

que la ley exige para que ese título sea plenamente válido y firme.

Dado el caso de un título en estas condiciones expedido antes del año 1700, si no hay interés de un tercero que haya logrado ya la admisión de su denuncia ante el Juez federal respectivo, creemos que el poseedor de un terreno amparado con título de esa naturaleza, tiene perfecto derecho de acudir al Gobierno General demandando la refrenda ó confirmación de su título; y el Gobierno tendrá obligación de conceder esa refrenda, sin cobro alguno por el valor del terreno, exigiendo previamente la identificación de linderos, mensura y levantamiento de planos del terreno á que el título se refiere; limitando la confirmación ó revalidación del título, á la cantidad agraria que la venta ó composición expresa; pues si alguna excedencia resulta mediante los reconocimientos periciales, debe ser pagado al Erario público el valor de esa excedencia, según lo mandado en el Capítulo 7º de la Real Instrucción, cuyo precepto no hace excepciones de ningún género, y no establece por tanto diferencia alguna, entre terrenos titulados antes ó después del año de 1700.

ARTICULO 3º

EL DERECHO DE PRESCRIPCION.

1. Puede preguntarse si un título que carece de confirmación y de anotación, es bastante pa-

ra fundar el derecho de prescripción contra el erario nacional, sirviendo de *justo título* ese documento defectuoso.

2. Si no hay litigio ni interés legítimo de un tercero, hemos dicho ya que el poseedor tiene derecho de acudir al Gobierno, en demanda de la revalidación de su título y en este caso, la cuestión de si un documento de ese género puede servir ó no como justo título para fundar el derecho de prescripción, viene á ser completamente ociosa.

Si el título vicioso se presenta en litis con un tercero que denuncia como baldío un terreno, creemos que no bastará dicho título para fundar el derecho de prescripción. El título dado por un Juez privativo no trasfería el dominio del terreno vendido ó mercedado, á un particular ó á una corporación hábil para adquirir, sino hasta que dicho título recibía la "confirmación real;" así es que el poseedor de un terreno, cuyo título carece de "confirmación" ó "anotación," no llegó á tener en realidad título de venta ó merced del terreno poseído, y faltándole el "título justo" de dominio, no pudo comenzar á correr en su favor la prescripción adquisitiva.

Como el requisito de la "confirmación" era mandado por la ley, no puede alegarse ignorancia de que tal requisito era necesario, toda vez que la ignorancia de las leyes patrias, á nadie aprovecha. Como no podría alegarse en la actualidad, que se ignoraba ser facultad exclusiva del Presidente de la República, expedir títulos de pro-

piedad por terrenos baldíos, y se quisiera fundar la prescripción adquisitiva, en un título dado por el Gobernador de un Estado, por un Jefe de Hacienda ó por un Juez de Distrito,

3. Sin embargo, razones de conveniencia pública y privada, aconsejan favorecer en todo caso al poseedor de un terreno al cual ampara un título aunque sea vicioso, con tal que sea primordial, concederle rebajas considerables del valor fijado á los terrenos baldíos, y aun eximirlo de todo pago si es poseedor pobre; y preferirlo en toda ocasión al denunciante extraño, que sólo se prevalga de la falta de "confirmación" ú otras solemnidades de un título, para pretender la propiedad de un terreno que nunca ha poseído.

ARTICULO 4º

LITIGIOS ENTRE PARTICULARES.

1. Tratándose de un litigio entre particulares y ante los tribunales de los Estados, el objeto del debate viene á ser radicalmente diverso, y el título primordial tendrá que ser las más veces de escasa ó ninguna influencia en el pleito, según hemos dicho más arriba. Sin embargo, si la discusión jurídica es llevada á la validez originaria, de la propiedad y por tanto á la validez del título primordial con que se pretende justificarla, no siendo de la competencia de los tribunales co-

munes adjudicar terrenos baldíos ni declarar los derechos de la Nación, tendrían que absolver al demandado, dejando á salvo el derecho de los litigantes para discutir sus pretensiones ante la justicia federal.

ARTICULO 5º

TITULOS EXPEDIDOS DESPUES DE 1699.

I.—TITULOS CONFIRMADOS.

2. El Capítulo 5º de la Real Instrucción, concede toda validez á los títulos confirmados por el Soberano ó en su nombre, aunque sean de los expedidos después del año 1699, y ordena que los poseedores de tierras amparadas con esta clase de títulos, no sean tampoco molestados, inquietados, ni turbados en sus posesiones.

Para esta clase de títulos fué también necesario el requisito de la anotación, y cayeron bajo la obligación impuesta á sus tenedores de presentarlos durante el término de los requerimientos generales, que previene el Capítulo 3º de la Instrucción, bajo la pena de ser despojados y lanzados de sus posesiones. Pero aunque carezcan de la anotación que debieron poner los subdelegados reales, esos títulos "confirmados," tendrán plena validez en cualquier litigio, y ante cualesquiera autoridad.

des, según lo que hemos dicho más arriba y que es innecesario repetir aquí.

II.—TÍTULOS NO CONFIRMADOS.

3. Los títulos no confirmados expedidos desde el año 1700 en adelante sólo son válidos mediante los nuevos pagos que los interesados hagan al erario público, según lo que sobre esto dispongan las audiencias reales, y mediante el solemne requisito de la "confirmación" que despacharán las mismas audiencias en nombre desoberano. A diferencia de lo que sucede con los títulos expedidos antes de 1700, que no necesitan confirmación, y respecto de los cuales no es necesario hacer nuevos para su completa validez, según lo que hemos dicho en su lugar respectivo (§ IV, Art. 2º de este Título).

4. La disposición que previene se haga un nuevo pago fijado por el prudente arbitrio de las audiencias reales, como condición para que se despache la confirmación de un título que carece de ella, fué expedida con posterioridad al año de 1699, y no ha sido derogada. Por tanto, si el tenedor de un título de esa especie, ocurre en la actualidad al Presidente de la República, solicitando se subsanen á su título los defectos que lo vician, estará seguramente obligado á pagar al erario nacional, aquella cantidad pecuniaria que equitativa y prudentemente le fije el Ejecutivo. Y éste no podrá dispensar enteramente este pago, sino cuando tiene facultades expresas

para condonar impuestos ú otros emolumentos del erario público. Pero en todo caso, es de desear la mayor benignidad posible en esos cobros, en debida consideración á las posesiones antiguas y al reposo y perfecta seguridad que deben caracterizar siempre el derecho de propiedad, sobre todo el dominio de la tierra.

5. Hemos dicho ya lo suficiente respecto al valor jurídico de un título no confirmado, que se presenta, ya en un litigio en que la Federación es parte, ó ya en un litigio ante los Jueces de los Estados (números 21, 22, 23, 24, 25 y 26 de este Capítulo,) y remitimos al lector á lo allí expuesto.

III.—TÍTULOS QUE CARECEN DE MEDIDAS.

6. El Capítulo 6º de la Instrucción, señala el hecho, muy frecuente por cierto, de haberse expedido títulos de propiedad, sin que precedieran las diligencias correspondientes de mensura y avalúo del terreno mercedado; y dispone el mismo Capítulo, que no se despache la "confirmación" de un título de esta especie, sino hasta que dicho terreno sea medido y avaluado (lo cual deberá practicarse con las formalidades legales y acostumbradas) y hasta que el interesado haya satisfecho al real tesoro, el valor que nuevamente se haya fijado al terreno, mediante dichas diligencias.

7. Puede preguntarse si un título de esta naturaleza, que carece de mensura y avalúo de los terrenos, y que carece por tanto de confirmación, puede hacerse valer en juicio para defender el terreno, mercenado mediante dicho título.

En realidad esta cuestión es ociosa, si la doctrina que hemos expuesto (§ IV, Art. 2º del presente Título) respecto de títulos no confirmados es aceptable; porque negando la ley el beneficio de la confirmación de un título de esta especie, mientras no se haya practicado la mensura y avalúo del terreno á que dicho título se refiere, no se dará el caso de un título posterior á 1700, que careciendo de medidas, lleve como signo de legitimidad la real confirmación. Pero esos títulos viciosos pueden revestir caracteres diversos.

8. Aclaremos con ejemplos esta materia.

Llamarémos "El puesto del Agua Blanca" á un predio cualquiera.

Este predio puede haber sido titulado á Pedro de varias maneras, v. g.:

I. Se hace merced á Pedro de un sitio de ganado mayor, en el puesto llamado la "Agua Blanca."

II. Se hace merced á Pedro del puesto del "Agua Blanca," que linda por el Norte con el terreno X, por el Sur con el terreno S, por el Oriente con el terreno M, etc.

III. "Se hace merced á Pedro del puesto del "Agua Blanca," por haber pagado cuarenta pesos en reales, que se fijó como precio del terreno."

En el primer caso hay determinación de capacidad agraria, faltando todos los demás requisitos legales.

En el segundo caso hay determinación de linderos, faltando todos los demás requisitos.

En el tercer caso falta toda determinación del predio mercenado.

En la práctica se nos han presentado todos estos diversos casos.

9. El acuerdo del Ejecutivo Federal, de 27 de Julio de 1891, publicado por la Secretaría de Fomento, establece el requisito de mensura previa y levantamiento de planos, de todo terreno respecto del cual se solicite del Gobierno una composición, sin excluir los terrenos de los cuales ya se tenga algún título que se quiera revalidar.

10. Este acuerdo viene á dar mayor extensión al precepto del Capítulo 6º de la Real Instrucción que comentamos; así es que, en toda ocasión que se pretenda la revalidación de uno de los títulos viciosos, que indica dicho Capítulo 6º, serán necesarios los trámites de mensura y levantamiento de planos del terreno respectivo. Pero como suponemos que el título carece de medidas, habrá necesidad:

(a.) En el primer caso de los supuestos, identificar un sitio de ganado mayor ó la cantidad agraria que el título exprese.

(b.) En el segundo caso habrá necesidad de identificar los linderos, que expresa el título y calcular y fijar la cantidad agraria comprendida dentro de dichos límites.

(c.) En el tercer caso, habrá necesidad de rendir información judicial de la extensión y linderos, que desde tiempo larguísimo se han reconocido como los del predio mercenado, sin expresión de capacidad ni linderos.

11. En todos estos diversos casos habrá que pagar á la hacienda pública, el precio que á su prudente arbitrio fije el Ejecutivo federal, pues los preceptos que imponen un nuevo pago por estas composiciones ó revalidaciones de títulos (Capítulo 6º de la Real Instrucción) no han sido derogadas como hemos dicho ya.

Sin embargo, es justo que se concedan al poseedor que solicita la "composición," todas aquellas ventajas compatibles con la ley y con el interés nacional.

IV.—TÍTULOS EXCEDIDOS.

12. Dispone el Capítulo 7º de la Real Instrucción "que las personas que hubieren excedido los límites de lo comprado ó compuesto, agregándose ó introduciéndose en más terreno de lo concedido, estén ó no confirmadas las posesiones principales," acudan ante la autoridad competente á solicitar la composición del exceso del terreno que poseen, respecto de lo amparado legítimamente por sus títulos principales.

Lo que ahora se entiende por *excedencias nacionales*, ó baldías, es, según lo hemos indicado en

otro lugar, el exceso de la superficie real que tiene un terreno, comparada con la que expresa el título primordial: pero esto, dentro de los linderos que marca el mencionado título. Si un título concede á Pedro un sitio de ganado mayor dentro de los límites a, b, c, h,; y al practicar un reconocimiento del terreno así titulado, se encuentra que aquel predio considerado como un sitio mayor, no mide en realidad un sitio, sino sitio y medio de ganado mayor, este exceso de medio sitio es lo que ahora recibe el nombre de *excedencia nacional*.

13. 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 ó composición del terreno, y el Juez comisario ó ingeniero que practicó la mensura y deslinde del dicho terreno.

El agraciado con la merced ó venta primordial de un terreno, no puede ser responsable de los errores de cálculo ó deficiencias periciales del agrimensor, que practicó la medida del terreno y levantó los planos del mismo, ni mucho menos cuando éstos han recibido la aprobación judicial y la sanción real, ó 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*, y la suponemos quieta y pacífica, y no podría darse un caso, en que el poseedor tuviera motivos más graves y fundados para creerse tenedor de un *título justo*.

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

15. Sin embargo, no es esto lo que se practica; y las diversas concesiones expedidas por nuestro Gobierno en favor de las Compañías Deslindadoras, comprenden siempre esas demasías; y nosotros hemos tenido en nuestras manos multitud de títulos en que se adjudican en propiedad á Compañías ó á particulares, las mencionadas excedencias, tales como las dejamos explicadas. No parece que la Real Instrucción haya entendido de la misma manera lo que ahora llamamos *excedencias*. El Capítulo 7º que hemos citado, habla de las personas que hubieren excedido los límites de lo comprado ó compuesto. Podría, pues, decirse que, la Instrucción sólo ha impuesto á los tenedores de títulos la obligación de "componer" ó abandonar los terrenos, que han invadido á lindes de los que tienen legítimamente titulados; pero no las excedencias agrarias que existan dentro de los límites marcados por su título. Es decir, que se les obliga á pedir título de excedencias que estén fuera

de su título; no de las excedencias que pueda haber dentro de su título.

16. Aun dando esto por incontestable, podría fundarse la práctica seguida por nuestro Gobierno, respecto de excedencias comprendidas dentro de los linderos, que marca un título primordial, en el hecho invariable de que todas las mercedes, ó ventas ó composiciones de tierras, se hacían *sin perjuicio del real derecho*. Salvedad que guarda hasta hoy los derechos de la Nación. Y podría también fundarse en las leyes de la Novísima Recopilación (1) que hemos examinado en el Título 3º de este Libro.

(1) Ley 1ª, Título 22, Libro 7º.