

## TITULO UNDECIMO.

### De los Títulos primordiales.

#### PROEMIO.

335. Entendemos por título primordial *todo documento expedido por el poder soberano ó por sus delegados legítimos, en el cual se consigna, en la forma legal, el derecho de propiedad sobre determinado inmueble.*

Es necesario, pues, para que un título pueda considerarse primordial:

1º *Que sea expedido por el Soberano ó en su legítima representación.* Así, son títulos primordiales los expedidos en la época colonial por los reyes de España ó por las Reales Audiencias, por los virreyes, por los capitanes generales, ó por los jueces privativos de ventas y composiciones de tierras, en cuanto esas autoridades recibieron comisión del Poder Supremo, para conceder y expedir títulos de dominio por las tierras de la colonia. Son también títulos primordiales los expedidos por los Presidentes ó Emperadores de México, á contar desde la gloriosa fecha de nuestra Independencia política, ó por los Ministros ó

delegados de aquellos supremos gobernantes. Estos títulos se han expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, por la Secretaría de Gobernación, y, por último, desde 1855 hasta hoy, por la Secretaría de Fomento.

También son títulos primordiales los expedidos por los gobernadores de los Estados en connivencia con los jefes federales de Hacienda y Jueces de Distrito, para adjudicar lotes determinados de tierra á los indígenas de los pueblos, á los jefes de familia de un Municipio, etc., de conformidad con lo dispuesto por la Circular de 28 de Octubre de 1889.—Tiene, en fin, el carácter de primordial todo título de propiedad que se expide bajo cualquiera denominación, en nombre del Supremo Poder Ejecutivo de la Unión.

2º *Estos títulos de propiedad deben ser expedidos en la forma legal.* La necesidad de este requisito no necesita demostración. Siempre que á un título de dominio le falten las solemnidades internas ó externas indispensables para su validez, dicho título no podrá invocarse en juicio ni fuera de él, para reclamar ó defender la propiedad de alguna cosa.

Un título en papel simple ó autorizado indebidamente por persona que no merezca fé pública ó que no tenga facultad de certificar la verdad de un hecho, será un título inútil que no podrá denominarse *justo título* ni dar origen á derecho alguno.

3º *En estos títulos debe estar consignado el derecho de propiedad sobre algún inmueble.*

poblaciones, ya en la distribución de tierras cultivables á los españoles que querían dedicarse á la agricultura, ya por último, á algunos pueblos de indios, cuando éstos abrazaban voluntariamente la causa de los conquistadores.

El Sr. Riva Palacio dice que "muchos títulos de propiedad fueron dados en México por Cortés y las primeras audiencias; en Nueva Galicia por Nuño de Guzmán; en Oajaca por Pedro de Alvarado y en Chiapas por el capitán Don Diego de Mazariegos." (1) Es probable que el entendido historiador haya visto en los archivos públicos de la capital, documentos ó títulos de dominio expedidos por las autoridades y jefes militares que cita. Nosotros hemos visto también títulos de propiedad, expedidos por la Audiencia de Nueva Galicia, antes de la promulgación de la Real Cédula que hemos citado.

338. Pero esos títulos se expidieron con arreglo á las Ordenanzas sobre la materia, vigentes en España por ese tiempo: y la Real Cédula dicha supone su validez en el siguiente párrafo: "Por otra cédula mía de la fecha de ésta, os ordeno que me hagais restituir todas las tierras que cualesquier personas tienen, y poseen en esas provincias, *sin justo y legítimo título*, haciéndolos examinar para ello por ser mío y pertenecerme todo ello," etc. (2) La Real Cédula supone, pues, títulos legítimos y justos anteriores á su

(1) «México á través de los Siglos», Tomo 2º, pág. 700.

(2) Véase íntegro el texto de esta Real Cédula en el Apéndice al Libro 1º, § 1º.

promulgación, cuyos títulos ampararán suficientemente la tierra por ellos adjudicada en propiedad. Estos títulos justos y legítimos que supone la Real Cédula, son los de los jefes militares, Audiencias Reales y Virreyes ó Capitanes Generales de la Colonia; pues esa legitimidad no se reconoció nunca á los títulos expedidos por las autoridades indígenas de Anáhuac, como es fácil comprenderlo, dada la naturaleza de la conquista, y por el contexto de la Real Cédula enviada á Cortés por conducto del virrey D. Antonio de Mendoza, fechada en Madrid á dos de Octubre de 1525, por el contexto de la Real Cédula de 14 de Abril de 1523 dada en favor de Don Diego Mendoza de Austria y Moctezuma, hijo del Emperador Cuahutemoc, y por último, y principalmente, por el contexto de la Real Cédula mencionada, de 18 de Mayo de 1680, y por el de la ley 14, tít. 12, libro 4º de la Recopilación de Indias, que expresamente declaran el dominio de los reyes de España sobre las tierras conquistadas en América.

La declaración del Sumo Pontífice Alejandro VI en favor de España y Portugal, se refiere al dominio político de esas Potencias sobre los países conquistados y no á la propiedad concreta y particular de los campos ó tierras que formaban esos países.

339. Los virreyes ó capitanes generales de la colonia siguieron dando los títulos de propiedad, de *merced* ó de *composición* como entonces se llamaban, á contar de la promulgación en la co-

lonia de la Real Cédula de 10 de Noviembre de 1591, hasta la promulgación de la Real Cédula de 17 de Junio de 1617 y la de 26 de Abril de 1618, que sirven de materia á las leyes 16 y 21, Tit. 12, Lib. 40 de la Recopilación de Indias. Desde estas fechas hasta la promulgación en la colonia de la Real Instrucción de 15 de Octubre de 1754, los virreyes, capitanes generales, ó jueces privativos de ventas y composiciones de tierras, pudieron dar títulos de propiedad ó de composición por terrenos realengos; pero estos títulos no tenían validez ninguna si no recibían la aprobación ó confirmación de los reyes de España.

340. Desde la promulgación de la Real Instrucción de 15 de Octubre de 1754, en la colonia hasta la promulgación de la Real Ordenanza de Intendentes, que fué expedida en Madrid á 4 de Diciembre de 1786, se expidieron los títulos de *merced ó composiciones* de tierras por los jueces privativos del ramo, y las confirmaciones se dieron por las audiencias reales, según lo dispuso la citada *instrucción* de 15 de Octubre de 1754 (Caps. 50 y 100)

341. Desde la promulgación de la Real Ordenanza de Intendentes hasta la promulgación en la colonia del decreto de las Cortes Españolas de 4 de Enero de 1813, los títulos de merced ó composición se expidieron por los Intendentes del país; y recibieron la confirmación de la Junta Superior de Hacienda de la ciudad de México, ó se libraron de ese trámite pagando los agraciados el 2 por ciento del terreno adjudicado.

342. Desde la promulgación del decreto de 4 de Enero de 1813, que es dudoso se haya ejecutado en la colonia, fueron expedidos los títulos de merced ó composición de tierras por los Ayuntamientos municipales, y su confirmación la recibieron de las Diputaciones provinciales.

En este estado de la Legislación sobre baldíos, se reconoció por la antigua Metrópoli la independencia de nuestra Patria.

343. Resumiendo lo expuesto tenemos: que los títulos de dominio ó «composición» de terrenos realengos, fueron expedidos antiguamente:

1º Por los jefes militares de la conquista.

2º Por las Reales Audiencias.

3º Por los virreyes y capitanes generales de la colonia ó por sus delegados.

4º Por los jueces privativos de ventas y composiciones de tierras y aguas.

5º Por los Intendentes reales.

6º Por las Asambleas ó ayuntamientos municipales.

Todos estos títulos son *justos, legítimos y primordiales*.

344. En cuanto á la confirmación de los títulos de merced ó composición, tenemos:

1º Que la confirmación no fué necesaria, sino hasta la promulgación en la colonia de la Real Cédula de 17 de Junio de 1617; ó bien, se daba esa confirmación por los virreyes, presidentes de Audiencia ó capitanes generales de la colonia, cuando no eran ellos mismos sino sus delegados quienes expedían los títulos de merced

ó composición (cap. 4º de la Real Instr. de 15 de Octubre de 1754).

2º A partir de esta fecha, es necesaria la confirmación real para la validez de los títulos primordiales, y dar esta confirmación es atribución exclusiva de los reyes de España.

3º Esta reserva de atribuciones fué cometida á las Audiencias Reales por la Instrucción de 15 de Octubre de 1754 (cap. 9º)

4º Por el artículo 81 de la Real Ordenanza de Intendentes, se encomendó la facultad de confirmar los títulos de merced ó composición de tierras, á la Junta Superior de Hacienda que residía en la ciudad de México.

5º Por la Real Cédula de 23 de Marzo de 1798, se declaró que no era necesario el requisito de la confirmación, con tal que los agraciados pagaran en la oficina local de rentas el 2 por ciento sobre el valor del terreno compuesto ó adjudicado. Esta ley estuvo en vigor hasta la promulgación en la colonia del decreto de las Cortes Españolas de 4 de Enero de 1813.

6º Este decreto encomienda la facultad de confirmar las mercedes de tierras en la colonia, á las diputaciones provinciales de que habla el mismo decreto. En este estado permaneció la antigua legislación sobre terrenos realengos que hoy llamamos nacionales ó baldíos, hasta la consumación de nuestra independencia.

## § II.

### NUEVA CLASIFICACION DE TITULOS.

345. La *real instrucción* de 15 de Octubre de 1574 estableció una gran división de los títulos primordiales de ventas ó composiciones de tierras. De esto hemos hablado ya con la extensión conveniente en el Título 4º, Libro 1º de esta obra; pero para completar la reseña que hemos venido haciendo en este lugar, de las disposiciones más importantes que antes de la Independencia reglamentaron lo relativo á terrenos realengos, recordaremos brevemente que, conforme á dicha Real Instrucción, se dispuso que todos los títulos de ventas y composiciones de tierras, anteriores al año de 1700, se consideraran perfectos y válidos con sólo el requisito de la anotación hecha por los jueces privativos del ramo. Esta simple anotación era bastante, conforme al Capítulo 4º de la Real Instrucción, cuando los títulos estaban expedidos legalmente. Cuando contenían vicios radicales, eran confirmados por las audiencias reales en nombre del Soberano, exigiéndose por esta gracia una cantidad en efectivo, cuyo monto variaba según la importancia del negocio. Hemos visto multitud de documentos de esta naturaleza, despachados

Todo documento que tenga por objeto justificar un derecho de hipoteca, censo, arrendamiento, usufructo, etc., no será un título de propiedad y no dará origen á acción ni excepción de ningún género, relativas al dominio de la tierra.

Hechas estas indicaciones, explicaremos las solemnidades que ordinariamente revisten los títulos primordiales antiguos y las que revisten los títulos primordiales modernos.

## SECCION PRIMERA.

### TITULOS ANTIGUOS.

#### § I.

##### ORIGEN Y CLASIFICACION DE LOS TITULOS ANTIGUOS.

336. Llamamos *títulos antiguos* á los expedidos con anterioridad á la Independencia nacional, en nombre de los reyes ó de los regentes de España.

Antes de la *conquista* las autoridades del Anáhuac expedieron innumerables títulos de dominio, pues entre los pueblos civilizados de nuestro territorio, se conoció y practicó el derecho de

propiedad sobre la tierra. (1) Estos títulos se extendían en papiros ó pergaminos, en la forma de mapas ó pinturas. Las tierras del común, llamadas de los *calpulli* [barrios ó cuarteles] se designaban con pinturas de amarillo claro: las tierras de los nobles con pinturas de encarnado, y las tierras del rey con pinturas de púrpura. Para la pintura de estos títulos, y por tanto, para la división de la propiedad, tomaban como punto de partida un cerro ú otra seña natural; dividían los terrenos en cuadriláteros iguales, y escribían en

(1) Da una buena idea de aquel orden social la repartición de las tierras. . . . .

«Escogidos de la mejor calidad, había terrenos de cuatrocientas medidas de largo, distinguidos en las pinturas con color púrpura, pertenecientes á la corona; llamábanse Tlatocalalli ó Tlatocamilli, tierras ó sementeras del señor, y también «itonal intlacatl» tierras de aventura; los frutos estaban destinados al mantenimiento de la casa del rey y á sufragar los gastos de recepción de embajadores, convites á los señores y donaciones por obsequios ó recompensas.

Las tierras denominadas *tecpantlalli*, tierras de los palacios, estaban á cargo de usufructuarios llamados *tecpanpouhque* ó *tecpantlaca*, gentes de palacio, personas nobles con obligación de dar flores y pájaros en seña de vasallaje, reparar los palacios reales, reparar los jardines y acudir á la corte. Trasmítase la posesión de padres á hijos, y extinguida la línea directa volvía la propiedad al rey, quien la daba á quien mejor le placía. Poseían los nobles heredades llamadas *pillalli*, adquiridas por dádiva del rey en recompensa de servicios; teníanlas en verdadera propiedad, pues las trasmitían á sus hijos y podían venderlas, no siendo á los plebeyos. Del mismo género eran los «tecpillalli» herencias trasmitidas por los primeros pobladores, quienes se las apropiaron al establecerse en el país.

Cada ciudad ó pueblo estaba dividido en un número desigual de barrios ó *calpulli*. Dos especies de terrenos tenía consignados. El *altepetlalli*, tierra del pueblo, se labraba en común, aplicándose los frutos á lo que podremos llamar gastos municipales y al pago del tributo. El «*calpullalli*» tierra de los barrios ó *calpulli*: en cada uno había un principal ó cabeza, quien asociado á los ancianos llevaba un registro general. El «*calpullalli*» estaba subdividido en tantos lotes cuantas familias contenía el barrio, éstas eran sólo usufructuarias. No se concedía lote á individuo de otro barrio, ni méos á vecino de otro pueblo; quien se ausentaba indefinidamente

los mismos planos los nombres de los propietarios, con sus signos geroglíficos. Estos documentos eran títulos legales, verdaderos títulos primordiales de propiedad; pero no tienen ahora más que un valor puramente arqueológico, careciendo de significación jurídica; pues la conquista trajo entre sus más salvajes infamias la expropiación universal de todas las tierras de la colonia. El nuevo derecho de propiedad emanó, pues, del poder español, y los títulos expedidos por ese poder son los únicos de los anteriores á la Independen-

te perdía el derecho á su porción, lo perdía igualmente quien no sembraba en dos años seguidos, y amonestado dejaba infructífero su campo el tercer año. Trasmítase la posesión de padres á hijos, y si la familia se extinguía tornaba al calpulli, adjudicándose el cabeza á quien le había menester de los no propietarios. Por ningún título podían confundirse las tierras de dos barrios; y los macehualli, vasallos ó villanos, tenedores de las fracciones no las podían enagenar, vender ni tocar por causa alguna. Por este motivo la propiedad territorial llegaba hasta las clases ínfimas, estaba subdividida de un modo indefinido y una muy gran parte de la sociedad era de propietarios. Si ésta era una inmensa ventaja, traía el inconveniente de impedir la mezcla de los vecinos de los pueblos, estableciendo en un mismo lugar el apartamiento forzoso del calpulli.

Las yaotlalli, tierras de guerra, eran las ganadas en las conquistas; se hacen subir á la tercera parte de las provincias ocupadas y se dividían entre los tres reyes coligados y los guerreros á quienes se concedían en premio á sus hazañas.

Puestas en manos de los macehualli, quienes en estos casos eran como arrendatarios ó terrazpuecos, pues labraban los campos y daban una parte convenida de los frutos, había los teopanlalli, tierras de los templos, apropiadas al mantenimiento de los papas ó sacerdotes, culto de los dioses y reparación de los edificios religiosos. Las mitlchimalli ó cacalomilli, tierras para la guerra, de las cuales se sacaban principalmente víveres para las campañas en provincias lejanas. (1)—Orozco y Berra, «Historia Antigua y de la Conquista de México», Tomo 3º, pág. 257.—Véase en este mismo tomo, pág. 101 y cap. 7º, Libro 2º de la citada obra.—Véase «Historia antigua y de la Conquista» por D. Alfredo Chavero, págs. 579, 652 y 657.

[1] Intilxochitl, Hist. Chichim. cap. 35 M. S.—Zurita, Breve y sumaria relación etc. M. S.—Clavijero, Hist. ant., tomo 1, pág. 316.

cia que tienen hoy significación jurídica y pueden hacerse valer ante los tribunales.

337. D. Vicente Riva Palacio dice en su «Historia del Virreynato» (1) que la Real Cédula cometida á D. Luis de Velasco *el menor*, en 10 de Noviembre de 1591, fué la primera disposición legal que se promulgó en Nueva España relativa á *ventas y composiciones de tierras*, creándose un nuevo ramo de la Hacienda pública con el producto de esas ventas y composiciones.

Efectivamente, esto mismo se desprende de la ley que sancionó el Código llamado «Recopilación de Indias», cuya ley fué promulgada en Madrid el 18 de Mayo de 1680.

La citada Real Cédula estableció el principio legal de que todas las tierras conquistadas pertenecían en pleno dominio á la corona real de España. Disposición atentatoria que despojaba con la solemnidad de un real decreto, á los antiguos pobladores del país, de los derechos y títulos legítimos de propiedad que gozaban sobre la tierra. (2) Pero dejando sin tocarla en este lugar la cuestión de la moralidad y justicia que pudiera faltar á dicha ley, es ella, no cabe duda, la primera que establece, después de la Conquista, un orden regular en el repartimiento y adjudicación de tierras en la colonia.

Antes de esa Real Cédula se repartieron muchas tierras, por los Jefes de la conquista, ya en la distribución de solares al fundar nuevas

(1) «México al través de los Siglos», Tomo 2º, pág. 700

(2) Véase lo que decimos en la «Conclusión» de esta obra.