

rios, de todo conocimiento en los negocios de realengos.

4. En todo título expedido por algún subdelegado del virrey ó del presidente de una audiencia, debe constar el nombramiento respectivo en favor de tal subdelegado, para que dicho título sea válido; así como una escritura de venta hecha por un apoderado del vendedor, necesita para su validez, que contenga inserto el poder que comprueba el mandato de que se hace uso.

Por último, en los títulos expedidos conforme á esta Real Instrucción, intervienen las audiencias reales, como autoridades en quienes recayó (Capítulo 99) la facultad real de despachar en nombre del soberano la confirmación de los títulos expedidos por los jueces privativos ó subdelegados, para las ventas y composiciones de tierras.

5. El procedimiento ó ritualidades que conforme á esta Instrucción deben observarse para llegar al conocimiento de que un terreno es ó no realengo, y para obligar á los particulares á que presenten sus títulos ante los jueces que conocen de estos negocios, no tienen aplicación del todo en la actualidad; habiendo hecho innovaciones completas sobre esta materia, las nuevas Instituciones del país, y especialmente la Ley de 20 de Julio de 1863 y el decreto de 15 de Diciembre de 1883; y sólo nos detendremos á hacer notar, que toda cuestión no fallada definitivamente por las audiencias reales, que eran Tribunales de apelación en estos negocios, conforme al Capítulo 11 de la

Instrucción, tienen que considerarse pendientes aún, según el estado de su último trámite, y sujetos ahora á los tribunales federales, salvo el caso de prescripción entre particulares, conforme á las disposiciones del derecho común.

ARTICULO 2º

CLASIFICACION DE TITULOS.

1. La Real Instrucción de que en el presente Capítulo nos ocupamos, establece una distinción importante de títulos de propiedad, á saber:

I. Títulos expedidos antes del año 1700.

II. Títulos expedidos desde 1700 en adelante.

III. Títulos confirmados de esta última serie.

IV. Títulos no confirmados.

V. Títulos que se expidieron sin preceder medidas ni avalúo de los terrenos mercedados, que carecen de confirmación, y que fueron expedidos desde 1700 en adelante.

En la práctica se ofrecen todos esos diferentes casos á la consideración de tribunales y litigantes. Dividiremos nosotros su estudio en dos partes: primera, títulos expedidos antes de 1700, y segunda, títulos expedidos después de 1699.

I.—TÍTULOS EXPEDIDOS ANTES DE 1700.

2. *Los títulos expedidos antes de 1700*, aunque carezcan de medida y avalúo de los terrenos, cuya merced ó venta se consigna en ellos; aunque no estén confirmados por ninguna autoridad superior á los *subdelegados*; y aunque los tales títulos hayan desaparecido, si se rinde prueba supletoria que demuestre el derecho de prescripción, son válidos plenamente; y ningunos derechos podrán cobrarse por su refrenda, ni aún al presente, pues ninguna ley se ha expedido hasta la fecha, que modifique lo dispuesto por el Capítulo 4º de la Real Instrucción.

3. Esta doctrina se desprende de la comparación de este Capítulo y del Capítulo 6º de la misma Instrucción; pues este último capítulo, limita los requisitos de nuevas medidas, nuevos avalúos y nuevos pagos, para los títulos defectuosos expedidos después del año 1699.

La única formalidad que para la completa validez de esos títulos exige el Capítulo 4º de la Instrucción, es la de que sean anotados por los Jueces subdelegados de la real comisión; cuya nota haga constar que se presentaron para su examen los dichos títulos.

4. Pero, ¿qué valor legal tendrá un título despachado antes ó después del año 1700, que ca-

rezca de confirmación y á la vez de anotaciones del juez competente?

El Capítulo 3º de la Instrucción, establece el trámite de una citación general á todos los poseedores de tierras realengas, para que dentro de plazos previamente fijados por los jueces subdelegados, acudan ante dichos jueces á manifestar los títulos en virtud de los cuales poseen aquellas tierras; “bajo apercibimiento de que serán despojados y lanzados de las tales tierras, y se hará merced de ellas á otros, si en el término que se les asignare, dejaren de acudir sin justa y legítima causa á la manifestación de sus títulos.” (1)

Los términos en que este precepto está formulado, son de una inflexibilidad algebraica, y no admiten distinciones ni atenuaciones de ningún género.

5. Hoy han trascurrido muchas décadas después del último plazo fijado para la presentación de sus títulos.

¿Sucederá, pues, que todo título no anotado

(1) El Capítulo 3º de la Real Instrucción parece limitar el requerimiento general á la exhibición de títulos anteriores al año de 1700; pero los términos en que está redactado el principio del Capítulo siguiente (4º), los móviles que tuvo el legislador al dictar esta Instrucción, que fueron ante todo el deseo de descubrir los terrenos realengos y dar solidez á los títulos de propiedad expedidos hasta el tiempo de su promulgación, y por último, la práctica constante de los Jueces privativos que en los requerimientos generales no hicieron nunca distinción de títulos anteriores á 1700 ó posteriores á 1699, no dejan lugar á la menor duda sobre que la obligación de exhibir los títulos de tierras, se extendió tanto á los títulos posteriores como á los anteriores al año 1700. Véase Bando General de 15 de Febrero de 1765, inserto en el Apéndice de este Libro, § V.

es nulo y de ningún valor, y que el terreno que amparaba es perfectamente baldío y disponible para su venta ú otros usos por el Gobierno Federal? La equidad natural se resiste á admitir tan rigurosa consecuencia. Confesamos, sin embargo, que en estricto derecho, parece que no podría decirse otra cosa. *Dura lex, sed lex.*

6. No obstante, nuestra opinión difiere por completo de este rigorismo, á primera vista incontestable.

La Real Instrucción supone una especie de debate excepcional ó extraordinario entre el Gobierno y los poseedores de tierras; un período de investigación, durante el cual, los jueces comisarios propenden á encontrar tierras realengas y los propietarios á demostrar su derecho sobre ellas. Se trata del terreno H; el poseedor ha sido requerido mediante una citación general, para exhibir su título, y no comparece; el terreno ha sido solicitado por un tercero y el poseedor no introduce oposición ninguna para ante el Juez privativo y la Real Audiencia, y el terreno es por fin titulado al tercer interesado. Se dará en este caso la posesión judicial al nuevamente agraciado; y el poseedor moroso será lanzado del terreno que ocupaba, sin que en el acto de la posesión pueda hacer valer un título perjudicado por su morosidad, que se supone culpable, ya que la misma Instrucción exceptúa de esta pena, al, que por causa legítima y justa no ha podido exhibir su título en el plazo fijado con este objeto.

7. Creemos que no puede ser otro el sentido de este precepto legal, digno de llamar la atención por más de un motivo. La Instrucción dice: que se hará merced de ellas (las tierras) á otros." Este lanzamiento y despojo supone, pues, un interés especial y concreto, en un predio determinado, que un tercero desea adquirir.

II.—TÍTULOS VICIOSOS ANTE LOS TRIBUNALES COMUNES.

8. Pero el dueño de un terreno amparado con un título que carece de *confirmación*, no acudió al llamamiento ó llamamientos generales, que se verificaron en acatamiento á lo dispuesto por el Capítulo 3º de la Real Instrucción; sin embargo, ni los jueces comisarios practicaron deslinde alguno en el lugar donde aquel terreno está ubicado, ni hubo denuncia ni interés particular de un tercero que solicitara dicho terreno en propiedad. En algún debate judicial se presenta ahora aquel título, que suponemos carece de confirmación y de anotación legal. ¿Es nulo este título, y es inútil por tanto, para proteger los derechos que invoca el dueño de ese título? Deben distinguirse los casos.

O el título defectuoso se presenta ante un tribunal común, en un litigio sobre propiedad que sostienen dos ó más particulares, ó bien se presenta ese título ante los jueces federales en un juicio de oposición sobre terrenos que una

Compañía Deslindadora ó un denunciante particular pretenden sean declarados baldíos.

9. En el primer caso, lo probable es que con la cuestión de la validez ó nulidad del título, se presenten cuestiones más prácticas aún de posesión y prescripción, que vengan á adminicular y confirmar el título defectuoso, ó que vengan á hacerlo enteramente inútil para fundar las pretensiones del que lo invoca, porque si el colitigante ha presentado títulos privados de herencia, venta, donación, ú otros suficientes á fundar el derecho de prescripción, y justifica además su posesión quieta, pública y pacífica sobre el terreno disputado, por todo el tiempo que la ley prefija, el título primordial viene á ser inútil para el que lo invoca, toda vez que los tribunales comunes son incompetentes para declarar si un terreno es ó no del dominio nacional.

En todo caso, este debate no puede privar al dueño del título defectuoso, del derecho de acudir al Gobierno General en demanda de una refrenda, que, mediante las diligencias de mensura y levantamiento de planos del terreno disputado, dé completa validez y perfección al título vicioso.

III.—TÍTULOS VICIOSOS ANTE LOS TRIBUNALES FEDERALES.

10. En el segundo caso, esto es: cuando el título defectuoso que suponemos, se presenta ante

los tribunales federales, en un juicio que tiene por objeto declarar si un terreno es ó no baldío, las dificultades crecen sobre manera.

En este caso la cuestión de validez ó nulidad del título, afecta los intereses de la Nación; las cuestiones de prescripción y posesión toman un rumbo muy distiuto que cuando se trata de litigios entre particulares, cayendo por completo bajo el dominio de una legislación especial. No se trata ya de decidir quién de entre las dos partes que litigan ante un juez, debe quedar con la posesión del terreno; sino de resolver si legítimamente ha salido ó no del dominio de la Nación un determinado predio. Dificultades que aumentan teniendo en consideración, que en estos debates se ha inmiscuido además el interés del denunciante, ó el interés de las Compañías Deslindadoras. Estas ó aquel han adquirido derechos concretos al terreno denunciado y deslindado; el título que carece de confirmación es seguramente insuficiente para justificar el dominio de un predio frente á frente de la Nación, supuesto que el requisito de la confirmación es sustancial, y únicamente se ha dispensado para títulos anteriores á 1700, á condición de que sean presentados ante los subdelegados de la real comisión y debidamente anotados por ellos.

11. El Capítulo 4º de la Real Instrucción dice que los subdelegados anotarán en los títulos anteriores á 1700, que les fueren presentados en cumplimiento de los requerimientos generales: que los poseedores de esos títulos y de los terre-

nos que ellos amparan, han cumplido con la obligación de presentar sus títulos á los subdelegados; á fin de que "en adelante no puedan ser turbados, emplazados ni denunciados ellos ni sus sucesores en los tales realengos." Esta proposición es recíproca. Si la ley ordena que los poseedores de terrenos cuyo título se ha presentado para su anotación, *no puedan en adelante ser turbados, emplazados ni denunciados*, se desprende forzosamente, que los terrenos cuyos títulos no tienen el requisito de la anotación, sí pueden ser denunciados, y sus poseedores emplazados y turbados en la posesión que gozan.

12. ¿Viene á ser, pues, enteramente inútil en estos casos un título primordial de dominio aunque conste en el mismo título que se pagó al erario el valor que se fijó al terreno por los Jueces Privativos y que se llenaron los demás requisitos prevenidos por la ley, en la época de la expedición del título?

En realidad, esta hipótesis repugna á la justicia natural, y no es buena jurisprudencia la que interpreta las leyes contra la equidad.

IV.—TÍTULOS CONFIRMADOS.

13. Pero hay que tener en cuenta dos casos bien distintos; los títulos expedidos con anterioridad al año 1700, tienen la confirmación real ó no la tienen.

Si tienen la confirmación real, no pueden in-

validarse en manera alguna por la falta de anotación. No puede suponerse una nulidad en acto alguno jurídico, sino cuando éste cae bajo disposiciones expresas de la ley; y ni la Real Instrucción ni ley otra alguna declaran la nulidad de un título, por el solo hecho de que no lleve la anotación que la citada Instrucción previene. Se comprende que el pensamiento del legislador fué favorecer las posesiones antiguas, tomando por punto de partida el año 1700; y que al prevenir el requisito de la presentación de títulos para su anotación, se propuso dos cosas: en primer lugar, venir en conocimiento de los terrenos que habían salido del dominio de la Corona, y por este medio, saber también cuáles eran aún realengos y útiles para aumentar la real hacienda; y en segundo lugar, suplir el requisito de la confirmación á esos títulos antiguos, mediante el trámite más sencillo, más fácil y menos costoso, de una anotación hecha por los subdelegados, que frecuentemente se trasladaban al lugar donde los terrenos estaban situados, y que evitaban así á los poseedores el gasto de viajes á las ciudades donde residían las Audiencias Reales, y los demás gastos indispensables en esos asuntos.

14. Creemos, pues, que no entró nunca en la mente del legislador, el pensamiento de que el terreno amparado por un título provisto de la confirmación real, pudiera ser denunciado y pudiera ser objeto de una nueva venta por sola la falta de una anotación, que, hecha por un subdelegado, no podía comunicar al título que supone-

mos, una solemnidad mayor que las confirmaciones reales.

Un título de esta naturaleza, es, pues, bastante y perfecto, aún tratándose de aquellos litigios en que la Nación es parte y que tienen por objeto declarar si un terreno es ó no baldío; y esto aun en el caso de que en el litigio esté mezclado el interés de un tercero, ya sea éste una Compañía Deslindadora, ya sea un denunciante particular.

V.—TÍTULOS NO CONFIRMADOS.

15. No presenta igual claridad el caso en que un título carezca á la vez, de la confirmación real y de la anotación que previene la Real Instrucción en su Capítulo 4º.

El requisito de la confirmación es sustancial, y únicamente se ha dispensado así á los títulos expedidos ántes de 1700, á condición de que sean ellos anotados debidamente por los jueces subdelegados de la real comisión (número 10). Y si la "confirmación" es una condición esencial para la validez de un título, debemos considerar como esencial también, la anotación de los subdelegados que, como hemos dicho en otro lugar, vino á sustituir la confirmación real, trayendo un beneficio práctico á los tenedores de títulos que carecían de esa confirmación.

Hay que tener en cuenta que los subdelegados no debieron hacer esa especie de "confirma-

ciones" *sui generis*, á ciegas é infundadamente. En primer lugar, los títulos por anotar, debían contener una "venta" ó "composición" (1) de los realengos que amparaban. En segundo lugar, debía ser hecha esa venta *por los subdelegados reales*; es decir, por autoridad legítima y competente, facultada expresamente para expedir títulos ó mercedes de propiedad. Por último, debían reunir los tales títulos todos los requisitos exigidos por el derecho común, los cuales no dispensa ni deroga para este caso especial la Real Instrucción. Así que, no podría haberse puesto por los subdelegados el sello de legitimidad y suficiencia, á un título expedido en papel común, cuando ya existía el papel sellado, ó expedido por un ayuntamiento ú otra autoridad incompetente, aunque se dijera hacerlo en nombre del soberano, ó que se hubiera dado á personas inhábiles para adquirir bienes raíces, ó gratuitamente con perjuicio del real derecho, ó á otro título alguno que adoleciera de nulidades radicales conforme al derecho civil. El trascurso de los años no puede haber mejorado estos títulos (2) para hacerlos valer contra el derecho de la Nación, y bajo este concepto, es cosa conforme con la justicia natural, que no tenga pleno valor jurídico un documento, que no se ha querido ó que se ha descuidado revestir de aquellas solemnidades,

(1) Capítulo 4º de la Real Instrucción.

(2) Quod ab initio viciosum est, non potest tractu temporis convalescere.