

tado en algún tiempo servidumbres prediales o reales, porque la naturaleza de dicho edificio y la de estas servidumbres, tal como las reconoce y establece la ley, no pueden adunarse. De éstas la que el vulgo señala como un derecho del público sobre el Portal de Carmelitas, es la de paso, porque, se dice, desde el momento en que por tantos años se transitó por el Portal, el público debió adquirir el derecho de seguir pasando por él, y de guarecerse bajo sus bóvedas de la lluvia y del sol.

A esto respondemos: I. Que la servidumbre de paso tanto conforme al antiguo derecho español, como con arreglo a los distintos Códigos Civiles que han regido en el Estado desde 1872 a la fecha, es una servidumbre esencialmente rústica: es decir, que la ley la establece en favor de *fincas o heredades enclavadas entre otras ajenas sin salida a la vía pública*, cuyos propietarios pueden exigir el paso por los predios vecinos, indemnizando al dueño del terreno por donde obtengan la servidumbre, de los perjuicios que con ella le causen. II. Que siendo esto así ¿quién puede cuerdamente sostener que el Portal de Carmelitas haya reportado la *servidumbre legal de paso* en favor del público de Querétaro?

Por tanto, quien se empeñe en afirmar que el Portal de Carmelitas sufría alguna servidumbre legal debe señalar categóricamente la ley que la haya reconocido en beneficio del público de Querétaro, pues es precepto bien conocido de nuestro Código Civil que: «*Al que pretende tener derecho a una servidumbre, toca probar, aunque esté en posesión de ella, el título en virtud del cual la goza*»; pues nosotros no conocemos ley alguna que impida al dueño de un Portal, construido en terreno propio, hacer de él lo que mejor le parezca.

Alguien ha asegurado que entre las disposiciones de los monarcas españoles hay una antigua

cédula cuyo texto es adverso para nosotros, porque establece algunas restricciones a los derechos de propiedad, sobre edificios del género del Portal de Carmelitas. Sin que nosotros neguemos que tal disposición pueda existir, sí afirmamos categóricamente que en caso de que exista no está vigente; pues si aún tuviera fuerza de obligar, la encontraríamos en las «*Pandectas Hispano-Mexicanas, o sea Código General comprensivo de las Leyes Generales, útiles y vivas de las Siete Partidas, Recopilación Novísima, la de Indias, Autos y Providencias conocidos por de Montemayor y de Beleña y Cédulas posteriores hasta el año de 1820, con exclusión de las totalmente inútiles, de las repetidas y de las expresamente derogadas*». Registrado minuciosamente este Código, no se encuentra disposición alguna que tenga alguna relación con nuestro asunto. Tampoco se encuentra ley alguna en la «*Colección de Leyes Mexicanas*» por Dublán y Lozano. Esperamos, pues, que quien conozca alguna disposición legislativa que nos sea aplicable nos la señale; pues nosotros sostenemos que lejos de que tal ley exista, consta de un modo auténtico que desde el 14 de Julio de 1618 el Alcalde Mayor del pueblo de Querétaro, en nombre de su Magestad el Rey de España, declaró como lo hemos hecho constar en este folleto en la página 12 que el Gobernador y Alcalde de este pueblo no conservaban derecho ninguno para pedir ni alegar cosa en contrario sobre el solar en que dos años más tarde fué construido el Portal, posteriormente conocido con el nombre de Carmelitas.

Podemos, por tanto, afirmar victoriosamente que ninguna servidumbre reportaba el Portal de Carmelitas, ni en virtud de las leyes mexicanas o del Estado de Querétaro, ni tampoco en virtud de alguna disposición o cédula de los Reyes Españoles.

Como según el artículo 953 del Código Civil,

«las servidumbres provienen del contrato o última voluntad de los propietarios y de la ley, ya sea que las establezca expresamente, ya sea que las autorice en virtud de la prescripción»; ya que hemos demostrado que el Portal de Carmelitas no reportaba ninguna servidumbre ni en virtud de contrato celebrado por alguno de los dueños anteriores de este predio, ni en virtud de última voluntad de alguno de ellos, y que tampoco tenían ninguna limitación los derechos de dominio de sus dueños, porque la ley la estableciera expresamente, no nos resta otra cosa mas que demostrar que tampoco tuvo existencia ninguna servidumbre sobre el mismo Portal, en virtud de la prescripción.

Las servidumbres son continuas o discontinuas; aparentes o no aparentes.

«Son servidumbres continuas aquellas cuyo uso o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre; y discontinuas aquellas cuyo uso necesita de algún hecho actual del hombre, como las de senda, carril y otras de esta clase». (Código Civil, arts. 946 y 947).

«Son aparentes las que se anuncian por obras o signos exteriores dispuestos para su uso y aprovechamiento»; y «no aparentes las que no presentan ningún signo exterior de su existencia; como el gravamen de no edificar en cierto lugar...» (Arts. 948 y 949 del Código Civil).

La servidumbre con que acaso pudo haber sido gravado el Portal de Carmelitas, sin ser la conocida técnicamente con el nombre de *servidumbre legal de paso*, sería una semejante, puesto que consistiría esencialmente en la obligación de parte del propietario de dicho fundo, de permitir a todos el tránsito por el mencionado Portal; y de esta se derivaría, lógicamente, otra que consistiría en la obligación de no elevar construcciones que impidieran al público el libre tránsito por el mismo Portal.

La primera servidumbre sería, sin duda, discontinua y aparente; puesto que su uso necesitaría siempre el hecho del hombre consistente en el acto de transitar por el portal, y que dicho uso estaría indicado por el espacio contenido bajo las bóvedas del portal y separado del resto de la vía pública por los pilares que sostenían sus arcos. La segunda servidumbre, la que habría consistido en la obligación de no impedir el uso de la primera, por medio de construcciones, o por cualquiera otro medio, sería continua, no aparente, porque no estaría revelada por ninguna señal exterior, y su ejercicio no habría dependido de ningún hecho del hombre.

Ahora bien, es claro que sólo dando por evidente la existencia de la primera servidumbre, debe admitirse la existencia de la segunda que se deriva de aquella, y no en caso contrario; y poniéndonos en este supuesto, decimos: que ninguna de las dos pudo haber nacido en virtud de la prescripción únicamente, ni ser adquirida por nadie, sólo fundado en este título, pues así lo previene el art. 1034 del Código Civil, que dice: «*Las servidumbres continuas no aparentes, y las discontinuas sean o no aparentes, no podrán adquirirse por prescripción, sino por otro título legal*».

Y como nadie ha demostrado que el Municipio o algún particular posea ese CUALQUIER OTRO TITULO legal, en cuya virtud tuviera derecho para suponer constituida en su favor la servidumbre que prohibiera a los dueños del Portal de Carmelitas cerrarlo, como lo hicieron, resulta que ni por esta causa, ni en virtud de la prescripción, pudo la Junta de Administración Municipal ordenar el derrumbe de lo que fué el Portal de Carmelitas, ni ejecutar las órdenes emanadas de alguna autoridad superior para su demolición, si no fué la Junta quien concibió el atentado cometido por ella contra nosotros.

Todo esto lo decimos porque tenemos por indiscutible que la prescripción no tiene cabida en

este caso, como título de adquisición de las dos servidumbres que pudo haber reportado el Portal de Carmelitas, en favor del Municipio o del público de Querétaro; vamos, ahora, por vía de mayor claridad, a demostrar que, aun en el supuesto de que estas servidumbres pudieran adquirirse o estimarse constituidas en virtud de la prescripción, en el caso esta no ha podido tener existencia.

En efecto, la prescripción descansa como en firme cimiento, en la posesión de la cosa o derecho que ha de prescribir; y esta posesión ha de ser, según el artículo 1079, del Código Civil: *I. Fundada en justo título: II. De buena fe: III. Pacífica: IV. Continua: V. Pública.*

La posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre.

Justo título se llama el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio de una cosa, como la venta, la donación, la herencia, la permuta, etc.

La buena fe es la conciencia sin dolo del que juzga que una cosa es suya.

Aplicando estas definiciones a la cuestión del Portal de Carmelitas, se imponen estas preguntas:

¿El Municipio de Querétaro, o sea el Ayuntamiento de esta ciudad, poseyó, con ánimo de dueño, el derecho de usar del Portal de Carmelitas para su provecho y comodidad? ¿Cuales fueron los actos de la autoridad municipal que revelen ese ánimo, esa intención? Lejos de ser esto así, ¿no es un hecho perfectamente sabido que los dueños del Portal de Carmelitas ejercieron siempre en él actos de dominio, cobrando las rentas del espacio que ocupaban los vendedores instalados en el mismo portal, y esto por largo tiempo?

Si el Ayuntamiento o la Autoridad Municipal no hizo nada de esto, por no ser de su incumbencia directa, ¿puede, acaso, defenderse con éxito, que haya procedido alguna vez como representante del público, a fin de mantener vivos siempre

los supuestos derechos de este para transitar por el mismo Portal? ¿Qué ley le daba competencia para arrogarse tal representación?

Y si el Municipio, ni por su propio derecho, ni como representante del público de Querétaro ha tenido la posesión con ánimo de dueño, que es necesaria para prescribir un derecho, ¿podrá decirse que esta posesión la tuvieron las personas que transitaban por el mismo Portal? La respuesta negativa se impone; y si esto es así, ya se verá con absoluta claridad que falta la base para la prescripción, en este caso, o sea la posesión.

Y aquí pudiera darse por terminado este trabajo: pero todavía admitimos que pudo haber existido la posesión. ¿En qué título justo pudo fundarse? ¿En la ley? Ya se demostró que no. ¿En algún pacto? Nadie lo señala categóricamente. Luego la posesión, si existiera, no descansaría en ningún título capaz de producir la prescripción.

En cuanto a la buena fe, tal como queda definida antes ¿habría siquiera una persona en Querétaro, que, al pasar por el Portal de Carmelitas o tomar descanso allí mismo, poniéndose al abrigo del sol o de la lluvia debajo de sus bóvedas, haría todos estos actos, pensando que hacía uso de un derecho de señor y de que disponía de cosa que le pertenecía como a legítimo dueño? Evidentemente que nó.

Ni siquiera puede sostenerse que el fin para que se construían antiguamente los portales era la comodidad y el bienestar de los moradores de una población; pues lejos de ser así, estaban destinados a procurar al dueño de la casa en cuyo frente se construían una ventaja, como era, o bien la de poder solazarse a su gusto saliendo de su casa a tomar el fresco, sin necesidad de ir a otro sitio público; o bien, si había establecimiento mercantil en la casa, procurarle, por medio del portal, sombra y buena temperatura, facilitándole al dueño del comercio sus operaciones mercantiles. Y sólo se concedía a los extraños aquello en que

no se impedían las costumbres del propietario. Es esto tanta verdad, que hasta en las casas de las haciendas se encuentran portales construidos en el frente de ellas, para comodidad del dueño y no de los que pasan por el camino que está, quizá, a pocos metros del frente de la casa. Y nadie sostendrá que el dueño de un portal construido en estas condiciones no puede destruirlo o cerrarlo, sólo porque los caminantes lo aprovechan para descansar, librándose del sol o de la lluvia.

Podemos, por tanto, concluir aquí, que aun en el caso de que las dos servidumbres que se suponen existentes sobre el Portal de Carmelitas, fueran capaces de ser adquiridas en virtud de la prescripción, esta no procedería en nuestro caso, por falta de base para su existencia o sea la posesión; y esta no tendría ni el requisito del título justo, ni el de la buena fe, ni el de la continuidad, o lo que es lo mismo, nadie ha podido adquirir en virtud de la prescripción, derecho alguno, sobre un predio que poseímos nosotros como sus legítimos dueños.

### III.

Llegamos al término del plan que nos propusimos desarrollar en nuestro estudio. En esta última parte debemos demostrar que «al derribarse el Portal de Carmelitas y las construcciones que sobre él existían, en la forma en que esto se practicó, se lesionaron nuestros derechos de propiedad, por ser del todo ilegales los procedimientos empleados por la autoridad municipal».

Poco tendremos que decir para llevar al ánimo de quien lea estas líneas, la persuasión de que nuestra tesis es verdadera.

En efecto, nuestro argumento no tiene réplica. El derrumbe de lo que fué el Portal de Carmelitas y sus construcciones anexas, ordenado por la Autoridad Municipal, no pudo obedecer más que

a tres causas: I. La creencia fundada de que el Portal de Carmelitas reportaba servidumbres en favor del Municipio o del *público* de Querétaro, impedidas por el cierre del Portal consumado por sus dueños: II. El deseo de hermostrar la parte más céntrica de la población; es decir un asunto que pudiera calificarse como de interés público: III. El deseo de perjudicar y molestar a los dueños del Portal de Carmelitas, sin motivo legal de ninguna especie, y sólo por seguir la corriente propia de la época.

Si el móvil de la Autoridad Municipal fué este último, el atentado es indiscutible y queda demostrada nuestra tesis, pues en este caso la Autoridad no habría tenido más causas que un capricho, y sus procedimientos se apartarían entonces de todo principio racional y de justicia.

Si lo que se propuso la Autoridad fué el embellecimiento de la ciudad, el atropello es también innegable, porque estando en pleno vigor en 1916 que fué cuando acaecieron los hechos, el art. 27 de la Constitución de 1857 y el art. 730 del Código Civil, se violaron dichas disposiciones en perjuicio nuestro por estas razones:

I. Porque se ocupó nuestra propiedad sin nuestro consentimiento.

II. Porque ninguna autoridad declaró, a lo menos en forma legal, que fuera de utilidad pública el derrumbe del Portal de Carmelitas.

III. Porque si se hizo tal declaración, ésta nos es desconocida hasta ahora.

IV. Porque antes de demoler nuestro edificio, la Autoridad no cuidó de hacerlo valorizar, para indemnizarnos previamente de los perjuicios que se nos habrían de seguir forzosamente con la destrucción de nuestra propiedad.

V. Porque lejos de decretarse alguna indemnización que es de absoluta justicia, se nos obligó con apremio y amenaza de despojo, a hacer los gastos que demandó la demolición del edificio, y los que se originaron de la reconstrucción de la