

Al C. Jesús Teran, Ministro de Justicia, Fomento é Instrucción pública.»

Y lo comunicó a vd. para su inteligencia y cumplimiento. Dios y Libertad.—San Luis Potosí, Julio 22 de 1863. -TERAN—C. Gobernador del Estado de.....»

§ VII.

DECRETO DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 1863

141 (bis.) «Benito Juarez, *Presidente Constitucional* de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que en atención a las observaciones que se han hecho al artículo 8º de la ley de 20 de Julio último sobre ocupación de los terrenos baldíos de la República, y en uso de las amplias facultades con que me hallo investido, he tenido a bien decretar lo siguiente:

Artículo único. El artículo 8º de la citada ley queda redactado en estos términos:

«La rebaja de precio concedida por los artículos que preceden, solamente tendrá lugar si el que tiene derecho a ella presenta su denuncia dentro de tres meses de publicada esta ley, ó después, si no hubiere denunciante anterior que se oponga, pues habiéndolo cederá el terreno al denunciante, ó le pagará su valor a precio de tarifa en dinero y al contado, con deducción de la parte que ha de satisfacerse a la Hacienda pública, indemnizándolo además de los gastos necesarios que hubiere hecho.»

Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Palacio de Gobierno Federal en San Luis Potosí, a 19 de Septiembre de 1863.—Benito Juarez.—Al C. Lic. José María Iglesias, Ministro de Justicia, Fomento é Instrucción Pública.»

TITULO OCTAVO.

De la adquisición de los terrenos baldíos conforme a las leyes vigentes.

PROEMIO.

142. La ley dictada por el Congreso Federal y sancionada por el Ejecutivo en 18 de Diciembre de 1893: la ley promulgada por el mismo Ejecutivo en 26 de Marzo de 1894 usando de la autorización que le dió la ley del Congreso ya citada, y el «Reglamento de Procedimientos» expedida también por el Ejecutivo de la Unión en 5 de Junio del mismo año de 1894, forman el cuerpo de disposiciones legislativas conforme a las cuales pueden adquirirse en la actualidad los terrenos baldíos de la República.

Es de desearse que las nuevas leyes se hubieran limitado a consagrar todos los buenos principios que la legislación y la jurisprudencia habían venido estableciendo sobre esta importante materia, y a llenar los vacíos que la practica había hecho sensibles en el manejo de estos negocios.

Hubiera sido muy laudable el que se hubiesen fijado por esas leyes las bases mas indispensables para orientarse en el juicio de oposición, declarando quién debe ser el actor y quién el reo en ese juicio; qué clase de acción se ejercita; a quién

incumbe la prueba; qué papel desempeña en ese debate el Promotor Fiscal de la Federación; si por ventura él es el actor en el juicio, ó es un tercero coadyuvante, ó un simple é inútil espectador de lo que se practica; qué clase de documentos ó qué requisitos son indispensables para que una oposición prospere debidamente. En qué casos y por qué motivos procederá contra el injusto denunciante alguna acción penal; qué condiciones debe tener el *título justo*, bastante a fundar la prescripción adquisitiva; si la prescripción procede también contra la Nación, cómo y en qué terminos, ó si procede solamente entre particulares y contra particulares.

Estas y algunas otras cuestiones gravísimas habían puesto de relieve la practica en los negocios y los debates ante los tribunales: y esas y otras muchas cuestiones quedan en pié despues de promulgadas las nuevas leyes.

143. Estas, en lugar de servirse de los elementos del pasado, establecen repentinamente innovaciones radicales, que no traeran bienes ningunos ni al erario ni al público.

Se establecen agentes especiales cuyos procedimientos para el deslinde de terrenos baldíos ni son del todo administrativos, ni son del todo judiciales, ni favorecen enteramente los intereses fiscales, ni protegen con franqueza los derechos de la propiedad privada. Sistema vacilante que al repudiar la solemne intervención de la autoridad judicial en la practica de un deslinde, no se explica su razón de ser, sino acaso por el deseo ó por la necesidad política transitoria, de crear nuevos empleos públicos y aumentar el rodaje ya inmensamente complicado de la maquina administrativa.

Se quita el conocimiento de esta clase de negocios a la Corte Suprema, y se establece el procedimiento sumario para el juicio de oposición; estrechando así por sus dos extremos el camino que deben seguir debates apasionados, en que lo mas probable es que sucumban los intereses amenazados de los particulares.

La amplitud de los términos establecidos para el juicio ordinario, era una esperanza de justicia para los opositores; a veces también para los denunciantes, porque no siempre ha estado con ellos la fortuna. La intervención de la Corte Suprema significaba de hecho el reposo y seguridad del derecho de propiedad; pues por degenerado que se suponga aquel alto cuerpo, su caracter le obliga todavía a doblegarse menos que los jueces de Circuito a las insinuaciones ó a las consignas del Poder Ejecutivo.

Las nuevas leyes quitan todas esas ventajas sin poner ningunas otras en su lugar.

Emitido este nuestro juicio, en general, respecto de dichas leyes, ocupémonos ya de estudiar la materia que ellas abarcan.

SECCION PRIMERA.

Principios generales.

§ I.

DE LA NATURALEZAY CLASIFICACION DE LOS TERRENOS BALDIOS.

144. *Pertenece a la Nación el domino de todos los predios que componen su territorio, siempre que esos predios no hayan*

sido legítimamente transmitidos en propiedad a personas hábiles para adquirirlos y poseerlos. (Artículos 1, 2, 3, 4 y 5 ley de 26 de Marzo de 1894.)

145. Estos terrenos no titulados a personas hábiles para adquirir bienes raíces, pueden considerarse sin relación a ningún título de dominio y sin relación a ninguna diligencia de deslinde, y reciben en este caso el nombre especial de *baldíos*.

El campo *H* no ha sido titulado a nadie por autoridad competente; no lo posee nadie creyendo que esta amparado por los títulos primordiales de un campo ó de otro, que lindan acaso con él; nadie alega sobre él un derecho de propiedad adquirido del Gobierno General, ni lo ha medido ni deslindado nadie por orden de autoridad pública.

Este campo *es un terreno baldío*.

145. Los terrenos de la Nación pueden considerarse ya denunciados y deslindados, libres de toda reclamación en juicio de oposición y permaneciendo todavía en poder de la República.

Estos terrenos se llaman en tal caso *nacionales*.

La formalidad de un deslinde y mensura, practicados en nombre de la Federación ó con la intención expresa de que un terreno sea declarado baldío, es lo que imprime a ese terreno el caracter de *nacional*, según el pensamiento del artículo 5º de la ley de 26 de Marzo<sup>7</sup> de 1894.

Esas diligencias de mensura y deslinde pueden ser practicadas por una Compañía Deslindadora de las creadas por ley de 15 de Diciembre de 1883, por comisionados oficiales del Gobierno ó por denunciante particulares. Lo único esencial en la diligencia es que se haya practicado con intención expresa de que el terreno denunciado sea declarado baldío.

Si un particular, denunciante, es el que ha hecho el deslinde de un terreno, se necesitara, además, que el denuncia respectivo haya sido declarado desierto ó improcedente, para que dicho terreno sea considerado como *nacional*. (Art. 5º citado).

El deslinde y amojonamiento practicado por los jueces ordinarios en virtud de la acción *finium regundorum*, no dara al terreno deslindado el caracter de nacional, aunque sea baldío en toda su extensión.

Es necesaria en todo caso la intervención de las autoridades federales en esa clase de diligencias.

Los terrenos *nacionales* se consideran siempre abstracción hecha de todo título primordial.

147. Las tierras de la Nación pueden considerarse en relación con un título primordial y con un poseedor, de dos maneras:

1º—Un título primordial contiene una concesión de terrenos limitada por los puntos a, b, c, d, f, g, que marcan otros tantos angulos del polígono que describe su superficie. Esta concesión se dió por un sitio de ganado mayor, v.g.: sin perjuicio del Real Derecho, ó sin perjuicio del derecho nacional en el tiempo moderno; pero dentro del polígono mencionado, hecha su identificación, se encuentra una cantidad agraria, no de un sitio mayor, sino de dos mil setecientas cincuenta y cinco hectaras y sesenta áreas.

Estas *mil hectaras* sobre un «sitio mayor,» encontradas dentro del perímetro marcado por el título, reciben el nombre especial de *demasías nacionales* ó simplemente *demasías*. (Art. 3º, ley de 26 de Marzo.)

2º— El dueño del terreno a, b, c, d, f, g, que hemos supuesto en el parrafo precedente, ha poseído fuera de las líneas marcadas por su título, pero a continuación de ellas sin dejar espacios intermedios, una extensión grande ó pequeña de terreno, con título ó sin título, con buena ó con mala fé..... esa extensión contigua a un predio titulado se llama *excedencia nacional* ó simplemente *excedencia*. (art. 4º Ley citada.)

Decimos que esa extensión contigua a un predio titulado puede ser poseída de buena ó de mala fé, con título de dominio ó sin título alguno, porque la ley no exige ningún requisito para que tal extensión se considere *excedencia*.

Las condiciones establecidas por el artículo 10 de la ley de 26 de Marzo, no se refieren al caracter de los terrenos de la Nación, sino a la manera de adquirirlos, cosas muy diversas entre sí.

La única condición, pues, para que un terreno se llame *excedencia nacional*, es: *que alguno lo posea, y que lo posea junto a otro terreno debidamente titulado*.

Esta posesión debe ser *animo domini* para que produzca los efectos jurídicos que se propone la ley. Un arrendatario ó mediero de un terreno baldío situado a lindes de sus tierras bien tituladas, no sería poseedor en derecho. El terreno arrendado sería, pues, baldío, ó acaso nacional; pero no sería *una excedencia*.

O si acaso tiene este caracter, sera con relación a otro terreno y a otro título y con relación al arrendador; pero no con relación al arrendatario ni a sus tierras ni a sus títulos.

148. Hay, pues, en la actualidad:

1. Terrenos baldíos.
2. Terrenos nacionales.
3. Demasías nacionales.
4. Excedencias nacionales.<sup>8</sup>

En realidad, todos estos terrenos en cuanto que no han sido trasferidos en propiedad a personas hábiles para adquirirlos, *son todos baldíos*. Y en cuanto que permanecen bajo el dominio de la Nación, por no haber sido enagenados a nadie, *son todos nacionales*.

Bajo este punto de vista, la clasificación establecida por la ley es puramente metódica.

Sin embargo, los *terrenos nacionales* se diferencian de los otros terrenos baldíos en que aquellos seran vendidos por la Secretaría de Fomento<sup>9</sup> a precios convencionales; y las *demasías* en que se concedera al poseedor que solicite su adquisición, una rebaja de sesenta y seis por ciento sobre el precio corriente de tarifa.<sup>10</sup>

Entre los terrenos baldíos y las excedencias de tierras no existe ninguna distinción jurídica. Unos y otros de estos terrenos se solicitan y se adquieren bajo los mismos tramites y bajo las mismas condiciones legales.

<sup>7</sup> Para abreviar, citaremos esta ley en todo el presente Título diciendo nada mas: «Ley de 26 de Marzo.» Se entendera en todas las citas que es ley de 26 de Marzo de 1894.

<sup>8</sup> Artículo 1º Ley de 26 de Marzo de 1894.

<sup>9</sup> Artículo 11 y 41, ley citada.

<sup>10</sup> Artículo 42, ley citada.

La distinción que entre esas dos clases de terrenos *excedencias* y *baldíos* ha hecho la última ley<sup>11</sup> es, pues, enteramente inútil.

En la realidad objetiva de las cosas tampoco existe esa distinción. Que un terreno colinde ó que no colinde con otros terrenos, es una circunstancia que nada absolutamente añade a su naturaleza. Si no puede invocarse sobre él un título primordial sera un terreno baldío como cualquiera otro y los poseedores de los terrenos adyacentes, sólo podran, en Derecho Civil, promover contra quien corresponda la acción *finium regundorum*, si los límites de las heredades estan confundidos, mal fijados ó mal descritos en los títulos respectivos.

149. No puede racionarse del mismo modo tratandose de las *demasías nacionales*.

Ya hemos dicho que estas *demasías* consisten en la diferencia de cantidades agrarias, que resulta dentro de un perímetro bien identificado, entre la superficie titulada y la superficie que *de hecho* abarca el perímetro fijado por el respectivo título. Así v.g., si el título concede 1,000 hectaras de terreno dentro de linderos fijos y determinados y mediante un nuevo reconocimiento resulta demostrado que dentro de aquellos linderos hay, no mil, sino mil quinientas hectaras, este exceso de *quinientas hectaras* es lo que se llama hoy una *demasía nacional*.

La nueva ley estableció una distinción bien clara entre *demasías* y *excedencias nacionales*; dando a la palabra *excedencia* el mismo sentido que le daban las leyes antiguas, especialmente la Real Instrucción de 15 de Octubre de 1754; mientras que la practica y lenguaje de los negocios modernos, habían entendido por la palabra «*excedencia*» una y misma cosa que «*demasía*,» tal como la hemos explicado y la define la ley novísima.

En realidad, hay rigurosa propiedad gramatical en la promiscuidad de esas dos palabras. Lo que *excede* de una cosa, es una *demasía*. Lo que hay *demas* en una cosa, es un exceso de ella.

En el lenguaje de la ley nueva «*excedencia*» es una *demasía* geométrica. *Demasía*, es un exceso numérico. Pero una y otra cosa se resuelven en una cantidad agraria superficial, en relación con un título de dominio dado por el Soberano.

Habíamos ya escrito en su totalidad esta obra antes de que se hablara de las innovaciones que trajeron las recientes leyes sobre los negocios de baldíos, y en el artículo 5º, Título 4º, Libro Iº habíamos hecho notar el sentido contrario a las antiguas leyes que se daba en la actualidad a la palabra *demasía*. La ley de 26 de Marzo quitó esa confusión de palabras; pero imprimió sello de legalidad a las diarias injusticias que se cometían sujetando a revisión, denuncia o composición las *demasías* comprendidas dentro de la cabida de un título primordial, legítimo y justo.

«El declarar baldías esta clase de *excedencias* contenidas dentro de los límites verdaderos de un terreno legítimamente titulado, es injusto en opinión nuestra; fuera del caso en que aparezca un fraude patente hecho por el que solicitó la venta o composición del terreno, y por el juez comisario que practicó la mensura y deslinde de dicho terreno.

«El agraciado con la merced o venta primordial de un terreno no puede ser responsable de los errores de calculo o deficiencias periciales del agrimensor que practicó la medida y levantó los planos de dicho terreno, ni mucho menos cuando éstos han recibido la aprobación judicial y la sanción real, o la del Gobierno Federal en la época presente.

«El tenedor de un título excedido en dicha forma ha poseído de buena fé, con pleno conocimiento del poder público, supuesto que es él quien expide el título; su posesión es, por tanto, pública y *bona fide*. La suponemos también quieta y pacífica, y no podría darse un caso en que el poseedor tuviera motivos mas graves y fundados para creerse tenedor de un *título justo*.

«La prescripción debía, por consiguiente, dar al poseedor de esas *excedencias* la plena propiedad de ellas, aún contra la nación misma y contra un tercer interesado; ya que todos los elementos requeridos para la prescripción adquisitiva concurren a maravilla en estos casos para fundar y perfeccionar ese derecho.»

Así nos expresábamos al escribir la pagina 93 de esta obra, y no hemos cambiado de parecer.

Pero la nueva ley entrega a todos los ardides de la codicia, de la mala fé o del capricho no sólo grandes extensiones, sino hasta una hectarea de tierra donde quiera que el ojo de un denunciante pueda verla; pues ninguna excepción se hace en favor de grandes ni de pequeñas cantidades agrarias, de esas que la nueva ley considera como *demasías nacionales*.<sup>12</sup>

150. Todos estos terrenos: nacionales, baldíos, *demasías* o *excedencias*, tales como quedan definidos y como los considera la ley, son propiedad de la Nación.

Esta propiedad se origina de un principio mas alto, a saber: *el dominio eminente que todo Estado soberano tiene sobre su territorio*. Este es un principio de derecho público internacional, cuyo desarrollo y demostraciones encontrara el lector en el Título 2º, Libro 3º de esta obra.

No está proclamado ese principio en la Constitución política que nos rige; *pero lo da por consagrado la fracción 24, artículo 72 de dicha Constitución*.

La ley de 26 de Marzo parece consignar este mismo principio, aunque de una manera confusa, en sus primeros seis artículos. Pero en el artículo 13 dispone que del precio de todo terreno baldío, *demasías* o *excedencias*, se aplique una tercera parte al Estado donde estuviere ubicado el terreno. Disposición idéntica a la que contenía el artículo 4º de la ley de 20 de Julio de 1863.

¿Qué especie de derecho público es el que viene a crear dicho artículo 13?

¿Se reconoce algún derecho de dominio eminente a los Estados de la Federación sobre las tierras de su jurisdicción?

En tal caso debe dejárseles *todo el dominio*, y no un girón de dominio; pues tienen o no tienen la soberanía sobre su territorio. En estas materias no puede admitirse la concurrencia de soberanías, pues como dijo el poeta: *no se reparte el imperio soberano*. Y esa participación a *terceras partes*, de los Estados

<sup>11</sup> Ley de 26 de Marzo de 1894.

<sup>12</sup> Artículos 10, 38 y relativos, Ley de 26 de Marzo de 1894.

federales en la soberanía territorial, es simple y sencillamente una participación ridícula. Pero si tienen esa participación, no debe ella limitarse a los baldíos, excedencias y demasías, sino extenderse también a los llamados terrenos nacionales; pues un deslinde y un amojonamiento nada quita ni pone a la propiedad del terreno deslindado, ni mucho menos a la soberanía ejercida sobre él.

¿Es simplemente una concesión *graciosa* que hace la Federación a los Estados, de parte de sus rentas, al otorgarles esa fracción del precio de los terrenos baldíos de que habla el artículo 13 de la ley?

Esta especie de limosna humillante que lleva el ultraje hasta obligar a los Estados a recibir en determinada especie el valor del gaje que les corresponde en los terrenos baldíos, no esta en consonancia con las practicas federales, que, lejos de ayudar con algo a los Estados para sus gastos públicos, les exige nada menos que el treinta por ciento de sus rentas particulares.

Por otra parte, declarar los términos en que se ejerce la soberanía sobre el territorio nacional sólo puede ser atribución de un Congreso constituyente; no de las Camaras ordinarias, ni mucho menos del Poder Ejecutivo. Así que, la declaración contenida en el artículo 13 citado es bajo todos conceptos anticonstitucional.

La ley de 1863 pudo tener una razón atendible de circunstancias, para guardar a los Estados las contemplaciones que revela su artículo cuarto. El Sr. Juarez, que promulgó esa ley, personificaba el partido federal republicano; y todo lo que se aproximara al centralismo o al Imperio tenía que ser dañoso a su bandera. Era, pues, necesario no herir ni de cerca ni de lejos las susceptibilidades de los Estados, y quizá de esa necesidad surgió el artículo 4º de la ley de 1863; pues por aquellos tiempos solían los Estados tener todavía susceptibilidades, y susceptibilidades algunas veces peligrosas.

Pero en las actuales circunstancias nada hay que pueda justificar el artículo 13 de la ley de 1894.

.....

### § VIII.

#### DE LA PRESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS BALDÍOS.

183. La ley de 26 de Marzo de 1894 establece en su artículo 44 el importante principio de que los terrenos baldíos son prescriptibles en cantidad de 5.000 hectaras, bajo las mismas reglas que sobre prescripción establece el Código Civil del Distrito Federal. —«Queda derogada desde la fecha en que esta ley comience a regir, dice literalmente el citado artículo, cualquier ley o disposición que prohíba la prescripción de los terrenos baldíos. En consecuencia, podrá en lo sucesivo cualquier individuo, no exceptuado por la ley,<sup>13</sup> prescribir hasta cinco mil hectaras de terreno baldío, y no mas, si concurren los requisitos que con relación al tiempo de posesión y a la naturaleza del título que lo ampare, establece el Código Civil del Distrito Federal.»

<sup>13</sup> Quiere decir esta frase: "no inhabilitado para adquirir en propiedad terrenos baldíos"

¿El tiempo de posesión establecido por este Código se contara desde la vigencia de la ley en adelante, o puede contarse desde cualesquiera fecha anterior? ¿Cómo se concilian las disposiciones de este artículo, con las contenidas en el artículo 42 de la misma ley, que sólo concede rebajas en el precio de tarifa a los poseedores de terrenos baldíos que los poseen con título traslativos de dominio y por un período de tiempo de más de veinte años? ¿No son éstos los elementos fundamentales de la prescripción? ¿No bastan 20 años de posesión y título justo para prescribir aún con mala fé los bienes inmuebles, conforme a lo dispuesto por el artículo 1086 del Código Civil?

Estas y otras cuestiones verdaderamente importantes surgen de las declaraciones contenidas en la ley novísima; pero las trataremos como en lugar mas oportuno para ello, en el Título 3º Libro 3º de esta obra, cuyo título dedicamos exclusivamente a estudiar la prescripción en sus relaciones con los terrenos baldíos.

184. Haremos notar aquí, sin embargo, una circunstancia mas bien curiosa que científica, en la redacción del artículo 44 de la ley, arriba transcrito. Dice este artículo, en abstracto y en perfecto tono de duda, *que se deroga cualquiera ley o disposición que prohíba la prescripción de los terrenos baldíos*. La ley no está segura de que exista tal prohibición; pero la deroga *por si la hubiere*.

Esta duda tiene un origen que no carece de alguna significación. En Noviembre de 1885 publicó en esta capital (México) el Lic. D. Prisciliano M<sup>re</sup> Díaz Gonzalez un folleto terrible contra los denunciantes de terrenos baldíos, folleto que vino a ser como el arsenal de donde largo tiempo tomaron sus armas los opositores a denunciantes y Compañías Deslindadoras. Pues bien, en ese trabajo, que a la verdad no carecía de cierto mérito bajo algunos conceptos, aseguraba el Sr. Diaz Gonzalez con tono eminentemente magistral, que el artículo 27 de la ley de 20 de Julio de 1863 incurría en un anacronismo, en un error imperdonable al asegurar que la antigua legislación prohibía la prescripción de los terrenos baldíos. Gozaba reputación de ilustre juriconsulto el Sr. Diaz Gonzalez, y su folleto causó impresión profundísima en derredor del General D. Carlos Pacheco, a la sazón Ministro de Fomento y a cuya sombra se había especulado en grande escala con los terrenos baldíos. Se dió tal importancia al folleto opositor<sup>14</sup> que personas tan serias y encumbradas entónces como D. Manuel Inda y D. Joaquín D. Casasús, emprendieron la tarea de escribir y publicar sendos opúsculos, donde es de ver campar en fatigosa y comprometida lucha a Calvo, a Weathon, el Pacto Federal, César Cantú, el Estatuto Real, D. Benito Juarez.....; y hasta el Diccionario de la lengua! a fin de refutar dicho folleto.

Y la verdad es que el Sr. Diaz Gonzalez no tenía razón en lo que afirmaba. La imprescriptibilidad de los terrenos baldíos estaba realmente declarada por una ley relativamente reciente: la ley 9ª, Tít. 8º, Libro II de la Nov. Recopilación, cuyo Código recibió sanción y fuerza de ley por Cédula de 15 de Julio de 1805; de suerte que las citas del Sr. D. Prisciliano eran realmente

<sup>14</sup> Decimos «oposicionista» en cuanto esta escrito para favorecer y ayudar a los opositores en los negocios sobre baldíos.

un anacronismo, defecto que imputaba él al artículo 27 de la ley de Juárez.

Bastaba citar y transcribir la ley recopilada de que acabamos de hablar, para confundir al Sr. Díaz Gonzalez; pero lo cierto es que cosa tan sencilla como esa escapó a la sabiduría de los contradictores de aquél Letrado, y la *gran duda* parece haber quedado en pié y haber inspirado la prudencia de la serpiente a los redactores de la ley novísima sobre baldíos.

Según lo que hemos dicho, no había razón ninguna para esa duda; pues *no sólo la ley recopilada proclama la imprescriptibilidad de los terrenos realengos, sino también en tesis general* y bajo otra forma, la Ley 5ª, Tít. II, Libro 2º del Fuero Real: Ley 1ª, Tít. 17, Partida 2ª y la Ley 6ª, Tít. 29, Partida 3ª. Además, las leyes del Título 12, Libro 4º de la Rec. de Indias y el Cap. 4º de la Instrucción de 15 de Octubre de 1754, no tienen el sentido que pretende darles el Sr. Díaz Gonzalez, según lo demostramos en el lugar que corresponde.<sup>15</sup>

La nueva ley pudo, pues, derogar sin escrúpulos ni dudas las disposiciones que vedaban la prescripción de los terrenos baldíos.

.....

ADQUISICION DE TERRENOS BALDIOS.

Prescindiendo de las dificultades que dejamos anotadas, concurren tres elementos en la adquisición por denuncia de un terreno baldío, conforme a las nuevas leyes:

1º El denuncia. 2º El pago del terreno solicitado. 3º La adjudicación del mismo en propiedad.

192. *El denuncia* de terrenos baldíos se verifica ante los Agentes del Ministerio de Fomento para esta clase de negocios<sup>16</sup>, mediante los procedimientos administrativos de que hablaremos en su oportunidad.<sup>17</sup> Pero no podran denunciarse, o debiera desecharse el denuncia, de aquellos terrenos que estén debidamente inscritos en el Gran Registro de la propiedad, o que sean inalienables por derecho, según las declaraciones de la ley<sup>18</sup>, y lo que hemos expuesto en el art. 2º de la precedente Sección de este Título.

Aún en el caso de que un denuncia proceda y se tramite legalmente, puede la Secretaría de Fomento negar la adjudicación del terreno en propiedad privada y guardarlo bajo el dominio de la Nación, si fundadamente creyere que dicho terreno puede aprovecharse en servicios de pública utilidad. Pero en este caso, debe indemnizar la Hacienda Federal al denunciante, los gastos legítimos y necesarios que hubiere hecho en el negocio, hasta el día de la declaración en que se le niega la venta del terreno deslindado.<sup>19</sup>

Decimos que los gastos deben ser legítimos y necesarios; una *propina* a los empleados de Fomento, v. g., aunque acaso sea un *gasto de hecho necesario* para que el negocio prospere, *no es un gasto legítimo* y la Hacienda pública no debe recono-

cerlo.—Un almuerzo costoso al Agente de tierras, lujo de carruajes y escoltas para los comisionados del deslinde y otros dispendios de este género, *no son gastos necesarios*, y tampoco deben reconocerse.

Se consideraran gastos necesarios y legítimos los timbres, costo de edictos, honorarios del Agente, franqueo de comunicaciones oficiales, honorarios comprobados de abogados, ingenieros, etc., etc.

La Secretaría de Fomento, a fin de proceder justificadamente en estas cosas, hara la declaración de ser de pública utilidad los terrenos baldíos que reserva bajo el dominio de la Nación, prévio informe razonado de la Sección respectiva, quien debiera proceder en su informe con pleno motivo y conocimiento de causa.

193. Cuando tenga estado el expediente, se hara paga real y efectiva del terreno denunciado como baldío y solicitado en compra del Gobierno; cuyo pago se verificara en la Tesorería General de la Federación en títulos de la deuda pública o en moneda corriente, según convenga al comprador de cuyo precio se aplicara una tercera parte al Estado dentro de cuya jurisdicción esté ubicado el terreno de que se trata. Dicho Estado no podra rehusar los títulos de su deuda pública, si en ellos se le hace el pago de lo que le corresponde en el precio del terreno vendido.<sup>20</sup>

*El pago* debiera verificarse en el término de dos meses contados desde el día en que la Secretaría de Fomento dicte el acuerdo de adjudicación del terreno en favor del denunciante. Si pasare este plazo sin que se presenten a la mencionada Secretaría los comprobantes de haberse verificado el pago, el denunciante perdera los derechos que hubiere adquirido, y el terreno se incorporara a los predios llamados nacionales por la ley.<sup>21</sup>

194. Pero si revisadas las copias del expediente y del plano se encuentra que se han cumplido todos los tramites establecidos por la ley y sus Reglamentos: si los trabajos periciales se han ejecutado debidamente tanto al practicar el deslinde como al levantar el plano del terreno; si por fin, se ha verificado el pago de dicho terreno en los términos que ya hemos indicado y se han ministrado los timbres necesarios, entonces la Secretaría de Fomento mandara extender el título de propiedad en favor del denunciante y se lo entregara<sup>22</sup> a él personalmente o a su apoderado o representante legítimo. Se le entregara asimismo un ejemplar del plano del terreno adjudicado, sellado dicho plano con el sello de la Secretaría de Fomento y autorizado con la firma del Oficial Mayor de la misma Secretaría, quien certificara que es uno de los ejemplares enviados por el Agente de tierras que tramitó el expediente.<sup>23</sup>

La entrega del título y del plano significa la tradición del terreno enagenado, sin perjuicio de que el adjudicatario pida por su cuenta la posesión judicial del terreno, si así le conviniera.<sup>24</sup>

<sup>15</sup> Sección 1ª Título 3º Libro 3º de esta obra.

<sup>16</sup> Artículo 23, Ley de 26 de Marzo de 1894.

<sup>17</sup> Sección 3ª del presente Título.

<sup>18</sup> Artículos 14 y 49, Ley de 26 de Marzo de 1894.

<sup>19</sup> Artículo 32, Ley citada.

<sup>20</sup> Artículos 13 y 31, Ley de 26 de Marzo de 1894.

<sup>21</sup> Artículo 31, Ley citada en la nota precedente.

<sup>22</sup> Artículos 30 y 31, ibidem.

<sup>23</sup> Artículo 37, Reglamento de 5 de Junio de 1894.

Si el denunciante que obtuvo título de propiedad por el terreno deslindado no reside en la capital de la República, se le entregaran título y plano por conducto del Agente de tierras que tramitó el denuncia. La remisión de dichos documentos al Agente, se hara bajo pliego certificado.

La entrega de títulos y planos se comunicara en todo caso tanto al Agente que conoció del negocio, como al gobierno del Estado o Territorio donde esta el terreno vendido por la Nación.<sup>24</sup>

195. El denunciante que ha obtenido el título de propiedad de que hablamos sobre un terreno baldío, puede haber sido poseedor de él desde antes de verificar el denuncia, y en este caso tiene derecho a disfrutar las rebajas que concede la ley<sup>25</sup> a los poseedores *animo domini* de estos terrenos, considerados como propiedad de la Nación.

Estas rebajas son:

1. De un sesenta por ciento cuando se trata de demasías.<sup>26</sup>  
2. De un cincuenta por ciento cuando se trata de excedencias o baldíos poseídos por mas de veinte años mediante *título justo*.

3. De un treinta y tres por ciento cuando se trata de baldíos poseídos con título justo durante un período de tiempo de mas de 10 años y menos de 20 años.<sup>27</sup>

196. Para disfrutar esta rebaja de precios (sobre la tarifa vigente al tiempo de hacerse el denuncia), es necesario rendir en tiempo oportuno una *información testimonial mediante la cual se justifique el hecho de una posesión civil*,<sup>28</sup> es decir, *animo domini*, pacífica, pública, de mas de 10 años o de mas de 20 años, según los casos, y fundada en título justo.

Esta información se rendira ante el juez de Distrito del Estado o Territorio donde estan situados los terrenos sobre los cuales versa la información, con citación del Promotor Fiscal y con las demas solemnidades establecidas por Derecho Común; ya sea original, ya en copia certificada, se remitira a la Secretaría de Fomento por conducto del Agente de tierras, juntamente con el expediente del denuncia relativo al mismo terreno, respecto de cuyo precio se solicitan las rebajas concedidas por la ley.<sup>29</sup>

## § V.

### DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE TERRENOS DE COMUNIDAD.

A—Los Gobiernos de los Estados, auxiliados por las autoridades federales, continuaran el señalamiento, fraccionamiento en los lotes y adjudicación entre los vecinos de los pueblos de los terrenos que formen los egidos de dichos pueblos, así como de los terrenos que posean como excedencias de su fundo legal.

<sup>24</sup> Ya hemos dicho en este mismo artículo que las nuevas leyes no declaran si los jueces federales o los jueces comunes han de dar esta posesión.

<sup>25</sup> Artículo 37, Reglamento de 5 de Junio de 1894.

<sup>26</sup> Artículo 42, Ley de 26 de Marzo de 1894.

<sup>27</sup> Ya hemos explicado ampliamente, § 1, Sección 1ª de este título, lo que se entiende por demasías, excedencias, etc.

<sup>28</sup> Artículo 42, Ley citada de 26 de Marzo de 1894.

<sup>29</sup> Reglamento de 5 de Junio de 1894, artículo 33.

Se sujetaran para este señalamiento a lo límites fijados en las respectivas concesiones de tierras a favor de los pueblos, sea cual fuere la autoridad legítima que haya otorgado la concesión. Si en ésta no se hubieren fijado ni la extensión ni los límites de los terrenos concedidos, se asignara a cada población una legua cuadrada, conforme a las leyes antiguas, siempre que haya terrenos baldíos en los cuales pueda medirse dicha legua cuadrada. No puede extenderse a mayor superficie dicha concesión, ni podra ser invadida en ningún caso, con motivo de esas mercedes, la propiedad de los particulares.

El artículo 67 de la ley de 26 de Marzo de 1894 consigna estos preceptos que, aunque importantes, parecen estar aquí fuera de su lugar, por tocar una materia tan grave como los bienes de comunidad, la personalidad civil de éstas y la forma en que deben repartirse sus bienes. Mucho mas inoportuna todavía es la declaración que hace el mismo artículo sobre *continuar en vigor la prohibición e incapacidad jurídica que tienen las comunidades y corporaciones civiles para poseer bienes raíces*. Principio inmensamente discutido por la ciencia moderna, elevado entre nosotros al rango de precepto constitucional,<sup>30</sup> y que no puede ser revisado en una ley del Ejecutivo, sin incurrir en la mas deplorable puerilidad.

De esos repartos de tierras aludidos por la ley novísima, surgen, y han surgido desde la promulgación de la Leyes llamadas de Reforma, ciertos títulos especiales, verdaderos títulos primordiales de dominio, forjados con la deficiencia culpable, *con el insolente desdén con que hemos visto siempre los mas caros intereses de la clase indígena*. Carecen esos documentos de acordonamiento o descripciones técnicas; no se consignan en ningún protocolo, ni se registran en ningún libro especial. Son de ordinario esqueletos impresos, cuyos huecos se llenan por algún escribiente, a la sombra de las ciudades, bajo el influjo de algún especulador, sin haber visto jamas los terrenos que se adjudican. De aquí ha nacido un enmarañamiento tan grande en los terrenos de comunidad, que no es posible sea debidamente apreciado por nuestro indolente caracter. Mientras tanto, van a dar esas tierras a manos despiadadas, que las adquieren por algunas pocas fanegas de maíz, por viles comistrajos de una tienda, y a veces por la usurpación violenta mas descarada y mas injusta.

Sobre la forma de hacer esos repartos de que habla tan diminutamente el artículo 64 de la nueva ley, pueden hallarse noticias un poco mas amplias en las circulares giradas por el Ministerio de Fomento en las siguientes fechas:

13 de Octubre de 1869.—10 de Diciembre de 1870.—Marzo 26 de 1878.—Noviembre 16 de 1880.—Enero 7 de 1882.—Noviembre 17 de 1885.—Agosto 30 de 1888, y Octubre 28 de 1889.

B—La ley citada de 26 de Marzo de 1894 concede personalidad a los ayuntamientos de los pueblos para gestionar el fraccionamiento y reparto de que venimos hablando, así como para solicitar las composiciones de las excedencias y demasías que estuvieren poseyendo a título de egidos, como si la misma ley no acabara de declarar que las comunidades y corporaciones civiles son incapaces para adquirir y poseer bienes raíces!—

<sup>30</sup> Artículo 27 de la Constitución de 1857.

Igualmente se concede personalidad a dichos ayuntamientos para defender de ilegales los denuncios de las propiedades de los pueblos.<sup>31</sup>

No sera ocioso recordar aquí que los cargos municipales, por razones que no es el caso examinar en esta obra, recaen siempre en los llamados *vecinos* de las poblaciones: es decir, en personas extrañas y aun hostiles a las comunidades de indígenas, lo cual equivale a entregar maniatadas estas eternas víctimas de nuestra superioridad de raza a los hombres mas codiciosos interesados en su abyección y ruina.

Se dira que los *egidos* no son cosa exclusiva de los pueblos de indios: lo cual es igual a no decir nada, porque de hecho son muy pocos o ningunos los pueblos llamados de españoles que tienen tierras de comunidad, y porque aún teniéndolas, no recaen sobre ellos las dificultades de que hemos hablado.

.....

§ IX.

DE LAS OPOSICIONES.

239. Dedicaremos el Título siguiente a tratar con la extensión necesaria del *juicio de oposición*. Pero debemos hacernos cargo en este lugar de los casos en que una oposición paraliza los procedimientos administrativos de un deslinde, y de la forma en que debe introducirse dicha oposición para que produzca esos efectos.

Se entiende por oposición *la reclamación escrita que hace un propietario de los derechos que cree lesionados por determinado denuncia de terrenos baldíos*.

La oposición provoca por su propia naturaleza un juicio de jurisdicción contenciosa; pero no es ni hace veces de demanda en ningún caso; pues el papel de actor en dicha discusión solemne corresponde al denunciante y no al opositor,<sup>32</sup> según lo demostraremos con toda evidencia en su oportunidad. Así es que el escrito de oposición no necesita de todas las formalidades de un libelo de demanda para que la oposición prospere debidamente. Basta para que se admita y surta todos sus efectos legales, con que el escrito dicho esté redactado con precisión y claridad y haga mención expresa y concreta de los derechos que cree vulnerados por el denuncia a que se refiere.<sup>33</sup>

Este escrito tendra las solemnidades indispensables en un ocurso de tanta importancia.

Debe, pues, formularse en papel timbrado, expresando el nombre, edad, estado, profesión y domicilio del opositor. Si éste comparece en nombre de otro, acompañara a su escrito el poder u otro instrumento que compruebe su personalidad. Hara una descripción clara y completa del terreno objeto de su oposición, diciendo su capacidad y linderos con toda la posible exactitud<sup>34</sup> pues como esta oposición vendra luego a ser la base del juicio

en que se decidiran los derechos controvertidos, es necesario que esta base no sea deleznable. Después de verificada esta descripción explicará el opositor en su ocurso que clase de derechos le asisten sobre el terreno denunciado, aunque no se entre en toda clase de particularidades que se reservaran tal vez con provecho para formular y fundar las excepciones perentorias que tenga el opositor, al tiempo de contestar la demanda. Lo cual no quiere decir que oscurezca maliciosamente sus derechos; si tiene un título primordial, legítimo y perfecto, nada mas útil y natural que invocarlo. Lo que queremos decir con esto es que no se necesita en el ocurso de oposición tanta exactitud, escrúpulo y atención como en la contestación de la demanda.

Anunciado el derecho que se sostendra por opositor en el juicio de oposición, termina su escrito el promovente pidiendo que *se remita lo actuado al Juzgado de Distrito* que corresponde, para que se abra juicio de oposición, en el cual demostrara el exclusivo y legítimo dominio que le asiste sobre el terreno denunciado.

Como no puede alegar nunca el opositor otra cosa que el dominio privado y exclusivo sobre el terreno, que se pretende es baldío, esa forma de petición debe ser siempre y en todo caso sacramental; de tal manera, que faltando ella, faltaría la esencia misma de la oposición, y el Agente debe en tal caso desecharla de plano. Si no se alega propiedad legítima sobre el predio denunciado, ninguna otra cosa puede alegarse contra la Nación, y no hay oposición en el sentido legal.

240. *La oposición puede introducirse desde que se han hecho las publicaciones del denuncia, hasta antes de que el Agente remita el expediente de deslinde a la Secretaría de Fomento*. En cuanto a que pueda introducirse la oposición desde el tiempo de las publicaciones, no parece haber duda ninguna, pues precisamente el objeto de esas publicaciones es llamar a deducir sus derechos a los que los creyeren lesionados por el denuncia; pero no es igualmente claro el otro extremo que hemos indicado, pues la ley no fija un término después del cual no proceda ya la oposición de parte legítima. El artículo 41 del Reglamento dice que el Agente suspendera la tramitación del denuncia si se presenta oposición durante las operaciones de deslinde o durante el término fijado al perito para que presente a la Agencia sus informes y planos.

De aquí podría deducirse que después del plazo concedido al perito no cabe ya oposición ninguna. Pero el artículo citado habla de suspender el expediente, y quizá lo único que tuvo presente fué que después de los plazos mencionados no hay deslinde que suspender. El Reglamento carece de meditación en todo, y lo probable es que no haya pensado absolutamente nada en cuanto al término después del cual ya no puede introducirse oposición; ni menos pensó sobre si es o no necesario acusar la rebeldía de los que puedan oponerse al denuncia, para que pierdan el derecho de oponerse. Sin embargo la oposición es una defensa, y tratandose de la defensa toda interpretación debe ser favorable. Si la oposición se presenta, pues, antes de la remisión del expediente, no habiendo declaración legal en contrario, debe admitir el Agente dicha oposición y tramitarla con arreglo a la ley.

Puede preguntarse si la oposición se interpondría validamente ante la Secretaría de Fomento cuando el Agente le ha

<sup>31</sup> Artículo 69, Ley de 26 de Marzo de 1894.

<sup>32</sup> Sentencia de la Suprema Corte de 18 de Junio de 1889.

<sup>33</sup> Artículo 40, reglamento de 5 de Junio de 1894.

<sup>34</sup> Así está resuelto por varias ejecuciones del Tribunal de Circuito de Guadalajara.

remitido ya los expedientes. No hay prohibición de hacerlo; pero parece insensato admitir que nunca llegue la hora en que pueda tener firmeza un negocio. *La ley de 20 de Julio de 1863 no admita la oposición sino ante el Juzgado de Distrito*, y nunca ante la Secretaría de Fomento. Esta tradición jurídica puede servirnos para decidir que no debe admitir tampoco ahora dicha Secretaría oposición ninguna, intentada ante su autoridad; sino que debe introducirse siempre ante los agentes para que sea admisible. Esto no se entiende de las «composiciones,» en cuyos negocios sí se admite la oposición ante el Ministerio de Fomento, como lo hemos dicho en su oportunidad.

241. Una vez admitida la oposición a un denuncia, suspendera el Agente la tramitación del expediente, dara vista al denunciante de dicha oposición y citara a éste y al opositor a una junta de avenencia, para la cual se señalara día y hora con un término prudente. Se verificara esta junta ante el Agente dicho, quien procurara conciliar los intereses controvertidos en ella. Si no tiene lugar la junta por falta de comparecencia de los citados o por otro motivo: o si verificada no se logra la avenencia de las partes, *suspendera el Agente todo procedimiento, y en el estado que guarde el expediente lo remitira al Juzgado de Distrito* con las debidas seguridades, a fin de que se abra el juicio de oposición. Notificara el auto de remisión tanto al denunciante como al opositor, y dara aviso de ella a la Secretaría de Fomento. Todo esto se desprende de la letra y espíritu del artículo 41 del Reglamento.

Si en la junta de avenencia se logra el acuerdo de las partes, se levantara acta en forma haciendo constar este acuerdo; cuya acta firmaran el opositor, el denunciante, sus abogados si los tienen y asisten a la junta, el Agente de tierras y sus testigos de asistencia.

Esta diligencia se consigna en el cuerpo de la actuación.

En este estado el negocio, puede continuarse el denuncia por todos sus tramites hasta su fenecimiento, si así lo solicita el denunciante.<sup>35</sup>

Si la oposición comprende nada mas una parte del terreno y esa parte ha sido bien descrita e individualizada, pueden continuar los tramites del denuncia por cuanto a la parte libre de oposición, si así lo solicita el denunciante.

Tanto en este caso como en el anterior se dara aviso a la Secretaría de Fomento de la continuación del denuncia.<sup>36</sup>

242. La oposición puede abarcar, pues, todo el terreno denunciado o sólo una fracción de él. En el primer caso, se remitira original el expediente al Juzgado de Distrito, según hemos indicado ya, para que el juicio respectivo pueda sustanciarse. En el segundo caso se mandara copia, de lo actuado, a costa del que solicite la copia, dejando en la Agencia el expediente original, para que el denuncia siga su marcha en la parte del terreno no afectada por la oposición.<sup>37</sup>

Si la oposición se fundare en que el terreno denunciado como baldío no sólo esta titulado legítimamente al opositor, sino que esta ademas inscrito en el Gran Registro de la propiedad y se exhibiere *de facto* el certificado en que consta dicha inscrip-

ción, el Agente suspendera luego todo procedimiento en el expediente de denuncia, desechara de plano este denuncia y no volvera a admitir otro sobre aquel terreno.<sup>38</sup>

Mientras el juicio de oposición esta pendiente, nada puede innovarse en el expediente de deslinde.

*La sentencia ejecutoria que pone fin a una oposición* puede resolver que el terreno denunciado ha salido ya legítimamente del dominio de la Nación. En este caso nada hay ya que hacer por el Agente. Puede decidir que el terreno denunciado es todo baldío. En este caso, el denuncia puede seguir su marcha nada mas que respecto a la parte declarada baldía.

Siempre que el Agente, en virtud de petición arreglada a derecho continúa los tramites de un denuncia, esta obligado a dar parte de ello a la Secretaría de Fomento.<sup>39</sup>

Esto es lo mas importante que necesitabamos decir en este lugar acerca de las oposiciones.

## § X.

### DE LA REMISION Y ESTUDIO DEL EXPEDIENTE.

243. Dispone la ley<sup>40</sup> que cuando no haya habido oposición a un deslinde de terrenos baldíos y estén terminadas ya todas las diligencias de ese deslinde, a saber, la medida, la identificación y levantamiento de planos, del terreno de que se trata; y el informe pericial del ingeniero que practicó el deslinde, dispone la Ley, decimos, que el Agente expida copia de todo lo actuado y remitira esa copia a la Secretaría de Fomento, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se practicó la última diligencia, en el expediente copiado,

Debera remitir también dos ejemplares del plano del terreno a que se refiere dicho expediente, cuyos planos cotejara y firmara previamente; remitira, en fin, un ejemplar del *informe pericial* rendido en el mismo negocio.

La remisión debera hacerse por conducto del Ejecutivo de la Entidad Federativa donde el terreno esté situado; pero el Agente dara luego aviso directamente a la Secretaría de Fomento de la fecha en que remitió al Gobierno local los documentos de que hemos hablado.

El Gobierno dicho informara al Ministerio de Fomento lo que estime conveniente, acerca de la venta solicitada;<sup>41</sup> es decir, dara su opinión razonada sobre si conviene o no que se verifique la adjudicación pretendida. Entre las razones que puede exponer un gobernador para que se niegue la adjudicación deben señalarse como principales:

1<sup>a</sup> Que el terreno esté poseído por gente miserable que no se ha opuesto al denuncia, no por falta de derecho y justicia, sino por falta de recursos para hacerlo; o porque infamemente se les haya engañado con falsas promesas del denunciante. Nada mas justo que negar en estos casos la adjudicación.

2<sup>a</sup> Que el terreno denunciado pueda o deba ser aprovechado en usos de pública utilidad.

<sup>35</sup> Artículo 42, Reglamento de 5 de Junio de 1894.

<sup>36</sup> Artículo 42, Reglamento de 5 de Junio de 1894.

<sup>37</sup> *Ibidem*.

<sup>38</sup> Artículo 43, Reglamento citado.

<sup>39</sup> Artículo 44, Reglamento de 5 de Junio de 1894.

<sup>40</sup> Artículo 29, Ley de 26 de Marzo.-Artículo 34, Reglam.

<sup>41</sup> Artículo 29, Ley de 26 de Marzo.-Artículo 34, Reglamento de 5 de Junio

3ª Que el terreno pertenezca legalmente a alguna persona, que de esto tenga noticia el gobernador y que la oposición no se haya introducido por estar ausente el dueño legítimo de dicho terreno y no tener quien lo represente en la localidad, o ser personas desvalidas su mujer y sus hijos, etc.

Analogas a éstas puede haber muchas otras razones en virtud de las cuales es justísimo y conveniente se niegue al denunciante la venta del terreno solicitado.

En los casos en que el terreno se reserve bajo el dominio nacional por razones de utilidad pública, debe indemnizarse al denunciante de los gastos legítimos verificados en el deslinde hasta el día de la negativa.<sup>42</sup> En los casos en que la adjudicación se niega por ser injusto o improcedente el denuncia, no debe darse indemnización ninguna al denunciante; sino al contrario, dejar a salvo los derechos de los poseedores a quienes haya perjudicado con su denuncia, para que los reclamen de dicho denunciante en la forma que corresponda.

244. Hemos dicho ya que la ley dispone se remita a la Secretaría de Fomento copia de los expedientes de baldíos, y no los expedientes mismos. Esto es un error palmario del legislador: las Agencias de baldíos nunca pueden ofrecer al público las seguridades que ofrece la Secretaría de Fomento; dichas agencias tendran en todo tiempo importancia escasísima y escasísimos elementos de que disponer. Que ellas archiven, pues, expedientes que tendran importancia real por siglos enteros, es un desatino evidente. Ya puede imaginarse el lector que esos expedientes andaran en manos de los niños del Agente, rodando entre periódicos viejos, sirviendo de pasto a las ratas, perdiéndose al fin en poco tiempo. Si algo semejante ha pasado, a esos expedientes en poder de los jueces de Distrito, cuyas oficinas tienen una importancia notoria, no hay la menor esperanza de que corran mejor suerte en poder de los agentes.

Reunir todos los expedientes relativos a la propiedad originaria de la tierra, bajo la salvaguardia inmediata del Sobe-rano Poder de la República, es cosa tan conveniente que basta indicarla sin que sea necesario nos detengamos a demostrarla.

Por otra parte, el estudio de un negocio es mucho mas facil y acertado en el expediente original que en una copia.

Es también lo mas natural que en las actuaciones del Ministerio continúen el enlace de las verificadas en la Agencia, y que el expediente termine con el auto de adjudicación o denegación del terreno solicitado, como acertadamente se hacía en otro tiempo, entre jueces comisarios y jueces privativos.

El sistema de copias, sobre no traer utilidad de ningún género, significa gastos improductivos para el denunciante, lentitudes incalculables para el despacho de los negocios y desaciertos en el Ministerio de Fomento; pues aunque la ley fije quince días al Agente de tierras para que remita la copia de un expediente, puede tenerse plena certeza de que nunca, o casi nunca, se lograra esa remisión en el término mencionado, ya porque falte escribiente que haga la copia, ya porque a un mismo tiempo concluyan varios expedientes, ya, en fin, y sobre todo, por la poca voluntad de trabajar que nos caracteriza a los mexicanos, especialmente a los empleados públicos.

En el Ministerio de Fomento se tendran siempre dificultades serias para estudiar un negocio en las copias que se remiten, especialmente si estan hechos con mala letra, cosa frecuentísima. Todos sabemos lo difícil que es orientarse en la copia de una actuación; de manera que lo ordinario sera que los oficiales del Ministerio lean nada mas el *Informe pericial*, el ocurso del denunciante y el plano del terreno; y que, con esas noticias, despachen los asuntos de baldíos dejando de ver cosas importantísimas, y comprometiendo a cada paso la firma del Presidente y del Ministro en la expedición de títulos.

Lo que en estos casos ha sucedido hasta hoy nos autoriza para creer que seguira sucediendo lo mismo mientras no vayan originales a la Secretaría de Fomento los expedientes de deslinde.

Sería, pues, muy conveniente que el Gobierno General mandara recoger todos los expedientes de terrenos baldíos, que se encuentran regados por toda la República en los Juzgados de Distrito, en las Agencias y en las oficinas donde se recogieron los papeles de las Intendencias y Audiencias Reales; y hacer con todos esos documentos *un grande y precioso archivo en la Secretaría de Fomento*, donde prestaría servicios muy importantes a los propietarios del país, y daría los elementos necesarios para formar la *Historia de la Propiedad en México*, cosa que arrojara inmensa luz sobre nuestras grandes desgracias y nuestras grandes convulsiones sociales.

Un número inmenso de esos importantes documentos se ha perdido, es verdad, para siempre, por culpa de jueces y archiveros encargados de ellos. Pero queda todavía un gran tesoro que recoger y que guardar, y el Supremo Gobierno no debe abandonarlo a la cuchilla de la destrucción.

245. Recibidos que sean en la Secretaría de Fomento el expediente de deslinde y el informe y plano que le corresponden, procede dicha Secretaría al estudio del negocio venido a su conocimiento.

Es conveniente que el Ministerio encomiende a uno de sus oficiales el estudio y tramitación de los expedientes de baldíos, bajo su firma y responsabilidad, a fin de que haya en el despacho de esos negocios las mayores garantías posibles de acierto, actividad y moralidad.

Las providencias se redactaran en forma de autos para que naya fijeza, orden y claridad en la marcha y desenlace de estos asuntos, como lo hemos indicado ya al escribir los formularios correspondientes a la *Sección* que precede. La *adjudicación*, obra final de estos expedientes, *se redactará en forma parecida a la de una sentencia definitiva*, del orden judicial.

Estas providencias son simultaneas al estudio del negocio, se dan con motivo de él o como su resultado final.

El Oficial encargado de hacer dicho estudio procedera a verificarlo bajo el siguiente orden, que facilitara mucho su trabajo:

1º Examinara primeramente el ocurso de denuncia para cerciorarse si la personalidad del denunciante esta debidamente comprobada. Dado este paso, investigara luego si el denunciante es persona habil para adquirir propiedades inmuebles en general y terrenos baldíos en particular.

Si por faltar la personalidad del denunciante o por alguna inhabilidad personal, es nulo todo lo actuado, sería trabajo

<sup>42</sup> Artículo 32, Ley de 26 de Marzo.

perdido engolfarse en el examen de todas las constancias y diligencias del expediente, y lo que en tal caso debe hacerse es resolver el punto capital que ha surgido desde el primer paso. Supongamos que el denunciante es un Municipio: debe entonces declararse nula la petición,<sup>43</sup> incorporarse a los nacionales el terreno denunciado y comunicarlo así al Agente de tierras respectivo.—Supongamos que el denunciante es un extranjero natural de los Estados Unidos, y que el terreno esta situado en Sonora, debe hacerse lo mismo que en el caso anterior.<sup>44</sup> Supongamos que es un extranjero de otra nación no limitrofe el que denunció ese terreno de Sonora, y que no ha pedido el permiso necesario del Supremo Gobierno para poder adquirir en propiedad dicho terreno; la equidad aconseja en tal caso no declarar nulo lo actuado, ni incorporar el terreno deslindado a los nacionales, sino fijar un término perentorio y prudente al extranjero para que llene el vacío indicado. Lo mismo debiera hacerse en el caso en que uno se diga apoderado de otro al verificar el denuncia, y no haya justificado su personería; *et sic de ceteris*.<sup>45</sup>

2º Hecho este primer trabajo, pondra el Oficial al margen, con lapiz, notas brevísimas del fruto de su estudio, y procede a continuación a investigar si no hay oposición legalmente introducida y desoída por el Agente, cosa que muchísimas veces se ha visto en los negocios de las Compañías deslindadoras; pues si hay oposición pendiente, es inútil seguir trabajando en un estudio que no puede tener mas resultado que devolver el expediente para que la Agencia respectiva se cite a la junta de avenencia, y se proceda en todo como hemos dicho en el *parrafo* 9º de esta *Sección*.

3º Anota con lapiz el Oficial el resultado de su estudio, y procede en tercer lugar a investigar si las diligencias de deslinde se practicaron precediendo citación en forma de colindantes; si se levantaron actas de lo practicado en el deslinde y si no se faltó a nada sustancial de lo mandado por el Reglamento. Si faltaron las citaciones, si las medidas no se practicaron *de hecho* sobre el campo, sino con vista de planos anteriores, cosa que muchas veces ha sucedido, o si se cometieron, en fin, violaciones graves de la ley al practicar dicho deslinde, es inútil pasar adelante en el estudio del expediente; y lo que debe hacerse entonces es declarar nulo todo lo actuado desde el día de la violación, y exigir la responsabilidad del Agente y del perito que cometieron esa violación.<sup>46</sup>

4º Hecha la anotación de su trabajo procede el Oficial a estudiar la parte técnica de las diligencias, es decir, examinar el informe pericial y el plano del terreno. Comenzara por investigar si los trabajos de medición estan reducidos a proyección horizontal, y si se hicieron realmente las observaciones necesarias para fijar el meridiano astronómico del lugar y la declinación de la aguja magnética, o si se dibujó simplemente en los planos por medio de flechas. Compara los rumbos y distancias

que aparecen en el informe con los que aparecen en las actas, para cerciorarse de que no se forja una superchería en el informe. Este estudio es facil, pues basta comparar dos o tres puntos capitales para saber que el *informe* coincide con *las actas*. Se cerciora de que las escalas son verdaderas y exactos los calculos del perito; observa cuidadosamente si en el *informe* estan bien discutidos los títulos y planos que tuvo a la vista el mencionado perito, y anota con lapiz en cada lugar oportuno el resultado de todos estos estudios, para facilitar la redacción de su dictamen.

5º Encontramos dignos de aprobación todos los trabajos técnicos del perito, procede en quinto lugar el Oficial encargado de este estudio a investigar si, por los informes del gobernador, del Agente, o por los mismos datos del expediente, resulta que el terreno deslindado debe incorporarse a los nacionales, y reservarse temporalmente para conservación o plantación de bosques, reducción de indios o fundación de colonias, según lo dispuesto por los artículos 21 y 32 de la ley de 26 de Marzo.

6º Si el terreno es, por fin, de adjudicarse al denunciante y todo el expediente esta sustanciado en debida regla, se cerciora el Oficial de la calidad de dicho terreno, examinando al efecto los informes del perito y del Agente, que deben obrar en autos. Si faltan estos informes, los pedira al Agente con orden perentoria, y con vista de ellos anotara el precio que en la gradación de la tarifa corresponde al terreno solicitado.<sup>47</sup>

Hecho este metódico y completo estudio del negocio, redacta su dictamen concienzudo, y pasa el expediente al conocimiento personal del Ministro para la expedición del *título de propiedad* en favor del denunciante.

## § XI.

### DE LA EXPEDICION DEL TITULO.

246. Al tratar de las «composiciones» en la *Sección* precedente hemos hablado ya de la conveniencia de que la adjudicación de los terrenos baldíos se haga en el mismo expediente de composición o de denuncia, en la forma de una sentencia, como lo hacían antiguamente los Jueces Privativos. En la última *Sección* del Título 110 de este Libro, hacemos sobre este tema razonamientos un poco mas amplios. No insistiremos mas en esta idea, que creemos perfectamente justificada. Suponemos que se adoptara más tarde la indicada práctica, y que por vía de título se entregara al denunciante o compositor testimonio en forma de la sentencia o auto de adjudicación y de las constancias sustanciales del expediente, incluyendo en el testimonio calca fiel del plano del terreno. Remitimos al lector a los lugares citados, si desea informaciones mas amplias sobre el particular, y nos limitaremos a exponer en este artículo, bajo una forma metódica, los preceptos mas importantes, a nuestro juicio, sobre expedición de títulos de dominio.

247. El título de propiedad es el objeto supremo a que han tendido todos los esfuerzos y todos los gastos hechos por el denunciante, o por el compositor, en un expediente sobre terre-

<sup>43</sup> Artículo 27, Constitución Política de 1857.

<sup>44</sup> Artículo 60, Ley de 26 de Marzo de 1894.

<sup>45</sup> También se investigará en el primer punto si el denuncia debió desecharse de plano por estar inscrito el terreno denunciado en el Gran Registro de la propiedad ó por otro motivo legal.

<sup>46</sup> Artículo 39 del Reglamento de 5 de Junio de 1894.—Artículo 66, Ley de 26 de Marzo de 1894.

<sup>47</sup> El precio de un terreno baldío se fija con arreglo a los valores marcados por la tarifa que estuvo vigente al tiempo de hacerse el denuncia (Artículo 31, Ley de 26 de Marzo). Es natural que la fecha indicada se fije no por el día del denuncia, sino por el día en que fué admitido legalmente por la Agencia de tierras.

nos baldíos; es el fruto apetecido de sus desembolsos y fatigas, y ya sea para concederlo, ya para negarlo, debe proceder el Gobierno con plena justificación.

Un título primordial debe estar por su perfección y por su justicia a la altura del Soberano Poder que lo expide. Esta destinado ese título a trasmitir a la posteridad un elemento de prosperidad, de reposo, de libertad, de civilización; porque todo esto es inherente al dominio de la tierra rectamente aprovechado. Toda ligereza, todo error, toda ilegalidad son, pues, imperdonables en la expedición de un título de esa naturaleza. Es necesario que la Nación no venda nunca sino lo que real y verdaderamente le pertenece en propiedad, sin la mas leve sombra de duda. Es necesario que a la hora de escribir la adjudicación, no quede ningún hueco, ningún vacío, ninguna disputa, ninguna reclamación que no hayan sido antes removidos hasta en su última significación. Todos esos litigios, todos esos *amparos*, todas esas contradicciones emanadas frecuentemente de títulos primordiales, dados sin meditación ni examen, a gentes codiciosas o a gentes candidas e ignorantes, deben desaparecer para siempre. Todo esto es indigno de la majestad de la República, representada por la firma de su Presidente.<sup>48</sup>

Pero volvamos ya al objeto esencial de nuestro estudio.

248. Hemos supuesto en el *parrafo* precedente que un Oficial determinado de la Secretaría de Fomento estudiara y tramitara bajo su firma y responsabilidad los expedientes de baldíos, y que rendira su informe o dictamen razonado al Ministro, una vez revisado, estudiado y terminado un negocio. Nada mas conveniente que así se haga, si se quiere de verdad llegar al acierto y la justicia en esta clase de negocios, y remover los males inveterados, que hemos indicado mas de una vez en el desenvolvimiento de este trabajo.

Si del dictamen mencionado aparece que la personalidad del denunciante y su capacidad para adquirir bienes raíces estan bien comprobadas: que no hay pendiente oposición ninguna: que en las diligencias de deslinde no se cometió ninguna violación sustancial de las leyes, ni se omitió ningún requisito esencial para su validez; que las medidas, la discusión de títulos, la formación del plano, la descripción del terreno y demas trabajos técnicos del ingeniero que practicó el deslinde, estan arreglados a la ciencia y a la ley, y por último, que el terreno denunciado no debe incorporarse a los nacionales por razones de pública utilidad..... entonces el Ministro dicta bajo su firma un auto en que se accede a la solicitud del denunciante, se le fija la cantidad que debe pagar en la Tesorería General de la Nación, como precio del terreno, se le concede un plazo de dos meses para que verifique el pago y se le anuncia que una vez justificado ese pago, se adjudicara solemnemente a su favor el terreno solicitado en propiedad.

Este auto se notificara al denunciante o a su apoderado por conducto del Agente de tierras, si no residen aquellos en la capital; se comunica a la Secretaría de Hacienda, y se comunica también al Gobernador del Estado donde esta situado el baldío. (Artículo 35 del Reglamento)

El denunciante justifica en tiempo oportuno, mediante constancia auténtica de la Tesorería General de la Federación, que ha verificado ya el pago del terreno,<sup>49</sup> y hecho esto y oído el parecer verbal del Ministro de Fomento, *el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos dicta su auto de adjudicación, otorgando al denunciante en nombre de la República y sin perjuicio de tercero, la propiedad del terreno solicitado.*

249. Este auto de adjudicación no debe revestir precisamente la forma de «Resultandos» y «Considerandos» de las sentencias judiciales; esto traería para un título de dominio y para el Jefe del Estado algo de profundamente chocante, algo de aquel infernal espíritu que domina la jerga judicial y el ritualismo de los litigios. Los actos del Presidente deben llevar siempre cierto tinte de soberanía y de grandeza; *la acta de nacimiento* de una propiedad, que va a ingresar en el movimiento del mundo y a recibir las bendiciones del trabajo, es decir, las bendiciones de Dios, debe estar animada de un espíritu altamente simpático.

Pero debe tener dicho auto la necesaria claridad y ser completo en su especie.

Contendra, pues, una relación concisa y ordenada del negocio al cual pone fin, haciendo mérito del denunciante, individualizando bien y brevemente el terreno solicitado y explicando en pocas palabras la procedencia del expediente. Entrara luego en breves reflexiones sobre la condición del terreno, sobre el cumplimiento de todos los requisitos legales que preceden al acto solemne de la adjudicación, y sobre el derecho que asiste tanto a la Nación para vender, como al solicitante para adquirir el terreno deslindado. Se escribieran en seguida las palabras sacramentales de la adjudicación, y se terminara mandando que se de al adjudicatario, por vía de título perfecto, irrecusable y bastante, testimonio a la letra del auto mismo de adjudicación, del plano del terreno y de todas las constancias esenciales del expediente.<sup>50</sup>

Este auto sera firmado por el Presidente de la República y por el Ministro de Fomento.

El título de dominio de que hemos venido hablando sera registrado en un libro especial que para registro de títulos debera llevarse en la Secretaría de Fomento,<sup>51</sup> se anotara la fecha y hora del registro al pié del testimonio, y se le entregara luego al

<sup>49</sup> Si el denunciante no paga en el plazo de dos meses, perderá el terreno denunciado y éste se incorporará á los nacionales (artículo 31, Ley de Marzo); condición al mezquino nivel de las que suelen poner en sus negocios los agiotistas más desalmados.- Si los denuncios son malo , deben suprimirse. Si son buenos, debe escogerse otro sistema de plazos, más en armonía con la magnanimidad que debe caracterizar el poder; mas en armonía con su altura y grandeza. Los jueces Privativos concedían años enteros para esos pagos, especialmente á los indígenas; y no es bueno que la República baje su augusto manto para cubrir ruindades que no cometieron los Delegados reales.

<sup>50</sup> Pueden considerarse constancias esenciales: el escrito de denuncia, las medidas del terreno, la sentencia ejecutoria recaída en el juicio de oposición si lo hubo, el informe pericial, el plano de dicho terreno, la constancia de pago, y por supuesto, el auto de adjudicación. En algunos casos bastará insertar el informe pericial, como descripción técnica del terreno; pero nunca deben suprimirse las actas de medición, cuando en ellas quedaron fijados puntos dudosos de los límites de las heredades contiguas.

<sup>51</sup> Artículo 36, de 5 de Junio de 1894.

<sup>48</sup> Véanse con atención -- 4o y 5o , Sección 1a. de este mismo Título.

solicitante que lo ha obtenido. Parte integrante del título sera un ejemplar del plano del terreno, sellado, autorizado y confrontado por el Oficial Mayor de la Secretaría de Fomento, quien certificará que ese ejemplar es uno de los enviados por el Agente de tierras a la mencionada Secretaría. Esto dice el Reglamento de Procedimientos,<sup>52</sup> pero ya hemos hecho notar en el § 2º de la Sección precedente, al hablar de las composiciones, que el plano del terreno debe considerarse como una parte esencial del título, como una de sus mas importantes paginas; no existiendo razón ninguna para que lleve menos autoridad que el título, tal como lo entiende el Reglamento, ni menos para que ande separado de él. En el sistema que hemos imaginado en estas paginas, tomado de las antiguas practicas sobre baldíos, el plano sería parte del testimonio, que es lo natural, lógico y conveniente.

La certificación de que habla el Reglamento<sup>53</sup> para justificar que el plano de que él habla es uno de los ejemplares enviados por la Agencia de tierras, debe considerarse como una formalidad necia. Esto es hacer poco honor a la Secretaría de Fomento. El hecho de que la Agencia haya remitido un plano ¿añade un apice de verdad a sus descripciones graficas y a sus relaciones geométricas? Evidentemente no. Si el plano es exacto, exacto quedara; si es malo, malo quedara a pesar de que lo haya doblado y puesto en el correo el Agente de tierras. El ejemplar que debe acompañar al título se considera una calca fiel del plano original, porque así lo dice la Secretaría bajo su firma y sello, y porque esta firma y este sello hacen fé pública, venga de donde viniere la calca. Y si el Ministerio de Fomento no merece fé pública, mucho menos la merece una Agencia de tierras. Pero siendo de ley y de buen sentido que los actos de dicho Ministerio revisten fé pública, sale sobrando el nombre de los agentes en la expedición de planos.

250. El título de dominio provisto de su respectivo plano, se entregara, como hemos dicho, al denunciante que lo obtuvo, o a su representante legítimo. Si no residen uno ni otro en la Capital de la República, se hara la entrega dicha por conducto del Agente que tramitó el denuncia del terreno sobre el cual se dió el título. Al Agente se le mandara el repetido título bajo pliego certificado; y ya se haga la entrega de uno o de otro modo, se dara aviso de ella al Gobernador del Estado donde se encuentra el mencionado terreno.<sup>54</sup>

La entrega del título y plano que lo integra significa la tradición legal o jurídica del terreno, trasmitido en propiedad al denunciante por dicho título.<sup>55</sup> Tradición que, a la verdad, nos parece muy metafísica, si se tiene en cuenta que los negocios de baldíos estan erizados siempre de mil dificultades. No es esta manera de cumplir contratos onerosos la que puede honrar a la Nación, ni a un gobierno que se respeta a sí mismo y tiene plena conciencia de la dignidad del Poder Soberano puesto en sus manos. Sobre lo cual hemos dicho ya lo bastante en los §§ 4º y 5º, Sección 1ª de este Título, cuyo examen recomendamos al lector.

El nuevo dueño del terreno denunciado como baldío puede hacer valer desde luego su título y pedir ante el Juzgado de Distrito competente la posesión judicial del terreno que se le ha vendido, siendo por su cuenta los gastos que la posesión demande,<sup>56</sup> pero de esta importante materia nos ocuparemos en artículo especial.<sup>57</sup>

251. «Las adjudicaciones de terrenos baldíos y nacionales, así como de las excedencias y demasías, con sujeción a los tramites y formalidades establecidos por la ley, confieren al adquirente la propiedad del terreno contra la Nación y contra los particulares que hubieren prestado su conformidad a la adjudicación, o que, habiéndose opuesto a ella, hubieren sido judicialmente vencidos. Respecto de terceros que no hubieren sido oídos, la propiedad sólo se adquirira por prescripción<sup>58</sup> u otro título legal.»—Así se expresa literalmente el artículo 20 de la Ley de Marzo.

Quiere decir con esto el legislador que quedan a salvo los derechos de tercero, para deducirlos en acción reivindicatoria de dominio, contra el denunciante o quien su derecho represente en la adjudicación del terreno. También significa dicha declaración que aun el acto mismo de la posesión judicial puede paralizarse, si dicho tercero presenta en el acto de la diligencia título primordial perfecto, entroncado hasta él por documentos públicos, que traigan consigo aparejada ejecución, y se refieran al terreno mencionado.

Pero puede ser que un tercero tenga título primordial sobre ese terreno, y que no lo haga valer en tiempo. Entonces comenzara a correr la prescripción a favor del denunciante desde el día de la posesión, sirviéndole de *título justo* y de *justa causa* de la posesión la adjudicación que le hizo el Gobierno. Y una vez transcurrido el tiempo que para la prescripción fije la Ley Civil del Estado donde el terreno se encuentra, la propiedad queda irrevocable en favor del denunciante. Esto es lo que quiere decir la ley al hablar de *la prescripción* en este lugar.

Puede suceder también que un tercero tenga título primordial sobre el terreno denunciado como baldío; pero que no lo hiciera valer en tiempo oportuno, sino que después de concluido el expediente de denuncia, mediando reclamación judicial o no mediando ninguna, se conviniera con el denunciante en otorgarle escritura de venta por aquel terreno, o bien acontezca que se le transfiera por vía de herencia, legado, donación, etc. Es claro que en estos casos el repetido terreno pasara al dominio del denunciante, para lo cual no se necesitaba que mediara denuncia, ni se necesitaba que dijera tal cosa la Ley especial de baldíos.

Esto es lo que ha querido decir el artículo arriba transcrito.

252. En nuestro concepto, hay un vicio profundo en este pensamiento de la ley: pensamiento que no es nuevo, pues en todo tiempo se han dado los títulos primordiales de dominio *sin perjuicio de tercero que mejor derecho represente*.

Un negocio perpetuamente vacilante es un mal negocio; especialmente el derecho de propiedad no debe ser nunca dudo-

<sup>52</sup> Artículo 37.

<sup>53</sup> Ibidem.

<sup>54</sup> Artículo 37 del Reglamento.

<sup>55</sup> Ibidem.

<sup>56</sup> Artículo 37 del Reglamento.

<sup>57</sup> Artículo que sigue, -12.

<sup>58</sup> La prescripción no es un título legal como supone este artículo de la Ley: la prescripción es el medio jurídico de perfeccionar un título justo, preexistente y defectuoso bajo algún concepto.

so, porque toda duda mata su fecundidad. Así, pues, que el adquirente de un terreno baldío no esté seguro de su propiedad ni aún después de recibir la posesión judicial del terreno, es un sistema malo, asentado sobre bases falsas. Es, por tanto, conveniente, que se reforme la ley en el sentido de que el emplazamiento general a todos los interesados en un denuncia surta los efectos de que todo el que no comparezca en el término del emplazamiento a reclamar sus derechos, no pueda verificarlo después, una vez acusada y declarada la rebeldía: que el término del emplazamiento sea cuando menos de seis meses, y que dicho emplazamiento se publique en el *Diario Oficial* de la República y en algún otro diario de gran circulación para que no sea ignorado por nadie; y que una vez hecha la adjudicación no pueda reclamarse contra ella, sino en los casos de ausencia en el extranjero, debidamente comprobada, durante todo el tiempo del emplazamiento, si el ausente no tenía en el país representante legítimo.

Debería hacerse también una excepción en favor de los menores e incapacitados, quienes podrían reclamar contra la adjudicación, durante cuatro años después de salir de la menor edad o de la incapacidad, si antes no habían reclamado sus representantes legítimos.

De esta manera las adjudicaciones serían firmes y mas deseables, aumentarían las compras de baldíos y no habría temor ninguno de cometer una injusticia contra nadie.

Todo título primordial expedido con arreglo a la ley, puede ser inscrito desde luego en el Gran Registro de la propiedad.—Añade el Reglamento<sup>59</sup> que para esto es necesario que conste de un modo auténtico la conformidad de todos los colindantes con los límites dados en el plano al terreno deslindado, o que fueron vencidos en juicio los colindantes que promovieron oposición. En realidad, es esta declaración una cosa inútil, como lo hicimos notar al hablar de las composiciones;<sup>60</sup> porque si hay oposición pendiente, de ninguna manera debe expedirse el título; y si no hay oposición, no puede significar nada ante la ley la inconformidad de los colindantes. —Puede, pues, inscribirse desde luego en el Gran Registro todo título primordial de propiedad expedido legalmente.

ADICION.

253. Todo cuanto hemos expuesto sobre la manera de tramitar un denuncia de terrenos baldíos, hasta obtener el título de propiedad solicitado, tiene que observarse, aunque el denunciante sea poseedor del terreno que denuncia, y aunque su posesión sea quieta y pública, fundada en título justo. Pero conforme a lo dispuesto por el artículo 42 de la Ley de 26 de Marzo, el que disfruta la posesión civil del terreno que denuncia, tiene derecho a ciertas rebajas en el precio de dicho terreno, según hemos explicado ya en otros lugares del presente Título. Estas rebajas son: 1º De un *sesenta por ciento* para los poseedores de demasías, sea cual fuere el tiempo que tenga su posesión.—2º De un *cinquenta por ciento* para los poseedores de excedencias y de baldíos que los tengan en su poder mediante

*título justo* de dominio y los hayan poseído, en los términos del Derecho, por espacio de mas de veinte años.—3º De un *treinta y tres por ciento* para los poseedores de baldíos, que los tengan en su poder mediante título traslativo de dominio, y que los hayan poseído, en los términos del Derecho, por espacio de mas de diez años y menos de veinte.

Para gozar de las mencionadas rebajas, necesita justificar el denunciante que ha disfrutado la posesión del terreno que denuncia en los términos que hemos explicado. Esta comprobación se verifica mediante información testimonial rendida ante el Juez de Distrito del Estado donde existe el baldío, con citación del Promotor fiscal de la Federación.

Puede rendir su información en cualquier tiempo, desde el día en que se presenta su denuncia, con tal que la exhiba a la Agencia de tierras, original o en copia certificada, antes de que el Agente remita el expediente de deslinde a la Secretaría de Fomento.<sup>61</sup>

Aunque no lo dice el Reglamento, sera necesario que el denunciante exhiba también juntamente con las diligencias de información mencionadas, los títulos de dominio que amparan su posesión; pues siendo una de las condiciones que establece la Ley<sup>62</sup> para conceder las mencionadas rebajas, el que haya de por medio un *título justo* de la posesión invocada, no podría el Gobierno conceder las rebajas solicitadas, sin tener a la vista la comprobación jurídica que existe en favor del promovente el mencionado título.

El denunciante puede solicitar las rebajas dichas en el escrito de denuncia o puede solicitarlas de la Secretaría de Fomento, cuando ya estan en poder de este Ministerio las constancias de que hemos hablado.

Poseer *en los términos del Derecho* es tener la posesión quieta, pública, de buena fé y amparada por título justo. Estos elementos deben demostrarse en la información testimonial exigida por el Reglamento.

Es tan sencillo y tan común formular ocurso en que se promueve información testimonial para comprobar una posesión civil, que creemos inútil detenernos a dar reglas sobre la manera de escribirlos.

Para los profanos en el arte de litigar, bastara, por vía de explicación, que lean el formulario que corresponde a las indicadas informaciones, al fin de la *Sección* precedente.

§ XII.

DE LA POSESION JUDICIAL.

254. La posesión de las cosas que hemos adquirido en propiedad, es la encarnación real y tangible de la idea de dominio. Mientras esas cosas no estan en nuestro poder, no somos propietarios de ellas sino en la abstracta concepción del Derecho. Tenemos la facultad jurídica de disfrutar una riqueza; pero no tenemos el goce ni hemos aumentado con ella nuestras prosperidades.

<sup>59</sup> Artículo 38.

<sup>60</sup> -2, Sección 2a. de este mismo Título

<sup>61</sup> Artículo 34 del Reglamento.

<sup>62</sup> Artículo 42 citado.

Así, pues, aunque tengamos en nuestras manos un título perfectísimo de dominio sobre éste o aquél terreno baldío, mientras no se nos haga la tradición material de ese terreno no hemos adelantado nada en orden a nuestros bienes. Al contrario, hemos hecho desembolsos de numerario, cuya reproducción no puede comenzar todavía.

Nos hemos hecho, pues, mas pobres, aunque diga la ley que la entrega del título significa la entrega del terreno, porque esta tradición simbólica no es nada en las realidades materiales de la vida.

La diligencia de posesión es, por tanto, de una importancia sin igual en los negocios de baldíos; y es una desgracia que las nuevas leyes no hayan dado reglas claras, completas y precisas para llevar a cabo la entrega de los terrenos que vende la nación.

El artículo 37 del Reglamento dice, en sus últimas palabras, *que el adjudicatario de un terreno baldío puede pedir la posesión judicial de ese terreno, si así le conviniere*, una vez que ha recibido su título de dominio. Pero ni en las leyes que precedieron a este Reglamento,<sup>63</sup> ni en el Reglamento mismo, se haya una palabra mas relativa a esta importante materia.

El tenedor del título puede pedir la posesión del terreno adquirido del Gobierno; pero ¿ante qué juez? ¿qué caracter tiene la jurisdicción que se ejerce al decretar una posesión? ¿es acaso jurisdicción contenciosa, acaso voluntaria? ¿qué tramites se observan para dar la posesión? ¿con qué solemnidades se otorga? ¿qué efectos jurídicos produce?—Todas esas cuestiones surgen de golpe al abordar esta materia.

Procuraremos resolverlas con la ayuda de Dios.

#### 255. A.—DEL JUEZ COMPETENTE.

Es competente para decretar y llevar a cabo una posesión judicial de terrenos baldíos, vendidos por el Gobierno, el Juez de Distrito del Estado o Territorio donde esta situado el terreno cuya posesión se pide. En realidad, esta cuestión ha sido resuelta ya en nuestro estudio sobre *el acto jurídico que se celebra en la enagenación de los terrenos baldíos*, Parrafos 4º y 5º, Sección 1ª del presente Título. Si tenemos razón en lo que allí hemos dicho, no cabe duda que los jueces Federales deben conocer de las posesiones en esta clase de negocios.

Efectivamente: si el Gobierno hace una enagenación verdadera, a título oneroso, de los terrenos que adjudica a los particulares, no puede eludir la obligación de entregar al comprador la cosa vendida con todos los frutos, aumentos o mejoras que hubiere tenido desde el día de la adjudicación y con todos los accesorios que le pertenecen y estan destinados al uso perpétuo de ella.<sup>64</sup>

Esta asimismo obligado, si no existe pacto en contrario, no sólo a verificar la entrega real de la cosa vendida, sino también a mantener al comprador en la posesión pacífica de ella: es decir, esta obligado a responder de la evicción y saneamiento en los términos del Derecho.<sup>65</sup>

La tradición simbólica de que habla el Reglamento de Junio<sup>66</sup> tiene como efecto jurídico el dominio sobre los frutos de la cosa vendida, y la interrupción de la prescripción contra el que posee dicha cosa, si se le puede probar en juicio, que tuvo conocimiento pleno de la tradición del título; pero esa entrega simbólica no deroga la obligación estricta de hacer la tradición real de la cosa, según lo dispuesto por las leyes de Partida ya citadas. No lo dice el Reglamento, ni sería decoroso para la Nación el que lo dijera.<sup>67</sup>

Mientras esta pendiente, pues, la posesión judicial del terreno vendido por el Gobierno, esta ligado al negocio, de un modo legal, el nombre de la Federación. Ella es, por tanto, *parte* en dicho negocio, en el mas completo sentido jurídico de la palabra.

Ahora bien: conforme a la fracción 3ª, Artículo 97 de la Constitución de la República, corresponde a los Tribunales Federales conocer *de aquellos negocios en que la Federación fuere parte*.

El Juez de Distrito del Estado o Territorio donde esta situado un terreno baldío es, pues, competente para conocer de la posesión judicial de ese baldío.

Hemos dicho en lo que se funda la competencia federal. La competencia particular del juez mencionado le viene de la situación de la cosa, en virtud del *Estatuto Real* y de la legislación sobre interdictos, de lo cual hablaremos mas adelante.

El *Juzgado de Distrito de Guadalajara* sostuvo, no ha mucho tiempo, una practica asaz extravagante en los negocios de baldíos. Reconocía su competencia para decretar la posesión judicial de los terrenos baldíos titulados por el Gobierno; pero desde el momento en que le decían una palabra contra aquella posesión, aunque se la dijeran con la boca y no por escrito, suspendía inmediatamente la diligencia, se declaraba incompetente y *despachaba la gente con todo y título a discutir sus derechos ante los jueces locales de Jalisco*. Estos, a su vez, tuvieron el candor de avocarse el conocimiento de esos negocios.—Decía el Juez de Distrito que la Federación dejaba de ser parte desde el momento en que había recibido el precio del terreno vendido, porque ya no tenía interés pecuniario en el asunto. Esto significa aplicar violentamente a estos negocios la fracción 1ª, artículo 97 de la Constitución. He aquí el texto de dicha fracción, según la reforma de 1884:

«Corresponde a los Tribunales de la Federación conocer: 1º De todas las controversias que se susciten *sobre el cumplimiento y aplicación de las leyes federales*, excepto en el caso de que la aplicación sólo afecte intereses de particulares, pues entonces son competentes para conocer los jueces y Tribunales locales del orden común de los Estados, del Distrito Federal y de los Territorios.»

Este precepto constitucional se refiere, pues, a las controversias que se susciten sobre cumplimiento y aplicación de las leyes federales, palabras que hemos subrayado.—Pero la entrega de un terreno baldío vendido por el Gobierno ¿es una discusión sobre el sentido que debe darse a esta o aquella ley Federal?—

<sup>63</sup> Ley de 18 de Diciembre de 1893, y Ley de 26 de Marzo de 1894.

<sup>64</sup> Leyes 28 y 29, Tit. 5o, Part. 5a.

<sup>65</sup> Leyes 32 y 35, Tit. 5o, Part. 4a.

<sup>66</sup> Artículo 37, Reglamento de 5 de Junio de 1894.

<sup>67</sup> Lo de la derogación.

Evidentemente no. La Federación resulta ligada en estos casos por un negocio del orden civil verificado por ella en los términos ya explicados. No se trata, pue, de sus leyes, *sino de ella misma*. No hay término de comparación en uno y en otro caso; y la aplicación del mencionado precepto a las posesiones judiciales no podía ser mas absurdo.

Se comprende la limitación que puso la *reforma* a la fracción mencionada. Si de todos los litigios en que pudiera invocarse una ley federal tuvieran que conocer los tribunales de la Unión, casi no habría negocio que no fuera a sus manos; pues no hay controversia en que no sea posible citar con razón o sin ella un precepto constitucional, algún principio de derecho común, que, mientras no haya códigos Federales, sera ley de la Unión.

Por último, hemos hecho ya notar, en el *parrafo 5º, Sección 1ª de este Título, cuan profundamente inmoral es el pensamiento de que el Gobierno pueda creerse desligado de todo deber, desde el momento en que ha recibido los dineros de una venta. Esto sería algo mas que un abuso vulgar y mezquino del poder. Esto sería, como hemos dicho ya, colocar el Soberano Poder de la República al nivel de un despreciable estafador, cosa que no pueden admitir ni las leyes ni el honor nacional.*

Decíamos que era extravagante la practica seguida por el Juez de Jalisco, porque no tenía escrúpulos constitucionales respecto de su competencia en las posesiones judiciales, sino cuando alguien reclamaba de palabra o por escrito contra ellas. ¿Había, pues, una hora en que empezaba y otra en que acababa su competencia?—Sí, así lo creía aquél funcionario; *él pensaba que una posesión de baldíos es una diligencia de jurisdicción voluntaria*: que en este orden de jurisdicción la competencia no significa nada; pero que desde el momento que hay controversia, nada puede hacer el Juez Federal.

Estas peregrinas ideas no valdrían la pena de tomarse en consideración en un estudio serio si no fuera porque su aplicación ha causado desastres graves en negocios de cuantía tratados en Jalisco, y porque llevados alguna vez a los Tribunales Supremos, fueron mal estudiadas y peor comprendidas.

Ya hemos dicho lo bastante para demostrar la competencia federal en estos asuntos; pero si se duda de ella en lo contencioso, ¿cómo puede admitirse en lo voluntario? Si un juez no puede discutir la justicia y moralidad de una posesión, tampoco puede otorgarla fuera de discusión; *puede o no puede darla*: en esto no hay facultades a medias. Si puede darla, puede decidir las controversias que surgen con motivo de ella. Si no puede darla, no debe decretar su otorgamiento en ningún sentido; si no puede ser juez en esos negocios, no puede interponer en ellos su autoridad en ningún orden de jurisdicciones. Esto es evidente por sí mismo.

¿Pero las diligencias de posesión judicial, relativas a un terreno vendido por el Gobierno son, de verdad, diligencias de *jurisdicción voluntaria*?

256. B.—DE LA JURISDICCION.

Las diligencias de posesión judicial de un terreno baldío enagenado por el Gobierno, no son ni pueden ser de jurisdicción voluntaria.

Se da la posesión *al que no la tiene*.

Algún denunciante puede tener en su poder el terreno baldío que denunció y adquirió en propiedad; pero la tenencia de una cosa sin título justo no es una posesión.

Si se da la posesión al que no la tiene, es claro que de ordinario habra que quitarsela a otro que la disfruta sin derecho. Esto no puede ser nunca de jurisdicción voluntaria. Es evidente, cuando menos, que el auto de posesión no es un ruego cortés para nadie; y que el antiguo poseedor sale del terreno poseido, quiera o no quiera, si no es que pueda paralizar el acto de la posesión, en los mismos términos que todo ejecutado puede paralizar una ejecución, es decir, mediante títulos también ejecutivos, que directa y validamente desvirtuen el acto *de exequendo*.

Pero un juez no ruega nunca: *manda*. Y no debe mandar nada si sabe que su mandamiento puede caer en la befa de otro. Esto sería contrario a la institución del Poder Judicial y de todo poder público. Si, pues, un Juez de Distrito ha dado un mandamiento de posesión judicial, debe hacer cumplir su mandato, o resolver si tiene o no razón el que se niega a obedecerlo, es decir, ha entrado al pleno dominio de *la jurisdicción contenciosa*.

257. C.—DE LA FORMA EN QUE DEBE PEDIRSE LA POSESION.

Durante la época colonial, la posesión de los terrenos baldíos obtenidos en propiedad por alguno, se decretaba por el Juez Privativo, a solicitud del interesado, sin forma ninguna de juicio, considerandose el acto de la posesión como la última diligencia de un expediente sobre realengos. El Juez Privativo libraba comisión *ad hoc* al Justicia Mayor de la localidad, y éste en nombre del Soberano hacía entrega del terreno mediante las ceremonias acostumbradas entonces, que consistían en que el tenedor del título que se iba a ejecutar abriera y cerrara puertas, arrancara yerbas y tirara piedras en el predio que se le entregaba: y lo que era mas practico aún, se echaba fuera a los poseedores antiguos del terreno si los había, en el mismo acto de la diligencia, sin concederles término de desalojamiento.

En el sistema adoptado por la Ley de 20 de Julio de 1863, el Ministerio de Fomento vino a desempeñar el papel de los Jueces Privativos, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 19 de dicha Ley, el Ministerio mencionado decretaba la posesión del terreno, considerando ese acto como la última diligencia de un negocio de baldíos, de la misma manera que pensaban en esto las antiguas leyes. El Juez de Distrito, en virtud del acuerdo del Ministerio y del mandato de la ley, procedía a verificar la entrega del terreno en los mismos términos, en lo sustancial, en que la verificaban las antiguas practicas.

Hasta aquí no podían surgir dudas ni sobre la competencia de los Jueces de Distrito, ni sobre el procedimiento que debía adoptarse en la entrega de terrenos vendidos por el Gobierno. Pero las nuevas leyes rompen la cadena de diligencias relativas a estos negocios, en el momento en que se entrega al comprador el título de dominio sobre el terreno enagenado. Después de este momento el comprador puede pedir por su cuenta, si así le conviniere, la posesión judicial del terreno que se le ha titulado. Artículo 37 del Reglamento.

Aquí se extingue, pues, la última luz de esta legislación especial de baldíos, y el tenedor del título queda entregado a las sombras del caos que llamamos *Derecho federal común*.

¿Qué va a hacer ahora el tenedor de ese título, para que se le entregue un terreno del cual tiene la propiedad sin tener la posesión?—¿Entabla una acción reivindicatoria de dominio contra el que esta apoderado del terreno?—«La acción reivindicatoria es el medio que tenemos para reclamar las cosas inmuebles, cuyo dominio nos pertenece, pero cuyo ejercicio nos es estorbado por alguno.» Maynz. ¿Necesitamos, pues, emprender todos los gastos, fatigas y dilaciones de un juicio ordinario, para ejercitar dicha acción reivindicatoria de dominio?

—No; afortunadamente el Reglamento de 5 de Junio, en su avaricia de palabras y al doblar para siempre la hoja en esta materia, nos dejó consignado un principio de derecho de inestimable valor. Dijo artículo 37 que *podíamos pedir la posesión judicial del terreno*, en uso del título.

Podemos, pues, pedir *la posesión judicial*. Es decir, podemos intentar *un juicio posesorio* para hacer venir a nuestro poder el terreno comprado.

Ahora bien: los juicios posesorios tienen un nombre célebre, una legislación especial en derecho común, y una jurisprudencia luminosa.

*Se llaman INTERDICTOS.*

¡Los interdictos!..... Estamos, pues, orientados.

258. No nos engolfaremos en una larga exposición acerca de los *interdictos*. Podríamos con esto llenar muchas paginas, y lo haríamos sin fatiga y sin gloria, pues nos bastaría copiar a alguno de los mejores maestros de la ciencia para verificarlo. Pero esas paginas estarían aquí fuera de su lugar. Nos ceñiremos, pues, a lo estrictamente necesario para nuestro objeto.

*Alia interdicta sunt adipiscendae, alia retinendae, alia recuperandae possessionis.* Tenemos que hablar nosotros del interdicto *adipiscendae possessionis*.

Este es, en efecto, el que procede para pedir la posesión de un terreno baldío, que nos ha sido transmitido en propiedad por el Gobierno.

«El interdicto de adquirir la posesión es el que nos compete, dicen los autores, para pedir una posesión en que todavía no hemos entrado, pero a la cual tenemos un derecho evidente.»—No tiene reglas especiales este interdicto, sino que se tramita en juicio sumario, como todos aquellos para los cuales no se han fijado términos excepcionales o diligencias peculiares.

Corresponde conocer de un interdicto posesorio al juez del lugar donde esta ubicada la cosa.<sup>68</sup>

Así, pues, como hemos dicho mas arriba, el Juez de Distrito del Estado donde esta situado el baldío adquirido, es el competente para otorgar la posesión de él.

Se tramitan los juicios sumarios, corriendo traslado de la demanda por tres dias al reo; recibiendo el juicio a prueba, si fuere necesario, por ocho dias; se conceden seis dias a ambas partes para alegar y se pronuncia sentencia dentro de los tres dias siguientes a la audiencia de alegatos. Así aparece de las doctrinas

de los *practicos* sobre este juicio. De la sentencia no se admite apelación sino en el efecto devolutivo.

Las solemnidades de la demanda son las mismas que debe revestir la que inicia un juicio ordinario, y de las cuales hablamos en el siguiente Título al ocuparnos del juicio de oposición.

259. Tenemos derecho evidente a la posesión de una cosa, cuando fundamos nuestro derecho en título ejecutivo que trae aparejada ejecución; y no hay litigio pendiente sobre aquella cosa.

Ahora bien: un título de dominio dado y firmado por el Presidente de la República o por su Ministro de Fomento, es un título auténtico, público, que trae aparejada ejecución.<sup>69</sup> Por tanto, si sobre el terreno que se nos concede por ese título no hay juicio de oposición pendiente, podemos fundar en él nuestro derecho a la posesión, porque nuestro derecho a ella resulta evidente.

El tenedor del título comparecera, pues, por escrito ante el Juez de Distrito competente: describira el terreno que pide, acompañara su título auténtico, designara el nombre del que detenta su terreno, y pedira que se le emplace a contestar la demanda y se le condene en su oportunidad a la entrega a su costa del terreno que disfruta sin derecho. En las sentencias que recaen en los interdictos siempre se condena en costas al que resulta vencido.

No debemos decir mas sobre esta materia; nos hemos limitado a ligeros apuntes porque nuestro principal propósito era demostrar que la posesión judicial de un terreno baldío se pide en juicio sumario ante el Juez de Distrito del Estado donde esta situado ese baldío. —Una vez demostrado que lo que debe intentarse en estos casos es un interdicto *adipiscendae possessionis*, nos basta recomendar al lector se sirva de la «Curia Filípica Mexicana,» por lo que ve al procedimiento; y para saciarse de una doctrina amplia, filosófica y profunda sobre el particular, que consulte la eximia obra de *Carlos Maynz* sobre *Derecho Romano*, en los Tratados «de la posesión» y de las «*acciones*.»

#### 260. D.—SOLEMNIDADES CON QUE DEBE DARSE LA POSESION Y EFECTOS JURIDICOS QUE PRODUCE.

Ya hemos dicho en el precedente parrafo que antiguamente se entregaba el terreno al tenedor de un título sobre realengos mediante la ceremonia de abrir y cerrar puertas, tirar piedras y arrancar yerbas, y que se echaba fuera a los que ocupaban el terreno indebidamente.

Esta practica era la expresión genuina del Derecho Común.

Actualmente se han hecho algunas variaciones poco sustanciales a dicha practica. He aquí como se procede:

Se cita dia y hora para la diligencia de posesión; en el mismo auto en que se manda otorgar la posesión y se hace esa cita, se manda intimar la orden de desocupación al detentador del terreno, apercibiéndole de lanzamiento a su costa a la hora de la diligencia. Se cita a todos los colindantes del terreno, a fin

<sup>68</sup> Ley de 23 de Mayo de 1837, artículo 92.

<sup>69</sup> Leyes 1 y 144, Título 18, Part. 3a y Glosa de Gregorio López o la primera de las leyes citadas.

de que comparezcan en sus respectivas líneas a la hora de la posesión. Se agregan constancias de que todos están legalmente notificados, y el día de la diligencia se entrega solemnemente al nuevo dueño, en nombre de la Unión, el terreno, sus fincas, aguas y plantas. En el mismo acto se intima orden a los colindantes de respetar los linderos que abarca la posesión, y se lanza fuera del terreno a los que lo ocupaban, si antes no habían salido. Por último, se intima orden de obediencia de todo lo practicado a quienes esta orden toca e interesa, bajo la advertencia de que incurran en las penas impuestas por la ley al que desobe-

dece un mandato de la autoridad legítima, si quebrantan la referida orden.

Con esto termina la diligencia, de la cual se levanta la acta o actas correspondientes, en debida forma, las que serán firmadas por todos los que en ellas intervienen.

Los efectos jurídicos de la posesión consisten en el libre y legítimo goce, uso, abuso y aprovechamiento del terreno que se ha recibido, y en que desde ese día comienza a correr la prescripción en favor del poseedor y de los que le sucedan legalmente en la posesión.