

Los trámites para llegar á uno ú otro fin son enteramente idénticos. (1)

Las solicitudes para esta clase de arreglos deberán dirigirse á la Secretaría de Fomento, ya directamente, (2) ya por conducto del agente de tierras. (3) Naturalmente, se preferirá hacer directamente la solicitud, porque como el agente deberá rendir un informe suyo (4) al tiempo de elevar las solicitudes dichas á Fomento, se perderá con esto inútilmente muchísimo tiempo.

Toda solicitud deberá hacerse por escrito en papel timbrado, cuyo escrito contenga: el nombre, apellido y domicilio del solicitante, (5) y expresión de que es mayor de edad y hábil conforme á derecho para obligarse. (6) Luego se hace una relación sucinta del negocio, explicando la ubicación, capacidad y linderos del terreno que se trata de *componer*, diciendo el nombre del Municipio, Cantón y Estado donde está situado dicho terreno. (7) No es necesario que se exprese con exactitud la extensión superficial del predio que se trata de componer: es bastante que dicha extensión se indique de un modo aproximativo; pues como al tiempo de esta solicitud no se han hecho todavía los trabajos periciales que previe-

(1) Artículo 59, Reglamento de 5 de Junio de 1894.

(2) Artículo 46, Reglamento citado.

(3) Artículo 60, *ibidem*.

(4) *Ibidem*.

(5) Artículo 47, Reglamento de 5 de Junio de 1894.

(6) Hemos demostrado, §§ 4º y 5º sección 1ª de este título, que la adjudicación de baldíos es una venta con todos sus efectos.

(7) Fracciones 2ª y 3ª, Artículo 47, Reglamento de 5 de Junio de 1894.

ne la ley, (1) lo común será que no se sepa todavía con exactitud científica la extensión del terreno que se va á «componer.» Se hará, además, «indicación» de los títulos primordiales ó de los secundarios traslativos de dominio (2) en los cuales se funda el derecho que tenemos, ó creemos tener, á la propiedad del terreno objeto de la composición. No es necesario acompañar al ocurso de que vamos hablando los títulos dichos ni su copia; pues todo esto puede hacerse dentro de un plazo prudente que á su libre arbitrio fijará para ello la Secretaría de Fomento. (3) Aunque para expeditar el negocio es siempre ventajoso acompañar dichos documentos al *ocurso de composición*, cosa permitida por la ley. (4) Se acompañará también original ó en copia certificada información judicial rendida ante el Juez de Distrito competente (5) con citación del Promotor Fiscal de la Federación, con cuya información se justifique que se ha poseído el terreno sujeto á composición por más de 20 años, *animo domini*, pacífica y públicamente, en virtud de títulos justos que se presentarán en su oportunidad ante la Secretaría de Fomento. Se propondrá en el mismo ocurso de que vamos tratando el perito agrimensor que se ha de encargar de reconocer, identificar, medir y planografiar el terreno que se va

(1) Fracción 3ª, Artículos 47 y 48, Reglamento citado.

(2) Fracción 4ª, Artículo 47 *ibidem*.

(3) Artículo 48, Reglamento de 5 de Junio de 1894.

(4) Artículo 51 *ibidem*.

(5) Fracción 5ª, art. 39, Ley de 26 de Marzo de 1894 y art. 46, Reglamento de 5 de Junio del mismo año.

pliendo al verificarlo con todos los requisitos establecidos ó que se establezcan por la ley. (1)

Obtenida una declaración del Gobierno de que en un predio determinado no hay baldíos, excedencias ni demasías ningunas, se puede inscribir también en seguida en el Gran Registro, no precisamente la declaración obtenida, sino los títulos solemnes á que ella se refiere, haciendo mención en el registro de la declaración referida, y cumpliéndose con los demás requisitos legales establecidos para el caso. (2)

202. *Particularidades del procedimiento en una composición.*—Desde la fecha en que la Secretaría de Fomento admite á un poseedor á composición de sus tierras, no se recibirá ningún denuncia de personas extrañas á la posesión de aquellas tierras. Al efecto, dicha Secretaría comunicará orden al Agente respectivo de no admitir ningún denuncia sobre esos terrenos, sino hasta nueva resolución que declare no haber tenido lugar en definitiva la composición solicitada. (3)

203. Por dos motivos puede quedar sin efecto ó más bien, no lograrse una composición iniciada legalmente:

- 1º Por morosidad declarada del compositor.
- 2º Por haber sido éste vencido en juicio de oposición.

Hemos dicho ya (4) que al admitir la Secre-

(1) Ibidem.

(2) Art. 59, Reglamento de 5 de Junio de 1894

(3) Art. 48, Regl. citado.

(4) Núm. 199 del presente Libro.

taria de Fomento el recurso en que se solicita una composición de tierras, debe conceder al peticionario un término prudente, dentro del cual cumpla con todas las condiciones impuestas por la ley para esa clase de negocios. Condiciones que hemos expuesto ya en su oportunidad. (1)

Si el peticionario deja trascurrir el plazo concedido sin presentar los documentos y llenar los demás requisitos necesarios para verificar una composición, la Secretaría de Fomento lo declarará desistido, y hará saber esta resolución al Agente de tierras, á fin de que pueda válidamente admitir denuncios de las tierras que iban á componerse. (2)

Esto equivale á declarar la caducidad del proyecto de composición, y es el caso que hemos llamado *de morosidad*. (3)

De los términos en que está concebido el artículo 50 del Reglamento, que trata este punto, aparece que la declaración de caducidad por este motivo deberá hacerse *de oficio* por la Secretaría de Fomento.

Pero ni la ley ni su reglamento declaran fatales los términos concedidos para tratar estos negocios; así es que, si se pide justificadamente una prórroga del término acordado para la presentación de documentos, informaciones, etc., ó de cualquiera otro término, nada se opondrá á que la Secretaría dicha conceda las prórrogas so-

(1) Núm. 199 del presente Libro.

(2) Art. 50, Reglamento de 5 de Junio de 1894.

(3) Loc. cit.

licitadas; al contrario, deberá hacerlo así siempre que la equidad y las conveniencias públicas lo reclamen.

204. El segundo caso en que una composición proyectada puede quedar sin efecto, es cuando surge oposición de parte legítima y es vencido en juicio el que solicitaba la composición.

«Si se suscitare alguna oposición, dice la ley, (1) ántes de que la Secretaría de Fomento haya acordado una composición ó arreglo se suspenderá la resolución hasta que se le presente copia de la sentencia, que se hubiere pronunciado en el juicio de oposición y que hubiese causado ejecutoria. Si la sentencia que se hubiese pronunciado en el juicio de oposición fuese totalmente favorable al solicitante, la Secretaría de Fomento celebrará el arreglo ó composición como si no hubiese habido oposición; si le fuese contraria y le privase de todas las tierras, que deseaba componer con el carácter de demasías ó excedencias, la composición se declarará sin efecto y si sólo se le privase de ellas en parte, podrá ser admitido á composición por el resto en los términos de la ley y del Reglamento.» (2)

Puede suceder que un propietario tenga ya medidas y reconocidas sus tierras, levantados los planos de ellas por perito agrimensor, rendidas las informaciones de posesión y arreglados de tal manera sus documentos, que no necesite de nin-

(1) Art. 57, Regl. de 5 de Junio de 1894.

(2) Art. 58, Regl. citado.

gún plazo para llenar estas condiciones, legalmente necesarias para obtener una composición ó una declaración de que en sus tierras no hay baldíos, demasías ni excedencias. Puede, pues, prescindir del plazo que le otorga la ley, y para expeditar la composición intentada, acompañar á su *ocurso de composición* todos los recados necesarios para verificar el arreglo intentado; y la Secretaría de Fomento admitirá el negocio en estos términos; pero queda ésta en libertad de aprobar ó no los trabajos periciales que se hubieren practicado, pues si no fueren éstos de su aprobación, prevendrá al solicitante que dentro de un término que no exceda de quince días, proponga un nuevo perito que se encargue de verificar á su vez la medida y levantamiento de planos del terreno y de rendir los informes prevenidos por la ley. (1)

Con vista de los nuevos trabajos periciales y de los documentos que deben obrar en el negocio, procederá la Secretaría de Fomento al estudio del expediente y á la resolución del asunto, en los términos que hemos explicado en el núm. 201 del presente Libro.

En todo caso, una vez admitida la solicitud de composición, se ordenará al Agente de tierras dentro de cuya jurisdicción estén las que se proyecta componer, que no admita respecto de éstas ningún denuncia hasta que recaiga la resolución definitiva del negocio. (2)

(1) Art. 51, Regl. de 5 de Junio de 1894.

(2) Art. 52, Regl. cit.

OBSERVACIONES.

205. Según ha podido advertir el lector al pasar sus ojos por esta exposición, el sistema de las «composiciones» no presenta ventaja ninguna sobre el sistema de los «denuncios,» en la adquisición de terrenos baldíos.

Hay necesidad de proceder al deslinde y levantamiento de planos del terreno por componer bajo las mismas formalidades establecidas para el caso de un denuncia (1), de manera que no deberá suprimirse ni el trámite de las citaciones. No sólo esto, sino que mientras en un expediente de denuncia basta la certificación de que no se ha presentado oposición de parte legítima, para que se expida el apetecido título, en un expediente de composición es necesario que conste de una manera solemne, positiva y expresa la conformidad de todos y cada uno de los colindantes del terreno por componer, lo cual exige gastos y molestias peculiares que no son necesarios en un expediente de denuncia.

Las copias de títulos y planos, que hay necesidad de presentar ó dejar en la Secretaría de Fomento, las informaciones judiciales, la puerta

(1) Art. 53, Regl. cit.

libre á las oposiciones con todos sus gastos y molestias: todos los complicados requisitos que hemos visto en el presente artículo, hacen que una composición sea más costosa y más incómoda que un denuncia.

Es probable que el Legislador haya pensado en hacer más apetecibles las composiciones que los denuncios; pero la falta de meditación que se advierte en las nuevas leyes, hizo que absolutamente no se llegara al objeto deseado; sino que al contrario, se pusiesen las composiciones bajo un pié mucho peor que los denuncios, según lo hemos dicho ya. Así es que el doble sistema adoptado por las nuevas leyes para la adquisición de terrenos baldíos no estimados en los nacionales, es una complicación inútil, que ningunas ventajas ofrece ni al Gobierno ni á los particulares. En esto, como en todo lo que abarca la presente materia, eran más perfectas las antiguas leyes, que establecían un solo y único sistema para la adquisición de los terrenos baldíos; y sólo en cuanto al objeto de las solicitudes, había una clasificación de operaciones, fundada en la misma naturaleza de esas operaciones; llamándose *ventas* las adquisiciones de terrenos netamente baldíos, y *composiciones* los arreglos de terrenos relacionados con un título primordial, ó las refrendas de un título defectuoso, todo bajo sencillos procedimientos, como hemos explicado al estudiar la Real Instrucción de 15 de Octubre de 1754.

Esto quitaba cierto tinte de odiosidad á los denuncios respecto de las composiciones, y evita-

ba las complicaciones consiguientes á la multiplicidad de los procedimientos.

Podría decirse que las declaraciones de no existir en una propiedad cualquiera baldíos, excedencias ni demasías, cosa que no puede obtenerse por el camino de un denunció, hacía necesario el sistema de las composiciones adoptado por las nuevas leyes. Pero si bien se mira, esto es contar demasiado con la imbecilidad humana; pues muy nécio será el que estando cierto de que sus propiedades están perfectamente tituladas, vaya á erogar gastos cuantiosos, para que el Gobierno le diga que lo bien titulado, titulado está.

§ III.

DE LAS VENTAS.

206. La antigua legislación conoció el sistema de ventas de los terrenos realengos, aunque no bajo la forma que ha introducido la Ley de 26 de Marzo. (1) La Real Cédula de 30 de Octubre de 1692, usando un lenguaje ménos benigno que la de 10 de Noviembre de 1591, habla ya de disponer de los terrenos baldíos no compuestos por sus poseedores, *en la forma que más conven- ga*; pero la Ley 16, Título 12, Libro 4º de la

(1) Arts. 11 y 51, Ley de 26 de Marzo de 1894.

Recopilación de Indias, decidió cuál había de ser *esta forma* conveniente para la venta de dichos terrenos, y dispuso que para venderlos se sacaran al pregón y se remataran en pública almone- da, como los demás bienes de la Real Hacienda. La Instrucción de 15 de Octubre de 1754 abunda en las mismas ideas, habiendo sido de hecho el sistema de los remates el empleado constante- mente para la venta de tierras públicas, cuando no eran los poseedores de ellas quienes las ad- quirían por vía de composición, que era el medio ordinario de obtenerlas en propiedad. Despues que el Juez Comisario deslindaba un terreno rea- lengo, lo mandaba valuar por hombres buenos conocedores del precio de las tierras en cada lo- calidad. Daba su informe al Juez Privativo, y si éste aprobaba lo practicado, se sacaba á remate el terreno dicho, ya por el juez deslindador, ya por el Justicia Mayor del punto donde estaba el terreno, si para ello recibía comisión, y se adju- dicaba al mejor postor, en la forma ordinaria de todos los remates judiciales. De acuerdo con la benignidad que se usaba siempre en estos nego- cios, se concedían plazos prudentes á los adju- dicatarios para que hicieran el pago; y si estos adju- dicatarios eran personas pobres, se les concedían plazos muy largos, aún para hacer la primera exhibición; cuando estaba satisfecho todo el pre- cio del terreno, se expedía título en forma de propiedad al que había obtenido su adjudicación. Esto demuestran los expedientes de aquel tiem- po. El Reglamento de 4 de Diciembre de 1846

establece también el sistema de los remates en pública almoneda de los terrenos destinados á la colonización (1) bajo reglas cuya sabiduría, como la de todo aquel Reglamento, bien merece ser notada por la ciencia jurídica.

La ley de 20 de Julio de 1863 parece desconocer este sistema de remates judiciales, y aún el sistema mismo de ventas propiamente dichas de los terrenos baldíos; pero como esa ley no derogó la legislación anterior sobre baldíos, bien puede decirse que estuvo en corriente el antiguo sistema, cuando las ventas no tenían por objeto negocios de colonización, hasta que comenzaron á regir las nuevas leyes que trajeron completas innovaciones sobre esta materia. (2)

Conforme á lo dispuesto por la ley de 26 de Marzo de 1894, sólo pueden ser objeto de ventas propiamente dichas los terrenos que llama ella nacionales, y cuya naturaleza hemos explicado en la primera Sección de este Título (Art. 11.)

Estos terrenos nacionales serán vendidos por la Secretaría de Fomento á las personas hábiles que soliciten su venta, al contado ó á plazo si hay motivos racionales para conceder esta forma de pago (Art. 41.) El precio y las demás condiciones de la enagenación, serán fijados por la misma Secretaría, en cada caso particular, teniendo en cuenta la calidad y ubicación del terreno (Art.

(1) Artículo 28, Reglamento citado en el texto.

(2) Los terrenos destinados á la colonización se adquieren bajo reglas especiales, conforme á la ley de 15 de Diciembre de 1883. — Véase Título 12 del presente Libro.

11): si tiene agua aprovechable en la irrigación, en el movimiento de máquinas ú otros usos de la industria, etc. Se tendrá además en cuenta el objeto á que se destinarán, según la solicitud del comprador, los terrenos que se van á enagenar (Art. 11 citado); de manera que si el terreno va á servir para la instalación de nuevas industrias, nuevos cultivos, nuevas poblaciones ú otras cosas que redunden en bien de la prosperidad y cultura del país, naturalmente el precio del terreno será tal, que por su moderación se vea la protección del Gobierno á las empresas útiles. Y aún podrá adjudicarse un terreno á título gratuito en los casos en que la ley lo permita expresamente, por razones de pública utilidad, para recompensar servicios importantes á la patria, é la sociedad, ó al Gobierno legítimo, ó por otros motivos igualmente plausibles (Art. 11 citado.)

Sin embargo de todo esto, la exiguidad de los precios no podrá nunca llegar hasta el grado de que resulten estos precios menores que el fijado á los terrenos baldíos, al tiempo de acordarse la venta de un terreno nacional. Y si la venta se concede á plazo, no se expedirá al comprador su título de propiedad sino cuando haya acabado de pagar el precio de la venta (Artículos 11 y 41.)

Supuesto que la ley habla de conceder ó negar la venta de un terreno nacional con vista de los informes que estime por conveniente recabar (Art. 41) y que recabará seguramente del Agente de tierras respectivo, se comprende claramente que toda compra de terrenos nacionales debe-

á componer. (1) Todas estas particularidades serán comprendidas mejor por los lectores profanos leyendo al fin de esta Sección el formulario correspondiente.

199. Con vista de la solicitud de que hemos venido haciendo mérito, la Secretaría de Fomento resolverá dentro de un breve término si es de admitirse ó no el arreglo que se pretende y si se aprueba ó no el nombramiento de perito agrimensor hecho por el solicitante. En caso de no aprobarse este nombramiento, la Secretaría dicha concederá al promovente un término improrrogable de quince días para que proponga un nuevo perito. (2) Nada más dice el Reglamento acerca de este nombramiento de peritos; debe, pues, entenderse que si la Secretaría no aprueba esta segunda propuesta, nombrará ella bajo su responsabilidad y sin ulterior recurso el perito que deba practicar el reconocimiento, medida y levantamiento del plano del terreno por componer.

En la misma providencia en que se admita á «composición» de sus tierras al poseedor que solicita el arreglo, se concederá á dicho poseedor un término prudente é improrrogable para que dentro de él llene todos los requisitos necesarios para despachar la composición solicitada. (3)

Para obtener una «composición» es necesario que por el perito titulado que haya aceptado ó nombrado la Secretaría de Fomento en los térmi-

(1) Fracción 5ª, Decreto de 5 de Jnio de 1894.

(2) Artículo 49, decreto citado en la nota precedente.

(3) Artículo 48 *ibidem*

nos ya explicados, se practique con citación en forma de colindantes, una mensura y deslinde del terreno sujeto á composición; diligencias que han de arreglarse á los mismos trámites y solemnidades establecidos para el caso de un denuncia, en los términos que se detallan en la siguiente Sección de este Título, (1) con la importante particularidad de que en las diligencias dichas debe constar de un modo auténtico la conformidad de todos y cada uno de los colindantes del terreno por componer, con los linderos que el perito le ha fijado; ó debe aparecer copia certificada de la sentencia firme, que decida en favor del compositor las cuestiones judiciales que hubieren surgido con motivo del negocio. (2) La conformidad de los colindantes puede hacerse constar por medio de escritura pública arreglada á Derecho conforme á la legislación del Estado ó Distrito donde se otorga, ó bien por medio de comparecencia del colindante, por sí ó por representante legítimo, ante un Juez de 1ª Instancia de cualquier parte de la República, pues la ley no limita jurisdicción para esta diligencia; ó bien por comparecencia ante el Agente de tierras competente para conocer del negocio. (3) Con más razón será válida esta conformidad si se hace constar, no en comparecencia, sino por escrito en forma, debidamente timbrado, presentado al agente de tie-

(1) Fracción 1ª, art. 39, Ley de 26 de Marzo de 1894, y art. 53, Reglamento de 5 de Junio del mismo año.

(2) Fracción 2ª, Artículo 39, Ley de 26 de Marzo de 1894.

(3) *Ibidem*.

rras ó á un juez de primera instancia en ejercicio ó por escrito elevado en forma á la misma Secretaría de Fomento.

Será igualmente válida esta conformidad si consta por actuaciones judiciales, ó por cualquiera otro de aquellos títulos que traen aparejada ejecución conforme á derecho común; pues la ley no excluye los demás medios de prueba fehacientes que reconoce y admite para las ejecuciones el Derecho Civil.

200. Es además necesario agregar al expediente de «composición» los títulos primordiales (1) que tenga á su favor el poseedor del terreno que trata de componer. Si no tuviere títulos primordiales, traslativos de dominio por su propia naturaleza como la compra, la herencia, la dote, etc., etc. (2)

En todo caso es necesario exhibir el último título traslativo, otorgado á su favor, y debidamente inscrito en el Registro de la propiedad del Partido, Cantón ó Distrito en que esté situado el terreno de que se trate. (3) Y por último, como hemos dicho más arriba, es necesario presentar original ó en copia certificada una información rendida ante el Juez de Distrito correspondiente con citación del Promotor Fiscal de la Federación, con cuya información se compruebe que el compositor por sí mismo ó por él y sus causantes ha

(1) Véase sobre «títulos primordiales», Título 11 de este libro.

(2) Véase la explicación que hacemos de los diversos títulos traslativos de dominio en el Título 3º, Libro 3º

(3) Fracciones 3ª y 4ª, Ley de 26 de Marzo de 1894.

poseído como dueño, con título justo, pacífica y públicamente, durante veinte años ó más, el terreno que trata de componer. (1)

La ley no autoriza las composiciones de aquellos terrenos que se poseen por transmisión de padres á hijos sin un título inmediato, es decir, sin documento legal que acredite inmediata y personalmente su propiedad.

Muere un propietario, y sus herederos no promueven el juicio hereditario correspondiente y poseen *pro indiviso*, ó mediante particiones puramente privadas, las tierras que dejó su padre. Mueren á su vez estos herederos y sus hijos continúan del mismo modo que ellos la posesión de las tierras que dejan á su muerte; y así indefinidamente, sin que entre estos herederos llegue á haber una hijuela en regla, que acredite su posesión y dominio sobre el terreno que disfrutan.

La experiencia nos ha demostrado que una muy grande parte de la propiedad inmueble de la República se encuentra en estas condiciones. Para esta clase de propiedades sería muy ventajosa una composición, pues ciertamente es mucho menos costoso un arreglo con el Gobierno, que se paga en títulos baratísimos de la deuda pública, y que se verifica bajo procedimientos breves y sencillos, que no arreglar tres ó cuatro intestados cuyos costosos y largos trámites harían ir á dar á manos de abogados, notarios y agentes

(1) Fracción 5ª, Artículo 39, Ley de 26 de Marzo de 1894.



fiscales toda la sustancia que se trataba de repartir entre los herederos. Bastaría quizá una información con citación de colindantes en que se demostrara además de la posesión, la transmisión ordenada de padres á hijos, de los terrenos indivisos que se trata de componer. La Secretaría de Fomento había despachado ántes de la expedición de las nuevas leyes, muchas composiciones de este género; y es conveniente, justo y de pública utilidad que siga despachándolas; pues ellas redundan en bien de la firmeza de la propiedad agraria de la República, y por tanto, en beneficio de la cultura y prosperidad de nuestros campos.

Juntamente con todos los documentos de que hemos hablado hasta aquí, presentará el compositor á la Secretaría de Fomento tres ejemplares debidamente cotejados del plano del terreno que va á componer: (1) cuyos ejemplares pueden ir en tela de calcar. (2) Presentará asimismo por duplicado el informe pericial que debe rendir el agrimensor que midió, reconoció y planografió el terreno de que se trata. (3)

201. Si el compositor presentare en tiempo oportuno los documentos, planos, informaciones é informes de que hemos hecho mérito, la Secretaría de Fomento procederá al estudio de todos esos recados, examinando la naturaleza de los títulos exhibidos y la extensión superficial que amparan legalmente.

(1) Artículo 53, Reglamento de 5 de Junio de 1894.

(2) Artículo 31, *Ibidem*.

(3) Artículo 31 citado.

Si del estudio dicho resulta, que los títulos amparan toda la superficie encontrada por el perito que reconoció y midió el terreno sujeto á composición, la Secretaría hará declaración en forma de que en dicho terreno, según sus linderos, no hay baldíos, excedencias ni demasías ningunas. (1)

Si, por el contrario, de la comparación entre la superficie amparada por los títulos primordiales, y la encontrada por el perito que reconoció y midió el terreno que se trata de componer, resulta que éste contiene excedencias, la Secretaría de Fomento comunicará al interesado el monto de ellas y el precio que deberá pagar por las mismas, con arreglo á la ley. (2) En este caso (en el de haber demasías ó excedencias) una vez verificado el pago de ellas en la Tesorería General de la Federación, se expedirá al compositor título en forma de propiedad por las dichas excedencias y demasías, y se le devolverá un ejemplar del plano autorizado y sellado, enviándose otro ejemplar á la Agencia de tierras bajo cuya jurisdicción está el terreno compuesto y se reservará por fin, otro ejemplar de dicho plano para que ingrese al Archivo de la Secretaría de Fomento. (3)

El título que se expida llevará la forma y solemnidades de que hablaremos en el último párrafo de esta Sección, y podrá inscribirse desde luego en el Gran Registro de la propiedad, cum-

(1) Artículo 54, Reglamento de 5 de Junio de 1894.

(2) *Ibidem*.

(3) Artículo 55, Decr. citado.