ubicación del inmueble, fecha de expedición y cargo, nombre y firma de la o el servidor público que autoriza.

Un punto de suma importancia es el relativo a que el convenio de renuncia deberá contener la condición de estancia del extranjero, por lo que de conformidad con la Ley de Migración señala que es “la situación regular en la que se ubica a un extranjero en atención a su intención de residencia y, en algunos casos, en atención a la actividad que desarrollarán en el país, o bien, en atención a criterios humanitarios o de solidaridad internacional.”⁴, es decir, el extranjero deberá encontrarse bajo una situación migratoria legal de acuerdo a la normatividad mexicana, sin estar tal situación determinada de manera específica.

Y por qué se dice que no está determinado de manera específica, pues bien, al solicitar del extranjero que acredite su condición al momento de celebrar el convenio con la Secretaría de Relaciones

Exteriores, puede ser bajo cualquiera de las condiciones que la Ley de Migración especifica en su artículo 52, siendo las de: estancia de visitante, residente temporal y residente permanente, lo cual permite que cualquier extranjero que se encuentre regular conforme a las disposiciones mexicanas correspondientes, pueda celebrar el convenio de renuncia ante la Secretaría, sin importar que éste tenga la calidad reconocida de turista o visitante, lo cual se puede pensar que está bien y que es correcto, pues al tener una condición de estancia reconocida por la ley, no debería haber problema para que el extranjero que desea adquirir una propiedad en México, celebre y obtenga sin ningún problema su permiso, tal cual ocurre en la actualidad, sin embargo el problema que se observará viene después.

2. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DEDUCCIÓN QUE PREVÉ EL ARTÍCULO 121 FRACCIÓN I DE LA LEY DEL ISR, EN MATERIA DE ENAJENACIONES CON ENFOQUE A LAS PERSONAS FÍSICAS DE NACIONALIDAD EXTRANJERA

Una vez abordado lo relativo al derecho que tienen las personas de nacionalidad extranjera para adquirir bienes inmuebles en territorio nacional, es necesario establecer quiénes y bajo que supuestos deben contribuir al pago del impuesto sobre la renta, así como realizar un análisis de las obligaciones fiscales que establece la ley que regula dicho impuesto a cargo de los Notarios Públicos, haciendo énfasis en la deducción que estipula la fracción I del artículo 121 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, ello en vinculación con las disposiciones del Código Fiscal de la Federación y las Reglas de Carácter General emitidas por el Servicio de Administración Tributaria.

2.1. Impuesto Sobre la Renta: contribuyentes y causación en materia de enajenaciones

Es oportuno señalar que de acuerdo con Rafael Bielsa, “el Derecho Fiscal, es el conjunto de normas jurídicas y principios de Derecho Público que regulan la actividad del Estado como Fisco.”⁵, de tal manera que la recaudación de impuestos es una de las principales actividades fiscales del Estado. En

³ Ley de Inversión Extranjera, 1993, México, Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 27 de mayo de 2024.

⁴ Ley de Migración, 2011, México, Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 27 de mayo de 2024.

⁵ BIELSA, Rafael, *Compendio de Derecho Fiscal*, México, PORRÚA, 2004.

ese sentido, el impuesto sobre la renta resulta ser una de las principales fuentes de ingreso para la economía en el país y dicho impuesto grava los ingresos de las personas sean físicas o morales, esto es, quienes lo pagan son personas que obtienen sus ingresos directamente de actividades como la venta, renta de inmuebles o la prestación de servicios.

Contribuyentes

Se hace referencia a la *Teoría de la Relación de Sujeción*, por la cual “la potestad de exigir el pago de prestaciones económicas para cubrir el gasto público nace del mero sometimiento a la soberanía de quienes representan el poder público”⁶; lo cual nos infiere la facultad del Estado para exigir de quienes resultan ser contribuyentes el pago de contribuciones que se fijan conforme a la ley, a efecto de tener ingresos con los cuales cubrir los gastos públicos necesarios para el desarrollo y bienestar de la población del país.

Para ello en primer término se expresa la definición de “*Contribuyente*: Persona física o moral respecto de quien se actualiza el hecho generador de la obligación tributaria”⁷. Esto quiere decir, que tienen la calidad de contribuyentes las personas que de conformidad con las legislaciones aplicables, tengan la obligación de efectuar contribuciones a favor del Estado; dichas contribuciones se clasifican en: impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos; de las cuales los que interesan son los impuestos.

Establecido lo anterior, se parte de la Constitución Política Federal, en la cual se fundamenta como obligación de los mexicanos: “Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes”⁸ y de manera continua el Código Fiscal de la Federación, en su artículo primero señala: “Las personas físicas y las morales, están obligadas a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas... Sólo mediante ley podrá

destinarse una contribución a un gasto público específico (...)”⁹

Como se sabe, el derecho fiscal es de aplicación estricta y por ello se atiende objetivamente a lo preceptuado por las legislaciones de la materia, tal y como se enuncia en el artículo precitado. Ahora bien, como una de las leyes fiscales y centrándose en el tema de que se trata, se tiene que la Ley del Impuesto sobre la Renta obliga al pago de dicho impuesto a las personas físicas o morales que se encuentren en alguno de los supuestos que prevé en su artículo 1°, del cual se puede observar que dicho impuesto es aplicable a todas las personas independientemente de la nacionalidad que tengan, pues únicamente se atiende a los ingresos que reciben. Ahora, por lo que hace específicamente a las personas físicas se encuentra su fundamento en el artículo 90: “Están obligadas al pago del impuesto establecido en este Título, las personas físicas residentes en México que obtengan ingresos en efectivo, en bienes, devengado cuando en los términos de este Título señale, en crédito, en servicios en los casos que señale esta Ley, o de cualquier otro tipo.”¹⁰

Causación del impuesto en materia de enajenaciones

Señalado lo anterior, en este punto es donde interviene directamente el Notario Público, pues como delegado de la fe pública del Estado, es el encargado de formalizar la constitución de derechos reales y en el caso específico, se habla de los actos traslativos de dominio, por lo que se abordará lo relativo a la compraventa, pero desde la perspectiva del enajenante, quien como se verá es el obligado al pago del impuesto sobre la renta.

Así pues, en materia de enajenaciones y para lo que interesa prevé el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, “Se entiende por enajenación de bienes: I. Toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado (...)”¹¹. Ello en estrecha vinculación a la Ley del Impuesto sobre la Renta que fundamenta su causación en el caso de las enajenaciones de la siguiente manera:

⁶ ARRIOJA VIZCAÍNO, Adolfo, *Derecho Fiscal*, Vigésima Edición, México, THEMIS S.A. de C.V., 2008.

⁷ Lineamientos que regulan el ejercicio de las atribuciones sustantivas de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente, publicados en el Diario Oficial de la Federación de 27 de mayo de 2014.

⁸ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, *Op. Cit.*, nota 1.

⁹ Código Fiscal de la Federación, 1981, México, Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 12 de noviembre de 2021.

¹⁰ Ley del Impuesto sobre la Renta, 2013, México, Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 01 de abril de 2024.

¹¹ Código Fiscal de la Federación, *Op. Cit.*, nota 9.

Artículo 119. Se consideran ingresos por enajenación de bienes, los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación.

En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones.

Se considerará como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales.

No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades ni los que deriven de la enajenación de bonos, de valores y de otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por la enajenación se considere interés en los términos del artículo 8o., de esta Ley.¹²

De esta manera y aplicada a la práctica, cuando en una compraventa celebrada ante Notario Público, en que intervengan personas físicas, el enajenante o vendedor es la persona obligada conforme a la legislación fiscal al pago del impuesto sobre la renta, al considerarse que obtuvo ingresos derivados de la venta de determinado bien inmueble y en atención a ello surge una de las obligaciones del notario público en materia fiscal, que lo es el cálculo, retención y entero de dicho impuesto; sin embargo, como se precisará más adelante, la propia ley fiscal prevé ciertas deducciones para el pago de dicho impuesto, siempre que se cumplan con determinados requisitos, los cuales son materia de análisis del presente trabajo.

2.2. Deducción del costo comprobado de adquisición: requisitos legales

Una vez que se ha establecido quienes se encuentran obligados al pago del impuesto sobre la renta en el supuesto específico de las enajenaciones, se tiene que la legislación fiscal prevé cuatro deducciones aplicadas en ese sentido, a saber: el importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones; los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y de enajenación, así como el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles pagados por el enajenante; las

comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante y la que es de nuestro mayor interés, que es el costo comprobado de adquisición, mismo que encuentra su fundamento en los siguientes preceptos:

“Artículo 120. Las personas que obtengan ingresos por enajenación de bienes, podrán efectuar las deducciones a que se refiere el artículo 121 de esta Ley; (...)”¹³

Artículo 121. Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones:

I. El costo comprobado de adquisición que se actualizará en los términos del artículo 124 de esta Ley. En el caso de bienes inmuebles, el costo actualizado será cuando menos 10% de monto de la enajenación de que se trate.¹⁴

Requisitos que exige la Ley del Impuesto sobre la Renta

Se parte de la idea de que para que exista la aplicación del impuesto en referencia, existe previamente una operación de compraventa, en el caso específico, la realizada por personas físicas, en la cual en un primer momento, el adquirente es un extranjero, quien como ya se precisó tiene el derecho en este país de adquirir bienes inmuebles sin que para ello le sea exigido contar con demás requisitos que tener una legal estancia en el mismo.

Para ese efecto, no existe mayor inconveniente pues en tal supuesto el obligado al pago del impuesto sobre la renta lo es el vendedor, quien se asume generalmente se trata de un mexicano; es aquí donde surge la obligación del notario público sobre el cálculo, retención y entero del impuesto con las deducciones que puedan ser aplicadas, debiendo expedir el notario un *comprobante fiscal* en el que consten los datos de la operación. Ahora bien, la ley en comento en su artículo 147 enuncia los requisitos que deben reunir las deducciones autorizadas, como lo es la del caso que nos ocupa y que para lo que interesa se citan:

- a. Deberá ser estrictamente indispensable para la obtención de ingresos por los que se está obligado al pago del impuesto;
- b. Se deberá restar una sola vez, aun cuando esté relacionada con la obtención de diversos ingresos;
- c. Deberá estar *amparada con comprobante fiscal*;

¹² Ley del Impuesto sobre la Renta, *Op. Cit.*, nota 10.

¹³ *idem.*

¹⁴ *idem.*

- d. Deberá estar debidamente registrada en contabilidad;
- e. Se deberá cumplir con las obligaciones establecidas en la propia ley en materia de retención y entero de impuestos a cargo de terceros, o en su caso, recabar copia de los documentos en que conste el pago de aquellos;
- f. Se deberán reunir los requisitos que para cada deducción en lo particular establezca la ley;
- g. Deberán haber sido erogadas en el ejercicio de que se trate; y
- h. El costo de adquisición deberá corresponder al del mercado, pues cuando se exceda del precio del mercado, el excedente no será deducible;

Lo enunciado hasta ahora aplica de manera general para las personas físicas y se hace su referencia en virtud de la necesidad de establecer el derecho a la deducción del costo comprobado de adquisición del enajenante. Más específicamente, en el título quinto de la citada ley, se regula la aplicación del impuesto para los residentes en el extranjero con ingresos provenientes de fuente de riqueza ubicada en territorio nacional, cuyo artículo 160 ilustra sobre lo que se considera como fuente de riqueza en el caso concreto: “En los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, se considerará que la fuente de riqueza se ubica en territorio nacional cuando en el país se encuentren dichos bienes (...)”¹⁵ y el mismo precepto legal, refiere que en este supuesto, el impuesto se aplicará con una tasa del 25% sobre el total del ingreso obtenido sin deducción alguna, lo cual resulta en detrimento del contribuyente extranjero, pues el impuesto a enterar será el correspondiente a una cuarta parte de su ganancia. Más aún, en el caso de los extranjeros siendo adquirentes, se refiere que cuando el avalúo exceda en más de un diez por ciento de la contraprestación pactada por la enajenación, la diferencia se considerará ingreso de este (el adquirente residente en el extranjero) y el impuesto será el resultado de aplicar el 25% sobre la diferencia sin deducción alguna; esto es que no únicamente se ve perjudicado el extranjero siendo enajenante sino en este supuesto específico aun siendo adquirente.

Bajo este contexto, uno de los requisitos que adquiere trascendencia es el comprobante fiscal,

puesto que de la cita que de los requisitos se realizó se advierte que el resto se encuentran reunidos siempre que el fedatario lleve a cabalidad cada una de las exigencias legales, se entra a su estudio ahora desde el Código Fiscal de la Federación, ello en atención a que el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta en su artículo 243 reza:

Artículo 243. Para efectos del artículo 147, fracción IV de la Ley, los comprobantes de las deducciones reúnen los requisitos fiscales, cuando han sido expedidos de conformidad con el Código Fiscal de la Federación y su Reglamento y con el artículo 199 de este Reglamento, según sea el caso. Igualmente será aplicable para efectos de la citada fracción lo dispuesto en el artículo 41 de este Reglamento.¹⁶

Por lo cual, habrá de remitirse a las disposiciones contenidas en el citado código; no se pasa por alto que el artículo 199 del reglamento refiere que los comprobantes fiscales deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación. Por su parte el artículo 41 del propio reglamento, establece que se debe amparar con comprobante fiscal las erogaciones que a través de un tercero efectúe el contribuyente siempre que no se trate de contribuciones, viáticos o gastos de viaje, a nombre de éste. Lo inmediato anterior, se traduce en los gastos notariales que realice el contribuyente, siendo el tercero el notario público y quien deberá expedir por dichos gastos y honorarios un comprobante fiscal, el cual deberá reunir los requisitos que al efecto señale el Código Fiscal de la Federación. Es de suma importancia que el fedatario reúna a cabalidad todos y cada uno de los requisitos que se exigen para la emisión de los comprobantes fiscales, ya que como se establecerá más adelante, en el caso de no hacerlo una vez que sea deseo del extranjero vender el inmueble adquirido no podrá efectuar deducción alguna.

Previsiones del Código Fiscal de la Federación

Se parte del requisito indispensable por el que las personas (sean físicas o morales) que estén obligadas a la expedición de comprobantes fiscales, deben de solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes y con ello proporcionar toda la información requerida para tal efecto (identidad, domicilio, situación fiscal...); asimismo

última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 06 de mayo de 2016.

¹⁵ *idem*.

¹⁶ Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, 2015, México, Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión,

para efecto de cumplir con lo anterior y además la presentación de declaraciones, se debe contar con un certificado de firma electrónica avanzada y un certificado para el uso de sellos digitales.

Ahora bien, para la expedición de comprobantes fiscales digitales a que se ha venido haciendo referencia, se debe contar con los requisitos que al efecto refiere el numeral 29-A del código en análisis y que son: la clave del registro federal de contribuyentes de quien los expida y el régimen fiscal en que tributen conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta; el número de folio y el sello digital del Servicio de Administración Tributaria, así como el sello digital del contribuyente que lo expide; lugar y fecha de expedición; *la clave del registro federal de contribuyentes de la persona a favor de quien se expida*; el importe total; *los contenidos en las disposiciones fiscales*, que sean requeridos y dé a conocer el Servicio de Administración Tributaria, mediante reglas de carácter general, entre otros.

La importancia del cumplimiento de dichos requisitos resalta en que, de no contar a cabalidad con los mismos, no se podrán deducir o acreditar fiscalmente el importe que ampare el comprobante relativo.

De los requisitos hay dos que resaltan: el primero de ellos es el relativo a citar la clave conocida en su abreviatura como RFC de la persona a favor de quien se expida y citando lo establecido en la propia ley, “cuando no se cuente con la clave del registro federal de contribuyentes a que se refiere esta fracción, se señalará la clave genérica que establezca el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general”¹⁷, tal clave genérica es la que contempla la regla 2.7.1.23., de la miscelánea fiscal y que lo es: “XAXX010101000” y cuando se trate de operaciones efectuadas con residentes en el extranjero, se señalará como clave genérica en el RFC: “XEXX010101000”.

Situación anterior, que sin duda aplica para las personas físicas de nacionalidad extranjera que no cuenten con una calidad migratoria de residentes, pues ante esta situación no les es posible obtener la clave del registro federal de contribuyentes; momento hasta el cual no existe mayor inconveniente, pues el notario público puede en una enajenación en la que intervenga un extranjero realizar el comprobante fiscal estando apegado a la legalidad.

El problema viene sin embargo de un momento anterior, cuando el extranjero es adquirente y eroga el costo que se estime de determinado inmueble, entrando aquí el siguiente requisito de importancia para el tema, pues señala el código fiscal: los (requisitos) contenidos en las disposiciones fiscales que sean requeridos y dé a conocer el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general; mismo que como se verá más adelante no se cumple, imposibilitando al Notario Público la aplicación de la deducción del impuesto sobre la renta en enajenaciones cuando el enajenante es persona física de nacionalidad extranjera.

De las Reglas de Carácter General emitidas por el Servicio de Administración Tributaria

En continuidad con lo antes analizado, se recurre a las reglas de carácter general a que hace alusión el Código Fiscal de la Federación, mismas que se encuentran en la Resolución Miscelánea Fiscal y que son emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito y Público, a través del Servicio de Administración Tributaria, pues a efecto de fundamentar la imposibilidad a la que se ha hecho referencia, la regla 2.7.1.20., de la miscelánea fiscal para 2025, establece que:

*Para los efectos de los artículos 29 y 29-A del CFF, en aquellas operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notarios públicos, los adquirentes de dichos bienes **comprobarán el costo de adquisición para los efectos de deducibilidad y acreditamiento, con el CFDI que dichos notarios expidan por los ingresos que perciban, siempre y cuando los notarios incorporen a dichos comprobantes el correspondiente complemento por cada inmueble enajenado, que al efecto publique el SAT en su portal.***¹⁸

Esto es, que no únicamente se trata de la expedición del comprobante fiscal, sino que el mismo debe ir acompañado de un complemento el cual deberá reunir los requisitos que sean previstos para ese efecto; caso contrario, los adquirentes no podrán deducir o acreditar el costo del bien o el gasto que realicen con el CFDI que expida el notario público. En la misma regla se establecen excepciones para la expedición del complemento,

¹⁷ Código Fiscal de la Federación, *Op. Cit.*, nota 9.

¹⁸ Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, México, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2024.

las cuales no son de interés al no ser con relación al supuesto de que se trata.

En ese sentido, los requisitos que debe contener el complemento son:

- a. Respecto a la descripción del inmueble: Tipo de Inmueble, Calle, No. Exterior, No. Interior, Colonia, Localidad, Referencia, Municipio, Estado, País, Código Postal.
- b. Respecto a los datos de operación: Número de Instrumento Notarial, Fecha del Instrumento Notarial, Monto Operación, Subtotal, IVA.
- c. Respecto a los datos del Notario Público: CURP, Número de Notaria, Entidad Federativa, Adscripción.
- d. Respecto a los datos del enajenante: Nombre, Apellido Paterno, Apellido Materno, RFC, CURP.
- e. Respecto a los datos del *adquirente*: Nombre, Apellido Paterno, Apellido Materno, RFC, CURP.

Como se puede analizar hasta ahora, las personas de nacionalidad extranjera que no son residentes en el país, deben enterar el impuesto sobre la renta en las enajenaciones que realicen y en virtud de las tasas aplicables les causa inevitablemente un perjuicio económico; pero es de destacar la importancia que tiene el hecho que desde la adquisición que realicen de un bien inmueble, el notario público cumpla con todos los requisitos establecidos por las leyes de la materia, requerimientos que cumple sin complicación alguna cuando el adquirente es un extranjero, haciendo uso del *RFC genérico*, aunado a que, pues como ya se ha establecido el entero del ISR está a cargo del enajenante.

Sin embargo, una vez que el extranjero decide enajenar su propiedad, al no contar desde un inicio con claves de RFC y CURP y no constar en el complemento que emite el Notario Público desde su adquisición, no le será posible deducir el impuesto de que se trata e incluso tampoco podrá acceder a otras prerrogativas fiscales, como lo es la exención prevista por la fracción XIX del artículo 93 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Lo anterior es así al ser las leyes fiscales de aplicación estricta y consignar en una regla de carácter general el cumplimiento cabal de cada uno de los requisitos que emita el Servicio de Administración Tributaria y que se enunciaron con anterioridad, destacándose para el caso de extranjeros la clave de RFC y la clave CURP, que como se ha establecido, no es posible tener si no se cuenta con una calidad migratoria de residencia en el país. Es importante puntualizar que,

dejando de lado que el comprobante fiscal lo pueda expedir el Notario Público con un RFC genérico, el complemento que es el que consigna al final el monto de contraprestación por la operación realizada, deberá contener las claves citadas, ello se infiere en atención a que el fisco requiere tener la certeza de saber quién es el contribuyente (cuando este se convierta en enajenante), para hacer factible la aplicación de deducciones o exenciones, pues en este caso, adquieren la formalidad de ser parte del sistema de tributario en el país.

3. PROPUESTA PARA HACER EFECTIVA LA DEDUCCIÓN DEL COSTO COMPROBADO DE ADQUISICIÓN EN UNA ENAJENACIÓN ANTE NOTARIO PÚBLICO CUANDO EL ENAJENANTE ES EXTRANJERO

Se hará referencia a los requisitos necesarios para la obtención de la residencia en los Estados Unidos Mexicanos, ya que derivado del análisis realizado, se tiene que para que el extranjero como persona física pueda acceder a determinados beneficios fiscales en compraventa de inmuebles debe contar con esa calidad migratoria.

La legislación aplicable para ese efecto es en primer lugar la Ley de Migración, al ser la que regula lo relativo al ingreso y salida, tránsito y estancia de extranjeros en el territorio de los Estados Unidos Mexicanos; su Reglamento, así como la remisión que hace a los Lineamientos para trámites y procedimientos migratorios.

3.1. Previsiones de la Ley de Migración y su Reglamento: Obtención de residencia y de claves CURP y RFC

Para efecto de que un extranjero acredite su legal estancia en el país, la Ley de Migración establece como condiciones de estancia: de visitante, de residente temporal y de residente permanente; debiendo cumplir con los requisitos legales para la obtención de cualquiera de ellas y en ese sentido, tales condiciones se clasifican en el artículo 52 de la citada ley y para lo que interesa, se tiene que la residencia de un extranjero podrá ser temporal, temporal con fines de estudiante y permanente; de los que se enfoca a:

- a. Residente temporal: Autoriza al extranjero para permanecer en el país por un tiempo no mayor a cuatro años, con la posibilidad de obtener un permiso para trabajar en el país.

- b. Residente permanente: Autoriza al extranjero para permanecer en el territorio nacional de manera indefinida, con permiso para trabajar en el país.

Para la obtención de residencia temporal, ya que la Ley de Migración no abunda más, se atiende a lo establecido en el Reglamento de aquella, para lo cual enuncia en su artículo 138 la exigencia de demostrar determinados supuestos conforme al procedimiento y requisitos previstos en las disposiciones administrativas de carácter general que sean publicadas en el Diario Oficial de la Federación; de dichos supuestos se enuncia como ejemplo: “V. Tener solvencia económica para cubrir el monto de los gastos de alojamiento y manutención durante su estancia en el territorio nacional; (...)”¹⁹

Para la obtención de la residencia permanente, la ley de la materia establece los supuestos por los cuales se otorga (artículo 54), de los que destacan por ser más comunes: que sean jubilados o pensionados que perciban de un gobierno extranjero un ingreso que les permita vivir en el país; o porque hayan transcurrido cuatro años desde que el extranjero cuenta con un permiso de residencia temporal.

Expuesto lo anterior, se puede referir con certeza el deber de asesorar al extranjero para que una vez que haya decidido adquirir propiedades en territorio nacional, cumpla con la formalidad debida los requisitos legales para poder con posterioridad ser acreedor a determinados beneficios fiscales. En ese sentido, el primer paso es contar con la calidad migratoria de residente y como se ve no se exige una calidad especial de temporal o permanente, sino únicamente que sea residente; para ese efecto los Lineamientos para trámites y procedimientos migratorios, emitidos por la Secretaría de Gobernación, son aquellos que establecen los requisitos, procedimientos y criterios aplicables para la atención y resolución de diversos trámites y servicios migratorios y guían para la obtención de la residencia en el caso específico en los numerales 30 y 31; para ello se hará el trámite para la *expedición de documento migratorio por canje*, al ser el que aplica para los extranjeros titulares de una visa de visitante para realizar trámites entre otros de residencia temporal o permanente y además de encontrarse en alguno de los supuestos antes mencionados; en este caso se tiene un plazo de 30

días naturales contados a partir del ingreso a territorio nacional para gestionar ante el Instituto Nacional de Migración la tarjeta de residencia correspondiente, misma que permanecerá vigente por el tiempo que se haya autorizado la estancia (con esta tarjeta se acredita la situación migratoria regular en territorio nacional).

El trámite es el siguiente, el extranjero deberá presentar ante las oficinas de atención a trámites del INM: original y copia del pasaporte o documento de identidad y viaje vigente, que sea válido conforme al derecho internacional; FMM (Forma Migratoria Múltiple) válida y vigente, la cual es muy fácil obtener incluso de manera electrónica con las modalidades de ingreso terrestre o aérea; Formato básico debidamente llenado, el cual es proporcionado en las mismas oficinas y en el que únicamente se llenan datos generales de identidad de la persona y es en el que se hace la impresión de huellas dactilares; Comprobante que acredite el pago de derechos, de acuerdo con la Ley Federal de Derechos y demás disposiciones jurídicas aplicables; y 3 fotografías con las especificaciones que establece la ficha de trámite correspondiente.

Hecho lo anterior, el Instituto cuenta con 15 días hábiles para emitir la resolución que contenga la autorización o negativa para obtener la calidad migratoria que se pretende. En caso de resolución positiva, la autoridad migratoria expedirá la tarjeta correspondiente, debiendo recabar en esta firma autógrafa de la persona extranjera.

“Obtenida la tarjeta de residencia, los residentes temporales y permanentes tendrán derecho a obtener de la Secretaría la **Clave Única de Registro de Población**.”²⁰

No se deja de lado que los extranjeros independientemente de su condición de estancia, por sí o mediante apoderado, podrán, sin que para ello requieran permiso del Instituto, adquirir bienes inmuebles urbanos y derechos reales sobre los mismos, con las restricciones señaladas en el artículo 27 de la Constitución y demás disposiciones aplicables, pues para ello basta con la utilización de una clave RFC genérica y se cumple con los requisitos de ley, pero no debe olvidarse que se trata de brindar una asesoría que permita a los extranjeros conocer desde un inicio los beneficios y consecuencias de realizar las operaciones de inmuebles con una calidad migratoria de residente o sin ella. Dejando en claro que “los extranjeros

¹⁹ Reglamento de la Ley de Migración, 2012, México, Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, última reforma

publicada en el Diario Oficial de la Federación de 23 de mayo de 2014.

²⁰ Ley de Migración, *Op. Cit.*, nota 4.

deberán acreditar su situación migratoria regular en el país, en los actos jurídicos en los que se requiera de la intervención de los notarios públicos²¹, como imperativo que establece la Ley de Migración.

Obtención de la clave CURP y el RFC

“La Clave Única de Registro de Población, mejor conocida como CURP sirve para registrar en forma individual a todas las personas que residen de México, nacionales y extranjeras, así como a las mexicanas y mexicanos que radican en otros países²²; para solicitarla en el caso de los extranjeros, una vez que se cuente con la tarjeta de residencia temporal o permanente, basta con presentarse con original y copia de la misma ante el Instituto Nacional de Migración para su expedición o incluso el Instituto al momento de tramitar la tarjeta migratoria, puede obtenerla con antelación, de modo que cuando expida dicha tarjeta, ya aparezca la clave como tal.

El Registro Federal de Contribuyentes, por sus siglas RFC, es una clave alfanumérica única que permite al gobierno identificar a las personas tanto físicas como morales como contribuyentes del fisco en México. Más que una obtención de esta clave, la resolución miscelánea fiscal lo refiere como una inscripción y establece que la misma se puede obtener a través del Portal del SAT siempre que se cuente con la CURP o bien, hacerlo de manera presencial.

Efectos fiscales de contar con la CURP y en su defecto con el RFC

Señalado lo anterior se puede observar, que una vez que el extranjero cuenta con la calidad migratoria de residente (temporal o permanente), es muy sencillo obtener su clave CURP y en consecuencia sin mayor problema su inscripción en el RFC. Al contar con las citadas claves, para el gobierno entra en la formalidad de ser contribuyente en el país y por ende puede acceder a todas y cada una de las disposiciones aplicables en materia fiscal (se destacan el Código Fiscal de la Federación y la Ley del Impuesto sobre la Renta); lo que por supuesto importa en la deducción del costo comprobado de adquisición en una enajenación y algunos otros beneficios fiscales como la exención relativa a la casa habitación del contribuyente.

Lo anterior es relevante puesto que en el SAT no puede aplicar una deducción si no cuenta con la información relativa a quién erogó el gasto cuya deducción se pretende, esto es, desconoce (al utilizar una clave RFC genérica) quien tiene la calidad de contribuyente. Como punto adicional, es importante señalar que el Notario Público al ser auxiliar del fisco, apoye en la regularización de los extranjeros en este sentido, haciéndoles de su conocimiento los alcances de estar debidamente registrados en materia fiscal, puesto que además de los beneficios a que en su momento pueden acceder, se tendría mayor control en materia inmobiliaria, pues su constitución depende en gran medida del servicio que brinda el Notario Público.

3.2. Responsabilidad fiscal del Notario Público

De conformidad al tema de investigación de que se trata, la Ley del Notariado establece que “cuando se exija el cumplimiento de otros requisitos que las leyes fiscales o cualquier otra establezcan, una vez que se hayan cubierto, la escritura se autorizará en forma definitiva mediante la fecha, la firma y sello del notario.”²³, (artículo 87). En este sentido señala Pérez Fernández del Castillo:

No obstante que en México el notario no es un empleado del fisco y no recibe ninguna remuneración de este, le es un eficaz colaborador en la aplicación de leyes: del Impuesto al Valor Agregado; del Impuesto sobre la Renta; Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles; Código Fiscal del Distrito Federal y de las leyes fiscales de las entidades federativas, en especial cuando en un instrumento público hace constar la transmisión de un bien inmueble. La actividad fiscal del notario tiene doble carácter: liquidador y enterador de impuestos. Su actuación es muy delicada e implica un constante y profundo estudio del derecho fiscal y por lo tanto, de los cambios legislativos.²⁴

Y de esta manera en caso de que el notario no diera cumplimiento a las obligaciones que le imponen los ordenamientos en materia fiscal, incurriría en responsabilidad fiscal, que consiste en el pago de multas y recargos.

²¹ *idem*.

²² <https://www.gob.mx/segob/acciones-y-programas/clave-unica-de-registro-de-poblacion-curp>, 17 de octubre de 2025.

²³ Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, 2006, Guanajuato, H. Congreso del Estado de Guanajuato, última

reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de 13 de diciembre de 2023.

²⁴ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Notarial*, Décimo Novena Edición, México, PORRÚA, 2015.

Sin embargo, derivado del análisis jurídico realizado, se desprende que el Notario Público no incurre en responsabilidad fiscal alguna al establecer un RFC genérico, pues la propia ley lo prevé, más si se considera trascendental el que informe oportunamente las consecuencias fiscales que implica el no contar con claves como la CURP y el RFC.

3.3. Propuesta para hacer efectiva la deducción del costo comprobado de adquisición cuando el enajenante es una persona física de nacionalidad extranjera

Derivado de las legislaciones aplicables en materia fiscal y al ser de aplicación estricta, se sugiere que una vez que una persona física de nacionalidad extranjera tenga la voluntad de adquirir propiedades en territorio nacional, independientemente que en un inicio, esto es, en la primera compraventa del extranjero, no esté a su cargo el entero del impuesto sobre la renta, el Notario Público como perito en la materia y ante sus obligaciones como fedatario, explique todos y cada uno de los efectos que implica a futuro (cuando decida vender la propiedad que está comprando), el no tener la calidad de residente y que necesariamente se haga uso de un RFC genérico. Se parte de la idea de que cuando los extranjeros deciden comenzar a adquirir bienes inmuebles es porque desean permanecer una temporada o de manera permanente en el país y en ese sentido, habrá de darles a conocer la importancia de regularizar esta situación migratoria y seguir el procedimiento que al efecto dispone la Ley de Migración y su Reglamento, que como se desprende es sumamente sencillo, más aún que no exige la calidad de una residencia migratoria permanente, sino puede ser de carácter temporal y con todo ello, el Notario Público abona a la formalidad que tanto busca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en este caso, a través del Servicio de Administración Tributaria, pues de alguna u otra forma, los impuestos se tienen que enterar como obligación primordial del notario público y lo que se pretende por parte del gobierno es que los contribuyentes estén debidamente inscritos en el Registro Federal de Contribuyentes para hacerles efectivas todas y cada una de las disposiciones fiscales, pues si bien se adquieren obligaciones, también se obtienen determinados derechos.

Lo anterior, debe darse a conocer al extranjero desde que tiene el carácter de adquirente, pues como ya se ha establecido, lo que interesa para efecto de deducir es el monto de la operación y ese

se establece en el complemento que debe acompañar el Notario Público al Comprobante Fiscal Digital por Internet o Factura Electrónica, mejor conocido como CFDI, desde que se realiza la operación, quedando como adquirente y por lo tanto como el que paga el monto de la contraprestación, lo cual en un futuro para efecto de enajenar ese inmueble, acredita al extranjero como la persona que cubrió ese gasto y es ahí en donde podrá ver el resultado de haberse inscrito como contribuyente del fisco, o en su caso, hacer el pago correspondiente del impuesto, cuya tasa es elevada y trae un detrimento económico al extranjero.

Implementación como nuevo requisito la exigencia de la calidad migratoria de residente en el “Convenio de renuncia para adquisición de bienes inmuebles fuera de zona restringida”

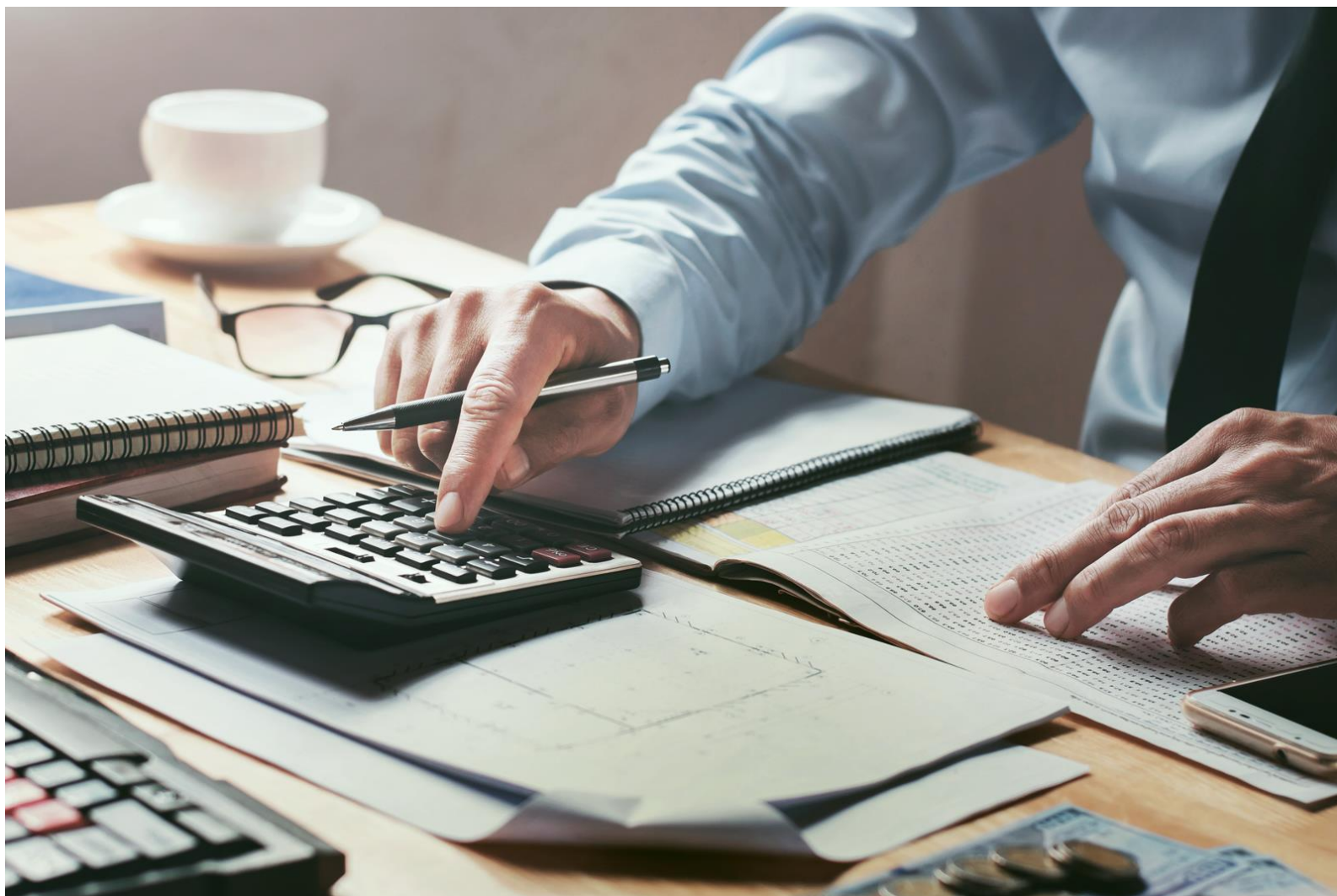
Del análisis antes realizado y precisamente de la importancia que tiene el que las personas de nacionalidad extranjera que decidan tener bienes inmuebles en México estén debidamente registradas con una calidad migratoria de residentes (temporal o permanente), es que surge la idea de hacer exigible desde la solicitud que se haga del permiso de Relaciones Exteriores, dicha calidad, esto es, que *en lugar de ser requisito tener una legal estancia, lo sea tener calidad de residente en el país*; pues de esta manera el Estado Mexicano estaría garantizando una mayor cobertura en cuestión de derechos fiscales y no solo eso, sino que el SAT tendría un registro más completo de los contribuyentes, pues como ya se estableció el impuesto se paga cumpliendo el Notario Público con sus obligaciones tributarias en la celebración de actos jurídicos que impliquen la transmisión de derechos reales, lo cual aun así resulta insuficiente para la pretensión de la SHCP de tener un padrón en el que toda la población que deba estar dada de alta conforme a las legislaciones aplicables, realmente lo esté.

De esta manera, una vez que el extranjero cuenta con su convenio o permiso debidamente autorizado y con la garantía de que goza de la residencia en el país, acude ante Notario Público para formalizar el contrato de compraventa de su interés. Para ello, el notario solicita los documentos que necesita para la elaboración de la escritura pública, se procede a la firma y entonces comienza el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, para que una vez que cumpla con todo lo que la ley le exige pueda entregar la escritura al nuevo titular del inmueble; el hecho de contar con todos los requerimientos legales, le da la posibilidad al notario de aplicar las disposiciones

fiscales a cabalidad, tal como la deducción del costo comprobado de adquisición, de tal manera que el Estado Mexicano no someta a consideración del extranjero el estar o no con una calidad de residencia, cuando esa es su pretensión, pero más que eso, el que el Notario Público pueda contar con las herramientas necesarias para dar cumplimiento a las obligaciones fiscales de manera eficaz y útil, lo cual se vería reflejado inevitablemente ante el Estado dada su función de colaborador en la

constitución formal y conforme a derecho, del patrimonio en la Nación.

En agradecimiento a la colaboración de la Lic. Cristina García García, por lo que en su momento y dadas las circunstancias, no se pudo concretar.



* Licenciada en Derecho por la Universidad de León, San Miguel de Allende, Guanajuato. Egresada de la especialidad en Notario Público, en la Universidad de Guanajuato, División de Derecho, Política y Gobierno. Actualmente Notaria Pública titular de la Notaría Pública número 34, del Partido Judicial de León, Guanajuato.



LA PROPIEDAD SOCIAL, SU ORIGEN, TRACTO SUCESIVO Y DIFERENCIAS ENTRE EL DOMINIO PLENO DE PARCELAS Y LOS SOLARES URBANOS.

NOT. MIGUEL RAMÍREZ SILVA.
VOCAL AGRARIO CNNM.

I.- ORIGEN DE LA PROPIEDAD SOCIAL Y TRACTO SUCESIVO.

La Constitución Federal en su artículo 27 reconoce a los ejidos y comunidades como personas morales con personalidad jurídica y patrimonio propio.

Desde el primer Código Agrario promulgado por el Presidente Abelardo L. Rodríguez, el 22 de marzo de 1934 y publicado en el DOF el 12 de abril del mismo año, como ordenamiento jurídico reglamentario del artículo 27 Constitucional, se estableció que la transmisión de las pequeñas propiedades afectables por acciones agrarias constituían actos traslativos de dominio a los núcleos agrarios beneficiados con las resoluciones presidenciales correspondientes, pudiendo observar de su normativa, lo siguiente:

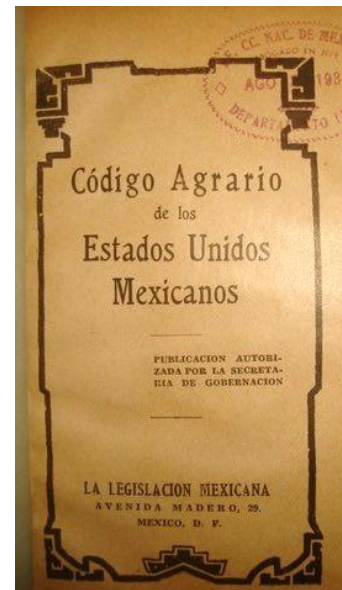
CODIGO AGRARIO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Al margen un sello que dice: Poder Ejecutivo Federal.- Estados Unidos Mexicanos.- México.- Secretaría de Gobernación.

El C. Presidente Constitucional Substituto de los Estados Unidos Mexicanos, se ha servido dirigirme el siguiente Código:

“ABELARDO L. RORIGUEZ, Presidente Constitucional Substituto de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que en uso de las facultades de que me hallo investido por Decreto de 28 de diciembre de 1933, dictado por el H. Congreso de la Unión, he tenido a bien expedir el siguiente



CODIGO AGRARIO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

ARTICULO 79.- A partir de la diligencia de posesión definitiva, los ejidatarios serán propietarios y poseedores en los términos de este Código, de las tierras y aguas que la resolución conceda.

ARTICULO 81.- Las resoluciones presidenciales que concedan dotaciones o restituciones de tierras o aguas, se inscribirán como títulos de propiedad en el Registro Agrario Nacional en los Registros Públicos correspondientes.

ARTICULO 110.- Sólo mediante la inscripción en el Registro Agrario Nacional podrá acreditarse la propiedad de tierras, bosques o aguas que se haya adquirido por vía de restitución, dotación o ampliación agrícola. En la misma forma se acreditará la propiedad de las parcelas individuales de los ejidatarios y los derechos que tengan sobre corrientes de agua; así como todo cambio o limitación de los derechos agrarios que sufran.

ARTICULO 177.- Los propietarios afectados con resoluciones dotatorias o restitutorias de tierras o aguas, que se hubiesen dictado en favor de los pueblos o que en lo futuro se dictaren, no tendrán ningún derecho ni recurso legal ordinario, ni podrán promover el juicio de amparo.

Los afectados con dotación, tendrán solamente el derecho de acudir al Gobierno Federal para que les sea pagada la indemnización correspondiente.

En el artículo 27 Constitucional se reconoce que, por el ejercicio de las acciones de afectación agraria (Dotación, Ampliación, Restitución, Creación de Nuevos Centros de Población) que se ejecutaron en las pequeñas propiedades afectables al amparo de la Ley Federal de Reforma Agraria y anteriores, ya que en la actual Ley Agraria no se contemplaron acciones de afectación, se transmitió la nuda propiedad, de los pequeños propietarios afectados a los núcleos agrarios.

Los pequeños propietarios solo tenían derecho a reclamar la indemnización de las tierras de las que fueron privados, siempre y cuando la solicitarán al Gobierno Federal, ya que las acciones de afectación agraria técnicamente constituyen un acto privativo o expropiatorio de la pequeña propiedad.

En el siguiente Código Agrario promulgado en 1942 por el Presidente Manuel Ávila Camacho y publicado en el DOF el 27 de abril de 1943, se establece:



TITULO PRIMERO
Régimen de propiedad

CAPITULO PRIMERO
Propiedad de los núcleos de población

ARTICULO 130.- A partir de la diligencia de posesión definitiva, los ejidatarios serán propietario y poseedor, con las limitaciones y modalidades que este Código establece, de las tierras y aguas que de acuerdo con la resolución presidencial se le entreguen.

La Ley de Reforma Agraria promulgada en el año 1971 por el Presidente Luis Echeverría Álvarez y publicada en el DOF el día 16 de abril de 1971, mantiene el reconocimiento de que la nuda propiedad de las tierras afectadas a los pequeños propietarios se transmitió directamente a los núcleos agrarios y en su artículo 51 establece lo siguiente:



LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA

TITULO SEGUNDO
REGIMEN DE PROPIEDAD DE LOS BIENES EJIDALES Y COMUNALES

CAPITULO I
PROPIEDAD DE LOS NUCLEOS DE POBLACION EJIDALES Y COMUNALES

ARTICULO 51.- A partir de la publicación de la resolución presidencial en el "Diario Oficial" de la Federación, el núcleo de población ejidal, es propietario de las tierras y bienes que en la misma se señale con las modalidades y regulaciones que esta ley establece. La ejecución de la resolución presidencial otorga al ejido propietario el carácter de poseedor, o se lo confirma si el núcleo disfrutaba de una posesión provisional.

Finalmente, la Ley Agraria promulgada por el Presidente Carlos Salinas de Gortari y publicada en el DOF el 26 de febrero de 1992, en su artículo 9 sigue reconociendo la personalidad jurídica y patrimonio propio de los núcleos agrarios.



Se termina la reforma agraria y se abre el campo al capital mediante la reforma al artículo 27 de la Constitución.

LEY AGRARIA DE 1992
TITULO TERCERO DE LOS EJIDOS Y COMUNIDADES

Capítulo I
De los Ejidos Sección Primera Disposiciones Generales

ARTICULO 9.- Los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.

Lo anterior confirma que existe un tracto sucesivo inmobiliario entre el historial de la pequeña propiedad afectable y el nuevo titular del derecho de esa propiedad que es el núcleo agrario, y así sucesivamente sucede cuando se expropia un terreno ejidal o comunal y se desincorpora y transmite a una entidad de gobierno, entidad financiera o persona moral.

Al transmitirse parcialmente la nuda propiedad de cualquier fracción o porción de un terreno que pertenezca al ejido o comunidad, sin importar el uso interno al que esté destinado, esto es, uso común, parcelas, fundo legal, solares urbanos, infraestructura, como caminos interparcelarios o brechas, canales de riego, silos forrajeros, bodegas, y desincorporarse del régimen social para transmitirla a un tercero ejidatario, posesionario, en el caso de parcelas por dominio pleno, o por asignación personal de solares urbanos, ya que los que se crean por decisión de la Asamblea General pero no se encuentran asignados, siguen perteneciendo a la persona moral ejido, se sigue el mismo tracto sucesivo ya comentado, mediante ese traslado del dominio pleno, que significa desincorporar la tierra del régimen de propiedad social de forma gratuita, es decir, tal desincorporación representa una donación.

Debe reconocerse que la figura de “reserva de la zona urbana ejidal” contemplada en los artículos 65 y 66 de la Ley Agraria se considera una superficie que al momento de que se fraccione en solares urbanos se creará una oferta inmobiliaria para aquellas personas que considere la asamblea general deban recibir, gratuitamente o mediante una contraprestación, un solar urbano. La delimitación de los solares al interior de las áreas de reserva, requieren necesariamente del acuerdo de asignación en asamblea de formalidades especiales.

Es obvio que los beneficiados por los solares los reciben en donación y por lo tanto, al no existir los beneficios de la desincorporación por dominio pleno de las parcelas, deben pagar el impuesto sobre la renta por la adquisición. No se debe interpretar que esta transmisión gratuita de la persona moral ejido queda comprendida en el supuesto del artículo 208 fracción II del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en el sentido de que es aplicable el 80% del valor arrojado por un avalúo referido, como costo de adquisición, aduciendo que la Federación es la propietaria de las tierras ejidales y se las dona a los beneficiados con la asignación de solares urbanos.

II. DIFERENCIAS ENTRE EL DOMINIO PLENO DE PARCELAS Y LOS SOLARES URBANOS.

La Ley Agraria en sus artículos 14, 45 y 79, establece que los titulares parcelarios solo tienen el uso y disfrute de las parcelas, es decir, el usufructo, sin embargo, en los artículos 81, 82, 83 y 84, reglamenta la facultad que tienen, por una parte la Asamblea General para autorizar el ejercicio individual del dominio pleno a los ejidatarios, bien sea que lo solicite un grupo o que se otorgue en general a todos los ejidatarios y posesionarios del ejido, haciendo valedero el derecho que se les otorga en la fracción VII, cuarto párrafo del artículo 27 de la Constitución Federal.

En tales condiciones, el artículo 81 de la Ley Agraria establece que la Asamblea General **“...podrá resolver que los ejidatarios puedan adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas, cumpliendo lo previsto por esta Ley.”**

Resulta de fundamental importancia distinguir que el derecho para que una persona pueda adoptar el dominio pleno de su parcela, es decir, desincorporarla del régimen ejidal, requiere previamente que la Asamblea General haya autorizado a que se ejercite ese derecho personal, y de ninguna manera debe confundirse con un derecho que se concede a la parcela como inmueble perteneciente al ejido, sino que se trata de un derecho personalísimo.

El artículo 82 de la Ley Agraria establece lo siguiente:

“... Una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad.

A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.”

Por lo tanto, se deben puntualizar tres aspectos:

- a. El derecho a la adopción del dominio pleno solamente puede nacer a la vida jurídica como un derecho personal de un titular parcelario, cuando la Asamblea General adopte el acuerdo correspondiente.
- b. El titular ejidatario o posesionario, podrá o no ejercitar ese derecho personal para desincorporar su o sus parcelas del ejido.
- c. El derecho personal no corresponderá en ningún momento a un derecho inherente a la parcela, esto es que, si el ejidatario transmite su parcela a otro ejidatario, posesionario o vecindado, este último no tendrá el beneficio del dominio pleno, si la autorización de la asamblea no incluye a todos los miembros del núcleo agrario porque haya sido parcial, solo procede la transmisión automática de ese derecho por sucesión agraria. El nuevo adquirente requeriría de una autorización de dominio pleno de la Asamblea General si la autorización existente fue parcial.

De acuerdo al estudio jurídico realizado se desprende que todas las tierras que se desincorporen de los núcleos agrarios, sean parcelas, solares urbanos o polígonos de aportación a sociedades civiles, mercantiles, agrícolas, ganaderas o forestales, se desmembrarán de las tierras de las que son nudo propietarios, ejidos y comunidades, por lo tanto, no es la Federación la que realiza la transmisión a los particulares con el carácter de donaciones, y en consecuencia, no es aplicable el criterio que se establece en el artículo 208 fracción II del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en el sentido de que, como se trata de una donación del Gobierno Federal, se debe tomar como costo de adquisición el valor que determine un avalúo referido.



"EL DINAMISMO DEL NOTARIADO GUANAJUATENSE EN IMÁGENES"



En el Colegio Estatal de Notarios de Guanajuato reafirmamos nuestro compromiso con la sociedad con el fortalecimiento de la función notarial en nuestro estado.

Celebramos la segunda entrega de Fíats Notariales, con la incorporación de:

Irma Katia Zamora González – Silao

César Humberto Garnica Robledo – León

Carlos Frausto Marzuca – León

Con estos otorgamientos se fortalece al gremio notarial y se asegura que las y los guanajuatenses cuenten con profesionales capacitados y comprometidos con la legalidad.



La Gobernadora Libia Dennise García Muñoz Ledo, el **29 de agosto de 2025** encabezó la ceremonia del arranque de la campaña "Mes del Testamento". Una tradición que lleva más de dos décadas transformando vidas y fortaleciendo la armonía social de nuestro estado y que ya es un referente a nivel nacional.

Durante 22 años, las y los Notarios Públicos de Guanajuato, en un acto de generosidad y responsabilidad, han decidido ampliar sus horarios de atención y reducir los costos en la elaboración de testamentos. Este compromiso permite que más personas accedan a la posibilidad de garantizar la seguridad jurídica de sus bienes y la paz y la tranquilidad familiar.





"La Ley verdadera es la recta razón de conformidad con la naturaleza y tiene una aplicación universal, inmutable y perenne, mediante sus mandamientos nos insta a obrar debidamente y, mediante sus prohibiciones, nos evita obrar mal".

Justiniano (483- 565)