

SECCION QUINTA.

TEXTOS LEGALES.

§ I.

LEY DE 18 DE DICIEMBRE DE 1893.

266. «PORFIRIO DIAZ, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, á sus habitantes, sabed:

«Que el Congreso de la Unión ha tenido á bien decretar lo siguiente:

El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos decreta:

Artículo 1º Se autoriza al Ejecutivo Federal para reformar la legislación vigente en la República, sobre terrenos baldíos, conforme á las bases siguientes:

I. Cesará la prohibición de que cada habitante de la República pueda denunciar y adquirir más de dos mil y quinientas hectaras de terrenos baldíos.

II. Cesará igualmente la obligación hasta ahora impuesta á los propietarios y poseedores de terrenos baldíos, de tenerlos poblados y acotados; y los individuos que no hubieren cumplido las obligaciones que á este respecto imponían las leyes antiguas ó las que imponen las vigentes, quedarán exentos de toda pena, sin necesidad de declaración especial en cada caso, y sin que la Nación pueda en lo futuro sujetar á inquisición, revisión ó composición los títulos ya expedidos, ni mucho ménos reivindicar los terrenos que éstos amparan, por la simple falta de población ó acotación.

III. Cesará también la prohibición impuesta á las Compañías deslindadoras de terrenos, de enagenar los que les hayan correspondido por compensación de gastos del deslinde, en lotes ó fracciones que excedan de dos mil y quinientas hectaras; y si alguna enagenación se hubiere hecho en lotes ó fracciones de mayor extensión, no podrá ser invalidada por este solo motivo, ni la Nación podrá en ningún tiempo reivindicar los terrenos así enagenados, por sólo esta circunstancia.

IV. Subsistirán las prohibiciones y limitaciones que establecen las leyes vigentes, respecto á la adquisición de baldíos en los Estados fronterizos, en las costas de la República, en la zona marítima, y en las riberas de los ríos navegables y flotables; determinándose con entera claridad la anchura que en éstas y en la expresada zona marítima quedará siempre del dominio de la Federación y en calidad de inalienable.

III. Excedencias.

IV. Terrenos nacionales.

Art. 2º Son baldíos, todos los terrenos de la República que no hayan sido destinados á un uso público, por la autoridad facultada para ello por la ley, ni cedidos por la misma á título oneroso ó lucrativo, á individuo ó corporación autorizada para adquirirlos.

Art. 3º Son demasías, los terrenos poseídos por particulares con título primordial, y en extensión mayor que la que éste determine, siempre que el exceso se encuentre dentro de los linderos señalados en el título, y por lo mismo, confundido en su totalidad con la extensión titulada.

Art. 4º Son excedencias, los terrenos poseídos por particulares durante veinte años ó más, fuera de los linderos que señale el título primordial que tengan; pero colindando con el terreno que éste ampare.

Art. 5º Son nacionales, los terrenos baldíos descubiertos, deslindados y medidos, por comisiones oficiales ó por compañías autorizadas para ello y que no hayan sido legalmente enagenados.

También se reputarán terrenos nacionales los baldíos denunciados por particulares, cuando éstos hubieren abandonado el denuncia ó éste se haya declarado desierto ó improcedente, siempre que se hubiere llegado á practicar el deslinde y la medida de los terrenos.

Art. 6º Todo habitante de la República, mayor de edad y con capacidad legal para contratar, tiene derecho, en los términos de la presente ley,

para denunciar terrenos baldíos, demasías y excedencias en cualquiera parte del territorio nacional, y sin limitación de extensión; excepto los naturales de las naciones limítrofes de la República y de los naturalizados en ellas, quienes por ningún título pueden adquirir baldíos en los Estados que con ellas lindan.

La franquicia otorgada en el presente artículo no deroga las limitaciones establecidas ó que establezcan las leyes vigentes, sobre adquisición por extranjeros, de bienes inmuebles en la República.

Art. 7º Cesa la obligación hasta ahora impuesta á los propietarios y poseedores de terrenos baldíos de tenerlos poblados, acotados y cultivados; y los individuos que no hubieren cumplido las obligaciones que á este respecto han impuesto las leyes anteriores á la presente, quedan exentos de toda pena, sin necesidad de declaración especial en cada caso y sin que la Nación pueda en lo futuro sujetar á inquisición, revisión ó composición los títulos ya expedidos, ni mucho ménos reivindicar los terrenos que éstos amparen, por la sola falta de población, cultivo ó acotamiento.

Art. 8º Cesa también la prohibición impuesta á las Compañías deslindadoras de terrenos baldíos, por el art. 21 de la ley de 15 de Diciembre de 1883 ó por cualquiera otra disposición legal, de enagenar las tierras que les hayan correspondido, por compensación de gastos de deslinde, en lotes ó fracciones que excedan de dos mil y qui-

nientas hectaras; y si alguna enagenación se hubiere hecho en lotes ó fracciones de mayor extensión, no podrá ser invalidada por este solo motivo, ni la Nación podrá en ningún tiempo reivindicar los terrenos así enagenados por sólo esta circunstancia.

Art. 9º Los terrenos baldíos, salvo el caso previsto en el artículo siguiente, sólo se enagenarán previo denuncia y mediante los trámites que establece esta ley, y á los precios que se fijen en la tarifa especial que el Ejecutivo Federal publicará y sancionará, conforme al art. 12.

Art. 10. Las demasías y excedencias, así como los terrenos baldíos poseídos por particulares durante veinte años ó más, sin título primordial, pero con título translativo de dominio, emanado de particulares ó de autoridad pública no autorizada para enagenar baldíos, se adquirirán también por denuncia, ó por composición ajustada directamente con la Secretaría de Fomento, conforme á las prevenciones de esta ley.

Art. 11. Los terrenos nacionales solamente podrán ser enagenados por la Secretaría de Fomento, á los precios y bajo las condiciones que ella determine en cada caso, atendiendo á la calidad y ubicación de los terrenos y al objeto á que se les destine. Dichos precios no podrán nunca ser inferiores á los señalados para los terrenos baldíos en la tarifa vigente al acordarse la enagenación; y sólo podrá hacerse enagenación de terrenos á título gratuito, en los casos en que por razón de utilidad pública, recompensa de ser-

vicios ú otros motivos, lo autorice expresamente la ley.

Art. 12. El Ejecutivo de la Unión fijará por medio de un decreto que se publicará en el mes de Enero de cada año, la tarifa de precios de los terrenos baldíos de cada Estado, y del Distrito y Territorios Federales.

Esta tarifa regirá durante el año fiscal inmediato á su publicación.

Art. 13. Del precio de los terrenos baldíos, excedencias y demasías que se enagenen conforme á la ley, se aplicarán dos tercios al Erario Federal y un tercio al del Estado en donde el terreno estuviere ubicado; pero sin que ni la Federación ni los Estados puedan rehusar el pago que se les haga en los títulos ó créditos legítimos que constituyan respectivamente su deuda pública, cuando el adquirente del terreno quiera pagar en esa especie.

El precio de los baldíos, excedencias y demasías ubicados en el Distrito y Territorios Federales, así como el de los terrenos nacionales, sea cual fuere su ubicación, se aplicará íntegramente al Erario Federal.

Art. 14. No podrán enagenarse por ningún título, ni estarán sujetos á prescripción, sino que permanecerán siempre del dominio de la Federación:

I. Las playas del mar:

II. La zona marítima, con una extensión de veinte metros contados desde la orilla del agua en la mayor pleamar y á lo largo de las costas de tierra firme y de las islas:

III. Una zona de diez metros en ambas riberas de los ríos navegables y de cinco metros en los flotables:

IV. Los terrenos en que se encuentren ruinas monumentales, con la superficie que se declare necesaria para el cuidado y conservación de éstas.

Art. 15. Los terrenos baldíos en las islas de ambos mares, se enagenarán en los mismos términos que los demás del territorio nacional; pero en toda isla se reservará, además de la zona marítima, una extensión mínima de cincuenta hectaras para establecimiento de poblaciones y otros usos públicos, y en caso de que la isla no tenga esa extensión, se reservará en su totalidad para aquellos usos.

Las islas de los ríos, lagos y esteros navegables no se enagenarán sino después de practicados los reconocimientos periciales y de recogidos los informes de la autoridad superior política del respectivo Estado, Distrito ó Territorio que demuestren que no hay inconveniente para efectuar la enagenación.

Art. 16. Los esteros, lagunas y estanques de propiedad nacional que no sean navegables, ni susceptibles de llegar á serlo, así como las marismas, podrán ser enagenados con arreglo á esta ley, previos los reconocimientos periciales y los informes de la autoridad competente de Marina y de la superior política del respectivo Estado, Distrito ó Territorio que demuestren que no hay inconveniente para efectuar la enagenación.

Art. 17. Los terrenos á que se refiere esta ley, y cuya adquisición se solicite con objeto de establecer salinas ó que fueren propios para ello, se enagenarán también con arreglo á las prevenciones de esta ley; pero la Secretaría de Fomento podrá mandarlos valuar especialmente y acordar su enagenación á precios superiores á los de la tarifa que estuviere vigente, cuando así lo estimare conveniente.

Art. 18. La Secretaría de Fomento podrá celebrar, para la explotación de los terrenos baldíos y mientras no haya quien solicite su enagenación, los contratos de arrendamiento, aparcería ú otros que no transfieran el dominio, así como expedir reglamentos conforme á los cuales haya de permitirse la explotación de maderas, resinas ú otros productos de dichos terrenos, señalando las penas en que incurran los que infrinjan las reglas de explotación, y sin perjuicio de que se castigue administrativa ó judicialmente, conforme á las leyes, al que invada ó explote sin permiso los terrenos baldíos.

A los arrendatarios de éstos podrá dárseles en los contratos respectivos, el derecho de adquirirlos por el tanto cuando otro pida su enagenación, siempre que hagan uso de ese derecho dentro de un término que no exceda de un mes y que indemnicen al denunciante de las gastos que hubiere hecho en el denuncia, mensura y deslinde del terreno.

Art. 19. Los contratos á que se refiere el artículo anterior se celebrarán siempre en términos

que no impidan la enagenación de los terrenos baldíos á que se refieran, los cuales se entregarán al que los hubiere denunciado y adquirido, á más tardar seis meses después de expedido el título correspondiente.

Igualmente, todo permiso expedido conforme á los reglamentos administrativos, para la explotación de terrenos baldíos ó sus productos, se entenderá siempre otorgado con calidad de que cesará tan luego como el terreno fuere adjudicado conforme á esta ley, sin más derecho, por parte de quien obtuvo el permiso, que el de pedir la devolución de lo que por él hubiere satisfecho, proporcionalmente al tiempo que faltare para su expiración.

Art. 20. La adjudicación de terrenos baldíos y nacionales, así como la de excedencias y demasías, con sujeción á los trámites y formalidades establecidos en esta ley, confiere 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 ú otro título legal.

Art. 21. El Ejecutivo Federal queda facultado para reservar temporalmente los terrenos baldíos que estime conveniente, para conservación ó plantío de montes, reservación ó reducción de indios, ó colonización, en los términos que establezcan las leyes.

## TITULO II.

### *De la manera de adquirir los terrenos que son objeto de esta ley.*

Art. 22. Para tramitar los asuntos relativos á terrenos baldíos, se establecerán Agencias en los Estados, en el Distrito Federal y en los Territorios, á cargo de personas nombradas por la Secretaría de Fomento. Estos Agentes serán en número variable, determinándose con claridad el territorio dentro del cual hayan de ejercer sus funciones; y por cada uno de ellos, se nombrarán uno ó más suplentes. No percibirán sueldo del Erario Federal; pero cobrarán honorarios de acuerdo con la tarifa que al efecto expida la Secretaría de Fomento.

Art. 23. El denuncia de terrenos baldíos se hará ante el Agente de la Secretaría de Fomento, dentro de cuya circunscripción se encuentre el terreno, presentando el denunciante escrito por duplicado, en el que se harán constar, con toda claridad, la situación del terreno y los linderos que lo separen de cualquiera otra propiedad.

Art. 24. Presentado el escrito, el Agente procederá á registrarlo en un libro especial y en presencia del denunciante, consignando el día y la hora de la presentación, tanto en el libro como en el escrito y en su duplicado, devolviéndolo

V. Se clasificarán los terrenos de propiedad de la Nación, definiendo, con entera claridad, cuáles son los baldíos, cuáles son nacionales, y los que deben considerarse como excedencias y como demasías; otorgándose á los poseedores de éstas últimas, rebajas en el precio, relacionadas con la naturaleza del título que tengan y con el tiempo de su posesión.

VI. Los terrenos baldíos, así como las excedencias y demasías, se enagenarán á los precios que determine el Ejecutivo en la tarifa correspondiente, que se sancionará y publicará cada año.

VII. Se derogará de una manera expresa y terminante para lo futuro, cualquiera ley ó disposición que prohíba la prescripción de los terrenos baldíos, estableciendo las reglas conforme á las cuales dicha prescripción deba reconocerse y declararse en lo futuro, en relación con el tiempo de posesión y con la naturaleza del título que la ampare.

Sin embargo, por simple prescripción no se podrán en ningún caso declarar adquiridas más de cinco mil hectaras de terrenos baldíos.

VIII. Para la enagenación de las excedencias y demasías y para la de los terrenos baldíos, simplemente ocupados por particulares, aun sin título de ninguna clase, serán preferidos y favorecidos los poseedores, en los términos que establezca la ley.

IX. Del precio de los terrenos baldíos, excedencias y demasías que se enagenen conforme á la ley, se aplicarán dos tercios al Erario Fede-

ral y un tercio al del Estado, en donde el terreno estuviere ubicado, pero sin que ni la Federación ni los Estados puedan rehusar el pago que se les haga, en los títulos ó créditos legítimos que constituyan respectivamente su deuda pública, cuando el adquirente del terreno quisiera pagar en esa especie.

El precio de los baldíos, excedencias y demasías, ubicados en el Distrito y Territorios Federales, pertenecerán íntegramente á la Federación.

X. Los terrenos que se clasifiquen como nacionales, serán enagenados por acuerdo de la Secretaría de Fomento, al precio y con las condiciones que ésta fije, en atención á la calidad y ubicación de los terrenos. Dicho precio pertenecerá íntegramente al Erario Federal, y no podrá ser inferior al señalado para los terrenos baldíos en la tarifa vigente al acordarse la enagenación.

XI. Se declaran exentos de toda revisión y composición los títulos expedidos por autoridad competente, conforme á las leyes, y especialmente los que la Secretaría de Fomento hubiere otorgado desde la fecha en que comenzó á regir la ley de 20 de Julio de 1863, los cuales expresamente se confirmarán y ratificarán sin que en lo sucesivo puedan ser nulificados ni modificados, sino por causa de error ó dolo, declarados por los tribunales competentes de la Federación, en sentencia que haya pasado en autoridad de cosa juzgada. Sin embargo, los títulos expresados, sólo ampararán los terrenos comprendidos dentro de

la extensión superficial á que se refieran, y de los linderos que en ellos se fijen, sin que puedan extenderse á mayor superficie ó á otros linderos.

XII. La Secretaría de Fomento quedará autorizada para celebrar arreglos y composiciones, directamente y en lo que se refiera á los intereses de la Nación, con los poseedores de tierras que así lo soliciten, ya para que se declare que no poseen baldíos, excedencias ni demasías, dentro de los límites de sus propiedades, ó ya para que se les adjudiquen las demasías ó excedencias que poseyeren.

Para la celebración de dichos arreglos ó composiciones, serán requisitos indispensables:

A. Que por perito titulado y á satisfacción de la Secretaría de Fomento, se levante y presente el plano del terreno á la escala y con los demás requisitos y detalles que fijen la ley ó los reglamentos administrativos.

B. Que se haga constar de una manera auténtica y fehaciente, la conformidad de todos y cada uno de los actuales colindantes con los linderos que en el plano se señalen al terreno cuya composición se solicite, ó que si alguna diferencia se hubiere suscitado sobre dichos linderos, se haya decidido por sentencia definitiva y pasada en autoridad de cosa juzgada.

C. Que se presenten en forma legal los títulos traslativos de dominio, que amparen la propiedad, debidamente inscritos en el Registro Público del distrito, partido ó cantón en que esté ubicado el terreno de que se trate.

XIII. Las diligencias de denuncia, medición y amojonamiento de terrenos baldíos, podrán confiarse á agentes administrativos de la Secretaría de Fomento, miéntras no hubiere oposición de terceras personas interesadas; en cuyo caso y desde que surja la oposición, corresponderá el conocimiento del negocio al Juez de Distrito del Estado, Distrito ó Territorio en donde esté situado el terreno.

XIV. Se establecerá en la ciudad de México y bajo la dependencia de la Secretaría de Fomento, una oficina que se denominará «Gran Registro de la Propiedad de la República,» cuyo objeto será inscribir de la manera y con las formalidades y requisitos que determinen la ley y los reglamentos correspondientes, los títulos primordiales de terrenos baldíos, así como las ventas ó enagenaciones de terrenos nacionales, y los arreglos ó composiciones que sobre unos y otros hubiere hecho ó hiciere en lo futuro la Secretaría de Fomento. Dicho Registro será público, pudiendo examinar y pedir certificación y copia de las inscripciones y planos que en él se conserven toda autoridad ó persona que lo solicite.

XV. La inscripción de títulos, ventas y composiciones en el «Gran Registro de la Propiedad de la República,» será enteramente voluntaria para los dueños y poseedores de tierras; y por lo mismo, la falta de dicha inscripción, no les privará de ninguno de los derechos que les correspondan conforme á las leyes vigentes.

XVI. Para el establecimiento del «Gran Re-

gistro de la Propiedad de la República,» se observarán las siguientes prevenciones:

A. Ninguna inscripción primitiva de un terreno ó propiedad se verificará, sino por acuerdo expreso de la Secretaría de Fomento, que se archivará en unión del plano de la finca ó terreno de que se trate.

B. No se podrá variar el nombre del propietario en cuyo favor se haya hecho una inscripción, sino mediante la presentación de un documento público, debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad del Distrito, Cantón ó Partido en donde la propiedad ó terreno estuviese ubicado.

C. En caso de que un terreno ó propiedad ya inscrita, se fraccione ó divida, se hará la anotación correspondiente en la primitiva inscripción, y se abrirá una nueva, respecto de la fracción ó parte que hubiere pasado á otro propietario; pero sin que al abrirse la nueva inscripción, puedan omitirse la presentación y archivo del plano de la fracción ó parte de propiedad á que aquella se refiera, ni las anotaciones que corresponda hacer en el plano primitivo de la propiedad fraccionada.

D. La Secretaría de Fomento no podrá acordar la inscripción primitiva de una propiedad ó terreno sin que preceda la declaración de estar satisfecho todo interés de la Nación en dicha propiedad ó terreno, y sin que consten, en la forma que se expresa en la anterior fracción XII, la propiedad del que solicite la inscripción, la exac-

titud de los planos que se presenten y la conformidad de todos los colindantes actuales, ó el hecho de haber sido vencidos en juicio, los que no la prestaren.

E. Fuera de los casos de transmisión, división ó fraccionamiento de una propiedad ya inscrita, á que se refieren los anteriores incisos B y C, sólo podrá alterarse, modificarse ó cancelarse una inscripción, por virtud de sentencia definitiva y pasada en autoridad de cosa juzgada, dictada por el juez ó tribunal federal que fuere competente, por razón de la ubicación del terreno ó finca de que se trate, y en la cual se declare que la inscripción fué nula ó que debe alterarse ó modificarse. Sólo será causa legal para declarar la nulidad ó modificación de una inscripción, la comprobación de haberse ésta acordado por error, dolo ó fraude: ó sin haberse llenado los requisitos previos que la ley establezca.

F. Ninguna inscripción podrá comprender fincas ó terrenos que no estuvieren unidos, constituyendo una sola propiedad, aunque pertenezcan á un solo dueño.

G. El efecto que surtirá la inscripción de una propiedad en el «Gran Registro de la Propiedad de la República,» con relación al Gobierno y autoridades de la Nación, será el de que ninguna de éstas, sea cual fuere su categoría, ni sus agentes de cualquiera especie, podrán exigir en ningún tiempo, la presentación de títulos ó documentos primordiales, ni mucho ménos sujetarlos á inquisición ó revisión de ninguna clase; pues



el simple certificado de una inscripción en nombre de quien lo presente, surtirá el efecto de un título perfecto é irrevisable.

H. Con relación á los denunciantes de terrenos baldíos, excedencias, huecos ó demasías, comprendidos dentro de los límites de una propiedad inscrita en el «Gran Registro de la Propiedad de la República,» la inscripción surtirá el efecto de que tal denuncia se considere infundado é improcedente, y así se declare de plano, tan luego como se presente el certificado correspondiente de la inscripción hecha en favor de quien lo exhibe.

I. Con relación á los colindantes de una propiedad ó terreno inscrito en el «Gran Registro de la Propiedad de la República,» la inscripción surtirá los mismos efectos que las leyes atribuyan á un título válido y perfecto, miéntras no se obtenga una sentencia judicial que haya causado ejecutoria, y en la cual se declare que es nula la inscripción ó que ésta debe modificarse en la parte que concierna al colindante opositor.

J. Los efectos atribuidos á la inscripción de una propiedad, en los incisos anteriores, no librarán á los poseedores de tierra, de la obligación de permitir que se identifiquen por el Gobierno y sus agentes ó por particulares en ello interesados, los límites ó linderos de la propiedad inscrita, en los casos en que tal identificación proceda con arreglo á derecho.

K. Podrá establecerse un moderado derecho de inscripción, por las que se hagan en el «Gran

Registro de la Propiedad de la República,» en compensación de los beneficios que del establecimiento de éste resultarán á los propietarios de tierras.

XVII. Subsistirá la prohibición é incapacidad jurídica que tienen las comunidades y corporaciones civiles para poseer bienes raíces, procurándose por las autoridades federales y locales que se lleve á efecto cuanto ántes la división de los egidos, terrenos y montes de los pueblos entre los ciudadanos que á ello tuvieren derecho conforme á las leyes.

La ley determinará qué autoridad ó persona tendrá personalidad jurídica para el solo efecto de defender esos egidos, terrenos y montes de los denuncios que ilegalmente se hicieren de ellos; y para gestionar su repartición ó fraccionamiento entre los ciudadanos que á ello tuvieren derecho, solicitando de quien corresponda, la expedición de los títulos respectivos.

XVIII. El Ejecutivo Federal podrá celebrar contratos de arrendamientos para la explotación de terrenos baldíos y nacionales, miéntras no haya quien pida su adjudicación; pero esos contratos se celebrarán siempre en tales términos, que no impidan la enagenación de los terrenos; los cuales se entregarán al que los hubiere adquirido, á más tardar, seis meses despues de expedido el título correspondiente.

A los arrendatarios de terrenos baldíos, podrá concederse por el Ejecutivo el derecho de solicitar su adjudicación por el tanto, en los tér-