

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 3º.

(4) Ley 21, Título 29, Part. 3ª.

(5) Véase Título 3º, Libro 3º.

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

forme al principio proclamado en el artículo 27 de la Constitución Política de 1857, vigente hoy en la República. En la misma condición permanecerán aquellos terrenos concedidos á extranjeros no naturalizados en nuestro país, si dichos terrenos están situados en los Estados fronterizos, y sobre todo, en las veinte leguas extremas de las fronteras de nuestro territorio, si la adjudicación se les hizo sin las formalidades requeridas por las leyes. (1).—Con más razón serían nulas las adjudicaciones de terrenos en favor de Gobiernos ó Estados extranjeros, que, además de tener indudablemente el carácter jurídico de corporaciones civiles, ejercerían en nuestro territorio un dominio contrario á la independencia de la patria y á la salud pública.

122. Pero la ley vigente de 26 de Marzo de 1894 *confirma y ratifica expresamente*, todos los títulos que expidió el Gobierno Federal con arreglo á la ley de 20 de Julio de 1863. Y no admite contra ellos más excepción que las de dolo ó fraude, debidamente comprobados ante los tribunales competentes. (Artículo 63).—¿Sucederá, pues, que sean válidos en lo sucesivo, aún esos títulos que suponemos expedidos á personas inhábiles para adquirir los terrenos de la nación?

El caso no es puramente teórico. Ya en otros capítulos de esta obra hemos hecho notar la multitud de títulos que se han expedido á favor de extranjeros, contra el tenor expreso de las leyes

(1) Véanse Ley de 3 de Diciembre de 1855, art. 6º, y Ley de 1º de Febrero de 1856, artículos 2 y 3.

de extranjería.—¿Quedaron, pues, válidos esos títulos, en virtud de la declaración ya citada de la ley novísima?

No, evidentemente no!—En el enunciado de dicho artículo hay seguramente aquella ligereza, aquella falta de paciente meditación y estudio que caracteriza toda nuestra legislación, en todo lo que no hemos copiado literalmente de Códigos extranjeros.

Pero es desde luego indudable, que no es de aplicarse dicho artículo en aquello que pugne con el Derecho Público de la Nación. Porque «la Constitución Federal, las leyes que emanen de ella y los tratados con otras naciones, serán la ley suprema de toda la Unión.» (1) Y si alguna cosa hay que pueda llamarse de derecho público, es seguramente la ley que declara las incapacidades para adquirir bienes inmuebles en el suelo de una República. Así es que, á pesar de la declaración contenida en el artículo 63 de la novísima ley sobre baldíos, serán nulos todos aquellos títulos de dominio expedidos en contravención á lo dispuesto por el artículo 27 de la Constitución ó por cualquiera otro de sus preceptos ó de sus leyes reglamentarias ó de las leyes que establecen el Derecho Público de la Nación.

123. Serán nulos también aquellos títulos que, aunque no contravengan al derecho público nacional, carezcan de timbres, de las firmas esenciales, de las descripciones necesarias para cono-

(1) Artículo 126, Constitución de 5 de Febrero de 1857.

cer el terreno solicitado, de la fecha de su expedición ú otros requisitos, cuya falta haga inútil el papel en que se pretenda estar consignado el título de dominio que se invoca; aunque esas faltas no constituyan ni un error de hecho, ni un dolo malo de parte de nadie.

Y esta doctrina no está en oposición con el texto del artículo 63 citado; porque las faltas que suponemos significan la no existencia del título invocado; y la ley no pudo querer la ratificación y confirmación expresa de títulos que conforme á derecho *no existen*. *Prius est esse quam taliter esse*.

Títulos de esa naturaleza, no quedarán, pues, válidos, *ipso facto*, por la sola declaración de la ley. Necesitarán, además, que sean convenientemente subsanados los defectos esenciales que contengan, á fin de que puedan quedar amparados bajo las intenciones del legislador.

Según nuestro modo de pensar, el sentido del artículo 63 de la novísima ley, es, *que quedan en virtud de ella ratificados y confirmados todos aquellos títulos de dominio, que revistiendo las solemnidades externas más indispensables para su validez, hayan sido expedidos por la autoridad competente, durante el tiempo que permaneció vigente la ley de 20 de Julio de 1863, siempre que al expedirlos no se haya contravenido de algún modo al derecho público de la Nación.*

124. Debe tenerse en cuenta que el artículo 63 de la ley novísima, limita los efectos jurídicos de su «ratificación y confirmación,» á los intereses de la Hacienda Pública. En relación, pues, nada

más con las cuestiones que surjan contra la Federación, es como se limitan al *error* y al *dolo* las acciones ó excepciones, que pueden fundarse en los vacíos de un título primordial de dominio, de los especificados en dicho artículo.

Por tanto, en un juicio de oposición puede el opositor alegar toda clase de excepciones admitidas por derecho y que sean de alegarse en cada caso, aunque el denunciante ó la Compañía deslindadora con quien litiga, hayan obtenido é invoquen en el juicio, algún título de los que expresamente confirma el artículo 63 mencionado.

Podrá, pues, el opositor, alegar como excepciones la prescripción, el mejor título de dominio sobre su terreno, la falta de identidad entre el terreno titulado y el terreno disputado: la falta de legalidad en los procedimientos mediante los cuales obtuvo su título el denunciante..... y las más defensas que puedan asistirle conforme á derecho.

125. Otro de los requisitos esenciales establecidos por el artículo 10 de la ley de 20 de Julio de 1863, para que un terreno se considere legítimamente transmitido al dominio de los particulares, es que la trasmisión se haga «por la autoridad facultada para ello por la ley.» «Siendo nulo de pleno derecho, añade el artículo 28, todo contrato ó disposición relativa á terrenos baldíos hechas ó dictadas por funcionarios incompetentes ó en contravención á las prescripciones de esta ley.»

Así es que, toda enagenación de terrenos bal-

díos hecha por los gobiernos de los Estados, Departamentos ó Territorios: por los Ayuntamientos Municipales, por los jefes militares en tiempo de guerra, ó por cualquiera otras autoridades, que no sean el Gobierno General ó sus Agentes legalmente autorizados para hacer esa enagenación, es nula de pleno derecho y no se puede invocar ni aún como *título justo* para fundar el derecho de prescripción adquisitiva, ni es apta para fundar en ella acción ni excepción alguna.

§ II.

BENEFICIOS CONCEDIDOS

AL POSEEDOR DE UN TERRENO BALDÍO.

126. Sin embargo, uno de estos títulos nulos que suponemos en su intento traslativos de dominio, en favor de personas hábiles para adquirir bienes raíces, daba derecho al poseedor del terreno malamente adjudicado, á que se le concedieran ciertas rebajas en el precio del terreno, en el caso de venir despues una adjudicación legítima del Gobierno General.

Estas rebajas eran de un cincuenta por ciento del precio de tarifa, si el terreno estaba cultivado, ó acotado cuando ménos. Y eran de un veinticinco por ciento, si el terreno no estaba ni cultivado ni acotado.

Pero en todo caso era necesario para obtener esa gracia, que al título defectuoso se uniera la posesión pacífica del terreno por espacio de diez años y que el poseedor mismo denunciara ó solicitara ante la autoridad legítima, el terreno malamente adjudicado. (Art. 59, 60 y 70 de la ley).

En caso de que un tercero hubiera denunciado el terreno poseído sin título legítimo, ántes de que lo denunciara ó lo solicitara el poseedor, no podía éste obtener las rebajas indicadas; y solamente podía quedarse con la posesión y propiedad de su terreno, pagando al gobierno y al denunciante á precio de tarifa, lo que respectivamente les correspondía en el valor del terreno; y pagando además al denunciante, todos los gastos legítimos hechos en aquel negocio hasta el día de la reclamación. (Art. 80 reformado).

127. Creemos que para tener derecho á las rebajas de precios de que hemos hablado, así como á la preferencia en la adjudicación del terreno denunciado, es bastante un título cualquiera traslativo de dominio. No solamente el expedido por las autoridades incompetentes que dejamos anotadas; sino también el expedido por un particular, y aún por corporaciones ó individuos inhábiles para adquirir bienes inmuebles; pues la ley establece en términos generales y absolutos (artículo 5.º), que para el efecto de obtener esas rebajas y preferencias, *es bastante un título traslativo de dominio, aunque esté concedido por quien no tenía derecho para concederlo.*

Concebido pues, en estos términos simples y

universales el precepto del legislador, no puede la jurisprudencia hacer distinciones entre títulos aptos y títulos ineptos para alcanzar las ventajas establecidas en favor del poseedor.

Así es que, todo título traslativo de dominio sin exceptuar ninguno, absolutamente ninguno, puede invocarse por el poseedor de diez años ó más, para que el Gobierno le conceda las ventajas y preferencias que le otorga la ley.

128. Llevando hasta sus últimas consecuencias el teorema de que «cualquier título nulo por ilegal que se suponga es bastante para obtener las rebajas y preferencias que concede la ley, si con el título concurre la posesión decenaria del terreno solicitado» ¿podría decirse que es innecesaria la buena fé en el tenedor del título, y que no le perjudica *el error de derecho*: más aún: que le es útil un título adquirido á sabiendas contra todo derecho? Parece que afirmar semejante cosa es decir una monstruosidad jurídica. Un título nulo no es ningún título ni se puede fundar en él ningún derecho. (1)

El error ó la ignorancia del derecho no es excusable ni aprovecha á nadie. (2) Mucho menos puede servir de *justa causa* para la posesión, un acto traslativo de dominio hecho á sabiendas contra derecho y sin derecho de verificarlo, y en cuyo dolo y malicia haya tenido parte y conocimiento el adquirente del inmueble enagenado; por lo

(1) Véase Pothier §1º, artículo 2º, capítulo 3º, «Tratado de la Prescripción.»

(2) Fr. 4, Dig. de *juris et facti ignorantia*, Tit. 22, Lib. 6.

cual faltaría la *buena fé*, tan esencial para que la posesión de un predio sea una posesión justa. (1)

129. Sin embargo, las palabras de la ley: «título traslativo de dominio, *aunque esté concedido por quien no tenía derecho para ello*,» dijérase que no nos dejan lugar á defender contra el texto de ella los principios del Derecho, sabios y justos, que rigen lo relativo á posesiones; y en todo caso resulta indudable, que admite títulos radicalmente nulos para conceder los beneficios que ella establece, puesto que el que enagena una cosa *sin derecho ni facultad para enagenarla*, otorga un título nulo.

Y sólo podríamos decir en abono de la ley, que no se trata en este lugar de ella de conceder la prescripción adquisitiva de los terrenos ilegalmente poseídos, ni siquiera un principio, ó uno de sus elementos para que con el tiempo llegue esa prescripción á perfeccionarse; sino que se trata únicamente de conceder rebajas y preferencias al poseedor pacífico: rebajas y preferencias que suficientemente justifica la diferencia que hacia la posesión agraria han tenido siempre las legislaciones de todos los pueblos.

No puede, pues, la jurisprudencia hacer una distinción de títulos bastantes á lograr las rebajas concedidas por el legislador, y de títulos insuficientes ó inhábiles para obtenerlas.

130. Debemos, sin embargo, hacer una excepción, y es el caso en que conste ó pueda de-

(1) L. 21, Tit. 29, P. 3ª.

mostrarse que el poseedor adquirió el título y el terreno con dolo, fraude ó mala fé grave de su parte; pues á nadie debe aprovechar su propio dolo (1), bien entendido que sería una inmoralidad intolerable que una acción criminal aprovechada á su autor, ante la ley, para obtener lucro perjudicando al legítimo interés de un tercero. Esto equivaldría á premiar el dolo y el fraude, y no podemos pensar que el legislador haya querido sancionar semejantes inmoralidades.

La prueba del dolo, del fraude ó de la mala fé patente, correspondería al denunciante interesado en adquirir el terreno, ó al Promotor Fiscal si no hay denunciante; pues el dolo, el fraude ó la mala fé no se presumen. (2) Y una vez probada alguna ó algunas de esas circunstancias, no se concederá ni rebaja ni preferencia alguna para la adjudicación del terreno al poseedor doloso ó fraudulento.

(1) *Nulli fraus sua vel dolus patrocinari debet.* C. 16 de Rescriptis. *Nemo ex suo delicto meliorem suam conditionem facere potest.* L. 134, fr. de Reg. jur. in 6. *Hoc edicto Praetor adversus varios et dolosos, qui aliis obfuerunt calliditate quadam, subvenit, ne vel illis malitia sua sit lucrosa, vel istis simplicitas damnoxa.* Fr. 1, § 1. Fr. 4, § 13. D., de doli mali excep. Tit. 44, Lib. 4.— Véase L. 57, Tit. V, P. 5ª y las glosas 1 y 2 á dicha ley.

(2) *Dolus non praesumitur nisi probetur.* L. 51, fr. Pro socio. Véase L. 12, Tit. 10, P. 5ª y glosa 2 á dicha ley.

§ III.

CONDICIONES INTRINSECAS
QUE DEBEN TENER LOS TITULOS
DEL POSEEDOR.

131. Los títulos que pueden alegarse por el poseedor para obtener las rebajas legales en el precio del baldío poseído, ó la preferencia en la adjudicación respecto del denunciante extraño, deben ser traslativos de dominio por su propia naturaleza.

El Derecho hace mención especial de los títulos siguientes: *pro emptore, pro donato, pro legato, pro dote, pro soluto, pro herede, pro derelicto, pro suo*; pero de la explicación de estas ideas jurídicas nos ocuparemos al tratar de la prescripción en general. (1)

El título *pro derelicto* no puede tener lugar en cuestiones sobre terrenos baldíos, pues en ningún caso se supone el abandono *sciente et consciente* de la Nación respecto á sus bienes; y el título *pro derelicto* se aplica á las cosas muebles más bien que á las cosas raíces.

El título *pro suo* comprende todas las espe-

(1) Cap. 3º, libro 3º.— Véase la magnífica exposición de Pothier, «Tratado de la Prescripción.»

cies de títulos inominados que el derecho admite como *justos*.

Según esto, un título de arrendamiento, de aparcería ó cualquiera otro que confiera tan sólo la posesión precaria de la cosa, no da derecho ninguno sobre el baldío poseído, como no sea el que todo individuo capaz de adquirir bienes raíces tiene para denunciar hasta 2,500 hectaras de terreno baldío (artículo 20)

132. Sin embargo, el que ha recibido la posesión precaria de un baldío en virtud de contrato de arrendamiento, aparcería, ú otro que no transfiera el dominio de la cosa, celebrado con el Gobierno General por conducto de la Secretaría de Fomento, tiene derecho á que se le rebaje la cuarta parte del precio del baldío así poseído (artículos 12 y 13).

En el caso de que se tenga la posesión á título de enfiteusis ó usufructo, ó en virtud de cualquiera otro contrato de los que transfieren el dominio útil sin transmitir el dominio directo, el poseedor tiene derecho á la rebaja del 50 por ciento del precio del baldío, si el mismo lo denuncia; si el denunciante es un tercero, tiene derecho á que se le prefiera en la adjudicación del terreno, en los términos que establece el artículo octavo reformado de la ley (artículo 11.)

Parece que estas ventajas sólo se concederán en el caso de que el mismo gobierno sea el que concedió la enfiteusis, el usufructo, el arrendamiento ó la aparcería, á juzgar por los términos en que está redactado el artículo 13 de la ley.

Esto nos parece incontestable tratándose de cualquier título precario; pues el arrendatario, el aparcerero, etc., no poseen para sí sino para el dueño del terreno, (1) y por tanto, éste y no aquel es quien tiene derecho á las rebajas y preferencias que establece la ley (arts. 50, 60, 70 y 80)

133. No parece tan clara la razón de la ley, tratándose de la enfiteusis, usufructo, *et cetera*; pues el título que trasfiere el dominio útil es un título traslativo legítimo como cualquiera otro si está arreglado á derecho; y la posesión que en virtud de ese título se tenga, es tan legítima como cualquiera otra. No hay, pues, razón sólida que aducir, para negar al enfiteuta ó al usufructuario las ventajas que concede la ley al poseedor de buena fé tratándose de terrenos baldíos.

Lo que sí está fuera de toda duda es que sólo el Gobierno General puede dar los terrenos baldíos en arrendamiento, enfiteusis, etc. (artículo 13): lo cual es una verdad trivial que no necesita decir la ley: como tampoco necesitaba decir que esos contratos no privan al Gobierno de la facultad que tiene para enagenar dichos terrenos (artículo 13 citado.)

(1) Ley 22, Tit. 29, P. 3ª.—Ley 5, Tit 30, P. 3ª.

§ IV.

CONCLUSIONES.

134. De conformidad con los preceptos que hemos examinado de la ley, resulta:

Que el poseedor de un terreno, respecto del cual tiene á su favor título traslativo de dominio, de cualquiera especie que sea, ó tiene la posesión y dominio útil ó cuando ménos la posesión precaria del terreno, en virtud de contrato celebrado con el Gobierno, tiene derecho:

I. A que se le rebaje según los casos la mitad ó la cuarta parte del precio del baldío poseído, si el mismo poseedor hace el denuncia de ese terreno baldío ante autoridad competente (artículos 5, 6, 7, 8, 11, 12 y 13).

II. A que se le adjudique el terreno poseído aunque no sea él el denunciante, sino un tercero interesado en adquirir el baldío; con la única condición de pagar en numerario y al contado al denunciante extraño, la parte que le habría correspondido en el terreno denunciado, y además los gastos necesarios que hubiese erogado en el negocio (art. 8º reformado); y pagando al Gobierno en títulos de la deuda pública las dos terceras partes que le corresponden en todo terreno denunciado y declarado como baldío (art. 8º ci-

tado y art. 3º «Reglamento para la emisión de bonos» de 29 de Enero de 1886.)

III. A que se le adjudique todo el terreno poseído por diez años en virtud de cualquiera de los títulos indicados, sea cual fuere la extensión del mencionado terreno, pues la ley establece la limitación de 2,500 hectaras, únicamente para los denunciantes extraños á la posesión (art. 2º) y de ninguna manera para los poseedores que reúnen las condiciones de título y posesión como va indicado.

OBSERVACIONES.

135. 1ª Los títulos traslativos de dominio de que hemos hablado en este Título, deben estar dotados de aquellas solemnidades intrínsecas y externas que conforme á las leyes (1) son necesarias para que un documento tenga valor en sí mismo, y produzca responsabilidad contra el que lo otorga.

Por tanto, no podrá hacerse valer ante el Gobierno una escritura que se dijese otorgada por un alienado, por un menor de edad, etc.: ó que hubiese sido arrancada por violencia, ó que se atribuya falsamente á persona que nunca la ha otorgado.

Tampoco podría hacerse valer una escritura

(1) Leyes 54, 111 y 114, T. 18, P. 3ª—L. 2, T. 23, Lib. 10, Nov. Rec. y relativas de ambas compilaciones; ó las establecidas por la ley bajo cuya imperio se otorga y redacta el instrumento.

mencionada ley de 63, para decidir sobre la legitimidad de un denuncia, y sobre la legalidad de los procedimientos empleados para obtener una concesión de tierras realengas; para decidir, en fin, sobre la legitimidad y validez de los títulos primordiales, expedidos bajo el régimen de aquella ley.

Vino ella á ser en los tiempos últimos lo que fué en su época la Real Instrucción de 15 de Octubre de 1754; es decir, estableció todo un sistema de derecho territorial público, que favorecía ó lastimaba intereses de la mayor importancia.

Procedamos ya, al estudio de dicha ley.

§ I

CONCEPTOS FUNDAMENTALES.

120. De igual manera que el artículo II de la ley de 26 de Marzo de 1894 y la ley 14, tít. 12, lib. 4.^o de la Recopilación de Indias, establece la Ley de 1863, en su artículo 1.^o, la presunción jurídica de que todas las tierras de la República son de dominio nacional mientras no se demuestre lo contrario.

«Son baldíos—dice dicho artículo—todos los terrenos de la República que no hayan sido destinados á un uso público por la autoridad facultada para ello por la ley, ni cedidos por la misma á título oneroso ó lucrativo á individuos ó corporaciones autorizadas para adquirirlos.»

La consecuencia más importante que de este principio se desprende para la práctica de los negocios, es que en un juicio de oposición sobre terrenos baldíos, corresponde la carga de la prueba al opositor y no al denunciante. Porque si éste invoca los derechos de la República sobre un predio determinado cualquiera, el opositor que niega la existencia de esos derechos, necesitará demostrar que la República se ha desprendido de ellos, mediante la justificación directa y positiva de un título especial de dominio sobre el terreno disputado; ya que el denunciante no podría justificar el hecho *negativo* de no haber salido del dominio nacional el predio denunciado.

Reus excipiendo actor est.

Tal es la inteligencia que da la Suprema Corte de Justicia de la Unión, al artículo 10 de la Ley que vamos examinando, y al principio de derecho público que allí se consagra, sobre propiedad territorial. Así la ejecutoria de 28 de Junio de 1889.

En el lugar oportuno del siguiente título, trataremos esta materia con el detenimiento que por su importancia merece.

121. En el primer artículo de la ley, se dice, como hemos visto, que han salido del dominio nacional los terrenos cedidos á individuos ó corporaciones *hábiles para adquirirlos*.—Continuarán, pues, con su carácter de baldíos y podrán ser denunciados como tales, aquellos terrenos que se hayan adjudicado á corporaciones civiles ó religiosas inhábiles para adquirir bienes raíces con-