

clamar las cosas inmuebles, cuyo dominio nos pertenece, pero cuyo ejercicio nos es estorbado por alguno.» [Maynz.] ¿Necesitamos, pues, emprender todos los gastos, fatigas y dilaciones de un juicio ordinario, para ejercitar dicha acción reivindicatoria de dominio?

—No: afortunadamente el Reglamento de 5 de Junio, en su avaricia de palabras y al doblar para siempre la hoja en esta materia, nos dejó consignado un principio de derecho de inestimable valor. Dijo [artículo 37] *que podíamos pedir la posesión judicial del terreno*, en uso del título.

Podemos, pues, pedir *la posesión judicial*. Es decir, podemos intentar *un juicio posesorio* para hacer venir á nuestro poder el terreno comprado.

Ahora bien: los juicios posesorios tienen un nombre célebre, una legislación especial en derecho común, y una jurisprudencia luminosa.

Se llaman INTERDICTOS.

¡Los interdictos!..... Estamos, pues, orientados.

258. No nos engolfaremos en una larga exposición acerca de los *interdictos*. Podríamos con esto llenar muchas páginas, y lo haríamos sin fatiga y sin gloria, pues nos bastaría copiar á alguno de los mejores maestros de la ciencia para verificarlo. Pero esas páginas estarían aquí fuera de su lugar. Nos ceñiremos, pues, á lo estrictamente necesario para nuestro objeto.

Alia interdicta sunt adipiscendae, alia retinendae, alia recuperandae possessionis. Tenemos que hablar nosotros del interdicto *adipiscendae possessionis*.

Este es, en efecto, el que procede para pedir la posesión de un terreno baldío, que nos ha sido transmitido en propiedad por el Gobierno.

«El interdicto de adquirir la posesión es el que nos compete, dicen los autores, para pedir una posesión en que todavía no hemos entrado, pero á la cual tenemos un derecho evidente.»— No tiene reglas especiales este interdicto, sino que se tramita en juicio sumario, como todos aquellos para los cuales no se han fijado términos excepcionales ó diligencias peculiares.

Corresponde conocer de un interdicto posesorio al juez del lugar donde está ubicada la cosa. (1)

Así, pues, como hemos dicho más arriba, el Juez de Distrito del Estado donde está situado el baldío adquirido, es el competente para otorgar la posesión de él.

Se tramitan los juicios sumarios, corriendo traslado de la demanda por tres dias al reo; recibiendo el juicio á prueba, si fuere necesario, por ocho dias; se conceden seis dias á ambas partes para alegar y se pronuncia sentencia dentro de los tres dias siguientes á la audiencia de alegatos. Así aparece de las doctrinas de los *prácticos* sobre este juicio. De la sentencia no se admite apelación sino en el efecto devolutivo.

Las solemnidades de la demanda son las mismas que debe revestir la que inicia un juicio ordinario, y de las cuales hablaremos en el siguiente Título al ocuparnos del juicio de oposición.

(1) Ley de 23 de Mayo de 1837, artículo 92.

dantes del terreno, á fin de que comparezcan en sus respectivas líneas á la hora de la posesión. Se agregan constancias de que todos están legalmente notificados, y el día de la diligencia se entrega solemnemente al nuevo dueño, en nombre de la Unión, el terreno, sus fincas, aguas y plantas. En el mismo acto se intima orden á los colindantes de respetar los linderos que abarca la posesión, y se lanza fuera del terreno á los que lo ocupaban, si ántes no habían salido. Por último, se intima orden de obediencia de todo lo practicado á quienes esta orden toca é interesa, bajo la advertencia de que incurrirán en las penas impuestas por la ley al que desobedece un mandato de la autoridad legítima, si quebrantan la referida orden.

Con esto termina la diligencia, de la cual se levanta la acta ó actas correspondientes, en debida forma, las que serán firmadas por todos los que en ellas intervienen.

Los efectos jurídicos de la posesión consisten en el libre y legítimo goce, uso, abuso y aprovechamiento del terreno que se ha recibido, y en que desde ese día comienza á correr la prescripción en favor del poseedor y de los que le sucedan legalmente en la posesión.

SUPLEMENTO

A LA SECCION TERCERA.

DE LOS ARRENDAMIENTOS DE TERRENOS BALDIOS.

261. Los terrenos baldíos son susceptibles de ser ocupados en arrendamiento, aparcería, etc., como cualquiera otra propiedad inmueble. (1) Los contratos en los cuales se concedan esos arrendamientos ó aparcerías, serán celebrados por la Secretaría de Fomento con arreglo á las leyes; pero en virtud de que el Gobierno, por el solo hecho de ser una corporación civil, no puede administrar bienes raíces, (2) tendrán siempre esos contratos el carácter de interinarios; por tanto, se han de celebrar en tales términos, que en ningún caso in pidan la enagenación de los terrenos á que se refieran. (3) Recíprocamente, cualquiera persona hábil para adquirir bienes inmuebles puede denunciar y obtener la adjudicación en propiedad de cualquier terreno baldío, que esté disfrutando algún tercero por razón de arrendamiento ó aparcería del Gobierno.

(1) Artículo 18, Ley de 26 de Marzo de 1894.
(2) Artículo 27, Constitución Federal de 1957.
(3) Artículo 19, Ley citada de Marzo.

Sin embargo, en beneficio del arrendatario de un terreno de esa naturaleza, se puede obligar al denunciante á que espere hasta por espacio de seis meses la entrega del título de dominio expedido á su favor, contados esos seis meses desde la fecha de la expedición (1) del título.

La Secretaría de Fomento puede igualmente expedir permisos para la explotación de maderas, resinas ú otros productos de los terrenos nacionales, concertando con los explotadores la indemnización ó pago correspondiente á la explotación. Pero estos contratos serán celebrados bajo las mismas condiciones y limitaciones que los relativos á arrendamientos ó aparcerías. (2)

La misma Secretaría está facultada (3) para expedir los reglamentos que han de observarse en la explotación de maderas, resinas, orchillas y demás productos de los terrenos nacionales. En los reglamentos se especificarán las penas en que incurran los infractores de ellas, y por orden de dicha Secretaría serán castigados administrativamente, esos infractores, cuando la infracción no constituya un delito; pues en estos casos se limitarán la Secretaría ó sus agentes á consignar el hecho al Juez competente para que se practique la averiguación que corresponda. (4)

Se considerará siempre una infracción el hecho de que alguno invada ó explote los dichos

(1) Ibidem.

(2) Ley de Marzo, artículos 18 y 19.

(3) Artículo 18 citado.

(4) Ibidem.

terrenos nacionales sin permiso del Supremo Gobierno ó de quien su autoridad represente. (1)

262. Este sistema de arrendamientos y aparcerías es malo, en razón de ser esencialmente interinario; pues es muy natural que nadie quiera aventurar gastos y trabajo en unas tierras que sabe le quitarán el día que se presente un comprador de ellas.

Y esto aunque se le conceda el derecho del tanto si hace uso de él en un término que no exceda de un mes, y si paga al denunciante (2) los gastos que hubiere hecho en el denuncia y deslinde; (3) porque sucederá ordinariamente que no tenga dinero para salir al tanto; pues nunca el que puede ser propietario se limita á ser arrendatario, ó bien sucederá que la operación le resulte ruinoso, por venir á quedar á un costo muy alto entre los precios del Gobierno, los gastos del denuncia y los gastos del contrato; y que no salga al tanto de la venta, aunque tenga abundancia de dinero.

Bien que todos esos contratos no pasan de ser un fantaseo de la ley; pues no hay terrenos

(1) Artículo 18 citado.

(2) Sería tarea interminable señalar todas las irregularidades, irreflexiones y errores de estas novísimas leyes. Hemos anotado solamente los que tienen una importancia jurídica; pero hemos dejado pasar todos aquellos que son simplemente ridículos, como esto de que el arrendatario pueda salir al tanto, si paga al denunciante los gastos del denuncia, de la mensura y del deslinde. Si el Gobierno ha podido no sólo tener en su poder sino hasta encontrar arrendatarios de un terreno, ese terreno es forzosamente nacional. Y no hay terreno nacional que no esté ántes medido y deslindado. Además, los terrenos nacionales no se adquieren por denuncia: se adquieren por compra [artículo 11 de la Ley.] ¿Cómo puede, pues, haber denunciante y gastos de mensura y deslinde?

(3) Artículo 19, Ley de 26 de Marzo.

nacionales dignos de codicia, ni administra el Gobierno los que tiene. Los que aparecen administrados por agentes del Ministerio de Fomento como los de Sierra Parida, por ejemplo, (1) están en poder de indios belicosos, ó en poder de especuladores audaces como los de Sierra de Miches [Durango;] y los llamados Agentes viven en las capitales de los Estados, pacíficos y tranquilos, cobrando sin ruido su modesto sueldecito.

SECCION CUARTA.

DEL GRAN REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

263. La ley de 26 de Marzo de 1894, cumpliendo la XIV de las bases acordadas por el artículo 19, Ley del Congreso, sancionada en 18 de Diciembre de 1893, instituyó entre nosotros el *Gran Registro de la propiedad*, por el cual se entiende:

Una oficina pública establecida en la capital de la Unión, bajo la dependencia del Ministerio de Fomento, destinada á tomar razón en extracto de todos los títulos primordiales de dominio, relativos á la propiedad agraria de la República. (2)

Este Registro es público por su propia na-

(1) Situada entre Jalisco, Zacatecas y Tepic.

(2) Artículo 45, Ley de 26 de Marzo

turalidad, y cualquiera persona ó autoridad puede examinar sus libros y pedir certificación ó copia de las inscripciones en ellos contenidas, así como de los planos que les corresponden. (1)

La inscripción de títulos primordiales en este Registro es enteramente voluntaria, y la falta de ella, por tanto, no trae responsabilidad ninguna para los tenedores de esos títulos; pero son inherentes á dicha inscripción ciertas ventajas de que luego hablaremos. (2)

En este Registro, como lo hemos indicado en la definición, sólo se inscriben los títulos primordiales de dominio: la inscripción de toda traslación secundaria se verifica en el Registro ordinario de la propiedad, conforme á las leyes particulares de cada Estado de la Unión.

Son títulos primordiales los que estudiamos detenidamente en el Título XI del presente Libro.

Para pedir la inscripción de un título primordial en el Gran Registro, se llenarán, con excepción de lo relativo á rebaja de precios, todas las formalidades requeridas para una «composición,» de lo cual hemos tratado ampliamente en el párrafo 29, Sección 2ª de este Título. (3)

Llenados todos estos requisitos, la Secretaría de Fomento acordará la inscripción del título en los términos que marcan las leyes y reglamentos que ordenan el régimen interior de la oficina del Gran Registro. (4)

(1) Artículo 46, ley citada.

(2) Artículo 47, ibidem.

(3) Artículo 55, Ley de Marzo.

(4) Artículos 55 y 56, ibidem.

259. Tenemos derecho evidente á la posesión de una cosa, cuando fundamos nuestro derecho en título ejecutivo que trae aparejada ejecución, y no hay litigio pendiente sobre aquella cosa.

Ahora bien: un título de dominio dado y firmado por el Presidente de la República ó por su Ministro de Fomento, es un título auténtico, público, que trae aparejada ejecución. (1) Por tanto, si sobre el terreno que se nos concede por ese título no hay juicio de oposición pendiente, podemos fundar en él nuestro derecho á la posesión, porque nuestro derecho á ella resulta evidente.

El tenedor del título comparecerá, pues, por escrito ante el Juez de Distrito competente: describirá el terreno que pide, acompañará su título auténtico, designará el nombre del que detenta su terreno, y pedirá que se le emplace á contestar la demanda y se le condene en su oportunidad á la entrega á su costa del terreno que disfruta sin derecho. En las sentencias que recaen en los interdictos siempre se condena en costas al que resulta vencido.

No debemos decir más sobre esta materia; nos hemos limitado á ligeros apuntes porque nuestro principal propósito era demostrar que la posesión judicial de un terreno baldío se pide en juicio sumario ante el Juez de Distrito del Estado donde está situado ese baldío.—Una vez demostrado que lo que debe intentarse en estos casos es un in-

(1) Leyes 1 y 144, Título 18, Part. 3ª y Glosa de Gregorio López o la primera de las leyes citadas.

terdicto *adipiscendae possessionis*, nos basta recomendar al lector se sirva de la «Curia Filípica Mexicana,» por lo que ve al procedimiento; y para saciarse de una doctrina amplia, filosófica y profunda sobre el particular, que consulte la eximia obra de Cárlos Maynz sobre Derecho Romano, en los Tratados «de la posesión» y «de las acciones.»

260. D.—SOLEMNIDADES
CON QUE DEBE DARSE LA POSESION
Y EFECTOS JURIDICOS QUE PRODUCE.

Ya hemos dicho en el precedente párrafo que antiguamente se entregaba el terreno al tenedor de un título sobre realengos mediante la ceremonia de abrir y cerrar puertas, tirar piedras y arrancar yerbas, y que se echaba fuera á los que ocupaban el terreno indebidamente.

Esta práctica era la expresión genuina del Derecho Común.

Actualmente se han hecho algunas variaciones poco sustanciales á dicha práctica. Hé aquí cómo se procede:

Se cita día y hora para la diligencia de posesión; en el mismo auto en que se manda otorgar la posesión y se hace esa cita, se manda intimar la orden de desocupación al detentador del terreno, apercibiéndole de lanzamiento á su costa á la hora de la diligencia. Se cita á todos los colin-