

§ XI.

DE LA EXPEDICION DEL TITULO.

246. Al tratar de las «composiciones» en la Sección precedente hemos hablado ya de la conveniencia de que la adjudicación de los terrenos baldíos se haga en el mismo expediente de composición ó de denuncia, en la forma de una sentencia, como lo hacían antiguamente los Jueces Privativos. En la última Sección del Título 110 de este Libro, hacemos sobre este tema razonamientos un poco más amplios. No insistiremos más en esta idea, que creemos perfectamente justificada. Suponemos que se adoptará no tarde la indicada práctica, y que por vía de título se entregará al denunciante ó compositor testimonio en forma de la sentencia ó auto de adjudicación y de las constancias sustanciales del expediente, incluyendo en el testimonio calca fiel del plano del terreno. Remitimos al lector á los lugares citados, si desea informaciones más amplias sobre el particular, y nos limitaremos á exponer en este artículo, bajo una forma metódica, los preceptos más importantes, á nuestro juicio, sobre expedición de títulos de dominio.

247. El título de propiedad es el objeto supremo á que han tendido todos los esfuerzos y

todos los gastos hechos por el denunciante, ó por el compositor, en un expediente sobre terrenos baldíos; es el fruto apetecido de sus desembolsos y fatigas, y ya sea para concederlo, ya para negarlo, debe proceder el Gobierno con plena justificación.

Un título primordial debe estar por su perfección y por su justicia á la altura del Soberano Poder que lo expide. Está destinado ese título á transmitir á la posteridad un elemento de prosperidad, de reposo, de libertad, de civilización; porque todo esto es inherente al dominio de la tierra rectamente aprovechado. Toda ligereza, todo error, toda ilegalidad son, pues, imperdonables en la expedición de un título de esa naturaleza. Es necesario que la Nación no venda nunca sino lo que real y verdaderamente le pertenece en propiedad, sin la más leve sombra de duda. Es necesario que á la hora de escribir la adjudicación, no quede ningún hueco, ningún vacío, ninguna disputa, ninguna reclamación que no hayan sido ántes removidos hasta en su última significación. Todos esos litigios, todos esos *amparos*, todas esas contradicciones emanadas frecuentemente de títulos primordiales, dados sin meditación ni examen, á gentes codiciosas ó á gentes cándidas é ignorantes, deben desaparecer para siempre. Todo esto es indigno de la majestad de la República, representada por la firma de su Presidente. (1)

(1) Véanse con atención §§ 4º y 5º, Sección 1ª de este mismo Título.

251. «Las adjudicaciones de terrenos baldíos y nacionales, así como de las excedencias y demasías, con sujeción á los trámites y formalidades establecidos por la ley, confieren al adquirente la propiedad del terreno contra la Nación y contra los particulares que hubieren prestado su conformidad á la adjudicación, ó que, habiéndose opuesto á ella, hubieren sido judicialmente vencidos. Respecto de terceros que no hubieren sido oídos, la propiedad sólo se adquirirá por prescripción (1) ú otro título legal.»—Así se expresa literalmente el artículo 20 de la Ley de Marzo.

Quiere decir con esto el legislador que quedan á salvo los derechos de tercero, para deducirlos en acción reivindicatoria de dominio, contra el denunciante ó quien su derecho represente en la adjudicación del terreno. También significa dicha declaración que aún el acto mismo de la posesión judicial puede paralizarse, si dicho tercero presenta en el acto de la diligencia título primordial perfecto, entroncado hasta él por documentos públicos, que traigan consigo aparejada ejecución, y se refieran al terreno mencionado.

Pero puede ser que un tercero tenga título primordial sobre ese terreno, y que no lo haga valer en tiempo. Entónces comenzará á correr la prescripción á favor del denunciante desde el día de la posesión, sirviéndole de *título justo* y de *justa causa* de la posesión la adjudicación que le

(1) La prescripción no es un título legal como supone este artículo de la Ley: la prescripción es el medio jurídico de perfeccionar un título justo, preexistente y defectuoso bajo algún concepto.

hizo el Gobierno. Y una vez transcurrido el tiempo que para la prescripción fije la Ley Civil del Estado donde el terreno se encuentra, la propiedad queda irrevocable en favor del denunciante. Esto es lo que quiere decir la ley al hablar de *la prescripción* en este lugar.

Puede suceder también que un tercero tenga título primordial sobre el terreno denunciado como baldío; pero que no lo hiciera valer en tiempo oportuno, sino que despues de concluido el expediente de denuncia, mediando reclamación judicial ó no mediando ninguna, se conviniera con el denunciante en otorgarle escritura de venta por aquel terreno, ó bien acontezca que se le transfiera por vía de herencia, legado, donación, etc. Es claro que en estos casos el repetido terreno pasará al dominio del denunciante, para lo cual no se necesitaba que mediara denuncia, ni se necesitaba que dijera tal cosa la Ley especial de baldíos.

Esto es lo que ha querido decir el artículo arriba transcrito.

252. En nuestro concepto, hay un vicio profundo en este pensamiento de la ley: pensamiento que no es nuevo, pues en todo tiempo se han dado los títulos primordiales de dominio *sin perjuicio de tercero que mejor derecho represente*.

Un negocio perpétuamente vacilante es un mal negocio; especialmente el derecho de propiedad no debe ser nunca dudoso, porque toda duda mata su fecundidad. Así, pues, que el adquirente de un terreno baldío no esté seguro de su pro-

piedad ni aún despues de recibir la posesión judicial del terreno, es un sistema malo, asentado sobre bases falsas. Es, por tanto, conveniente, que se reforme la ley en el sentido de que el emplazamiento general á todos los interesados en un denunció surta los efectos de que todo el que no comparezca en el término del emplazamiento á reclamar sus derechos, no pueda verificarlo despues, una vez acusada y declarada la rebeldía: que el término del emplazamiento sea cuando ménos de seis meses, y que dicho emplazamiento se publique en el *Diario Oficial* de la República y en algún otro diario de gran circulación para que no sea ignorado por nadie: y que una vez hecha la adjudicación no pueda reclamarse contra ella, sino en los casos de ausencia en el extranjero, debidamente comprobada, durante todo el tiempo del emplazamiento, si el ausente no tenía en el país representante legítimo.

Debería hacerse también una excepción en favor de los menores é incapacitados, quienes podrían reclamar contra la adjudicación, durante cuatro años despues de salir de la menor edad ó de la incapacidad, si ántes no habían reclamado sus representantes legítimos.

De esta manera las adjudicaciones serían firmes y más deseables, aumentarían las compras de baldíos y no habría temor ninguno de cometer una injusticia contra nadie.

Todo título primordial expedido con arreglo á la ley, puede ser inscrito desde luego en el Gran Registro de la propiedad.—Añade el Reglamen-

to (1) que para esto es necesario que conste de un modo auténtico la conformidad de todos los colindantes con los límites dados en el plano al terreno deslindado, ó que fueron vencidos en juicio los colindantes que promovieron oposición. En realidad, es esta declaración una cosa inútil, como lo hicimos notar al hablar de las composiciones; (2) porque si hay oposición pendiente, de ninguna manera debe expedirse el título; y si no hay oposición, no puede significar nada ante la ley la inconformidad de los colindantes.—Puede, pues, inscribirse desde luego en el Gran Registro todo título primordial de propiedad expedido legalmente.

ADICION.

253. Todo cuanto hemos expuesto sobre la manera de tramitar un denunció de terrenos baldíos, hasta obtener el título de propiedad solicitado, tiene que observarse, aunque el denunciante sea poseedor del terreno que denuncia, y aunque su posesión sea quieta y pública, fundada en título justo. Pero conforme á lo dispuesto por el

(1) Artículo 38.

(2) § 2, Sección 2ª de este mismo Título.

artículo 42 de la Ley de 26 de Marzo, el que disfruta la posesión civil del terreno que denuncia, tiene derecho á ciertas rebajas en el precio de dicho terreno, según hemos explicado ya en otros lugares del presente Título. Estas rebajas son: 1º De un *sesenta por ciento* para los poseedores de demasías, sea cual fuere el tiempo que tenga su posesión.—2º De un *cinquenta por ciento* para los poseedores de excedencias y de baldíos que los tengan en su poder mediante *título justo* de dominio y los hayan poseído, en los términos del Derecho, por espacio de más de veinte años.—3º De un *treinta y tres por ciento* para los poseedores de baldíos, que los tengan en su poder mediante título traslativo de dominio, y que los hayan poseído, en los términos del Derecho, por espacio de más de diez años y ménos de veinte.

Para gozar de las mencionadas rebajas, necesita justificar el denunciante que ha disfrutado la posesión del terreno que denuncia en los términos que hemos explicado. Esta comprobación se verifica mediante información testimonial rendida ante el Juez de Distrito del Estado donde existe el baldío, con citación del Promotor fiscal de la Federación.

Puede rendir su información en cualquier tiempo, desde el día en que presenta su denuncia, con tal que la exhiba á la Agencia de tierras, original ó en copia certificada, ántes de que el Agente remita el expediente de deslinde á la Secretaría de Fomento. (1)

(1) Artículo 34 del Reglamento.

Aunque no lo dice el Reglamento, será necesario que el denunciante exhiba también juntamente con las diligencias de información mencionadas, los títulos de dominio que amparan su posesión; pues siendo una de las condiciones que establece la Ley (1) para conceder las mencionadas rebajas, el que haya de por medio un *título justo* de la posesión invocada, no podría el Gobierno conceder las rebajas solicitadas, sin tener á la vista la comprobación jurídica de que existe en favor del promovente el mencionado título.

El denunciante puede solicitar las rebajas dichas en el escrito de denuncia, ó puede solicitarlas de la Secretaría de Fomento, cuando ya están en poder de este Ministerio las constancias de que hemos hablado.

Poseer *en los términos del Derecho* es tener la posesión quieta, pública, de buena fé y amparada por título justo. Estos elementos deben demostrarse en la información testimonial exigida por el Reglamento.

Es tan sencillo y tan común formular ocurros en que se promueve información testimonial para comprobar una posesión civil, que creemos inútil detenernos á dar reglas sobre la manera de escribirlos.

Para los profanos en el arte de litigar, bastará, por vía de explicación, que lean el formulario que corresponde á las indicadas informaciones, al fin de la *Sección* precedente.

(1) Artículo 42 citado.

Pero volvamos ya al objeto esencial de nuestro estudio.

248. Hemos supuesto en el párrafo precedente que un Oficial determinado de la Secretaría de Fomento estudiará y tramitará bajo su firma y responsabilidad los expedientes de baldíos, y que rendirá su informe ó dictámen razonado al Ministro, una vez revisado, estudiado y terminado un negocio. Nada más conveniente que así se haga, si se quiere de verdad llegar al acierto y la justicia en esta clase de negocios, y remover los males inveterados, que hemos indicado más de una vez en el desenvolvimiento de este trabajo.

Si del dictámen mencionado aparece que la personalidad del denunciante y su capacidad para adquirir bienes raíces están bien comprobadas: que no hay pendiente oposición ninguna: que en las diligencias de deslinde no se cometió ninguna violación sustancial de las leyes, ni se omitió ningún requisito esencial para su validez; que las medidas, la discusión de títulos, la formación del plano, la descripción del terreno y demás trabajos técnicos del ingeniero que practicó el deslinde, están arreglados á la ciencia y á la ley, y por último, que el terreno denunciado no debe incorporarse á los nacionales por razones de pública utilidad..... entónces el Ministro dicta bajo su firma un auto en que se accede á la solicitud del denunciante, se le fija la cantidad que debe pagar en la Tesorería General de la Nación, como precio del terreno, se le concede un plazo de dos

meses para que verifique el pago y se le anuncia que una vez justificado ese pago, se adjudicará solemnemente á su favor el terreno solicitado en propiedad.

Este auto se notificará al denunciante ó á su apoderado por conducto del Agente de tierras, si no residen aquellos en la capital; se comunica á la Secretaría de Hacienda, y se comunica también al Gobernador del Estado donde está situado el baldío. (Artículo 35 del Reglamento.)

El denunciante justifica en tiempo oportuno, mediante constancia auténtica de la Tesorería General de la Federación, que ha verificado ya el pago del terreno, (1) y hecho esto y oído el parecer verbal del Ministro de Fomento, *el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos dicta su auto de adjudicación, otorgando al denunciante en nombre de la República y sin perjuicio de tercero, la propiedad del terreno solicitado.*

* * *

249. Este auto de adjudicación no debe revestir precisamente la forma de «Resultandos» y

(1) Si el denunciante no paga en el plazo de dos meses, perderá el terreno denunciado y éste se incorporará á los nacionales [artículo 31, Ley de Marzo]; condición al mezquino nivel de las que suelen poner en sus negocios los agiotistas más desalmados.—Si los denuncios son malos, deben suprimirse. Si son buenos, debe escogerse otro sistema de plazos, más en armonía con la magnanimidad que debe caracterizar el poder; más en armonía con su altura y grandeza. Los Jueces Privativos concedían años enteros para esos pagos, especialmente á los indígenas; y no es bueno que la República baje su augusto manto para cubrir ruindades que no cometieron los Delegados reales.

«Considerandos» de las sentencias judiciales; esto traería para un título de dominio y para el Jefe del Estado algo de profundamente chocante, algo de aquel infernal espíritu que domina la jerga judicial y el ritualismo de los litigios. Los actos del Presidente deben llevar siempre cierto tinte de soberanía y de grandeza; la *acta de nacimiento* de una propiedad, que va á ingresar en el movimiento del mundo y á recibir las bendiciones del trabajo, es decir, las bendiciones de Dios, debe estar animada de un espíritu altamente simpático.

Pero debe tener dicho auto la necesaria claridad y ser completo en su especie.

Contendrá, pues, una relación concisa y ordenada del negocio al cual pone fin, haciendo mérito del denunciante, individualizando bien y brevemente el terreno solicitado y explicando en pocas palabras la procedencia del expediente. Entrará luego en breves reflexiones sobre la condición del terreno, sobre el cumplimiento de todos los requisitos legales que preceden al acto solemne de la adjudicación, y sobre el derecho que asiste tanto á la Nación para vender, como al solicitante para adquirir el terreno deslindado. Se escribirán en seguida las palabras sacramentales de la adjudicación, y se terminará mandando que se dé al adjudicatario, por vía de título perfecto, irrecusable y bastante, testimonio á la letra del auto mismo de adjudicación, del plano del terreno y de todas las constancias esenciales del expediente. (1)

(1) Pueden considerarse constancias esenciales: el escrito de denuncia, las medidas del terreno, la sentencia ejecutoria recaída en el juicio de oposición si lo hubo, el informe pericial, el plano de

Este auto será firmado por el Presidente de la República y por el Ministro de Fomento.

*
* *

El título de dominio de que hemos venido hablando será registrado en un libro especial que para registro de títulos deberá llevarse en la Secretaría de Fomento, (1) se anotará la fecha y hora del registro al pié del testimonio, y se le entregará luego al solicitante que lo ha obtenido. Parte integrante del título será un ejemplar del plano del terreno, sellado, autorizado y confrontado por el Oficial Mayor de la Secretaría de Fomento, quien certificará que ese ejemplar es uno de los enviados por el Agente de tierras á la mencionada Secretaría. Esto dice el Reglamento de Procedimientos; (2) pero ya hemos hecho notar en el § 2º de la *Sección* precedente, al hablar de las composiciones, que el plano del terreno debe considerarse como una parte esencial del título, como una de sus más importantes páginas; no existiendo razón ninguna para que lleve ménos autoridad que el título, tal como lo entiende el Reglamen-

dicho terreno, la constancia de pago, y, por supuesto, el auto de adjudicación. En algunos casos bastará insertar el Informe pericial, como descripción técnica del terreno; pero nunca deben suprimirse las actas de medición, cuando en ellas quedaron fijados puntos dudosos de los límites de las heredades contiguas.

(1) Artículo 36, Reglamento de 5 de Junio de 1894.

(2) Artículo 37.

to, ni ménos para que ande separado de él. En el sistema que hemos imaginado en estas páginas, tomado de las antiguas prácticas sobre baldíos, el plano sería parte del testimonio, que es lo natural, lógico y conveniente.

La certificación de que habla el Reglamento (1) para justificar que el plano de que él habla es uno de los ejemplares enviados por la Agencia de tierras, debe considerarse como una formalidad nécia. Esto es hacer poco honor á la Secretaría de Fomento. El hecho de que la Agencia haya remitido un plano ¿añade un ápice de verdad á sus descripciones gráficas y á sus relaciones geométricas? Evidentemente no. Si el plano es exacto, exacto quedará; si es malo, malo quedará á pesar de que lo haya doblado y puesto en el correo el Agente de tierras. El ejemplar que debe acompañar al título se considera una calca fiel del plano original, porque así lo dice la Secretaría bajo su firma y sello, y porque esta firma y este sello hacen fé pública, venga de donde viniere la calca. Y si el Ministerio de Fomento no merece fé pública, mucho ménos la merece una Agencia de tierras. Pero siendo de ley y de buen sentido que los actos de dicho Ministerio revisten fé pública, sale sobrando el nombre de los agentes en la expedición de planos.

250. El título de dominio provisto de su respectivo plano, se entregará, como hemos dicho, al denunciante que lo obtuvo, ó á su repre-

(1) Ibidem.

sentante legítimo. Si no residen uno ni otro en la Capital de la República, se hará la entrega dicha por conducto del Agente que tramitó el denuncia del terreno sobre el cual se dió el título. Al Agente se le mandará el repetido título bajo pliego certificado; y ya se haga la entrega de uno ó de otro modo, se dará aviso de ella al Gobernador del Estado donde se encuentra el mencionado terreno. (1)

La entrega del título y plano que lo integra significa la tradición legal ó jurídica del terreno, transmitido en propiedad al denunciante por dicho título. (2) Tradición que, á la verdad, nos parece muy metafísica, si se tiene en cuenta que los negocios de baldíos están erizados siempre de mil dificultades. No es esta manera de cumplir contratos onerosos la que puede honrar á la Nación, ni á un gobierno que se respeta á sí mismo y tiene plena conciencia de la dignidad del Poder Soberano puesto en sus manos. Sobre lo cual hemos dicho ya lo bastante en los §§ 49 y 50, Sección 1ª de este Título, cuyo examen recomendamos al lector.

El nuevo dueño del terreno denunciado como baldío puede hacer valer desde luego su título y pedir ante el Juzgado de Distrito competente la posesión judicial del terreno que se le ha vendido, siendo por su cuenta los gastos que la posesión demande; (3) pero de esta importante materia nos ocuparemos en artículo especial. (4)

(1) Artículo 37 del Reglamento.

(2) Ibidem.

(3) Artículo 37 del Reglamento.

(4) El artículo que sigue, § 12.