

nombre del Gobierno General, y mientras no obtenga de ese Gobierno la revalidación que le purifique de todo vicio legal.

107. Tanto en este decreto (artículo 59) como en el de 7 de Julio de 54 (artículo 70), se declaran nulas las enagenaciones hechas en favor de particulares (individuos ó compañías), con expreso objeto de colonizar las tierras cedidas, si los adjudicatarios no han cumplido con la condición de colonizarlas.

Se deja ver desde luego que esas tierras son denunciables por cualquiera persona hábil para adquirir terrenos baldíos; bien que al denunciante corresponderá probar ante los tribunales competentes la falta de cumplimiento de aquella condición (la de colonizar); pues no es de justicia suponer que el adquiriente ha violado un pacto solemne.

#### SECCION CUARTA.

##### LA CIRCULAR DE 4 DE OCTUBRE DE 1856.

108. El sentido genuino del decreto que hemos inserto en el párrafo anterior, quedó auténticamente fijado por la siguiente Circular cuyos conceptos es innecesario sean explicados.

«Gobierno del Distrito de México.—El Excelentísimo señor Ministro de Fomento, con fe

cha 4 del corriente, dice á este Gobierno lo que copio:

Excmo. Señor.—La ley de 3 de Diciembre (1) próximo pasado que derogó las de 25 de Noviembre de 1853 y 7 de Julio de 1854, declaró en su artículo 39 que las enagenaciones de terrenos baldíos hechas por las autoridades de los Departamentos bajo el sistema central, sin autorización ó consentimiento del Supremo Gobierno, y por las de los Estados en contravención de la ley expedida por el Congreso General en 18 de Agosto de 1824, eran nulas y de ningun valor, y que en consecuencia, los poseedores de esa clase de terrenos quedaban sujetos á las penas establecidas para los que adquieran bienes de un modo ilegal y fraudulento, á no ser que obtuvieran la aprobación del mismo Supremo Gobierno.

En virtud de esta disposición tan terminante, esta Secretaría ha continuado revisando los títulos que se le habían remitido, declarando firmes y valederos los que no estaban comprendidos en algunos de los casos arriba mencionados, y nulos los que se hallaban en ellos; manifestando respecto de estos últimos á los interesados que el Supremo Gobierno se los ratificará mediante la indemnización que ellos mismos propusieran. Varias han sido las declaraciones de esta especie que se han hecho y que se han comunicado por los agentes de esta Secretaría á los individuos á quienes comprendían; pero muy pocos los que

(1) En la colección de Dublán y Lozano se lee: «3 de Octubre próximo pasado» lo cual es evidentemente un error de imprenta.



han acatado lo dispuesto en la ley citada, y los más ni siquiera han manifestado la causa que los obligaba á no darle su debido cumplimiento; y como de tolerar esta falta de obediencia á las supremas disposiciones, resulta el desprestigio de la autoridad que las dicta, y además se siguen perjuicios de consideración á los mismos interesados, supuesto que de no obtener la revalidación de sus títulos quedan sujetos á las penas establecidas para los que adquieran bienes de un modo ilegal y fraudulento, deseando el Excmo. Señor Presidente sustituto de la República remediar estos males, se ha servido acordar que los agentes de esta Secretaría manifiesten á las personas que posean terrenos cuya adquisición se haya declarado nula por la ley citada ó por este Ministerio, en virtud de la misma, que si no ocurren por la revalidación de sus títulos dentro de un plazo prudente, que los mismos agentes les señalarán, por ese mismo hecho se considerarán como nacionales dichos terrenos y se adjudicarán al que los solicite.

Todo lo que de orden suprema tengo el honor de comunicar á V. E. para que del modo que lo crea conveniente llegue al conocimiento de los habitantes de ese Distrito, con objeto de que impuestos de la obligación que tienen, se apresuren á solicitar la revalidación de sus títulos en el caso de que se encuentren comprendidos en las disposiciones de la citada ley de 3 de Octubre, ó de que se les haya comunicado alguna resolución de este Ministerio sobre los que ya estuvieren presentados.

Y de orden del Excmo. Señor Gobernador lo inserto á vdes. á fin de que se sirvan publicar esta circular en el periódico *Diario Oficial*, protestándole mi aprecio y consideración.

Dios y Libertad. México, Octubre 28 de 1856.—*J. M. del Castillo Velasco.*»

## SECCION QUINTA.

### ADJUDICACIONES EN TEHUANTEPEC.

#### 1.—TEXTO LEGAL.

109. Para completar la materia de este título, insertamos á continuacion el decreto de 14 de Marzo de 1861, que colocó en condiciones enteramente especiales la propiedad raíz del extinguido territorio del Istmo de Tehuantepec.

Dice así ese decreto:

«El C. Benito Juárez, Presidente interino constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, á todos sus habitantes, sabed:

Que en uso de las amplias facultades con que me hallo investido, he tenido á bien decretar lo siguiente:

Artículo 1º Todos los pueblos y particulares que hayan sido agraciados con terrenos baldíos en la demarcación que hasta el año de 1857,



formaba el territorio del Istmo de Tehuantepec, presentarán al Ministerio de Fomento ó al agente de éste en Minatitlán, copia certificada de los títulos en que funden su propiedad, cualquiera que sea la autoridad que se los haya expedido, para que con esas constancias se forme un registro general y se examine la legalidad de cada uno.

Artículo 2.º Los particulares ó compañías que hayan adquirido derecho á los propios terrenos, por venta ó cesión que les hubieren hecho las municipalidades ó habitantes de dicho territorio, quedan también obligados á presentar sus respectivos títulos en las oficinas arriba mencionadas.

Artículo 3.º El plazo que se concede para la presentación de los títulos es de seis meses, contados desde el día en que se publique el presente decreto, en las capitales de los respectivos Estados, y los que lo dejaren pasar sin cumplir con las prescripciones de los artículos anteriores, perderán el derecho á los terrenos que estuvieren poseyendo. En la revisión de dichos títulos se arreglará el Ministerio de Fomento á lo prevenido en el decreto de 3 de Diciembre de 1855.

Palacio del Gobierno Federal en México, á 14 de Marzo de 1861.—Benito Juárez.—Al C. Ignacio Ramírez, Ministro de Fomento, Colonización, Industria y Comercio.

Y lo comunico á vd. para su conocimiento, y fines consiguientes.

Dios y Libertad. México, etc.—Ramírez.

2.—OBSERVACIONES.

110. Toda clase de títulos, sin excepción ninguna, relativos á la propiedad agraria en Tehuantepec, quedan sujetos á revisión conforme á este decreto.—Ni títulos dados por los reyes españoles, ni por los virreyes, ni por las Reales Audiencias, ni por los Presidentes de la República, ni por autoridad alguna (artículo 10) sea cual fuere su denominación y estén tan perfectos cuanto se quiera imaginar, pueden considerarse exceptuados de presentarse á revisión ante la autoridad competente; pues el precepto es general y absoluto.

111. Ni se exceptúan tampoco las escrituras de enagenación dadas por los particulares á otras personas; sino que aún estos títulos habrán de presentarse á revisión (artículo 20), de manera que podemos imaginarnos en 1861 á todo el antiguo Territorio de Tehuantepec, como un extenso *ager publicus*, donde el Soberano va á pronunciar el *fiat* creador de la propiedad territorial.

112. Esta revisión no significa, sin embargo, que se declaren *á priori* nulos todos los títulos posibles sobre tierras de Tehuantepec; sino únicamente que todos se sujetarán al exámen del Gobierno.

Por tanto, todo título válido y perfecto en el fondo y en la forma, tiene que ser respetado y declararlo bastante, para justificar que el terre-



no á que se refiere ha salido ya del dominio nacional.

Pero el artículo 3º concede nada más un plazo de seis meses, contados desde la promulgación de la ley en cada capital de Estado, para que los títulos relativos á propiedades rústicas en el «Istmo» sean presentados á revisión; bajo pena de que, los que no comparezcan á solicitar dicha revisión, pierden todo derecho á los terrenos que estuvieren poseyendo.

113. ¿Se entiende, pues, que todo título que no se presentó al Ministerio de Fomento ó sus agentes, dentro del plazo fijado por este decreto, quedó por el mismo hecho nulo y de ningun valor, y el terreno que amparaba, vuelto al dominio nacional, y disponible á voluntad por el Gobierno Supremo?

De los términos materiales en que está formulado el artículo 3º parece fuera de toda duda que así debja ser. Pero no puede ser éste el espíritu de la ley; no pudo ser éste el pensamiento del Legislador. Esto habría sido una violación monstruosa de los artículos 14, 16 y 27 de la Constitución de la República, y una iniquidad que atropellaría derechos naturales de los más inviolables del hombre. Sería condenar sin oír á todos los propietarios que por una causa ó por otra no hubieran acudido á presentar sus títulos al Gobierno. Así es que, el sentido de dicho artículo no puede ser otro que este: *Que los que no presenten á revisión sus títulos, perderán todo derecho al terreno que están poseyendo, si el título con*

*que lo poseen, es dado por autoridad incompetente, ó adolece de cualquier otro vicio que lo haga insuficiente para transferir plena y válidamente el dominio del predio á que se refiere.*

Pedro posee el campo *H* quieta y pacíficamente y tiene á su favor escrituras de venta por aquel campo, perfectamente arregladas á derecho intrínseca y extrínsecamente, hasta entroncar con un título primordial, expedido por el Rey de España v. g., con total arreglo á derecho, en favor del primitivo poseedor.—¿Por el solo hecho de que no acudió á que le revisaran sus títulos en el término de los seis meses, que para tal diligencia señaló el decreto de que hablamos; por este solo hecho, puede ir Juan á denunciar el campo *H*, lo pierde Pedro, lo adquiere en propiedad el denunciante y arroja de allí al primitivo dueño con un juez y 10 gendarrmes, sin que sus títulos valgan más que cualquiera hoja seca que rueda sobre el polvo?

Seguramente que el Legislador no pensó nunca en decretar semejantes iniquidades; y nos parece indiscutible que el sentido del artículo 3º de este decreto, no es otro que el que hemos dado al explicarlo.



SECCION CUARTA.

OBSERVACIONES GENERALES AL PRESENTE TITULO

114. Ha podido verse en el Título IV y en el presente, cómo la expedición de títulos por los Estados, Departamentos ó Territorios, es asunto de gravedad, que ha tenido y tendrá por mucho tiempo aún, enorme trascendencia.

En realidad, han sido muchísimas las adjudicaciones de tierras baldías, hechas por los Gobiernos de esos Estados, Departamentos ó Territorios, en favor de sus habitantes. Y lo que es más lamentable aún, se han hecho también, con más frecuencia de lo que se pudiera creer, por los ayuntamientos de los pueblos, que han aprovechado el precio recibido por esas adjudicaciones, verificadas sin la más leve sombra de legalidad.

Así es que muchas propiedades hay vacilantes, indecisas á lo ménos, expuestas á ser objeto de un litigio, en que la Federación reivindique ó pretenda reivindicar derechos legítimos.

115. Siendo esto así, bien merecen un poco de estudio y trabajo esos títulos expedidos por poderes incompetentes á fin de que veamos si en todo caso es nulo un título de esta especie no revisado por el Gobierno General, y si á lo ménos

la prescripción no vendrá á arrojar perpétuo velo sobre los vicios que afectaban ese título, transformándolo así en egida segura y firme de la propiedad que se pretende amparar con él.

Los Estados han podido dar títulos de propiedad con arreglo á la ley de 18 de Agosto de 1824, con el expreso objeto de colonizar las tierras cedidas.

Estos títulos son completamente válidos. (1)

Los Estados ó Departamentos pudieron dar títulos de propiedad con expreso consentimiento del Gobierno General, aunque los terrenos cedidos no se hayan destinado á la colonización.

Estos títulos son igualmente válidos, firmes y legítimos. (2)

Los Estados han expedido títulos de propiedad ya en virtud de sus leyes especiales, ya sin que previamente hayan dado ninguna ley sobre el particular, sin destinar los terrenos cedidos al importante objeto de la colonización y sin el consentimiento previo del Gobierno General.

Estos títulos son nulos y de ningún valor mientras no se obtenga para ellos la revalidación del Gobierno General. (3)

En este último caso están los títulos expedidos por los gobiernos de los Territorios y de los Departamentos en las épocas en que ha regido en el país el sistema de la República Central; pero los títulos expedidos por estos gobiernos con

(1) Artículos 2º y 5º, Ley de 3 de Diciembre de 1855.

(2) Artículo 2º, ley citada.

(3) Artículo 3º, ibidem.



autorización expresa del Gobierno General, son válidos, firmes y legítimos. (1)

Los títulos expedidos por los ayuntamientos son completamente nulos, no se puede fundar en ellos acción ni excepción y sólo darán derecho á la rebaja de precios que concede la Ley de 26 de Marzo de 1894.

116. Si los Estados han expedido en favor de extranjeros títulos de propiedad por terrenos situados dentro de las veinte leguas extremas de nuestras fronteras, estos títulos son nulos y de ningun valor; (2) pero creemos indudable que el gobierno general puede revalidarlos, incluyendo en la revalidación el permiso expreso para que el extranjero agraciado con el terreno pueda poseerlo en plena propiedad.

Fáltanos investigar si los títulos nulos no revisados por el gobierno general, pueden servir como *justo título* y *justa causa*, que funden el derecho de prescripción adquisitiva.

*Creemos que no son bastantes esos títulos á crear la justa causa requerida como elemento esencial para adquirir por prescripción un inmueble.*

117. El artículo 3.º de la ley de 3 de Diciembre de 1855 considera fraudulentas é ilegales las enajenaciones hechas por los Estados, Departamentos ó Territorios, sin expreso consentimiento ó expresa autorización del Gobierno General, y sujeta á los poseedores de tierras así ena-

(1) Artículos 2º y 3º, ibidem.

(2) Artículo 6º, ibidem. Véase § 3º, Título 1º de este Libro y Ley de 1º de Febrero de 1856.

jenadas, á las penas que establecen las leyes para castigar á los que adquieren bienes por fraude y contra la ley. Y declara expresamente el mismo artículo que los títulos en que se consignaron dichas enajenaciones, son nulos y de ningun valor. Por tanto, á los tenedores de estos títulos y poseedores de las tierras cedidas por ellos, les falta la *buena fé*, la *justa causa* y el *justo título*, elementos esenciales para adquirir un inmueble por prescripción. (1)

Falta el título, porque un título nulo no puede alegarse ni hacerse valer para probar la *justa causa* de la posesión. *Quod nullum est nullum producit effectum* (C. 52, de Reg. jur. in 6). Pues como dice Pothier: (2) «Para que un poseedor pueda adquirir por prescripción la cosa que posee, es indispensable que el título de donde proceda la posesión sea un título legítimo. Si su título es nulo, un título nulo no se considera un título, y la posesión que procede del mismo es una posesión sin título, que no puede producir la prescripción.»

Falta la *justa causa*, porque ésta no es otra que un título idóneo para trasferir el dominio, y un título nulo no lo trasfiere.

Falta, por último, la buena fé, porque ésta se funda en un error de hecho, que nos sea excusable; no pudiendo aprovecharnos nunca el error sobre el derecho.—*Nunquam in usucapionibus ju-*

(1) La ley 21 Título 29, Parte 3ª exige la buena fé [inciso 4º] para prescribir en 30 años una cosa raíz.

(2) § 1º, artículo 2º, Capítulo 3º Trat. de la Prescrip.



*ris error possessori prodest.* (1)—*Juris ignorantiam in usucapione negatur prodesse: facti vero ignorantiam prodesse constat.* (2)

118. Y aunque la ley de 22 de Julio de 1863, concede rebajas (art. 5.º) hasta de un 50 por 100 en el precio de terrenos baldíos, (3) al poseedor que tiene título traslativo de dominio, *aunque esté dicho título expedido por quien no tenía derecho de expedirlo*, la gracia se extiende únicamente á la rebaja de precios, sin que por esa concesion abdique la República su derecho de dominio sobre esos terrenos baldíos, titulados por quien no tenía derecho de titularlos.

Por último, el artículo 27 de la citada ley, exige que concurren "todos los requisitos que las leyes exigen para la prescripción," á fin de que por ella pueda ganarse la propiedad de un inmueble. Y requisitos legales son todos los que dejamos anotados. (4) Pero de esta materia nos ocuparemos con la extensión que su importancia demanda, al tratar de la prescripción en general, como medio de adquirir terrenos (5) de la Nación.

(1) L. 31, D. *de usucap.*

(2) Fr. 4, D. *de juris et facti ignor.* 22, 6.

(3) Estas mismas rebajas vuelven á concederse por la ley de 26 de Marzo de 1894, Título 3.º.

(4) Ley 21, Título 29, Part. 3.ª.

(5) Véase Título 3.º, Libro 3.º.

## TITULO SEPTIMO.

Los negocios de baldíos conforme á la ley de 20 de Julio de 1866.

### PROEMIO.

119. Aunque la ley de 18 de Diciembre de 1893, la ley de 26 de Marzo de 1894 y el Reglamento de 5 de Junio del mismo año trajeron innovaciones importantes en la materia que rige lo relativo á terrenos baldíos, es necesario tener nociones exactas de las disposiciones, que sobre ese mismo asunto contiene la ley general de 20 de Julio de 1863; pues fueron muchísimos y muy importantes los negocios que se verificaron bajo el imperio de dicha ley; muchos tambien los que están pendientes aún ante los tribunales, y que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74 de la ley citada de 26 de Marzo de 1894, habrán de tramitarse y sentenciarse en definitiva, con arreglo á los preceptos de aquella ley de 20 de Julio y demás disposiciones vigentes al tiempo de ser iniciados dichos negocios.

Por muchos años, pues, será necesario toda-  
vía un estudio y una aplicación frecuentes de la