

sería necesario sacar previamente una copia de lo actuado, remitirla á Fomento y estudiarla en esta Secretaría, hará baladí en la práctica esa disposición, quedando protegida la morosidad de los denunciadores por la morosidad más encumbrada y más grande de nuestras oficinas públicas.

La más curiosa entre todas estas causas de *morosidad* ó deserción, es la falta de pagos al Agente por sus honorarios. Esta clase de deudas civiles queda más privilegiada que cuanto hubieran soñado para sus créditos los antiguos jueces comisarios; y las mismas administraciones de Rentas y los empeñeros más avisados van á tener legítima envidia á los Agentes de tierras!

### § V.

#### DE LOS PERITOS.

229. Las diligencias de mensura y deslinde de un terreno denunciado como baldío, deben practicarse por persona entendida en la ciencia topográfica.

Exige la ley que tenga título profesional el perito agrimensor que practique el levantamiento de planos, cuando se trata de una composición; (1) pero tratándose de los denuncios, ni

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

la Ley ni su Reglamento exigen título profesional al perito que verifique el deslinde y levante el plano del terreno denunciado como baldío.

La Ley de 20 de Julio de 1863 admitía la intervención de un práctico en defecto de profesor titulado, para verificar las mencionadas diligencias. (Art. 15.)

No será irracional adoptar como buena esta tradición jurídica, y nombrar un práctico en defecto de un ingeniero titulado, para encomendarle la mensura, deslinde y levantamiento de planos de éste ó aquel terreno denunciado como baldío.

Si la ley hubiera querido exigir en los denuncios el requisito del título profesional en los peritos, lo habría declarado así, como lo hizo al hablar de las composiciones.

Con título ó sin él, el nombramiento del perito debe ser bajo la responsabilidad del Agente.

Los peritos que intervengan en esta clase de negocios deben ser ciudadanos honorables, de toda idoneidad en su arte profesional, y de toda lealtad en su carácter; pues si en todo tiempo han sido necesarias estas cualidades en los agrimensores que practican un deslinde, (1) con más razón lo son ahora, puesto que, conforme á las nuevas leyes, no interviene ya en esas diligencias la autoridad judicial, sino que los peritos han venido á ser lo que eran antiguamente los

(1) Véase la Circular del Ministerio de Fomento de 21 de Diciembre de 1888.



Toda medida debe expresarse en metros, por extensa que sea. Antiguamente se expresaban por cordeles las grandes medidas; pero en el lenguaje moderno se ha introducido el uso de expresarlas por cintas, kilómetros ú otro múltiplo del metro. Además, es precepto de la ley que todas las medidas agrarias se verifiquen con arreglo al sistema métrico decimal, con exclusión de cualquiera otro. (1) Todas las operaciones conducentes á verificar la extensión de una superficie, así como su inscripción en los planos, deben hacerse á proyección horizontal conforme á los principios de la topografía; (2) y cuando por no ser horizontales las medidas hayan de corregirse, (3) indicará el perito la reducción que las mismas consideradas materialmente hayan de sufrir. (4) Se han de verificar dichas operaciones de manera que por medio de procedimientos científicos adecuados se obtengan las longitudes horizontales de las líneas y la amplitud de los ángulos, así como la orientación astronómica y también la magnética de uno ó más lados, con la fecha en que se determine la declinación de la aguja. (5)

Llegado el caso de hacer medidas de tierras

(1) Ley de 2 de Agosto de 1894, artículo 1º.—Reglamento de 5 de Junio de 1894, artículo 28.

(2) Ley de 2 de Agosto de 1894, artículo 5º, fracción 4ª.

(3) Los preceptos que vamos consignando aquí son de la Ley de 2 de Agosto de 1863. Pero estas correcciones no se hacen al tiempo de medir, sino al verificar lo que se llama *Cálculos de Gabinete* y al rendir el Informe pericial.

(4) Ley de 2 de Agosto de 1894, artículo 5º, fracción 5ª.

(5) Reglamento de 5 de Junio de 1894, artículo 28.

próximas á ríos flotables ó navegables, á la zona marítima ó á ruinas monumentales, tendrán cuidado los ingenieros de respetar las extensiones inapropiables por los particulares, de que hacen mérito los artículos 14 y 15 de la Ley de 26 de Marzo. Tendrán igualmente presentes las disposiciones de dicha ley en sus artículos 15 y 16 cuando verifiquen reconocimientos de estanques, esteros, lagunas y lagos, islotes é islas, ó terrenos salinos, para hacer las apreciaciones que sean necesarias cuando el Gobierno las pida; debiendo hacerse cargo de las explanaciones que hacemos al hablar de esta materia en la Sección 1ª del presente Título. (1) Tienen además obligación, bajo la responsabilidad civil del Derecho, de explicar á los interesados en un deslinde ó reconocimiento de tierras ó aguas de los indicados, las condiciones especiales en que los colocan los artículos citados de la Ley. (2)

233. Las medidas y demás diligencias de que hemos venido hablando, se consignan dia á dia en forma de *actas* en el expediente de deslinde. En estas actas se consignan con claridad, exactitud y concisión todas las operaciones practicadas y todas las observaciones de los colindantes, presentación de documentos y demás emergencias ocurridas durante el dia. Estas actas irán firmadas por el perito y sus testigos de asistencia, así como por las demás personas que han interveni-

(1) Artículo 29, Reglamento citado.

(2) *Ibidem*.



do en las diligencias á que dichas actas se refieren; y si esas personas no saben, no pueden ó no quieren firmar, se hará constar así en la acta ántes de autorizarla. En la misma acta se cita á los interesados que están presentes á su redacción, para continuar la diligencia de medidas al día siguiente ó al que se fije, á una hora y en un punto determinados.

Esto sin perjuicio de las nuevas citaciones que deban hacerse á los colindantes de las líneas que van á fijarse, según hemos ya explicado.

Al tiempo de ir practicando las medidas y deslinde, pueden surgir dudas sobre uno ó más puntos de los designados como límite del terreno denunciado ó de las heredades contiguas; para decidir estas cuestiones tendrá presentes el perito las reglas que proponemos á su estudio en el párrafo siguiente.

## § VII.

### DEL MODO DE FIJAR LOS LIMITES DE LAS HEREDADES.

234. Para fijar el límite de los terrenos colindantes con el terreno denunciado como baldío se atenderá principalmente á los acordonamientos, linderos y planos de los títulos que amparan esos terrenos colindantes. El ingeniero que prac-

tica un deslinde identificará las líneas marcadas por dichos acordonamientos y planos, echando mano de los recursos que la ciencia topográfica le suministra. Al efecto, recorrerá las distancias que se expresan en el título; siguiendo los rumbos marcados á las líneas en la medida que sirvió de base á ese título: y de esta manera podrá descubrir los puntos, que se fijaron como mojoneras en el plano del terreno, y definir los verdaderos límites de éste.

Para proceder á esta identificación de líneas es necesario identificar y fijar previamente un punto de partida, que en estos casos no es necesario sea el mismo punto que sirvió de centro á la medida total del terreno colindante. A veces ni sería esto posible; tratándose, por ejemplo, de una extensa hacienda, cuyo perímetro haya tenido su punto inicial muy léjos del baldío que va á deslindarse: bastará para el objeto de la diligencia que se identifique alguna mojonera ó señal de las referidas por el título, que esté próxima al baldío denunciado. A veces estas señales son fáciles de reconocer, v. g., un peñasco alto, el nacimiento de un arroyo, la reunión de dos barrancas, etc., etc.; estas señales son siempre preferibles para tomarlas como punto de partida en la identificación de una línea.

Si no se tiene á la mano una de estas señales indubitables, lo más conveniente será recibir información de testigos idóneos, para identificar la mojonera que se elija como punto de partida para el reconocimiento de la línea dudosa.



Una vez fijado definitivamente el punto de partida en estos reconocimientos, sigue el ingeniero sobre el campo los rumbos y distancias marcadas por el título y plano, que le sirven de base para esta diligencia, y quedarán así científicamente esclarecidos los puntos que se habían presentado oscuros.

A veces se disipan las dudas ocurridas sobre un lindero, mediante acuerdo de todos los colindantes. Las declaraciones relativas á este acuerdo se consignan en la acta del día, y este *acuerdo*, coincida ó no con las líneas del plano y título del terreno, deberán tenerse como firmes y verdaderas, siempre que firmen la acta todos los colindantes y no haya menores ó incapacitados interesados en el asunto.

Estas reglas de identificación de los linderos de un terreno titulado son exactamente aplicables á cualquier juicio común de apeo y deslinde, *finium regundorum*, y á cualquier diligencia judicial que, por vía de prueba, tenga el objeto de conocer y fijar los límites de alguna heredad.

235. Cuando al verificar el deslinde de un terreno no presentan los colindantes de él medidas periciales, ni planos aprobados por autoridad competente respecto de sus propiedades, lo más acertado para el perito será observar las siguientes reglas que recomiendan los prácticos para la identificación de límites:

1ª A falta de posesión ó de pruebas competentes de la misma, deben justificarse los linderos por medio de monumentos antiguos como

zanjas y árboles, censos anteriores á la discusión presente, fama pública, tradición constante, presunciones humanas, etc.

2ª Se atenderá á la dirección de las mojoneiras, de las unas respecto de las otras; teniendo en cuenta que en el señalamiento de términos se sigue ordinariamente la línea recta.

3ª Si las mojoneiras están claras y siempre se han reconocido como límite de una heredad, se estará á la línea marcada por ellas, pues la posesión inmemorial es por sí misma un título de dominio, si no está viciada legalmente.

4ª Las escrituras de amojonamiento, dice Elizondo, prueban plenamente, cuando esas mojoneiras se identifican por los apeadores, declaraciones de testigos y planos, teniendo á la vista dichas escrituras de amojonamiento.

5ª A falta de mojoneiras ú otras señales notorias que dividan las heredades, se fijarán los límites y signos de ellas por medio de testigos, si no hay planos, acordonamientos ó instrumentos públicos del terreno. Y los dichos de los testigos se apreciarán teniendo en cuenta su edad, inteligencia, ilustración, posición social, probidad, conocimiento de los hechos sobre que declaran, desinterés en el negocio y demás circunstancias enumeradas por la ley y por los autores.

236. Si el terreno que se ha medido é identificado mediante una inteligente aplicación de las reglas que dejamos expuestas está rodeado por todas partes de terrenos titulados legítimamente, que es lo que ordinariamente acontece, no está



en las facultades del perito darle una figura á su capricho, sino que conservará la que de antemano le han fijado los títulos y límites de los terrenos contiguos. Si por alguno ó algunos de sus lados estuviere limitado el dicho terreno, por predios baldíos, el perito marcará con líneas rectas esos lados, en virtud de que para ello lo autoriza la ley (1) y por razón de que siendo del dominio de la nación los terrenos contiguos por dichos lados, no se perjudica á nadie con dar un trazo caprichoso, un trazo más perfecto si así se quiere decir, al terreno denunciado.

Si este terreno estuviere circundado en su totalidad por predios baldíos, la figura que se dé al terreno denunciado será forzosamente de un cuadrado. (2)

Si se tratare de dividir en lotes un terreno situado á la orilla de ríos ó torrentes de agua, todos esos lotes tendrán precisamente acceso á la agua, por uno de sus lados, y á esta necesidad y á las demás inherentes á la división se subordinará la figura que se dé á los mencionados lotes. (3)—«Cuando el baldío denunciado esté próximo á terrenos no baldíos, se tomará el límite de éstos por límite del terreno denunciado, ó se dejará entrambos, según prefiera el adjudicatario, una distancia que no baje de un kilómetro.» Esto dispone literalmente el artículo 28 de la Ley de Marzo, artículo tomado sin exámen del artícu-

(1) Ley de 26 de Marzo de 1894, artículo 28.

(2) *Ibidem*.

(3) Ley citada, artículo 36.

lo 26 de la Ley de 20 de Julio de 1863. Varios errores pueden señalarse á dicho artículo. Desde luego, no siempre habrá espacio donde medir un kilómetro de tierra entre el terreno que se adjudica y los predios vecinos. Y luego ¿cuál podría ser la ventaja de dejar ese kilómetro vacante? ¿Enclavar allí un nuevo propietario? ¿Dejar para siempre baldío ese girón de tierra? ¿Dejar con él la manzana de la discordia para crear entre los colindantes disensiones perpétuas? Por cierto que estas cosas no serían ventajas ningunas.

Además, se comprende que la Ley de 63, que limitaba á 2.500 hectaras la cantidad de terreno baldío que un denunciante podía adquirir, pudiera mandar que esas hectaras se midiesen á un kilómetro de distancia de los terrenos titulados, si había donde completarlas, quitado dicho kilómetro. Pero la nueva ley, que quitó toda limitación á la adquisición de baldíos, no debió incurrir en ese capricho incomprensible. Dicho artículo no tiene, pues, otra razón de ser que el hecho de haber estado escrito con letras de molde en la ley de 1863.



jueces comisarios, es decir, jueces y agrimensores á un mismo tiempo. Van á tocar intereses rodeados siempre de mil susceptibilidades, cuales son los de la propiedad inmueble; van á examinar títulos de dominio, quizá anotados de gravámenes hipotecarios, ú otros de mucha importancia; por lo cual van á andar en sus manos los secretos de las fortunas privadas, van á dictaminar sobre esos títulos juzgando su calidad é idoneidad para amparar el dominio de la tierra y quizá su voto será decisivo, en medio de la ignorancia de agentes y abogados, sobre estas materias, mitad técnicas, mitad legales, siempre difíciles en su fondo y en su enlace.—La misión de estos peritos es, pues, muy delicada, y deben ellos penetrarse de esta verdad. A su vez los agentes la tendrán cuidadosamente presente al librar nombramientos y comisiones á los peritos, á fin de que surjan las ménos dificultades posibles en el manejo de esos asuntos.

230. Si el Agente no admite desde luego el nombramiento de perito hecho por el denunciante, dictará su auto fundado negando la admisión del perito y fijando un nuevo plazo al denunciante, por una sola vez y por quince días cuando más para que proponga un nuevo perito. (1) El Reglamento no dice si el Agente está obligado á aceptar forzosamente el nuevo agrimensor que se le proponga. Lo racional es decidir que no tiene esta obligación, y que puede libremente repudiar

(1) Artículo 18, Reglamento de 5 de junio de 1894.

ó no al nuevo perito. Pero si lo repudia, ¿queda sin efecto el denuncia promovido? Tampoco esto puede afirmarse; la repudiación puede no tener más fundamento que un capricho del Agente, un sentimiento mezquino, una opinión errónea..... y no la razón y la justicia; así es que, si el nuevo perito es desechado, nombrará uno el Agente sin pérdida de tiempo y bajo su responsabilidad.

Esta circunstancia descubre lo erróneo del sistema adoptado por el Reglamento. Si al fin el perito ha de ser nombrado á gusto y capricho del Agente, no hay razón ninguna para molestar al denunciante, obligándolo á hacer propuestas inútiles. Si con estas propuestas se quiere significar algún derecho concedido al denunciante, debería dejársele libertad plena de nombrar su perito, ya que es él quien lo paga.

Y en caso de duda sobre la verdad de sus operaciones, habría para remediar el mal todas las acciones civiles y penales, concedidas por derecho á terceros interesados, ó al Gobierno mismo, en el caso de daños y perjuicios por dolo malo ó por otra causa demostrable.

Resuelto el punto relativo al nombramiento de perito, se presentará éste en la Agencia dentro de un plazo que no ha de exceder de ocho días, á fin de que reciba del Agente en toda forma la comisión para la medida y deslinde del terreno denunciado como baldío. Antes de recibir esa comisión protestará cumplir fiel y legalmente su cometido; de cuya diligencia se consignará en autos la conveniente razón, firmándola el Agente, el perito y los testigos de asistencia.



Al discernirle el cargo se le advertirá que será civilmente responsable para con la Hacienda Pública de los daños y perjuicios que la causare por negligencia ó impericia en el desempeño de su encargo, sin perjuicio de las penas en que incurra en caso de dolo ó fraude, con arreglo á las leyes pénales. (Artículo 66 de la Ley.)

En la notificación del discernimiento se manifestará enterado el perito de todas estas advertencias y obligaciones.—Todo esto se desprende de la letra y espíritu del artículo 22 del Reglamento.

El Agente extenderá de oficio la comunicación en que se haga constar la comisión conferida al perito; cuya comunicación irá firmada por el Agente y sellada con el sello de la Oficina, y concluirá con la conminación de que quien resista los trabajos de campo, que necesite practicar dicho perito en cumplimiento de su encargo, incurrirá en las penas establecidas por el artículo 904 del Código Penal del Distrito, ó por las disposiciones concordantes de las leyes de los Estados. (Artículo 23 del Reglamento.)

Lo conveniente es, que todas esas facultades y esas conminaciones se escriban en el auto en que se hace el nombramiento de perito; que este auto se comunique por oficio á las autoridades políticas y judiciales de la localidad donde está el terreno que va á deslindarse, y que en copia certificada se le entregue al perito para comprobación de su cargo, poniendo razón de todo en el expediente. Sistema mucho más acertado será el

de pasar originales los autos al perito, una vez que se le haya discernido el cargo, para que en el cuerpo del expediente se consignen las diligencias del deslinde.

Al tiempo de extender la comisión de que hemos hablado, el Agente fijará al perito un plazo improrrogable, mayor ó menor, según la extensión del terreno denunciado, para que dentro de ese término verifique las diligencias de mensura, deslinde y levantamiento de planos que se le han encomendado.

Dicho plazo será de *tres meses* cuando el terreno que ha de deslindarse contenga una superficie de diez mil hectaras ó ménos: de *cuatro meses*, para una superficie de diez á veinte mil hectaras: de *cinco meses* para una superficie de veinte á cincuenta mil hectaras, y de *seis meses* para una superficie de cincuenta mil hectaras ó más, sea cual fuere la extensión del terreno que haya de deslindarse. (Artículo 24 del Reglamento.)

231. Los peritos han venido á quedar en condiciones muy semejantes á las que tenían los antiguos jueces comisarios; así es que deben observar las siguientes formalidades, tomadas de las mejores tradiciones legislativas y jurídicas sobre esta clase de negocios:

1º Deben nombrar dos testigos de asistencia que autoricen todos sus actos, pues no hay razón ninguna para que estén exentos de esta formalidad, fundada en conveniencias de moralidad, decoro y orden público. No podrían ser ellos de mejor condición que los jueces de Distrito.



2º Deben exigir á dichos testigos la protesta de conducirse honrada y legalmente en el desempeño del encargo que les confieren de autorizar todos sus actos, y se extenderá en el expediente la diligencia de rendir dicha protesta. Protestarán igualmente al cadenero y oficiales más importantes que les ayuden en la diligencia de medidas.

3º Llevarán en forma de autos las citaciones y demás mandamientos que sea necesario librar durante las diligencias de mensura y deslinde; *notificarán* todas sus providencias á las personas á quienes se refieran, y llevarán en la forma de *actas*, que levantarán dia por dia, las diligencias dichas de mensura y deslinde.

4º Observarán las reglas comunes sobre dias y horas hábiles que para sus actuaciones observan los jueces ordinarios; es decir, verificarán sus operaciones de campo, mandamientos y notificaciones de la salida á la puesta del sol y guardarán como feriados los domingos y dias de fiestas nacionales.

5º Observarán todas las formalidades que exponremos al hablar de las «medidas y de las actas,» «del modo de fijar los límites de las heredades,» «del Informe pericial,» etc.

## § VI.

### DE LAS MEDIDAS Y DE LAS ACTAS.

232. «Nadie puede oponerse, dice el artículo 72 de la Ley de 26 de Marzo, á que se midan ó deslinden terrenos ó se ejecuten por orden de autoridad competente cualesquiera otros actos necesarios para averiguar la verdad ó legalidad de un denuncia.»—Esta disposición de la ley y las autorizaciones contenidas en el pliego de su comisión, dan al perito encargado de un deslinde toda clase de facultades honestas para verificar ese deslinde y la mensura del terreno designado como baldío.

Comenzará el perito las medidas el dia y hora que previamente haya fijado para dar principio á sus operaciones; lo cual quiere decir que debe preceder siempre citación en forma de colindantes á la diligencia de medidas. El artículo 27 del Reglamento habla de una citación previa, general, de colindantes, sobre lo cual hemos dicho ya lo conveniente en el § 4º de la presente Sección; pero además de esta citación deberán hacerse sobre el campo las que sean necesarias, al ir fijando los lados del perímetro del terreno, expresando siempre en la citación los nombres de los colindantes y el dia en que deben comparecer.



Estas citaciones se decretarán en la forma de autos, y siguiendo la antigua práctica, se comunicarán por medio de oficios á los dueños ó encargados de las fincas colindantes. Debe haber, cuando ménos, un día de antelación entre la cita y la medida para la cual se hace dicha cita. Las respuestas que dieren los citados se agregarán al expediente para comprobar la citación. Se acostumbraba anteriormente prevenir á los colindantes que al comparecer al deslinde exhibieran sus títulos de dominio, fundándose en varias disposiciones antiguas, especialmente de la Real Instrucción de 15 de Octubre de 1754; si se erree que la facultad de pedir esa exhibición está concedida por el artículo 72 de la Ley de 26 de Marzo de 1894, podrá prevenirse á los colindantes que así lo hagan. (1) Pero aun sin ese mandamiento, lo natural y ordinario es que los colindantes presenten sus títulos para resguardar y fijar su derecho. El perito tomará razón de estos títulos en un libro especial, que para este exclusivo objeto debe llevar consigo, y hará de dichos títulos y de los planos que los acompañen un estudio muy atento y concienzudo, dejando copia simple para sí de los planos exhibidos; pues estos documentos serán la base más importante de su *informe* y de su dictámen científico legal sobre si el terreno medido es ó no baldío.

Hechas las citaciones y estudiados los títulos y planos, que han de orientarlo en sus proce-

(1) Véase lo que decimos sobre exhibición de títulos en el § 1º, Sección 1ª de este Título.

dimientos, y hechas las observaciones astronómicas necesarias para establecer el meridiano del lugar y la declinación de la aguja magnética, el perito da principio á sus trabajos de medida del terreno y de identificación de puntos.

Puede hacer sus medidas valiéndose de una cinta de acero, ó de un *tránsit* ú otro instrumento científico, si le conviene hacer sus medidas por medio de triangulaciones; la Ley no impone sobre el particular ningún método ni sistema especial; estas son cosas del arte de la topografía que libremente puede usar el ingeniero según sus conveniencias y habilidades. Lo que generalmente se acostumbra es medir con cinta ó cadena de acero las pequeñas extensiones, y medir las grandes con el uso de teodolitos y triangulaciones. En estos casos habrán tomado una ó más bases geométricas de sus trabajos y cálculos, las cuales es conveniente ó quizá necesario se refieran á puntos notorios, como las torres de una iglesia, la cumbre de una montaña conocida, etc. Ya al verificar la medida del terreno procurará el perito «referir algunos vértices del polígono que encierre el terreno denunciado, á puntos fijos que se encuentren fuera ó dentro del mismo terreno, como cruces ó veletas de iglesias y habitaciones, rocas ú otros objetos notables en las montañas, y se han de procurar igualmente el mayor número posible de verificaciones de sus trabajos.» (1)

(1) Así literalmente la última parte del artículo 28, Reglamento de 5 de Junio de 1894.