

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.

Omitimos aquí hablar de las reglas que fijan ese régimen por referirse exclusivamente á una sola oficina.

Cada inscripción abarcará un solo predio y en ningún caso dos ó más, aunque consten en un mismo título y se refieran á un solo dueño. (1) Pero en el caso de que un predio se divida en dos ó más lotes, se harán otras tantas inscripciones en el Registro como nuevos lotes se han hecho; observando las mismas formalidades que para hacer la primitiva inscripción, y haciendo las anotaciones correspondientes (2) en los primitivos planos.

264. Una inscripción del Registro puede anularse ó modificarse por causa de error, dolo ó fraude justificados.

Esta declaración sólo puede obtenerse en juicio ordinario, mediante sentencia firme. En el juicio se tendrá siempre como parte al Promotor Fiscal de la Federación. (3)

Los títulos inscritos en el Gran Registro se consideran irrevisables, y el certificado de la inscripción surtirá en todo caso los mismos efectos legales que el título á que se refiere.

La ley atribuye á este hecho jurídico las siguientes ventajas:

1ª Que ninguna autoridad podrá exigir la

(1) Artículo 58, *ibidem*.

(2) *Ibidem*.

(3) Artículo 59, Ley de 26 de Marzo. El Juez competente es el de Distrito del Estado donde está ubicada la cosa [el mismo artículo.]

exhibición de los títulos á que la inscripción se refiere, ni ménos sujetarlos á revisión. (1)

2ª Que en ningún tiempo pueda rectificarse la extensión superficial de la propiedad inscrita en el Registro. (2)

3ª Que se deseche de plano todo denuncia relativo á una propiedad inscrita, cuya repudiación será revisable por la Secretaría de Fomento. (3)

4ª Que no puedan alterarse las líneas fijadas como límites al terreno inscrito, mientras no haya sentencia ejecutoria que declare lo contrario. (4)

5ª Que no puedan reclamar contra una inscripción los que se conformaron con las diligencias de deslinde del terreno inscrito ó fueron vencidos en juicio de oposición.

Todas estas prerrogativas no exoneran al poseedor de un terreno de la obligación de consentir que se identifiquen en cualquier tiempo los linderos de su propiedad por el Gobierno ó por sus agentes, ó por cualquier particular interesado en ello.

265. La Ley de Marzo enumera con extraordinario énfasis las ventajas que hemos enumerado también nosotros, aunque bajo otro método.

Pero examinemos lo que bajo la palabrería de la Ley hay de positivo y cierto en esas decantadas ventajas.

(1) Artículo 48, Ley citada.

(2) *Ibidem*.

(3) Artículo 49, Ley citada.

(4) Artículo 50, *ibidem*.

¿Se consigue con el *registro* libertarse para siempre de la exhibición de títulos en una diligencia de deslinde ó en cualquiera otra?

—No: la ley impone al propietario la obligación de permitir en todo tiempo que sean identificados los límites de sus posesiones, sea quien fuere el que tal cosa solicite. Y es claro que esta identificación no puede verificarse sino teniendo á la vista los títulos y planos del terreno. De otro modo la identificación no sería legal.

¿Se consigue á lo ménos que las demasías abarcadas por el título estén exentas para siempre de todo denuncia y de toda apropiación extraña?

—No; porque las inscripciones deben ser anuladas ó modificadas cuando hay en ellas error, ó cuando proceden de dolo ó de fraude. Si una propiedad está inscrita por mil hectaras, pero contiene mil doscientas, habrá error en la inscripción; el denunciante lo dirá así, seguramente, en su denuncia, y se abrirá, sin duda, el juicio de rectificación.

Ya hemos dicho que la identificación ó rectificación de líneas procede á toda hora, si hay alguien que la pida.

¿Cuál, pues, de las ventajas tan fastuosamente anunciadas por la ley, tiene una significación real?

¡Ninguna!

Ninguna, porque aparte de lo expuesto hay que advertir, que la Ley federal no puede prohibir la acción *finium regundorum*, ni los mil y mil

casos en que procede la exhibición de títulos y la rectificación de líneas, conforme al Derecho Civil de los Estados, que no puede tocar el Poder de la Unión.

La *Ley de baldíos* puede encontrar un medio eficaz para hacer que todo el mundo registre sus títulos primordiales, á saber: *declarar que ningún título primordial surte efectos contra tercero, sino á partir de la hora en que dicho título quedó inscrito en el Gran Registro.*

Pero esto sería cargar con demasiados rigores el dominio de la tierra, tan oprimido ya por mil y mil expoliaciones fiscales.

El resto de las disposiciones relativas al Registro de la propiedad se refiere á la cuota de las inscripciones y al sueldo de los empleados de ese Registro. Disposiciones esencialmente movibles por su carácter hacendario; razón por la cual no deben formar parte de este trabajo.