

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO FUENTE PARA LA HISTORIA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA. EL CASO DE BAJA CALIFORNIA

David PIÑERA

Consideramos que el Registro Público de la Propiedad además de la importante función que desempeña de garantizar la seguridad del tráfico jurídico de inmuebles, puede desempeñar otra, poco advertida hasta la fecha, como lo es el constituir una valiosa fuente para la historia de la tenencia de la tierra. Creemos que la evidente utilidad de la primera de dichas funciones ha hecho que se soslaye la segunda, de tal manera que no se han valorado debidamente las múltiples posibilidades que presenta el Registro Público como archivo histórico.¹ Esto es, se ha venido centrando la atención en los efectos jurídicos de publicidad registral que tienen los asientos que en él se hacen, referentes a la constitución, transmisión, modificación, etcétera, de los derechos reales sobre inmuebles, mismos que, por el solo hecho de su inscripción, surten efectos frente a terceros.² Pero al lado de ese aspecto está su carácter de repositorio histórico, toda vez que conserva testimonios que permiten reconstruir las formas que en el transcurso del tiempo ha revestido el tráfico jurídico de inmuebles.

Cabe señalar que dicho tráfico constituye un aspecto vertebral de toda sociedad, en cuanto está vinculado a las actividades económicas sustanciales que se dan en su seno, por lo que desde ese ángulo el Registro Público de la Propiedad es un reflejo veraz y a profundidad

¹ Hasta donde estamos informados, a la fecha no se han realizado investigaciones que utilicen a fondo archivos del Registro Público de la Propiedad, considerándolos como fuente primordial, a la manera en que se han trabajado, por ejemplo, los archivos parroquiales para estudios de Historia Demográfica o las Cartas Cuentas, para análisis de Historia Económica. No obstante, sabemos de entidades como el Estado de México, San Luis Potosí y Jalisco, en donde se tiene conceptuados como de carácter histórico a sus respectivos archivos del Registro Público de la Propiedad. En vía de ejemplo citamos la *Guía de los Archivos históricos de Guadalajara*, Gobierno del Estado de Jalisco, 1979, en la que se incluye el del Registro Público de la Propiedad.

² En términos generales, esta es la finalidad que atribuye Carral y de Teresa, Luis, al Registro Público de la Propiedad. Cfr. su obra *Derecho Notarial y Derecho Registral*, México, Editorial Porrúa, 1976, p. 219.

de las condiciones socioeconómicas que presenta un conglomerado humano en un momento dado. ¿Qué clases sociales han tenido acceso a la tierra, qué usos se le han dado a ésta en materia de agricultura, ganadería, minería, asentamientos urbanos, etcétera? Son aspectos —primordiales todos ellos— que pueden consultarse en los archivos que nos ocupan. Por el'o, el objetivo central de esta ponencia es destacar el valor de tales archivos como fuente para la historia de la tenencia de la tierra.

Dado que el Registro Público de la Propiedad es una institución moderna, que en nuestro país data de 1870,³ obviamente proporciona información a partir de ese año, que desde cierto ángulo puede considerarse reciente, pero desde otro, ya nos separa de él más de un siglo, lo que ha dado oportunidad a que se acumule un copioso acervo documental. Además, cubre periodos de suma importancia en el desarrollo de México, como lo son la Restauración de la República, el Porfiriato, la Revolución y lo que va hasta nuestros días, de tal manera que las distintas entidades del país pueden encontrar valiosos testimonios de su historia, en sus respectivos archivos del Registro Público de la Propiedad.

Para Baja California Norte tales archivos son particularmente útiles, ya que todas sus poblaciones importantes surgieron en la época porfirista, esto es, son jóvenes, sobre todo si se les compara con algunas del resto del país, que datan de la época colonial o de la prehispánica.⁴ En esa virtud, puede considerarse que, en términos generales, los archivos del Registro Público de la Propiedad de Baja California cubren todo el período en el que se han dado los fenómenos históricos regionales de mayor trascendencia. Al respecto cabe señalar que es a partir de los años ochentas del siglo xix cuando empieza a incrementarse el poblamiento de la franja fronteriza bajacaliforniana, en la que están asentadas todas sus poblaciones importantes, como lo son Mexicali, Tijuana y Tecate, contiguas a la Línea Divisoria Internacional y Ensenada, muy próxima a ella. Antes de los mencionados años ochentas, los principales asentamientos humanos —que en realidad eran muy pequeños— estaban considerablemente al sur de la línea divisoria con Estados Unidos. Mencionemos, como ejemplos, a El Rosario, Santo Tomás y San Vicente, que en sus inicios fueron misiones y posteriormente quedaron reducidos a pequeños núcleos de ganadería o agricultura a escala incipiente; o bien el caso de Real del Castillo, que temporalmente fue un sitio minero. Procede destacar que el sistema misional, en su conjunto, tuvo su mejor época en el siglo xviii, para luego entrar en un agudo proceso de declinación.⁵ Obtuvo sus mayores

³ Se instituyó en el *Código Civil para el Distrito y Territorio Federal de Baja California* de 1870.

⁴ Piñera, David, *Las ciudades de Baja California*, Tijuana, Colección Historia para todos, Universidad Autónoma de Baja California, 1980, p. 6.

⁵ Amplia información sobre el sistema misional jesuítico de Baja California se

logros en la mitad sur de la península, la cual queda fuera de nuestro estudio, ya que éste se circunscribe a la parte norte y especialmente a la franja fronteriza. En esta franja, en las últimas décadas del siglo XIX empezó a concentrarse la población de Baja California Norte, al grado de que actualmente más del 90% de ella está asentada a lo largo de la Línea Divisoria Internacional. Por esto reiteramos que el Registro Público de la Propiedad es una fuente idónea para el estudio global del periodo en que se han dado los fenómenos históricos de mayor significación en Baja California Norte. Además, se incrementa su valor como fuente si advertimos que las cuestiones de tenencia de la tierra son particularmente importantes en Baja California, pues en lo sustancial la historia de ésta se reduce a los esfuerzos que en distintas épocas se han realizado, primero para asentarse en sus costas mediterráneas o en sus áreas desérticas, luego colonizarlas, legítimar títulos sobre ellas, mensurarlas, trabajarlas, formar centros urbanos, etcétera.⁶ Esto ha significado afanes, desiluciones, triunfos y no pocas polémicas. Inclusive, algunos aspectos básicos de la problemática regional contemporánea, giran en torno a la tenencia de la tierra: ciudades que por su incremento demográfico explosivo se desbordan sobre terrenos circundantes considerados ejidales; colonias populares surgidas en lugares inseguros y en los que es difícil proporcionar servicios públicos; personas que sólo tienen la posesión de sus lotes sin poder regularizarlos y en fin, el litigio insólito de Tijuana —por fortuna ya finiquitado— en el que una compañía se ostentaba como causahabiente de los dueños de nada menos que toda la superficie en que está asentada la ciudad. Como se advertirá, una perspectiva histórica de tales cuestiones se hace indispensable, a fin de hacer una visión esclarecedora.

Por otra parte, los archivos del Registro Público de la Propiedad en Baja California vienen a ser sumamente valiosos, debido a que son muy escasos los otros fondos documentales de que puede disponer en un momento dado el estudioso de la historia regional, pues por diversas circunstancias, los documentos importantes están fuera de la entidad. Algunos están en el Archivo de Indias, por corresponder a la época colonial, otros en La Paz, Baja California Sur, de la que políticamente dependió la parte norte hasta 1887; otros en la capital del país, relativos al periodo en que tuvo el carácter de territorio federal y otros en muy diversos repositorios del extranjero, a los que han llegado por toda esa serie de lamentables contingencias que han sufrido muchos archivos

encuentra en la obra de Miguel del Barco, *Historia Natural y Crónica de la Antigua California*, edición y estudio preliminar de Miguel León-Portilla, México, Instituto de Investigaciones Históricas de la UNAM, 1973. Sobre dicho sistema y además el franciscano y el dominico, puede consultarse de Miguel Mathes, *Las misiones de Baja California the missions of Baja California, 1683-1849*. La Paz, B. Cfa, Sur, Ed. Aristos, 1977.

⁶ Piñera, David, *La tenencia de la tierra en Baja California. De la Época Prehispánica a 1888*. México (Tesis de Maestría en Historia, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM), 1975, p. 3.

en todo nuestro país. En esa virtud, resulta de gran utilidad tener a la mano un fondo documental que proporciona amplia información para la historia de la tenencia de la tierra.

Procede ahora que aunque sea brevemente reseñemos la forma en que se establecieron en Baja California Norte las oficinas del Registro Público de la Propiedad. Como se sabe, a través del *Código Civil para el Distrito y Territorio Federal de Baja California* de 1870 se instituyó en nuestro país el Registro Público de la Propiedad.⁷ Esta institución —al igual que el Registro Civil— está dentro de la tónica general del régimen juarista de modernizar el Estado mexicano, colocando bajo su control administrativo una serie de aspectos primordiales de la vida de los ciudadanos.⁸ El 28 de febrero de 1871 se promulgó el Regla-Registro Público de la Propiedad en el Partido Norte de la Baja California respectivo y el 29 de diciembre del siguiente año se autorizaron en la capital del país los primeros libros destinados a la oficina del fornia. Pero no fue sino hasta el 21 de septiembre de 1880 —casi ocho años después— cuando se hizo la primera inscripción, en Real del Castillo, que a la sazón era la cabecera del referido Partido Norte. Ese lapso tan grande, que medió entre la autorización de los libros y la primera inscripción, es representativo de la tardanza con que por lo general se aplicaban en Baja California las disposiciones que se dictaban en el Distrito Federal, a consecuencia, fundamentalmente, de la gran

⁷ Este código fue sancionado por decreto de 13 de diciembre de 1870 y entró en vigor el 10 de marzo de 1871. Se considera que en términos generales los antecedentes del Derecho Registral mexicano se encuentran en el Derecho Español, en el que hay una larga tradición al respecto, que en sus inicios recibió la influencia del Derecho Germánico. A este último se le puede atribuir la creación de la publicidad registral, toda vez que ésta no existió en el Derecho Romano, en el que privaba la clandestinidad en materia de translación de inmuebles, ya que no se exigía ninguna especie de pregón como el que estipulaba, por ejemplo, el Fuero de Plasencia de España o bien su inscripción en libros especiales, que ya fue un principio de registración más definido, que se dio en el Derecho Germánico (Carral y de Teresa, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, p. 221-223). Como antecedente español directo podemos citar la Ley Hipotecaria de 1861, cuya influencia se advierte en el *Código Civil para el Distrito y Territorio Federal de Baja California*, de 1870 y ubicada en el periodo novohispánico la Cédula Real de 9 de mayo de 1778, basada a su vez en la Pragmática de Carlos III, de 31 de enero de 1768, que creó los Oficios de Hipotecas (Luis Muñoz, *Comentarios al Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 30 de agosto de 1928*, México, Ediciones Lex, 1946, p. 643).

⁸ Colín Sánchez, Guillermo, *Procedimiento Registral de la Propiedad*; México, Editorial Porrúa, 1972, p. 19. Una vez que Don Benito Juárez logró restaurar la República, tuvo interés en que el país contara con una legislación civil propia y al efecto nombró una comisión, que estuvo integrada por Mariano Yáñez, José María Lafragua, Isidro Montiel, Rafael Dondé y Joaquín Eguía, que dotaron al país del primer Código Civil mexicano. Fue aplicable en el Distrito y en el Territorio Federal de Baja California, pero paulatinamente fue adoptado —en una forma u otra— por las demás entidades federativas, incluyendo la parte relativa al Registro Público de la Propiedad, que vino a ser una innovación introducida al país por dicho código.

distancia que los separa y de las deficientes vías de comunicación de la época, amén de la inestabilidad política que sufría el país.

En 1882 se cambió la cabecera del Partido Norte, de Real del Castillo a Ensenada, que prácticamente era sólo un pequeño caserío, en un predio rústico. Obviamente se trasladaron ahí los libros del Registro Público de la Propiedad, de tal manera que de 1883 en adelante las inscripciones de traslados de dominio de inmuebles están fechadas en Ensenada.

Expuesto lo anterior, creemos oportuno informar de una investigación que estamos realizando en el Centro de Investigaciones Históricas UNAM-UABC, con sede en Tijuana,⁹ sobre la tenencia de la tierra en Baja California y utilizando como fuente primordial los archivos locales del Registro Público de la Propiedad. Esta investigación nos está dando oportunidad de advertir las múltiples posibilidades que ofrece dicho registro como fuente histórica. Desde luego aclaramos que la investigación se encuentra en la etapa inicial de recolección de datos, por lo que sólo nos referiremos someramente a algunos aspectos metodológicos.¹⁰

El periodo de estudio es el comprendido entre 1880 y 1920, que —como ya expresamos— es en el que surgieron sus principales poblaciones, asentadas en la franja fronteriza.

Para entender adecuadamente ese periodo debe tomarse en consideración, por una parte, las débiles relaciones que entonces tenía la frontera bajacaliforniana con el alejado altiplano de México y, por otra, su marcada relación de dependencia respecto de California, Estados Unidos, donde se localizan las causas económicas fundamentales del surgimiento y desarrollo de las poblaciones de Baja California. En esa virtud, el marco teórico de nuestra investigación incluye la teoría de la dependencia, dada esa clara subordinación que presentaba la economía de Baja California, respecto de California.¹¹ Esto es, dentro de la situación general de dependencia económica de México respecto de Estados Unidos, se acentuaba ésta a nivel regional entre Baja California y California, lo que ha dado por resultado que los factores vertebrales

⁹ El Centro de Investigaciones Históricas UNAM-UABC está auspiciado conjuntamente por la Universidad Nacional Autónoma de México y la Universidad Autónoma de Baja California. Nuestras actividades tienen la supervisión y asesoramiento del Instituto de Investigaciones Históricas de la UNAM.

¹⁰ La investigación está a cargo de la Lic. Rosa María Lack y se denomina "Tierras e inversiones de extranjeros en Baja California Norte. 1880-1920". Es un subproyecto de un proyecto general de investigación denominado "Desarrollo socioeconómico de la frontera de Baja California. 1880-1920", que es un trabajo de equipo.

¹¹ La teoría de la dependencia es un instrumento teórico útil para el análisis de sociedades que encuentran en la subordinación económica su rasgo característico. Como se sabe, existe una copiosa bibliografía al respecto, pero para los efectos concretos del tema que nos ocupa, son especialmente útiles las obras de Fernando Cardoso, Enzo Faletto y Theotonio Dos Santos, en lo que ve a planteamientos generales y las de Alejandro Boris Rofman, Manuel Castels y Jorge E. Hardoy, en lo que se refiere a urbanización dependiente en América Latina.

en el desarrollo histórico de la primera han sido repercusiones de fenómenos registrados en la segunda.

Bajo esa perspectiva veamos algunos aspectos concretos. Tomemos como ejemplo el caso de Ensenada, primera población importante que surge próxima a la Línea Divisoria Internacional. Procede recordar que al asumir Porfirio Díaz la presidencia en 1876, se inició en México una etapa de pacificación interna y de fortalecimiento de la política de apertura a las inversiones norteamericanas, que empezaron a vencer el monopolio europeo.¹² En 1883 se promulgó la Ley de Colonización que propició que mediante el deslinde de terrenos baldíos algunas compañías extranjeras se apoderaron de enormes extensiones.¹³ Una de ellas, *The International Company of Mexico*, obtuvo la concesión de prácticamente toda la superficie del actual Estado de Baja California.¹⁴ Esta compañía norteamericana inició en 1886, en Ensenada, trabajos de urbanización de gran envergadura. Fraccionó en forma integral una parte considerable de la bahía, pues trazó calles, hizo construcciones, estableció giros comerciales e introdujo medios de comunicación con San Diego, tales como teléfono y líneas de vapores.¹⁵ El plano de la ciudad —que se reconoce como oficial hasta la fecha— fue elaborado por los ingenieros de la compañía.¹⁶

Ese fenómeno hay que articularlo en el contexto del desenvolvimiento demográfico y económico del sur de California y particularmente de San Diego en esos años. Vemos que esa área experimentaba un notable aumento de su población, vinculado con un auge o *boom* en bienes raíces, que principió a inicios de los ochentas.¹⁷ A consecuencia de éste se llevaron a cabo grandes desarrollos urbanos en el condado de San Diego, propiciados por el arribo de numerosas personas, procedentes de San Francisco y Los Angeles, a partir de los ochentas. En esta tesitura

¹² Meyer, Lorenzo, "Cambio político y dependencia, México en el siglo XX", Centro de Estudios Internacionales, *La política exterior de México: realidad y perspectivas*, México, El Colegio de México, 1972, p. 1.

¹³ Piñera Ramírez, David, *La tenencia de la tierra en Baja California. De la Época Prehispánica a 1888*. México (Tesis de Maestría en Historia, Facultad de Filosofía y Letras, Colegio de Historia, UNAM), 1975, p. 279.

¹⁴ Cfr. Goldbaum, David, Informe histórico de la Colonia Carlos Pacheco, rendido al gobernador del Distrito Norte de Baja California, el 31 de octubre de 1916, p. 1.

¹⁵ Piñera Ramírez, *op. cit.* Otras referencias pueden encontrarse en el periódico *The San Diego Union* de fechas 30 de noviembre de 1886, 12 y 19 de junio de 1887. Asimismo en *Lower California, The peninsula, Now open to colonists*, folleto publicado por la propia compañía en 1888.

¹⁶ Zárate David, *Bosquejo histórico de la península de Baja California. Particularmente de la ciudad y Puerto de Ensenada*, Ensenada, B. Cfa., 1948, pp. 18 y 19.

¹⁷ Boot, Larry, *et al.*, "Portrait of Boom Town, San Diego in the 1880's", San Diego, reimpresión de *California Historical Quarterly*, diciembre de 1971, 30 p. Richard F. Paurade, *The History of San Diego. The Glory Years*, San Diego, Union-Tribune Publishing Company, 1966, p. 167-191 Cfr. También Glen S. Dumke, *The Boom of Eighties in Southern California*, San Marino, Huntington Library and Art Gallery, 1944.

y haciendo abstracción de la línea divisoria, el fenómeno se extendió hasta Ensenada, que vino a ser un desarrollo urbano más, promovido también por inversionistas norteamericanos, para clientes especialmente norteamericanos. Se escogió precisamente Ensenada porque era el sitio al que San Diego y San Francisco tenían más fácil acceso por barco, que era el mejor medio de transporte de la época.¹⁸ Obsérvese como en este caso de Ensenada la elección de sitio, ocupación de espacios y desenvolvimiento urbano, son consecuencia de las modalidades que en ese momento cobraba el desarrollo del capitalismo norteamericano del suroeste. Ese carácter dependiente de la economía bajacaliforniana se pone aún más de manifiesto si se advierte que en 1889 *The International Company of Mexico* disminuyó notab'emente sus operaciones en Ensenada, a consecuencia de la recesión que experimentó la economía norteamericana en ese año, lo que terminó bruscamente el auge o "boom" en bienes raíces.¹⁹ Curiosamente en ambas Californias, el boom alcanzó su máximo apogeo en 1888, en el que hubo gran cantidad de ventas de terrenos a precios muy altos, pero sorpresivamente en 1889 se estancaron las ventas y los precios se desplomaron. O sea que tras el boom vino el bust, como suele suceder en la economía norteamericana. Esto, aunado a otros factores, puso en crisis a la *International Company*, al grado de que en ese año de 1889 vendió todos sus terrenos y demás bienes a la *Mexican Colonization Company*, constituida en Londres. Ésta al principio continuó el desarrollo urbano de Ensenada, pero pronto empezó a orientar sus recursos hacia otros campos, como la minería y la agricultura, de tal manera que las compraventas de solares urbanos en Ensenada en lo sucesivo tuvieron un ritmo muy lento.

Todo lo anterior se refleja en forma notablemente clara en el archivo del Registro Público de la Propiedad de Ensenada, como lo estamos corroborando en nuestra investigación. Por ejemplo, tomamos un periodo de 20 años, a partir de 1883 en que se hacen las primeras inscripciones en Ensenada. Centramos la atención en las inscripciones que se refieren a predios urbanos y tenemos lo siguiente: de 1883 a 1886 es mínimo el número de inscripciones, empieza a incrementarse notablemente en 1887, a consecuencia de las actividades de la *International Company* y llega al climax en 1888, coincidiendo, precisamente con el apogeo del boom aludido. En 1889 hay una muy marcada depresión, que corresponde precisamente al bust y crisis de la *International Company*. Se advierte luego un nuevo incremento, atribuible, tal vez, a la intervención de la *Mexican Colonization Company*, que sustituye a la anterior, pero en lo sucesivo la tendencia general es a descender, lo

¹⁸ Referencias sobre las condiciones de los medios de transporte y la duración de los traslados en la región, en las últimas tres décadas del siglo pasado, se encuentran en *The San Diego Union*, de 21 de noviembre de 1871 y 19 de febrero de 1887, así como en la revista *Land of Sunshine*, de octubre de 1898, p. 267.

¹⁹ Stern, Norton, B., *Baja California, Jewish refuge and home land*, Dowson's Book Shop, Los Angeles, 1973, p. 48.

que refleja la orientación de la nueva compañía hacia la minería y la agricultura, en lugar del desarrollo urbano.

En el mismo periodo analizamos la nacionalidad de los propietarios de predios urbanos inscritos. El número de las inscripciones de predios de extranjeros es notablemente superior al de los mexicanos, lo que corrobora que las promociones de las compañías fraccionadoras estaban orientadas básicamente a los extranjeros, especialmente norteamericanos. Además se percibe también con toda claridad en la línea correspondiente a extranjeros el auge del *boom* en 1888 y el desplome por el *bust* de 1889; hay una transitoria recuperación en 1890 y luego el descenso creciente. En cambio, en las inscripciones que corresponden a mexicanos casi no se advierten altas o bajas muy pronunciadas, sino que es más bien un nivel estable. También se percibe que para 1898 son superiores las inscripciones de nacionales a las de extranjeros, situación que se robustecerá con el transcurso del tiempo, definiéndose así claramente Ensenada como una ciudad de residentes mexicanos.²⁰

Obsérvese como a través del Registro Público de la Propiedad se obtienen unas especies de “electrocardiogramas” de una sociedad en un momento dado, pues proporciona indicadores sobre un aspecto viceral como es la tenencia de la tierra, en cuanto ésta subsume toda una serie de relaciones socioeconómicas que se dan en el seno del conglomerado humano en cuestión.

Finalmente diremos que aquí sólo nos hemos referido a uno de los diversos aspectos de una investigación en proceso de desarrollo, guiados por el propósito de mostrar una de las múltiples y variadas posibilidades que ofrecen los archivos del Registro Público de la Propiedad como fuentes para la historia de la tenencia de la tierra, que es el objetivo central de este trabajo.

²⁰ Las gráficas se han elaborado con base en datos recabados directamente por el Centro de Investigaciones Históricas UNAM-UABC, vaciados en cuadros con las siguientes columnas: número de la inscripción, identificación del predio, fecha del título, fecha de la inscripción, nombre del causahabiente, nombre del causante, superficie y precio. Se recogen datos del 100% de los casos del universo, es decir, no se sigue el sistema de muestreo. Las gráficas fueron diseñadas por el Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales de la Universidad Autónoma de Baja California, al igual que los cuadros síntesis.