

hecha en papel simple y no revalidada, ni una escritura privada, si la ley exige que el contrato ó la obligación consten en instrumento público; ni un instrumento autorizado por escribano suspenso ó quitado de oficio, ó por juez incompetente para hacerlo, etc., etc.

136. 2ª Las preferencias concedidas en favor del poseedor pacífico contra el denunciante común extraño, no tienen lugar cuando la habilitación de terrenos baldíos se hace por las Compañías Deslindadoras, autorizadas por el Gobierno para descubrir, deslindar y fraccionar los terrenos que en la República puedan utilizarse para el importante objeto de la colonización en nuestro país. Pues dichas compañías obran como agentes oficiales del Gobierno, (1) y por tanto en su nombre, al practicar dichas operaciones; y sus actos se rigen en cuanto al fondo, no por la ley de 22 de Julio de 1863, sino por la ley de 15 de Diciembre de 1885. (2)—Sin embargo, en el apeo y deslinde de los terrenos baldíos, sí tienen que ajustarse las Compañías á los preceptos de las leyes vigentes relativas á esa clase de terrenos (3); pero de esto nos ocuparemos con más detenimiento al examinar la ley citada de 1883.

- (1) Circular de la Secr. de Fom. Julio 16 de 1885.  
(2) Circular de la Secr. de Fom. de 24 de Marzo de 1884.  
(3) Comunicación de la Secretaría de Fomento, fechada el 5 de Diciembre de 1883, cuestiones 2ª, 3ª, 5ª, 6ª, 7ª y 10ª.

§ V.

DEL DENUNCIO DE LOS TERRENOS BALDÍOS  
CONFORME Á LA LEY DE 20 DE JULIO DE 1863.

137. «Todo habitante de la República, dice el artículo 2 de la ley, tiene derecho de denunciar hasta 2,500 hectaras, y no más, de terreno baldío; con excepción de los naturales de las naciones limítrofes de la República y de los naturalizados en ellas, quienes por ningún título pueden adquirir baldíos en los Estados que con ellas lindan.»

La autorización es general para todos los habitantes de nuestro país; por tanto, los incapacitados pueden denunciar y admitir en propiedad terrenos baldíos por medio de sus representantes legítimos; lo mismo puede hacer la mujer casada por medio de su marido; puede hacerlo también el extranjero de cualquiera nacionalidad y condición, con la limitación única que respecto de los Estados fronterizos establece la ley.

138. El derecho á denuncia y adquisiciones de tierras baldías lo limitaba la ley á 2,500 hectaras para cada habitante ó corporación no incapacitada de nuestro país. Así es que toda adjudicación que exceda de esa cantidad agraria, será nula y de ningún valor, por violarse con ella un

precepto prohibitivo de la ley, y establecer ella misma esta sanción en su artículo 28.

Sin embargo, esta limitación no se aplicaba á las Compañías deslindadoras autorizadas por el Gobierno para habilitar terrenos baldíos en determinadas fracciones del país. Estas autorizaciones se daban y se dan con arreglo á la ley de 15 de Diciembre de 1883, cuyas disposiciones y propósitos son de un orden enteramente diverso de los contenidos en la ley de 20 de Julio de 1863. Por tanto, sea cual fuere la cantidad de tierras que dichas Compañías hayan recibido en compensación de gastos por sus trabajos de deslinde y habilitación de predios baldíos, son válidas las adjudicaciones y títulos respectivos, sin que por razón de la cantidad agraria adjudicada pueda hacerse valer alguna excepción en juicio contra los títulos en que la adjudicación se consigna.

139. El denuncia de los terrenos baldíos debía hacerse ante el juez de Distrito del Estado, Distrito ó Territorio en cuya jurisdicción estaba situado el terreno que se pretendía adquirir (artículo 14.) Y aunque la ley no lo previene, se hacía siempre por escrito y no verbalmente dicho denuncia.

Pero precisamente porque la ley no exige que sea hecho por escrito el denuncia, creemos que si en alguno de los expedientes en giro, iniciados bajo el imperio de la ley que vamos estudiando se admitió la forma verbal para el denuncia y su tramitación, no podrá tacharse de nulidad la parte administrativa del expediente, y la Secretaría

de Fomento podrá expedir el título respectivo de propiedad si no hay ningún otro motivo legal para negarlo.

Carece ya de interés en la actualidad todo lo que la ley y la práctica habían establecido sobre las formalidades con que se procedía á nombrar peritos, citar colindantes, deslindar las tierras, levantar las actas del deslinde, publicar éste y elevarlo, en fin, al conocimiento de la Secretaría de Fomento; pues aunque supongamos algún denuncia tan reciente que se hubiera hecho en vísperas de comenzar á regir la ley de 26 de Marzo de este año de 1894 y su Reglamento, es seguro que los denunciantes optarán por los procedimientos que establecen las leyes novísimas en virtud de su mayor sencillez y celeridad. Omitiremos, pues, hablar de esa materia ya inaplicable, y dedicaremos á las reglas vigentes hoy sobre el particular, la atención que merecen llegada que sea la oportunidad de hacerlo.

140. Para decidir cuestiones tal vez muy graves ante los tribunales, tiene importancia permanente lo relativo al sistema de operaciones que debían seguir en sus trabajos los ingenieros encargados de un deslinde: lo relativo á los planos é informes periciales y lo relativo á la figura que debía darse á los terrenos deslindados. Pero lo que entónces se practicaba sobre estas materias es lo mismo que deberá practicarse ahora, conforme á las leyes nuevamente expedidas. Remitimos, pues, al lector á lo que decimos sobre el particular en el Título siguiente al estudiar los

*procedimientos administrativos* sobre terrenos baldíos.

De trascendental importancia es también todo lo relativo al juicio de oposición, á las posesiones judiciales y á los títulos primordiales emanados de la ley. Pero á estas materias dedicaremos *Titulos* especiales en los lugares oportunos de este trabajo.

Un estudio detenido merecen también las cuestiones sobre prescripción adquisitiva sobre terrenos baldíos; cuestiones á que da lugar el texto importantísimo del artículo 27 de la ley que ha motivado este Capítulo. Pero este trabajo lo hemos colocado en el Título 3.<sup>o</sup> del siguiente Libro, donde el lector podrá analizarlo y juzgarlo.

Daremos, pues, por terminado el presente Título, transcribiendo á continuación el texto de la ley.

## § VI.

### 141.—TEXTO LEGAL.

«Benito Juárez, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, á sus habitantes, esabed:

«Que en uso de las amplias facultades de que me hallo investido y de la que concede al Congreso General la fracción 24.<sup>a</sup> del art. 72 de la Constitución, he tenido á bien decretar la siguiente:

### LEY SOBRE OCUPACION Y ENAGENACION DE TERRENOS BALDIOS.

Art. 1.<sup>o</sup> Son baldíos, para los efectos de esta ley, 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 individuo ó corporación autorizada para adquirirlos.

2.<sup>o</sup> Todo habitante de la República tiene derecho de denunciar hasta dos mil quinientas hectaras, y no más, de terreno baldío, con excepción de los naturales de las naciones limítrofes de la República y de los naturalizados en ellas, quienes por ningún título pueden adquirir baldíos en los Estados que con ellas lindan.

3.<sup>o</sup> El Supremo Gobierno General publicará cada dos años la tarifa de precios de terrenos baldíos en cada Estado, Distrito y Territorio.

4.<sup>o</sup> Del precio de los baldíos se exhibirán dos tercios en numerario y otro en bonos de la deuda pública nacional ó extranjera. De los dos tercios en numerario, se aplicará uno á la Hacienda federal y otro á la del Estado en que esté situado el baldío.

5.<sup>o</sup> El poseedor de un baldío, de cualquiera extensión que sea, que en esta fecha esté cultivado, ó acotado con zanja, cerca ó mojoneras artificiales, colocadas por lo ménos en todos los ángulos del perímetro, tiene derecho á que se le

rebaje la mitad del precio de tarifa, si tuviere diez años de posesión, ó título traslativo de dominio, aunque esté concedido por quien no tenía derecho para ello. No teniendo título ni diez años de posesión, la rebaja será sólo de una cuarta parte; mas en ambos casos puede hacerse la exhibición entregando los bonos al contado y el dinero por tercios, uno al año, otro á los dos y otro á los tres, quedando entre tanto el terreno especialmente hipotecado al pago.

6.º La sola posesión de diez años sin el título de que habla el artículo anterior, ó éste sin aquella, no dan derecho á rebaja alguna; mas si concurren la una y el otro, lo habrá á la rebaja de una cuarta parte del precio, aunque el baldío no esté cultivado ni acotado, con tal que la posesión se haya conservado hasta el día del denunció.

En este caso, para determinar la extensión poseída se estará á los límites mencionados en el título, aun cuando no estén conformes con la cabida, y solamente se estará á ésta cuando el título no fije límites, ó cuando sea imposible precisarlos en el terreno.

En el caso de este artículo puede hacerse la exhibición en los términos prescritos en el artículo anterior.

7.º Se comprende en los dos artículos que preceden el baldío confundido en su totalidad con campos que no lo sean, ó comprendido enteramente dentro de ellos, si los tiene en su posesión el poseedor del baldío y tiene las condiciones de cultivo, coto, título ó posesión de diez años, según dichos artículos requieren.

8.º La rebaja de precio concedida por los artículos que preceden, solamente tendrá lugar si el que tiene derecho á ella presenta su denunció dentro de tres meses de publicada esta ley, ó despues si no hubiere denunciante anterior que se oponga, pues habiéndolo, cederá el terreno al denunciante, ó le pagará su valor á precio de tarifa en dinero y al contado, y lo indemnizará del mismo modo de los gastos necesarios que hubiere hecho. Todo esto sin perjuicio del pago que debe hacer á la Hacienda pública, según las disposiciones que preceden.

Durante los tres meses de que habla este artículo, solamente los poseedores pueden denunciar los baldíos á que se refiere; y en caso de no hacer ellos el denunció, el que lo haga sólo puede denunciar dos mil quinientas hectaras.

9.º Nadie puede oponerse á que se midan, deslinden ó ejecuten por orden de autoridad competente cualesquiera otros actos necesarios para averiguar la verdad ó legalidad de un denunció, en terrenos que no sean baldíos; pero siempre que la sentencia declare no ser baldío en todo ni en parte el terreno denunciado, habrá derecho á la indemnización de los daños y perjuicios que por el denunció se irroguen, á reserva de la acción criminal, caso de haber lugar á ella.

10.º Los dueños de los terrenos baldíos que se adjudiquen desde esta fecha, están obligados á mantener en algún punto de su propiedad, y durante diez años contados desde la adjudicación, un habitante á lo menos por cada doscientas hec-

taras adjudicadas, sin contar la fracción que no llegue á este número. El que dejare de tener los habitantes que les corresponden, cuatro meses en un año, perderá el derecho al terreno y al precio que por él hubiere exhibido.

11.º Los que tengan actualmente baldíos en usufructo, enfiteusis, ó á virtud de cualquier otro contrato que les haya trasladado el dominio útil sin el directo del terreno, gozarán una rebaja de la mitad del precio de tarifa, si se constituyen denunciante en los términos y condiciones del art. 8.º: en caso contrario quedan sujetos á las prescripciones del mismo artículo.

12.º Los arrendatarios y aparceros actuales de terrenos baldíos y todos los que los hayan recibido á virtud de un contrato que no les haya trasladado el dominio útil ni directo, quedan comprendidos en el artículo precedente; pero la rebaja que se les haga será sólo de una cuarta parte del precio de tarifa. En caso de que no se adjudiquen ellos los terrenos, los adjudicatarios cumplirán el contrato de aparcería, arrendamiento, etc., por todo el tiempo de su duración, si estuviere fijado, y no siendo de término fijo, hasta el fin del año en que se decrete la adjudicación.

13.º Solamente el Presidente de la República, por conducto del Ministerio de Fomento, puede celebrar con los baldíos los contratos de que hablan los dos artículos anteriores; pero ellos no impedirán su enagenación con arrelo á esta ley, pues ya sean ó no por término fijo, sólo durarán hasta fin del año en que se decrete la adjudicación.

14.º El denuncia de baldíos se hará ante el juez de primera instancia que conozca de los asuntos federales en el distrito judicial en que el baldío esté situado.

15.º Presentado un denuncia, se procederá al apeo y levantamiento del mapa, por el perito, ó práctico en su defecto, que el juez nombre.

16.º Hecho el apeo y levantado el mapa, se inquirirá en la oficina á cuyo cargo estén los baldíos, si la Hacienda pública está en posesión del denunciado. Si lo estuviere y no hubiere opositor, se decretará sin más trámite la adjudicación en propiedad al denunciante; mas si hubiere opositor, se procederá previamente al juicio que corresponda entre el opositor y el denunciante, teniendo también por parte al representante de la Hacienda Federal.

17.º Si la Hacienda Pública no estuviere en posesión del baldío, se publicará el denuncia tres veces, una cada diez días, por los periódicos y por avisos fijados en parajes públicos. No presentándose opositor, se decretará la adjudicación, no en propiedad sino en posesión; mas si hubiere opositor, se procederá previamente al juicio respectivo entre opositor y denunciante, teniendo igualmente por parte al representante de la Hacienda Federal.

18.º El decreto judicial sobre adjudicación de un baldío, ya sea en propiedad ó posesión, no puede cumplirse sin que sea aprobado antes por el Ministerio de Fomento, adonde al efecto se remitirá testimonio del expediente y copia del ma-

pa por conducto del gobernador del Estado, quien lo acompañará con el informe que tenga por conveniente.

19.º Obtenida la aprobación de que habla el artículo anterior, y presentada por el interesado la constancia de haber enterado en la oficina respectiva el valor del terreno, conforme á la tarifa del bienio en que el denuncia se hizo, ó los bonos cuando la exhibición es á plazos, el juez le hará entrega del terreno y del título de propiedad ó posesión.

20.º La adjudicación en posesión da también la propiedad contra la Hacienda pública y contra los opositores al denuncia, que hayan litigado y sido vencidos; mas respecto de terceros, la propiedad en esta clase de adjudicaciones sólo se ganará por prescripción, ú otro título legal.

21.º Toda suspensión en los trámites del denuncia, que provenga de culpa del denunciante, ya consista ésta en no administrar las expensas necesarias, en ausentarse sin dejar apoderado instruido y expensado, simplemente en no promover las diligencias que le corresponden, ó en cualquiera otra cosa, da derecho al opositor á pedir que se fije un término, que no excederá de seis días, para que continúen dichos trámites, y no verificándolo, se decretará que el denuncia se tenga por no hecho y el denunciante moroso no podrá volver á denunciar el mismo baldío. A falta de pedimento del opositor, el juez fijará de oficio ese término.

22.º Los gastos de medida, deslinde, pose-

sión y cualesquiera otros que se causen, serán de cuenta del denunciante, sin perjuicio de que se le indemnice cuando haya opositor que sea condenado en costas.

23.º La adjudicación de baldíos es libre de alcabala, si el adjudicatario no fuere colindante, pues siéndolo pagará en dinero una alcabala de 25 por ciento sobre el precio, á no ser que esté comprendido en los artículos 5.º, 6.º, 7.º, 11.º y 12.º, en cuyo caso y siempre que no sea colindante, sólo pagará la alcabala ordinaria que estuviere establecida.

24.º La alcabala de 25 por ciento también se causará por el término de diez años, contados desde la adjudicación, por las traslaciones de dominio posteriores á dicha adjudicación, que se hagan á favor de colindantes de los baldíos que se adjudiquen desde esta fecha.

25.º Si el baldío denunciado estuviere limitado en todo su perímetro por terrenos no baldíos, podrá conservar la figura que tenga, sea cual fuere: si sólo estuviere limitado en parte por terrenos de esta clase, los lados que de nuevo se tracen serán rectilíneos, y los ángulos cuanto menos agudos y obtusos sea posible: si estuviere circundado en su totalidad por baldíos la figura será forzosamente un cuadrado.

26.º Cuando el baldío denunciado esté próximo á terrenos no baldíos, se tomará el límite de éstos por límite del terreno denunciado, ó se dejará entre ambos, según prefiera el adjudicatario, una distancia que no baje de un kilómetro.

27.º Queda derogada desde esta fecha la disposición de las leyes antiguas que declaraban imprescriptibles los terrenos baldíos. En consecuencia, podrá en lo sucesivo cualquier individuo, no exceptuado en el art. 2.º de esta ley, prescribir por la posesión de diez años, hasta dos mil quinientas hectaras, y no más, de terreno baldío, si concurren los demás requisitos que las leyes exigen para la prescripción, y se hubiere además cumplido durante los diez años, con el que requiere el art. 10.º

28.º Todo contrato ó disposición relativa á terrenos baldíos que no sea dictada conforme á las prescripciones de esta ley, y por los funcionarios á quienes ella comete la facultad, es nula de pleno derecho y no constituye responsable en cosa alguna á la Hacienda pública.

Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento. Dado en el Palacio del Gobierno Federal en San Luis Potosí, á 20 de Julio de 1863.—BENITO JUAREZ.—Al C. Jesús Terán, Ministro de Justicia, Fomento é Instrucción pública.»

Y lo comunico á vd. para su inteligencia y cumplimiento.

Dios y Libertad.—San Luis Potosí, Julio 22 de 1863.—TERAN.—C. Gobernador del Estado de.....»

§ VII.

DECRETO DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 1863

141 (bis.) «Benito Juárez, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, á sus habitantes, sabed:

Que en atención á las observaciones que se han hecho al artículo 8º de la ley de 20 de Julio último sobre ocupación de los terrenos baldíos de la República, y en uso de las amplias facultades con que me hallo investido, he tenido á bien decretar lo siguiente:

Artículo único. El artículo 8º de la citada ley queda redactado en estos términos:

«La rebaja de precio concedida por los artículos que preceden, solamente tendrá lugar si el que tiene derecho á ella presenta su denuncia dentro de tres meses de publicada esta ley, ó después, si no hubiere denunciante anterior que se oponga, pues habiéndolo cederá el terreno al denunciante, ó le pagará su valor á precio de tarifa en dinero y al contado, con deducción de la parte que ha de satisfacerse á la Hacienda pública, indemnizándolo además de los gastos necesarios que hubiere hecho.»

Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Palacio del Gobierno Federal en San Luis Potosí, á 19 de Septiembre de 1863.—*Benito Juárez*.—Al C. Lic. José María Iglesias, Ministro de Justicia, Fomento é Instrucción Pública.»

## TITULO OCTAVO.

De la adquisición  
de los terrenos baldíos conforme  
á las leyes vigentes.

### PROEMIO.

142. La ley dictada por el Congreso Federal y sancionada por el Ejecutivo en 18 de Diciembre de 1893: la ley promulgada por el mismo Ejecutivo en 26 de Marzo de 1894 usando de la autorización que le dió la ley del Congreso ya citada, y el «Reglamento de Procedimientos» expedida también por el Ejecutivo de la Unión en 5 de Junio del mismo año de 1894, forman el cuerpo de disposiciones legislativas, conforme á las cuales pueden adquirirse en la actualidad los terrenos baldíos de la República.

Es de desearse que las nuevas leyes se hubieran limitado á consagrar todos los buenos principios, que la legislación y la jurisprudencia habían venido estableciendo sobre esta importante materia, y á llenar los vacíos que la práctica había hecho sensibles en el manejo de estos negocios.