

lor, y los poseedores de esa clase de terrenos, quedan sujetos á las penas que establecen las leyes vigentes en la República, para los que adquieren bienes de un modo ilegal y fraudulento, á no ser que obtengan nuevamente la aprobación del Supremo Gobierno.—Y si los adjudicatarios recibieron las tierras con expresa obligación de cultivarlas y no lo han hecho, quedan por este solo motivo nulas y de ningún valor las enagénaciones respectivas, volviendo los terrenos no cultivados al dominio de la Nación. (1) Es decir, se declaran firmes..... pero siempre no se declaran firmes los títulos dados por las entidades integrantes de la República! Es este un vicio muy general de las leyes emanadas de nuestros gobiernos revolucionarios: querer deshacer y dejar hechas al mismo tiempo las cosas de los Poderes derrocados.

Como quiera que esto sea, la ley citada de 3 de Diciembre de 1856 establece el principio de una revisión general de títulos primordiales, si bien, no aparece claro de su contexto que esa revisión deba ser obligatoria.

177. El artículo 5º de dicha ley, que establece la reversión al dominio nacional de los terrenos no cultivados, quedó derogado en todas sus partes por la fracción 2.ª, artículo 1.º, Ley de 18 de Diciembre de 1893, y por el artículo 7.º, Ley de 26 de Marzo de 1894, que levantan toda pena

colonizar las 20 leguas limítrofes con cualquiera nación extranjera y las 10 leguas litorales con nuestras costas, sin previo permiso del Supremo Gobierno de la República.

(1) Artículo 5º.

al dueño de un terreno baldío, que no lo tiene acotado, poblado ni cultivado. Pero todas las demás disposiciones del citado Decreto de 3 de Octubre de 1856, ¿quedaron igualmente derogadas por las leyes novísimas?—En la nota 2, página 288 de esta obra, hemos dicho ya, que la derogación contenida en el artículo 79 de la ley de 26 de Marzo, no comprende las leyes que tuvieron por objeto sujetar á revisión los títulos primordiales sobre terrenos baldíos, expedidos por los Estados ó Departamentos.

«La novísima ley no declara legítimos los títulos que dieron esas entidades, ni establece reglas para su revisión. Esta es una materia especial que no abarca la nueva ley, y sus derogaciones no pueden ir más allá de su objeto.»

Viniendo ahora al estudio de las disposiciones especiales, que sobre revisión de títulos contiene la ley de 26 de Marzo de 1894, encontramos, que estas disposiciones nada esclarecen, nada innovan, ni nada resuelven sobre las condiciones que debe revestir un título primordial, para que se considere *válido, firme, perfecto* é irrevisable.

«Se declaran exentos, dice el artículo 63 de la citada ley de Marzo, de toda revisión y composición *los títulos expedidos por autoridad competente, conforme á las leyes.*»

Es claro que así debía suceder! Sería un robo vergonzoso, arrancar todavía dinero al dueño de un terreno, que lo posee amparado por un título primordial, *expedido por autoridad competente y con total arreglo á las leyes*, que estaban en vi-

1ª Todo título perfecto en su forma y en su objeto, es irrevisable.

2ª Todo título vicioso jurídicamente está sujeto á revisión en los términos que establecen ó establezcan las leyes.

3ª Todo terreno no amparado exactamente por un título perfecto, está sujeto á denuncia ó á composición ante las autoridades legítimas. (1)

Es decir, deberá hacerse ahora exactamente lo mismo que se hacía ántes de la ley de 26 de Marzo de 1894.

§ VII.

DEL MODO DE EJERCER EL DOMINIO SOBRE LOS TERRENOS BALDIOS.

181. Desde que comenzó el repartimiento y venta de tierras del país, desde los más remotos tiempos de la época colonial, se adjudicaban dichas tierras con la condición precisa de poblarlas, de establecer en ellas crías de ganados ó de labrarlas y cultivarlas. Y así, desde el año 1523 se dieron por el emperador Carlos V algunas disposiciones encaminadas á verificar la colonización y aprovechamiento de las tierras descubiertas en el continente americano, imponiéndose á los co-

(1) Todas estas disposiciones son idénticas en el fondo á las que contiene la ley de 3 de Diciembre de 1856.

lonos la obligación de cultivar ó poner ganados en sus tierras y habitarlas por lo ménos cuatro años, para que de allí en adelante pudieran disfrutarlas en pleno dominio y libertad de *uso y abuso* sobre ellas. Estas y otras órdenes reales que alcanzan hasta 1596, se refundieron en la ley 1ª, Tít. 12, Lib. 4º de la Rec. de Indias.

Don Felipe II dictó despues la notable ordenanza que forma la ley 3ª, Título y Libro ya citados, conforme á la cual los que aceptaren tierras de la Corona en los dominios americanos «se obliguen á tener edificados los solares, poblada la casa, hechas y repartidas las hojas de labor y á labrarlas, puesto de plantas, y poblado de ganados las que fueren de pastos, dentro de tiempo limitado repartido por sus plazos, y declarando lo que en cada uno ha de estar hecho, *pena de que pierdan el repartimiento de tierras*, y además cierta cantidad de maravedíes para la República, etc.»—Disposiciones semejantes á éstas se leen en la ley 11ª, Tít. 12, Lib. 4º de la Rec. de Indias, cuya ley fija á los adjudicatarios de tierras públicas, un plazo de tres meses contados desde el día de la adjudicación para que tengan plantados los límites de sus heredades con sauces y otros árboles, bajo pena de perder las dichas tierras.

La Real Instrucción de 15 de Octubre de 1754, dió nuevo vigor á estas disposiciones, renovando la obligación de cultivar las tierras mercedadas, por mandato expreso que se lee en el Capítulo 4º de dicha Instrucción.

Estas condiciones de cultivo ó ganadería quedaron derogadas por el artículo 10, ley de las Cortes Españolas de 8 de Julio de 1813, cuyo artículo declara el libre uso y aprovechamiento de la propiedad agraria, sin restricciones de ningún género. (1)

En ninguna *Ley general* sobre terrenos baldíos vuelve á registrarse el precepto de que los adjudicatarios de tierras públicas tengan obligación de cultivarlas ó poblarlas de ganados.

Algunas leyes sobre *colonización* imponen justamente á los colonos la obligación de mejorar y cultivar el lote que se les concede en su colonia. Obligaciones de este género han impuesto el artículo 11 de la ley que dictó el general Santa-Anna en 16 de Febrero de 1854, y la fracción 3ª, artículo 30, Ley de 15 de Diciembre de 1883, así como el artículo 14 de la misma ley, sancionada por el Presidente D. Manuel González. Pero estas leyes han tenido por objeto la colonización en nuestro país, no los terrenos baldíos de su vasta superficie.

La ley general de 20 de Julio de 1863, dictada por el Sr. Juárez, impone á los adjudicatarios de terrenos baldíos la obligación de mantener durante diez años contados desde el día de la adjudicación, un habitante á lo menos por cada 200 hectaras, y no menos, de terreno adjudicado.

Mucho menos sabio que el de las leyes antiguas es este precepto del Sr. Juárez. Las anti-

(1) Véase comentario á la ley 11 Tit. 12, Lib. 4 Rec. de Indias, pág. 39 de esta obra.

guas leyes se propusieron acertadamente, en primer término, el cultivo y cría de ganados en las tierras de la Colonia. Este cultivo y estas ganaderías significan forzosamente una riqueza del país, y la ocupación de brazos útiles, y el aumento de población, y el aumento de propiedades públicas y privadas. En otro lugar de esta obra (1) demostraremos ampliamente que la grandeza y prosperidad de un Estado no dependen del número de sus habitantes, sino de sus energías, de sus virtudes, de su ilustración, de su riqueza y de sus industrias. Seguramente que el inmenso Estado de China no puede sufrir parangón ninguno con el pequeño Estado de Bélgica!—El ideal de las antiguas leyes era un país cultivado, cruzado por todas partes de magníficos rebaños. El ideal del Sr. Juárez es un país inmensamente poblado. Aquel era un país fecundo en comodidades y mantenimientos. Este, un país que bien puede rebosar en mendigos y ladrones. La comparación es insostenible.

182. La condición impuesta por el Sr. Juárez á los adjudicatarios de terrenos baldíos se limitaba, pues, como hemos visto, á la instalación de un individuo por cada 200 hectaras de terreno. Sin embargo, la nueva ley (2) declara en su artículo 7.º que «cesa la obligación hasta ahora impuesta á los propietarios y poseedores de terrenos baldíos *de tenerlos poblados, acotados y culti-*

(1) Sección 3ª, Tit 12 del presente Libro.

(2) Ley de 26 de Marzo de 1894.

vados, sin que puedan ser reivindicados esos terrenos por la Nación, en virtud de la sola falta de población, cultivo ó acotamiento.»

La ley parte de un supuesto falso: el de que estén en vigor las leyes que impusieron como condición esencial para adquirir la propiedad de un terreno baldío, *no el acotamiento*, sino el cultivo ó la población de ganados en dicho terreno. Hemos dicho ya que esas obligaciones quedaron derogadas desde el día 8 de Julio de 1813, sin que ninguna ley general sobre adquisición de terrenos baldíos haya rehabilitado despues dichas prevenciones. Así es que lo único que innova en esta materia la ley de Marzo es el precepto del Sr. Juárez de poblar, no de ganados, sino de hombres, ociosos quizá, las tierras adjudicadas con el carácter de baldías.

En realidad, estas condiciones de cultivar y poblar las tierras que vende la Nación, no tienen nada de anticonstitucionales ni de injustas. La obligación de cultivar y mejorar una heredad es una condición no sólo honesta, sino provechosa al bien particular del comprador y al bien general de la comunidad civil. La Constitución, por otra parte, no prohíbe, ni podría prohibir las condiciones honestas en los contratos, ni prohíbe las limitaciones justas y encaminadas al bien público que la ley ó las convenciones válidas puedan imponer al ejercicio del derecho de propiedad sobre la tierra.

Como quiera que esto sea, y prescindiendo de los errores históricos en que incurre la nueva

ley (1) no cabe duda de que conforme á los principios que ella establece en su artículo 7^o, los dueños de terrenos baldíos quedan en absoluta libertad para hacer lo que quieran de sus terrenos, abandonarlos, cultivarlos ó inutilizarlos. En realidad, estos principios no son otros que los que garantizan la libertad del trabajo, el derecho de propiedad y el adelanto mismo de la riqueza pública.

Estas disposiciones, sin embargo, no tendrán efecto si al tiempo de la promulgación de la ley había ya denuncios pendientes de terrenos considerados como baldíos, por falta de cumplimiento á lo dispuesto en el artículo 100 de la ley de 20 de Julio de 1863.

§ VIII.

DE LA PRESCRIPCION DE LOS TERRENOS BALDIOS.

183. La ley de 26 de Marzo de 1894 establece en su artículo 44 el importante principio de que los terrenos baldíos son prescriptibles en cantidad de 5,000 hectaras, bajo las mismas re-

(1) Debemos ser indulgentes con los redactores de esta ley, á pesar de los muchos errores en que han incurrido; pues es á la verdad sumamente difícil, casi imposible, no ignorar nada de cuanto se ha legislado sobre una materia, en un período de tiempo que abarca casi 400 años.

glas que sobre prescripción establece el Código Civil del Distrito Federal.—«Queda derogada desde la fecha en que esta ley comience á regir, dice literalmente el citado artículo, cualquiera ley ó disposición que prohíba la prescripción de los terrenos baldíos. En consecuencia, podrá en lo sucesivo cualquier individuo, no exceptuado por la ley, (1) prescribir hasta cinco mil hectaras de terreno baldío, y no más, si concurren los requisitos que con relación al tiempo de posesión y á la naturaleza del título que lo ampare, establece el Código Civil del Distrito Federal.»

—¿El tiempo de posesión establecido por este Código se contará desde la vigencia de la ley en adelante, ó puede contarse desde cualesquiera fecha anterior?—¿Cómo se concilian las disposiciones de este artículo, con las contenidas en el artículo 42 de la misma ley, que sólo concede rebajas en el precio de tarifa á los poseedores de terrenos baldíos que los poseen con título traslativos de dominio y por un período de tiempo de más de veinte años? ¿No son estos los elementos fundamentales de la prescripción? ¿No bastan 20 años de posesión y título justo para prescribir aún con mala fé los bienes inmuebles, conforme á lo dispuesto por el artículo 1086 del Código Civil?

Estas y otras cuestiones verdaderamente importantes surgen de las declaraciones contenidas en la ley novísima; pero las trataremos como en

(1) Quiere decir esta frase: "no inhabilitado para adquirir en propiedad terrenos baldíos"....

lugar más oportuno para ello, en el Título 3.^o Libro 3.^o de esta obra, cuyo título dedicamos exclusivamente á estudiar la prescripción en sus relaciones con los terrenos baldíos.

184. Haremos notar aquí, sin embargo, una circunstancia más bien curiosa que científica, en la redacción del artículo 44 de la ley, arriba transcrito. Dice este artículo, en abstracto y en perfecto tono de duda, *que se deroga cualquiera ley ó disposición que prohíba la prescripción de los terrenos baldíos*. La ley no está segura de que exista tal prohibición; pero la deroga *por si la hubiere*.

Esta duda tiene un origen que no carece de alguna significación. En Noviembre de 1885 publicó en esta capital (México) el Lic. D. Prisciliano Ma Díaz González un folleto terrible contra los denunciantes de terrenos baldíos, folleto que vino á ser como el arsenal de donde largo tiempo tomaron sus armas los opositores á denunciadores y Compañías Deslindadoras. Pues bien, en ese trabajo, que á la verdad no carecía de cierto mérito bajo algunos conceptos, aseguraba el Sr. Díaz González con tono eminentemente magistral, que el artículo 27 de la ley de 20 de Julio de 1863 incurría en un anacronismo, en un error imperdonable al asegurar que la antigua legislación prohibía la prescripción de los terrenos baldíos. Gozaba reputación de ilustre jurisconsulto el Sr. Díaz González, y su folleto causó impresión profundísima en derredor del General D. Carlos Pacheco, á la sazón Ministro de Fomento

y á cuya sombra se había especulado en grande escala con los terrenos baldíos. Se dió tal importancia al folleto opositorista (1) que personas tan serias y encumbradas entónces como D. Manuel Inda y D. Joaquin D. Casasús, emprendieron la tarea de escribir y publicar sendos opúsculos, donde es de ver campear en fatigosa y comprometida lucha á Calvo, á Weathon, el Pacto Federal, César Cantú, el Estatuto Real, D. Benito Juárez..... ¡y hasta el Diccionario de la lengua! á fin de refutar dicho folleto.

Y la verdad es que el Sr. Diaz González no tenía razón en lo que afirmaba. La imprescriptibilidad de los terrenos baldíos estaba realmente declarada por una ley relativamente reciente: la ley 9ª, Tít. 8º, Libro 11 de la Nov. Recopilación, cuyo Código recibió sanción y fuerza de ley por Cédula de 15 de Julio de 1805; de suerte que las citas del Sr. D. Prisciliano eran realmente un anacronismo, defecto que imputaba él al artículo 27 de la ley de Juárez.

Bastaba citar y transcribir la ley recopilada de que acabamos de hablar, para confundir al Sr. Diaz González; pero lo cierto es que cosa tan sencilla como esa escapó á la sabiduría de los contradictores de aquel Letrado, y *la gran duda* parece haber quedado en pié y haber inspirado la prudencia de la serpiente á los redactores de la ley novísima sobre baldíos.

Según lo que hemos dicho, no había razón

(1) Decimos «oposicionista» en cuanto está escrito para favorecer y ayudar á los opositores en los negocios sobre baldíos

ninguna para esa duda; pues no sólo la ley recopilada proclama la imprescriptibilidad de los terrenos realengos, sino también en tesis general y bajo otra forma, la Ley 5ª, Tít. 11, Libro 2º del Fuero Real: Ley 1ª, Tít. 17, Partida 2ª y la Ley 6ª, Tít. 29, Partida 3ª Además, las leyes del Título 12, Libro 4º de la Rec. de Indias y el Cap. 4º de la Instrucción de 15 de Octubre de 1754, no tienen el sentido que pretende darles el Sr. Diaz González, según lo demostramos en el lugar que corresponde. (1)

La nueva ley pudo, pues, derogar sin escrúpulos ni dudas las disposiciones que vedaban la prescripción de los terrenos baldíos.

SECCION SEGUNDA.

DE LAS DIVERSAS MANERAS DE ADQUIRIR EN PROPIEDAD LOS TERRENOS BALDIOS.

§ I.

DE LOS DENUNCIOS.

185. De tres maneras se adquiere la propiedad de los terrenos baldíos en la República: por *denuncio*, por *composición* y por *compra*. Los te-

(1) Sección 1ª, Título 3º, Libro 3º de esta obra.

gor al tiempo de la expedición del título. Para poder verificar semejante expoliación, sería necesario que las leyes pudieran tener retroactividad, sería necesario que la mano del hombre pudiera tocar las sombras impalpables del pasado, sería necesario que no estuviera escrito el artículo 14 de la Constitución!

La declaración referida de la ley de 26 de Marzo es, pues, perfectamente innecesaria y perfectamente inútil. Todo lo hecho *por autoridad competente y con total arreglo á la ley*, es y ha sido siempre válido, perfecto é irrevocable ante todos los Tribunales del mundo civilizado.

178. ¿Pero cuáles han sido las autoridades competentes, cuáles las leyes que debieron observarse, para que un título sea irrevisable, intangible, irreprochable..... y pueda por tanto, caer bajo la lluvia de beneficios, que parece conceder la nueva ley á los títulos perfectos?—Nada, absolutamente, decide ella sobre el particular, y quedan en pié, rodeadas de sus mismas oscuridades, todas las cuestiones que hemos tocado hasta aquí y las que tocaremos todavía en el discurso de esta obra, sobre validez de los diversos títulos primordiales, de dominio, que pueden presentarse á la consideración de los Tribunales.

El artículo 63 de la ley de Marzo hace una ratificación especial de los títulos expedidos por la Secretaría de Fomento, desde que comenzó á regir la ley de 20 de Julio de 1863; pero como esta ratificación no ha sido necesaria conforme á dicha ley de 20 de Julio, ni quedan exceptuados estos

títulos de la regla general establecida por la ley novísima, de que los títulos deben ser expedidos *por autoridad competente y conforme á las leyes*, tenemos que nada inova, ni añade nada á lo ya hecho á esta confirmación.

A pesar de dicha confirmación continuarán nulos los títulos expedidos en contravención á la ley (1); y los títulos válidos no podrán amparar mayor superficie que la concedida en ellos, ni extenderse á otros linderos que los fijados por los mismos títulos. (2) Es decir: son revisables todos los títulos primordiales, que no hayan sido expedidos por autoridad competente ó que se hayan otorgado contraviniendo á las leyes vigentes al tiempo de su expedición. Y no podrán invocarse para disfrutar mayor cantidad de tierra que la titulada, ni aún los títulos más perfectos, aunque hayan emanado de la ley de 20 de Julio de 1863.

Lo mismo, exactamente, es aplicable á los títulos expedidos por la Secretaría de Fomento, no en virtud de un denuncia de terrenos baldíos, sino al celebrar «composiciones» directamente con los poseedores de esos terrenos, llámense demasías, excedencias, ó como se les quiera denominar. (3)

179. Respecto de los títulos primordiales expedidos con anterioridad á la promulgación de la ley de 20 de Julio de 1863, dispone la ley novísima (4) que se consideren firmes, irrevisables y

(1) Artículo 28, Ley de 20 de Julio de 1863.

(2) Artículo 63, al fin, Ley de 26 de Marzo de 1894.

(3) Artículo 64, ley citada en la nota precedente.

(4) Artículo 65 Ley de 26 de Marzo de 1894.

valederos, siempre que hayan sido expedidos por autoridad competente y con todos los requisitos establecidos por las leyes vigentes al tiempo de su expedición; con tal que esos títulos, añade la ley, (1) estén conformes con la extensión superficial y con los linderos fijados en ellos al terreno que amparan; ó que si tenían algún vicio, se haya éste removido por composición legítima celebrada con autoridad competente.

Todo lo dicho aquí por la ley, es una repetición, con cambio de palabras, de lo que ha dicho ella misma tratando en su artículo 63 de los títulos primordiales en general, y especialmente de los expedidos después del 20 de Julio de 1863. Un título arreglado á la ley, dado por autoridad competente, no excedido en la cantidad agraria que ampara, *es un título perfecto*. Este no necesitará pues, revisión, ratificación ni confirmación ninguna.

Sin embargo, la ley reincide en la redundancia de ratificar y confirmar esos títulos *arreglados á derecho*, anteriores al 20 de Julio de 1863.—¿Para qué este derroche de palabras inútiles?—Si los tales títulos fueron expedidos antes de la Real Instrucción de 15 de Octubre de 1754, y fueron otorgados *con total arreglo á las leyes vigentes en aquel tiempo*, están forzosamente provistos de su CONFIRMACION REAL (2) y no necesitan para nada la confirmación del artículo 65 de la ley de

(1) Artículos 65, Ley de 26 de Marzo de 1894.

(2) Ley 16, Tit. 12, Libro 4º, Rec. de Indias.

Marzo. (1)—Si esos títulos fueron expedidos con total arreglo á derecho después de la Real Instrucción de 15 de Octubre de 1754, no necesitan de la *confirmación real*; pero llevarán forzosamente la confirmación de las audiencias (2) ó la de la Junta Superior de Hacienda (3) y no necesitarán tampoco de nueva confirmación. Si se dieron, por último, después de la Independencia, el requisito de la confirmación desaparece enteramente de nuestra legislación sobre baldíos, y la confirmación dada por la ley novísima, resulta un anacronismo tan patente como inútil.

Si, por el contrario, algún título anterior á la vigencia de dicha ley carece de cualquier requisito legal, no cae bajo los supuestos provechos de la ratificación novísima; pues ésta se limita á los títulos que están expedidos con total arreglo á las leyes de su fecha, y no abarcan más superficie agraria que la concedida en su texto.

La prevención de que esos títulos debieron ser expedidos por autoridad competente, es un agregado inútil. Todo título arreglado á la ley está expedido expresamente por autoridad competente. Ningún título expedido por autoridad espuria ó incompetente, está ni puede estar arreglado á la ley.

180. De lo expuesto resultan estas conclusiones evidentes:

(1) Ley de 26 de Marzo de 1894.

(2) Las "confirmaciones" se daban por las Reales Audiencias, desde la fecha citada en el texto, según el capítulo 9º de la citada Instrucción de 15 de Octubre de 1754.

(3) Véase Título 6º, Libro 1º de esta obra.