

# LIBRO PRIMERO.

---

Compilación de leyes y resoluciones  
de carácter legislativo, anteriores á la Independencia,  
que rigen lo relativo á terrenos baldíos.

---

## TITULO PRIMERO.

---

### PRELIMINARES.

---

Son baldíos los terrenos comprendidos en todo el territorio de la República, no enagenados legitimamente por autoridad competente, ya sea que esos terrenos tengan una superficie especial, independiente de todo predio titulado, ó que se encuentren confundidos dentro del perímetro inexacto de algun predio titulado. (1)

Los baldíos de esta última clase, reciben el nombre especial de *demasías nacionales*.

La palabra *hueco*, usada frecuentemente en

---

(1) Artículos 1º, 6º, 7º, 25 y 26 de la ley de 22 de Julio de 1863.

los contratos del Ejecutivo Federal con las Compañías Deslindadoras, carece de sentido especial, pues no estando confundido un terreno dentro de los límites de un predio titulado, es un baldío como cualquiera otro, sin que la circunstancia de que esté circuido por predios titulados, cambie en manera alguna su condición ante la ley.

Desde la antigüedad se ha procedido al deslinde y habilitación de los terrenos baldíos, ó por denuncia de particulares (1) ó por acción del Gobierno mediante los Jueces Comisarios y Delegados de la Corona en la época colonial, y mediante las Compañías Deslindadoras ó Comisionados especiales de la Secretaría de Fomento (2) en la época actual.

En el tiempo de la dominación española no se hizo distinción alguna en el procedimiento, ya sea que la investigación de *realengos* se hiciera provocada por denuncia de particulares ó por orden y comisión expresa del Gobierno. En ambos casos se trasladaba un Juez Comisario al lugar donde el presunto baldío se encontraba; lo deslindaba, daba cuenta de sus operaciones al Juez Privativo del ramo, y se continuaba, bajo trámites cuya relación no debemos anticipar, hasta expedir título del terreno solicitado ó ponerlo en subasta pública según los casos.

(1) Lib. 4º, Tít. 12, Rec. de Indias, Real Instrucción de 15 de Octubre de 1754 y ley de 22 de Julio de 1863.

(2) Ley de 31 de Mayo de 1875 y ley de 15 de Diciembre de 1883.

Hecha nuestra emancipación política, parece que se abandonó enteramente la acción directa del Gobierno para el descubrimiento y habilitación de terrenos baldíos, y que fué casi nula la acción privada para obtenerlos en propiedad.

La ley de 22 de Julio de 1863 hace omisión absoluta de las facultades é ingerencia del Gobierno, que á éste concedían las leyes antiguas sobre terrenos baldíos, y se limita á dar aquellas reglas que nuestras instituciones políticas hacían más indispensables y urgentes, para que la acción é intereses privados pudieran solicitar y obtener la propiedad de los mencionados terrenos.

No es sino hasta el 15 de Diciembre de 1883, cuando, mediante las importantes disposiciones contenidas en la Ley general de esa fecha, da principio una fecunda y no interrumpida actividad del Poder Público, para movilizar y aprovechar ese importante ramo de la riqueza nacional, largo tiempo abandonado; creando para este fin el eficaz sistema de las Compañías Deslindadoras (agentes autorizados del poder), (1) entrevistas apenas por las fracciones primera y segunda del artículo 1º de la ley de 31 de Mayo de 1875.

Todo lo relativo al deslinde y habilitación de terrenos baldíos en la República es de la competencia de la Federación, (2) siendo los Juzgados de Distrito en todas las Entidades Políticas de la Unión, tribunales de 1ª instancia, tanto en

(1) Circular del Ministerio de Fomento, girada el 16 de Julio de 1885.

(2) Fracción 24, artículo 72 de la Constitución Federal y artículo 14 de la ley citada. Véase Capítulo 2º, Libro 3º de esta obra.

las diligencias puramente administrativas, como en los juicios de oposición: tribunal administrativo de última instancia el Ministerio de Fomento, Colonización é Industria, (1) y tribunal contencioso de última instancia, la Suprema Corte de Justicia de la Unión. (2)

Los terrenos baldíos son considerados como una parte de las rentas públicas de la Nación (3) y bajo este concepto, sólo el Ejecutivo Federal (4) por conducto de la Secretaría de Fomento, puede celebrar contratos para su deslinde y habilitación y expedir títulos legítimos de propiedad sobre ellos.

Estudiar las leyes que han regido y las que rigen actualmente lo relativo á la ocupación y enagenación de terrenos baldíos, es el objeto que nos proponemos en la presente obra.

(1) Artículo 18 *ibidem*, y artículo 20 de la ley de 15 de Diciembre de 1883.

(2) Artículos 97 y 100 de la Constitución Federal.

(3) Ley de Ingresos para el año fiscal de 1893-94, artículo 1º, fracción 6ª.

(4) Artículo 1º, fracción 7ª, ley de 31 de Mayo de 1875 y artículo 1º de la ley de 15 de Diciembre de 1883.

## TITULO SEGUNDO.

De la naturaleza de los bienes de propiedad nacional.

(LEGISLACION DE LAS PARTIDAS.)

Los bienes que forman parte de las rentas nacionales son por su propia naturaleza imprescriptibles.

En el Fr. 12, § 4 Dig. de Public. act. 6, 3, encontramos el siguiente principio: *Si res talis sit ut eam lex aut constitutio alienari prohibeat, eo casu Publiciana non competit*, quia his casibus noeminem Prætor tuetur nec contra leges faciat.

La Instituta se expresa en estos términos: "Res fisci nostri usucapi non potest, sed Papinianus scripsit bonis vacantibus fisco nondum nunciatis, bonæ fidei emptorem traditam sibi rem ex his bonis, usucapere posse; et ita divus Pius et divi Severus et Antoninus rescripserunt." (Parag. IX, Tít. VI, Lib. II.) (1) Idénticas disposi-

(1) Véase Capítulo 3º, Libro 3º de esta obra.—Estos bienes vacantes, *fisco nondum nunciatis*, por lo mismo que no han entrado aún al dominio imperial, permanecen en la condición de *privados*, y pueden prescribirse contra cualquier heredero ó contra cualquier tercero interesado en ellos.

ciones se encuentran en la Ley 2, Tit. 38, Lib. 7º del Cod. Just.

Encontramos las siguientes palabras en la Ley 5ª, Título. II, Libro 2º del Fuero Real: "Ninguna cosa que sea de señorío de Rey no se puede perder en ningún tiempo; mas cuando quier que el Rey ó su voz la demandare, cúbrela. (1)

Insertamos á continuación algunas leyes del monumental Código de las Partidas, que son aplicables al tema de este Capítulo, y cuyo comentario se hace innecesario en este lugar.

#### PARTIDA 2ª. TÍTULO 17.

Bienes son llamadas aquellas cosas de que los homes se sirven et se ayudan, et estas son en dos maneras; las unas muebles et las otras raíces: et como quier que todos los homes deben seer muy guardados en esto, mucho más lo deben seer los reyes. Onde pues que en el título ante deste diximos, cuál debe el pueblo seer en guardar al rey en sus oficiales et en su corte, queremos aquí decir como le han de guardar en sus cosas muebles et raíces, que pertenescen al rey señaladamente para su mantenimiento et mostraremos por qué las llaman asi: et cómo deben seer guar-

(1) Este principio, sin embargo, no es tan absoluto como aparece en los términos de la ley; pues los rezagos de impuestos, según la práctica y legislación de nuestros Estados, se cobran tan sólo por los últimos cinco años. Y en cuanto á los terrenos baldíos, ya tendremos ocasión de examinar en el discurso de esta obra, los muchos casos en que sufre modificaciones la regla general.

dadas: et que pro viene ende quando las guardan como deben: et que daño quando non es asi: et que pena merescen los que pasan contra esta guarda.

#### LEY I.

CÓMO DEBE EL REY SEER GUARDADO EN SUS COSAS, QUIER SEAN MUEBLES Ó RAÍCES, ET POR QUÉ LAS LLAMAN ASÍ.

*(Leyes del tit. 8º, lib. 9 Recop.)*

Complidamente non podrie el rey seer guardado, si todas sus cosas non fuesen guardadas por honra del: onde sin todas aquellas que habemos dichas, aun hi ha otras que queremos agora decir en quel debe el pueblo guardar, et estas son aquellas que llaman muebles ó raíces: et las muebles se entienden por aquellas que viven et se mueven por si naturalmente, otro si por las otras que maguer no son vivas que se non pueden por si mover, pero muévenlas: et raíces son las heredades et las labores que se non pueden mover en ninguna destas maneras que dichas habemos. Et destas heredades que son raíces, las unas son quitamente del rey (1) así como cilleros ó bodegas ó otras tierras de labores de qual manera

(1) Del Rey. . . . Rex habet triplex patrimonium: unum appellatur fiscale, puta introitus et exitus camerae fiscalis; aliud totius patrimonii regalis, de quo haec lex statim subdit et haec duo ponit Bald. in l. 1. C. de haeredit. vel action. vendit. aliud est quod non habet ut Princeps, sed ut privatus, ut hic dicit, quod successione, vel prospera fortuna vel probitate sua quaesivit, ut tradit Bald. consil. 271. 1. volum.—(Gregorio López.)

quier que sean, que hobiese heredado ó comprado ó ganado apartadamente para sí: et otras hi ha, que pertenescen al regno, así como villas ó castiellos, ó los honores que los reyes dan á sus ricos homes por tierra. Onde en todas estas cosas debe el pueblo guardar al rey de manera que ninguno non sea osado de tomar por fuerza, nin de furtar nin de encobrir ninguna dellas; (1) ca si á todo home es deshonna furtarle lo suyo ó forzargelo, quanto mas quien lo face á su rey que es su señor; et demas que es cosa muy desaguizada en facer los del regno al rey aquello de que ellos quieren seer guardados por él; et aun sin todo esto el daño que á él feciesen non serie solamente suyo, mas de todos aquellos á quien el rey es tenuto de facer bien: ca pues que él ha mucho de complir et de dar en muchas maneras, meester ha otrosi que haya de muchas partes de que lo pueda facer, et que le ayuden los homes á ello et non le destorben. Onde por todas estas razones, qualquier que á sabiendas tomase por fuerza ó furtase las cosas muebles del rey segunt fuero antiguo de España, farie aleve conocida: et si fuese home honrado et le tomasen en el fecho, debe morir por ello, et sinon ha de pechar doce atanto como aquello que tomó: et si non hobiere de que lo pechar debe ser echado del regno por toda su vida: et si fuere de los otros, debe

(1) Este pasaje de la ley podría aducirse razonablemente, para demostrar la imprescriptibilidad de los terrenos baldíos, en tésis general; sin perjuicio de los casos especiales, en que mediante las condiciones de *justo título* y demás del derecho común, sí proceda dicha prescripción, particularmente por 2,500 hectaras de tierra, conforme al art. 27, Ley de 20 de Julio de 1863.

seer en la prision del rey, et servirle por ello tanto tiempo fasta que sea entregado de aquello que le tomó. Pero como quier que diximos que farie aleve el que furtase ó robase el haber del rey, tanto podrie seer el furto ó el robo et en tal manera, et en tal sazón fecho, que se tornarie en traycion conocida; et por ende el que lo feciese, debe haber pena por el alvedrio del rey segunt qual home fuese, et el robo et el furto que feciere, et la manera et la sazón en que lo hobiere fecho. Et esto que decimos se entiende del mueble, mas si fuese raiz lo que encobriese ó enagenase alguno, tomándolo para sí ó para otro sin mandado del rey ó consentiese que lo tomase alguno pudiéndolo él vedar, si fuese el que lo feciese de los homes mas honrados debe perder la honor (1) que toviere del rey, et demás hanle de tomar de la su heredad, otro tanto como aquello que encobrió ó enagenó ó consentió á otro que lo tomase; (2) et si non hobiere de que lo pechar, débenlo echar del regno por quanto tiempo el rey toviere por bien; et si fuere otro home, et toviere de que lo pechar, hanle de tomar otro tanto de lo suyo, et debe ser metido en prision fasta tiempo señalado, segunt el rey toviere por bien; et si non hobiere de que lo pechar, debe morir por ello. Et como quier que diximos desuso que los que encobriesen ó enage-

(1) La honor. Id est, officium ut dixi supra ead I et nota, quod mitior poena imponitur pro bonis immobilibus: quan pro mobilibus et potest dici, quod sit ratio, quia in rebus mobilibus gravius fit furtum propter difficilem recuperationem, quod non est in immobilibus. —G. López.

(2) Se vé por este pasaje de la ley, proclamada también la inmovilidad del dominio público en las tierras que no han entrado legítimamente en el dominio de los particulares.

nasen alguna heredad del rey, que deben haber pena así como sobre dicho es, et con todo eso, non deben entender aquellos que la tovieren que han derecho en ella, nin que les debe fincar por esta razon nin por tiempo que la hobiesen tenido, porque las cosas que pertenescen al rey ó al regno non se pueden enagenar por ninguna destas razones. (1)

LEY XXIV. TITULO XXVIII.  
PARTIDA TERCERA.

COMO GANA HOME Ó PIERDE EL SEÑORÍO DE LAS COSAS  
DE LOS ENEMIGOS.

Las cosas de los enemigos de la fé con quien non ha tregua nin paz el rey; quien quier que las gane deben seer suyas, fueras ende villa ó castiello; ca maguer alguno la ganase, en salvo finca el señorío della al rey en cuya conquista: empero débele el rey facer señalada honra et bien al que la ganase. Otrosi decimos que quien quier que prenda home en tiempo de guerra que esté en tierra de los enemigos, et faga guerra á los cristianos, que sea su cativo de aquel que lo pri- siere, quier sea cristiano, quier moro. Mas luego que saliese de poder de aquel que lo cativase et tornase á tierra de los enemigos, perderie el señorío del el que lo hobiese cativado ó el que lo comprase dél, et serie por ende libre.

(1) En este último párrafo de la Ley, aparece expresa y claramente establecido el principio de que los bienes raíces del dominio del reino, hoy de la Nación, no pueden ganarse ni por la prescripción *longissimi temporis*.

LEY VI. TITULO XXIX.

PARTIDA TERCERA.

QUÁLES SON AQUELLAS COSAS QUE NON SE PUEDEN GANAR  
POR TIEMPO.

Sagrada, ó santa ó religiosa cosa non se puede ganar por tiempo: eso mesmo decimos que home libre non se puede ganar por tiempo quanto quier que home lo toviese en su poder por siervo. Otro si decimos que señorío para facer justicia non lo puede ganar ningunt home por tiempo maguer usase dello en alguna sazon, fueras ende si el rey ó el otro señor de aquel logar que hobiese poder de lo facer, gelo otorgase señaladamente. Et aun decimos que tributos, ó pechos, ó rentas, ó otros derechos cualesquier que pertenescan al rey que hayan costumbrado et usado de darle, que los non puede ninguno ganar por tiempo nin se pueden excusar que los non den, maguer estodiesen alguna sazon que gelos nos diesen, porque gelos encobriesen ó porque los diesen á otro. (1)

(1) El último párrafo de esta Ley se ha hecho valer para demostrar que los terrenos nacionales no pueden ganarse en propiedad por los particulares, sino mediante el título legítimo que de su dominio haya expedido el soberano, ó la persona por él autorizada.—Véase Tit. 3º, Lib. 3º de esta obra.