

EL EX-RANCHO DE TIJUANA, ASPECTOS HISTÓRICOS, JURÍDICOS Y SOCIALES

Francisco BAZÁN CRUZ

SUMARIO: I. *Aspectos históricos*; II. *Origen del problema jurídico*; III. *Impacto del problema jurídico en la sociedad*; IV. *Conclusión*.

I. *Aspectos históricos*

El Rancho de Tijuana, con superficie de seis sitios de ganado mayor, equivalentes a 10,535 hectáreas, 60 áreas, fue titulado a favor del señor Santiago Argüello en el año de 1829 por el gobernador de la provincia de Baja California, José María Echandría.

En el año de 1846, su título de propiedad fue revalidado por Pío Pico, gobernador del Departamento de las Californias, y, en el mismo año fue aprobado y revalidado por la Asamblea Departamental de California.

En el año de 1861 el presidente de la república licenciado Benito Juárez aprobó y confirmó los títulos de propiedad de Santiago Argüello.

Una vez muerto éste, su viuda, Pilar Ortega, solicitó se confirmaran para su sucesión los documentos conferidos a Santiago Argüello, y, el 6 de agosto de 1879 se otorgó nuevo título de propiedad a favor de Pilar Ortega y coherederos por el entonces presidente de la república, el general Porfirio Díaz.

Mediante escritura de 7 de enero de 1870, Pilar Ortega traspasó a su hijo Ignacio Argüello tres leguas cuadradas del referido Rancho de Tijuana (equivalentes a 5,266 hectáreas 83 áreas), y, a su vez Ignacio Argüello vendió una legua cuadrada (equivalente a 1,755 hectáreas 61 áreas) a Agustín Olvera; media legua a Teresa Argüello de Bandini y otra media legua a Refugio Argüello de Bandini, reteniendo tan sólo para sí media legua.

Al fallecer Pilar Ortega, los cinco hermanos de Ignacio Argüello demandaron la nulidad del traspaso hecho a su favor por Pilar Ortega y después de prolongado juicio se llegó a un convenio de fecha 20 de enero de 1889 el cual fue ratificado y aprobado ante el Juzgado de Primera Instancia de Ensenada, Baja California, el día 6 de julio de 1889.

Por virtud de este convenio fue reconocida como legal la venta que Pilar Ortega hizo a su hijo Ignacio Argüello de la mitad del Rancho de Tijuana, y, por su parte los herederos de éste, junto con los de Agustín Olvera, Teresa Argüello de Bandini y Refugio Argüello de Bandini renunciaron a todo derecho sobre las otras tres leguas del Rancho de Tijuana. En el citado convenio se acordó dividir el Rancho de Tijuana en dos partes iguales al precio de avalúo, correspondiendo una de ellas al grupo formado por los herederos y causahabientes de Ignacio Argüello (o sea Alejandro, Alberto E. Argüello, María Lucero Vda. de Argüello, Sara Argüello de Smith, Tomás Argüello y Enrique Julio Argüello), así como a los herederos de Agustín Olvera, juntamente con Teresa Argüello de Bandini y Refugio Argüello de Bandini, denominándose Argüellos del Sur, y, correspondiendo la otra mitad a los herederos y causahabientes de Santiago Emigdio, José Francisco, José Ramón Argüello y María Luisa Argüello de Zamorano, denominándose éstos Argüellos del Norte.

En la cláusula cuarta del convenio se pactó separar una porción del Rancho de Tijuana para formar la población del mismo nombre, asignándose para tal fin una superficie de 696 hectáreas, aportando los Argüellos del Norte 348 hectáreas y los Argüellos del Sur otro tanto igual.

Debido a que se concedió a los herederos y causahabientes de Ignacio Argüello el derecho a elegir la fracción del Rancho de Tijuana que había de corresponderles, en diligencia efectuada por el Juzgado de Primera Instancia de Ensenada, Baja California, el día 11 de julio de 1889, éstos eligieron para sí la fracción sur del Rancho de Tijuana, con superficie de 7,319 hectáreas 92 áreas y correspondiendo por lo tanto a los herederos de Pilar Ortega la porción norte, con una superficie de 3,213 hectáreas 74 áreas.

En el juicio sucesorio de Ignacio Argüello se inventariaron como de su propiedad las 3,808 hectáreas, 70 áreas de la fracción sur del Rancho de Tijuana que le quedaron después de las enajenaciones que hizo a Agustín Olvera, Refugio Argüello de Bandini y por convenio de fecha 15 de diciembre de 1928, se repartieron entre sus herederos las 3,385.70 hectáreas citadas de la siguiente manera: 3,385 hectáreas 51 áreas para Alejandro Argüello y 432 hectáreas 19 áreas para María Lucero Vda. de Julio Argüello y sus hijos Enrique, Julio, Tomás y Sara Argüello de Smith.

En el propio convenio los herederos de Ignacio Argüello reconocieron que de las 3,808.70 hectáreas inventariadas como del autor de la sucesión debían de excluirse los terrenos de la zona federal, comprendidos en la margen del Río Tijuana, así como las ventas hechas por Julio Argüello, que son las siguientes: a Alejandro Sabin 20 acres; a Alejandro Jaussand 35 acres; a la viuda de José Lucero una manzana y a Concepción A. de Lucero la manzana número 73 del Plano Antiguo de esta población. Se convino en reconocer también las siguientes ventas hechas por Alejandro Argüello: 200 acres en dos fracciones a Manuel

Mayor y Andrés Valentín Alonso y venta de los manantiales de aguas sulfurosas de Agua Caliente y el mismo terreno de Agua Caliente, con superficie de 243 hectáreas, hecha al general Abelardo L. Rodríguez. En el convenio citado se obligaron a no reclamar los terrenos a que se ha hecho mención. El convenio aludido y la adjudicación a los herederos de Ignacio Argüello consta en Escritura Pública número 1706 de 7 de marzo de 1929 de la notaría a cargo del licenciado Carlos Robles Linares, la cual quedó inscrita bajo la partida número 165 a folios 1 a 6 del libro de Traslación de Dominio de Inmuebles y Derechos Reales sobre ellos del tomo III del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad con fecha 22 de marzo de 1929.

II. *Origen del problema jurídico*

Por Acuerdo Presidencial de fecha 7 de noviembre de 1929, publicado en el Diario Oficial de 23 de ese mismo mes y año, se declararon nulos los títulos de propiedad del Rancho de Tijuana y en contra de tal acuerdo los Argüello del Sur interpusieron una demanda de amparo, la cual se sobreseyó por extemporaneidad, confirmándose posteriormente ese sobreseimiento por la Suprema Corte de Justicia de la Nación; por lo que a partir de entonces los Argüello, tanto del Sur como los del Norte, en opinión de un amplio sector de la judicatura tijuanaense, carecían de títulos de propiedad sobre el Rancho de Tijuana.

Con motivo del Acuerdo Presidencial mencionado, algunos de los copropietarios de la fracción sur del Rancho de Tijuana celebraron un convenio con la señora Susana Lucero Vda. de Regnier, quien era propietaria de 211.59 hectáreas por compra que hizo a Enrique B. Cota, quien a su vez las adquirió de Alejandro Argüello en contratos de cotualitis cediéndole diferentes porcentajes de los terrenos y otorgándole el correspondiente poder a fin de que dicha señora hiciera todos los gastos y llevara a cabo las gestiones conducentes para obtener la revocación del Acuerdo Presidencial citado.

Como la Secretaría de Agricultura efectuó algunas ventas y arrendamientos de parte de los terrenos del Rancho de Tijuana, con fecha 18 de diciembre de 1933, Susana Lucero Vda. de Regnier, en representación de Alberto E., Alejandro, Enrique Julio y Tomás Argüello, María Lucero Vda. de Argüello, Sara Argüello de Smith y Juan B. Bandini interpuso amparo ante el entonces Juzgado Cuarto de Distrito en el Distrito Federal en contra de actos del C. presidente de la República y secretario de Agricultura y Fomento, consistentes en la enajenación y arrendamiento de los terrenos del Rancho de Tijuana, situado en el Distrito Norte de la Baja California, correspondiendo a dicho amparo el número 1503/33; previos los trámites de rigor, se concedió a los quejosos el amparo y protección de la Justicia Federal por la resolución dictada en el Toca número 591/33 el día 17 de marzo de 1938.

Con motivo de algunas quejas interpuestas por exceso o defecto en la ejecución de la sentencia de Amparo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó con absoluta precisión el alcance que debía darse al fallo a udido consistiendo tal alcance, en que se pusiera en posesión a los quejosos "DE LOS TERRENOS QUE DETENTAN LOS TERCEROS CON QUIENES HABIA CONTRATADO EL GOBIERNO FEDERAL" (Quejas 3157939, 240/42 y 117/44), lo que significa que la sentencia de amparo dictada a favor de los quejosos representados por la seora Susana Lucero Vda. de Regnier, no debía extenderse respecto de aquellos terrenos que no fueron materia de venta o arrendamiento por parte del Gobierno Federal con posterioridad al 23 de noviembre de 1929, fecha en que se publicó el Acuerdo que declaró nulos los títulos de propiedad del Rancho de Tijuana, ni debía afectar en sus posesiones aquellas personas que no las adquirieron por contrato de venta o arrendamiento celebrado con el Gobierno Federal, siendo por ello que en la Queja número 119/44, interpuesta por los Argüello en contra del fallo del juez de Distrito que declaró fundada y procedente la queja del general Abelardo L. Rodríguez, textualmente dice la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación... "y la majestad de los fallos de la Justicia Federal no permite que persona alguna resienta perjuicios ilegítimos con motivo de la ejecución de los mismos fallos"...

Ahora bien, si ya la Suprema Corte de Justicia de la Nación fijó el alcance que debe darse al amparo concedido a los señores Argüello, resultaba inusitado el auto del juez segundo de distrito en materia administrativa del Distrito Federal, mediante el cual ordenaba al Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización que pusiera en posesión a los quejosos de todo el Rancho de Tijuana excluyendo únicamente el hipódromo de Agua Caliente y los predios ocupados por instalaciones de la Federación, del Estado y del Municipio, pues esto significaba que el aludido juez diera por sentado que **TODOS LOS DEMAS POSESIONARIOS Y PROPIETARIOS DE TERRENOS EN TIJUANA, FUERON COMPRADORES O ARRENDATARIOS DEL GOBIERNO FEDERAL**, lo cual era absolutamente falso, pues tan sólo una insignificante minoría era la que del Gobierno Federal había adquirido sus terrenos.

El auto del juez de distrito constituyó un caso insólito en nuestros tribunales Federales, pues no sólo borraba de un plumazo resoluciones dictadas con motivo de ese mismo asunto por nuestro más alto tribunal de Justicia, sino que olvidando puniblemente la técnica de nuestro Juicio de Garantías, trataba, no de que volvieran las cosas al estado que guardaban antes de la violación, como lo ordena el artículo 80 de la Ley de Amparo, sino que pretendía incrementar el patrimonio de los quejosos o de sus causahabientes con grandes extensiones de terreno en las que existen construcciones valuadas en muchos millones de pesos, terrenos éstos que jamás habían pertenecido a los quejosos o que habían

salido ya de su patrimonio antes de que tuvieran lugar los actos que motivaron el amparo que se trataba de ejecutar.

Con la interpretación que se había dado al fallo dictado en favor de los Argüello, se pretendía beneficiar a los causahabientes de éstos con 3,213.74-00 hectáreas que correspondían a los Argüello del Norte, los cuales NO FUERON QUEJOSOS en el amparo de que se trataba; con 243 hectáreas que adquirió el general Abelardo L. Rodríguez, de Alejandro Argüello desde el 2 de junio de 1926 y respecto de las cuales la Suprema Corte de Justicia, al resolver las quejas 117/44 y 119/44 determinó que no debían quedar afectadas con la ejecución; con 8 hectáreas, 10 áreas vendidas por Julio Argüello a Alejandro Savín; con 14 hectáreas, 17 áreas vendidas por Julio Argüello a Alejandro Jausaud; con una hectárea vendida por el mismo Julio Argüello a la señora Vda. de José Lucero; con otra hectárea vendida por Julio Argüello a Concepción A. de Lucero; con 80-90-00 hectáreas vendidas por Alejandro Argüello a Manuel Mayor y Andrés Valentín Alonso; con 1,755.61-00 hectáreas vendidas por Ignacio Argüello a Refugio A. de Bandini; con los terrenos ubicados en el Plan de Barranquita, respecto de los cuales la Suprema Corte de Justicia de la Nación, declaró procedente la queja interpuesta por la sucesión de Claudio Bres cuando en el amparo se le trató de despojar de la Plaza de Toros; así como una infinidad de terrenos respecto de los cuales los quejosos no tenían la posesión material cuando interpusieron su demanda de amparo, por lo que resulta indebido que trate de dárseles ahora dicha posesión a pretexto de ejecutar una sentencia de amparo en la que no se reclamó desposesión alguna respecto de tales terrenos. También resulta indebido que pretenda inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en ejecución de la sentencia de amparo, el acta de posesión levantada por el representante del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización de fecha 18 de junio de 1963, dado que los quejosos no reclamaban acto alguno de cancelación o de inscripción de Partidas en el Registro Público, por lo que al pretender inscribir el acta aludida como si se tratara de una consecuencia necesaria de la ejecución de la sentencia que concedió a los quejosos la Protección de la Justicia Federal, se violaba lo dispuesto por los Artículos 76 al 80 de la Ley de Amparo.

Si verdaderamente se trataba de cumplir en forma correcta y legal con el fallo dictado en el Amparo número 1503/33, primeramente deberían excluirse todos los terrenos que hemos citado con anterioridad y concretar la ejecución respecto de aquellos predios que hubieran sido objeto de venta o arrendamiento por parte del Gobierno Federal al amparo del Acuerdo Presidencial de fecha 7 de noviembre de 1929, como lo ha interpretado la Suprema Corte de Justicia de la Nación, terrenos que, a lo que se sabía, son únicamente los que solicitó en compra el señor FRANCISCO AHUMADA, pues por lo que respecta al predio "Agua Caliente" que también fue materia de venta por parte del Gobierno Federal al general Abelardo L. Rodríguez, éstos quedaron

excluidos ya de la ejecución por la Suprema Corte de Justicia en virtud de que el general Rodríguez, antes de comprarlos al Gobierno Federal, los había comprado ya de Alejandro Argüello, y, por tanto no estaban en el patrimonio de éste cuando solicitó el amparo.

A mayor abundamiento, por Decreto Presidencial de fecha 26 de abril de 1940, publicado en el Diario Oficial de 20 de julio del mismo año, el Ejecutivo de la Unión cedió gratuitamente una superficie de 836 hectáreas de lo que fue el Rancho de Tijuana, para constituir el fundo legal de la población de este nombre, cabecera de la Delegación Municipal del Territorio Norte de la Baja California.

Este decreto había sido consentido por los Argüello, ya que no lo impugnaron en modo alguno, y, por lo tanto, la superficie de 836 hectáreas que se destinó para el fundo legal de la población, debía de ser respetada, pues habiendo cambiado definitivamente la situación jurídica de ella, carecían de facultades tanto el juez segundo de distrito en materia administrativa del Distrito Federal, como el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización para afectarla, ya que los quejosos lo habían consentido y de oficio las autoridades no podían actuar.

Por otra parte, como a partir del Decreto del Congreso de la Unión de fecha 31 de diciembre de 1951, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 16 de enero de 1952, en que se reformaron los artículos 43 y 45 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, quedó constituido el Estado de Baja California, al cual se asignó toda extensión territorial comprendida dentro de los límites del Territorio Norte de la Baja California, y, como a partir del Decreto Presidencial de 26 de abril de 1940, publicado el 20 de julio del mismo año, quedó constituido el fundo legal de Tijuana con 836 hectáreas que en el propio decreto se indicaban, era claro que sobre dicha extensión territorial sólo ejercía soberanía en cuanto al régimen interior, las autoridades estatales, atento a lo dispuesto por los artículos 40 y 41 de la Constitución General de la República; por lo que, en última instancia, al haber cambiado la situación jurídica que dichos terrenos guardaban cuando se interpuso la demanda de amparo y el haber dejado de tener las responsables, jurisdicción y facultades ejecutivas respecto de dicho fundo legal, era indudable que no eran ya tales autoridades las que debían cumplir con la sentencia de amparo, sino, en todo caso, las autoridades locales por disposición de la ley.

Hasta aquí se ha expuesto el problema jurídico, habiendo seguido la secuela de diversas promociones, entre ellas dos decretos expropiatorios expedidos por los gobiernos del Estado de Baja California, el primero encabezado por el doctor Gustavo Aubanel Vallejo, y el segundo por el ingeniero Raúl Sánchez Díaz, que a su vez fueron desestimados por las autoridades federales, aduciendo que se trataba de la ejecución de una Ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y que ninguna autoridad local podía oponerse legítimamente a esa ejecución.

Se formó un comité para la Defensa del Patrimonio de Tijuana, asesorado por eminentes abogados que tenían 10, 15, 20 y más años de

residencia en dicha frontera, agrupados éstos en el Colegio de Abogados de Tijuana, Asociación Civil, cuerpo colegiado que se constituyó en Asamblea Permanente hasta que se resolvió el problema jurídico. Los nombres de aquellos juristas, entre quienes estuvieron el licenciado don Gustavo Cárdenas y Estrada, quien con su sabiduría y perspicacia logró en determinado momento la nulidad de actuaciones en el Expediente de Amparo No. 1503/33, en vista de que a un auto le faltaba la firma del secretario que autoriza y da fe, firma, que no pudo subsanarse porque para entonces dicho secretario ya había muerto, volviéndose de nuevo a reponer las actuaciones en dicho expediente que se ventilaba en el Juzgado Segundo de Distrito en Materia Administrativa del Distrito Federal.

III. *Impacto del problema jurídico en la sociedad*

La lucha comenzó a recrudecerse de 1963 hasta 1972, fecha en que el gobernador de la Baja California, licenciado Milton Castellanos Everardo, propuso una transacción judicial que el Gobierno de la República aprobó, protocolizándose ante la Notaría Pública número 6 de Tijuana, Baja California, e inscribiéndose en el Registro Público de la Propiedad de dicha frontera, finiquitando el galimatías que se había formado, prometiendo el gobernador Milton Castellanos Everardo que al pasar los terrenos en litigio al patrimonio del Estado de Baja California, éste se comprometió a titular a los poseisionarios sus terrenos, fuera la superficie que fuera, y en caso de que los abogados tijuanaenses optaran por los juicios ordinarios de prescripción, demandando al fiscal del Estado, su gobierno no contestaría las demandas a fin de que tardaran menos tiempo en obtener sentencia y los gastos fueran menores también para los particulares; promesa que cumplió al pie de la letra, postura que aún no se le reconoce debidamente por los técnicos en derecho.

Decíamos que mientras duró el problema, no había seguridad jurídica respecto de la propiedad raíz en Tijuana; varias personas recibieron citatorios a fin de que en lo individual se acercaran a los demandantes, que se habían subrogado en los derechos de los Argüello o les habían comprado sus derechos, para establecer convenios de finiquito para confirmarles una propiedad que inclusive habían adquirido de terceras personas, ajenas a los Argüello; se hicieron algunos convenios, pero una mayoría permanecía unida, en espera de una resolución justa de las autoridades. Mientras tanto toda la vida económica de la región se vió afectada por ese problema; inclusive la cuestión política experimentó quebrantos, debido a la polarización del problema jurídico.

Ahora, a ocho años de haberse terminado el problema, que ya es historia, son otras cuestiones las que ocupan la mente del tijuanaense: los precios de la propiedad raíz se han triplicado; los costos de construcción también; la explosión demográfica, que supera a la creación de empleos, genera otra clase de inquietudes; pero jamás se olvidará

aquella cuestión que impactó a todo el país en sus momentos críticos, y al país vecino.

IV. *Conclusión*

Como consecuencia del largo litigio del que se ha hablado y de la solución convenida por las partes, el Estado de Baja California tuvo que dejar de aplicar la legislación tanto civil como penal del Distrito Federal, que por decreto de la Legislatura local se observaba; esto resultó útil para los habitantes del Estado, pues su actual codificación está de acuerdo con las necesidades de la región y a su modo de vida, siendo para una frontera inadecuada la legislación para el Distrito Federal, que se aplicaba.

El estado de Baja California, en cumplimiento con el compromiso establecido en el convenio de finiquito de que se ha hecho mención está cumpliendo con la "titulación masiva" respecto de los poseedores de las colonias populares, a un costo mínimo, procediendo también al reacomodo de los moradores de las partes bajas o de lugares donde es casi imposible la introducción de los servicios que requieren los asentamientos humanos, como son agua potable, drenaje, pavimentación, luz eléctrica y escuelas.