

SECCION SEGUNDA.

TITULOS MODERNOS.

§ I.

DE LOS DIVERSOS TITULOS PRIMORDIALES MODERNOS.

354. Llamamos títulos modernos á los *documentos translativos del dominio de la tierra, expedidos por los gobernantes de México después de la Independencia nacional.*

Estos títulos, como hemos indicado ya, han sido expedidos por los Presidentes de la República, y probablemente también por los Emperadores de México ó en su nombre; siendo el conducto de dicha expedición de títulos la Secretaría de Relaciones Exteriores é Interiores, la Secretaría de Gobernación y, por último, la Secretaría de Fomento.

Pero fueron expedidos también muchos títulos de dominio por los gobernadores de los Estados de Coahuila y Tejas, Chihuahua, Sonora y Sinaloa, que promulgaron sobre asuntos de colo-

nización y ocupación de terrenos baldíos, las leyes especiales de que nos ocupamos en el Título 4.º del presente Libro. Otros Estados, sin expedir leyes sobre ocupación de terrenos baldíos, dieron también muchos títulos de dominio sobre ellos, creyéndose seguramente autorizados para hacerlo, por la Ley general de 18 de Agosto de 1824. (1) Los Jefes Políticos de la Baja California y del extinguido Territorio de Tehuantepec, expedieron también títulos de propiedad por terrenos baldíos situados en el país de su mando. Algunas veces también los Ayuntamientos de los pueblos dieron títulos de propiedad, por terrenos baldíos situados en su demarcación; cuyos títulos son evidentemente nulos.

355. Respecto de los títulos expedidos por los gobernadores de los Estados ó Departamentos y por los Jefes Políticos de los Territorios, los Supremos Poderes de la República han expedido algunas leyes importantes, ya declarando la nulidad de esos títulos, ya estableciendo algunas formalidades mediante las cuales puede lograrse la revalidación y perfeccionamiento de dichos títulos; cuyas leyes hemos coleccionado y estudiado en los títulos IV y VI del presente Libro, á cuyos lugares remitimos á nuestros lectores, si desean informaciones más amplias sobre el particular.

Algunos de los títulos expedidos por los gobernadores de los Estados fueron dados con el ex-

(1) Véase esta ley en el título 1º de este Libro.

Unión, en México, á los quince dias del mes de Agosto de mil ochocientos noventa y uno.—*Porfirio Diaz*.—*M. Fernández, O. M.*» (1)

«Título de propiedad expedido al C. Lucas Román, por *quinientas cincuenta y nueve hectaras, noventa aras y treinta y cuatro centiaras* que se encuentra poseyendo en el Estado de Zacatecas.

Queda tomada razón á fojas 219 del libro respectivo.

México, Agosto quince de mil ochocientos noventa y uno.—*Francisco Meza.*»

360. Al expedir estos títulos se acostumbra librar orden al Juez de Distrito respectivo, para que dé ó mande dar al agraciado con el título, la posesión solemne del terreno adjudicado.

Se comprende desde luego que son superiores la forma y condiciones de los títulos antiguos respecto de los modernos. Faltar á éstos las diligencias de medida y deslinde y la decisión de los derechos controvertidos cuando los hay, sin que de su contexto pueda tomarse el hilo para encontrar los antecedentes de la adjudicación que contienen dichos títulos.

El auto de adjudicación de un terreno realengo, era el término natural del expediente de deslinde y mensura de dicho terreno. Un auto de «composición» revestía de nueva legitimidad las

(1) Véanse detenidamente §§ 4º y 5º, Sección 1ª, Título 8º del presente Libro.

adjudicaciones anteriores, no limitándose á la titulación de las demasías encontradas en la posesión viciosa del adjudicatario. Igual cosa hacían, con autoridad más alta, los autos de «confirmación.» Por último, todos los expedientes de baldíos venían á quedar archivados bajo la vigilancia de una sola autoridad: la del Juez Privativo ó la de la Real Audiencia: y cada expediente tenía como coronamiento natural el auto de confirmación ó anotación.

En el sistema moderno quedan regados en toda la República, bajo la indolente vigilancia de los jueces de Distrito y de los Agentes de tierras, los expedientes originales del deslinde y mensura de los terrenos baldíos, yendo al Ministerio de Fomento únicamente copias de esos expedientes, copias que no siempre contienen todo lo actuado, y sobre todo, que nunca presentan para su examen la misma claridad que los originales. Por último, la concesión ó título del terreno no se escribe en los mismos expedientes de deslinde, como última palabra pronunciada en ellos; sino que se expide en documento separado, como hemos visto en el título arriba inserto. Y aunque se toma razón de esos títulos en un libro especial en la Secretaría de Fomento, queda en pié, sin embargo, el inconveniente de que no es fácil, y á veces no es posible, hallar el enlace de los títulos con los expedientes que les sirven de antecedente.

En nuestro concepto, debería disponerse que todos los expedientes de baldíos, una vez terminados, se remitan originales á la Secretaría de

Fomento, donde deberán archivar-se. Que en caso de haber oposición, la sentencia ejecutoria de los tribunales federales se limite á declarar si el terreno denunciado es ó no baldío sin hacer adjudicación de él, ni hacer otra declaración alguna. Y que una vez fenecido el debate judicial, se remitan originales los expedientes á la Secretaría de Fomento. Si la sentencia ejecutoria declara que el terreno no es baldío, el expediente se archivará simplemente, registrando la sentencia en un libro especial, para que sirva de antecedente legítimo, en todo caso que vuelva á solicitarse la adjudicación del mismo terreno, á fin de no dar curso á solicitud ninguna de ese género. Si la sentencia ejecutoria declara que el terreno denunciado es baldío, servirá esta sentencia de principal fundamento á la providencia final del Supremo Gobierno, por la cual se adjudique en propiedad al solicitante el terreno denunciado, ó se destine á la colonización si es una Compañía Deslindadora la que ha litigado.

361. Según nuestro juicio, el *acuerdo* en que se concede por el Supremo Poder Ejecutivo la propiedad de un terreno baldío debe extenderse y firmarse en el mismo expediente de deslinde y mensura del terreno solicitado; dándose al interesado por vía de título de dominio, copia ó testimonio autorizado en forma que haga fé pública:

1.º Del auto de adjudicación.

2.º De la sentencia ejecutoria que declara ser baldío el terreno adjudicado, cuando hay juicio de oposición.

3.º De las medidas y deslinde del terreno adjudicado.

4.º Del informe pericial y del plano levantado por el agrimensor que verificó el deslinde.

Si se adoptan este sistema y condiciones para la adjudicación en propiedad de los terrenos baldíos, podemos imaginar el siguiente:

CUADRO

DE UN TITULO PRIMORDIAL MODERNO.

362. «PORFIRIO DIAZ, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos: habiendo visto estas diligencias de mensura y deslinde de un terreno baldío llamado San Germán, cuya area superficial es de 2,236 hectaras, 25 aras, 33 centiaras, situado en el Departamento de Totatiche, Octavo Cantón del Estado de Jalisco; cuyo terreno linda por el Norte con la ceja del Cerrito del Lobo y propiedad del Lic. D. Pedro C. López; por el Sur con el arroyo que llaman de las Calandrias y propiedad de Da María Landero viuda de Cortazar; por el Oriente con un desfiladero que llaman de «Corrientes» y propiedad de D. Francisco Caraza Llamas, y por el Poniente con una cerca doble de piedra, límite de las propiedades de D. Luis Maldonado; cuyos linderos detalladamente se expresan y fijan en el informe pericial que acompaña á estas diligencias: vistos el informe y plano que del terreno levantó el Ingeniero

Topógrafo Don José Pedroza, quien practicó la mensura y deslinde del mencionado terreno, en virtud de comisión que le fué librada por el Agente de tierras de Jalisco: vista la solicitud de Don Manuel Enriquez, casado, mayor de edad, comerciante y vecino de la ciudad de Guadalajara: en cuya solicitud pide se le adjudique en propiedad el terreno de que se ha hecho mérito: vista la sentencia ejecutoria pronunciada el 20 de Junio próximo pasado por el Tribunal de Circuito de Guadalajara, cuya sentencia declara ser baldío el terreno denunciado, y en consecuencia del dominio de la Nación. [Si no hubo juicio de oposición se dirá: vista la certificación puesta por el Agente de tierras que autorizó estas diligencias, de no haberse promovido oposición ninguna al denuncia de que se trata en dichas diligencias.] Vista la constancia expedida por la Secretaría de Hacienda, de haberse hecho el pago de tres mil quinientos pesos [\$3,500 00] en títulos de la Deuda Pública Consolidada, precio que se fijó al terreno denunciado: visto el parecer emitido bajo protesta legal, por el jefe de la Sección respectiva, y todo lo demás que de autos consta y ver convino:

He tenido á bien conferir y confiero á dicho D. Manuel Enriquez la propiedad plena y legítima de las dos mil doscientos treinta y seis hectaras, veinticinco aras, treinta y tres centiaras, que componen el predio rústico baldío llamado San Germán: y mando á las autoridades del Estado de Jalisco y á las demás de la República, que

no turben al mencionado ciudadano en el goce, uso y aprovechamiento que sobre el terreno adjudicado desde hoy legalmente le corresponden, sino antes bien le amparen y protejan en el libre ejercicio de la posesión y propiedad que se le conceden.

Y para que le sirva de justo y legítimo título de propiedad, mando se le expida testimonio en forma, de manera que haga fé pública, de este acuerdo á la letra, de la sentencia ejecutoria ya citada, de las diligencias de mensura y deslinde, del informe pericial y del plano del terreno que se le adjudica.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo de la Unión en México, á los cinco dias del mes de Julio de mil ochocientos noventa y tres.—*Porfirio Díaz*.—*Manuel Fernández Leal*, Secretario de Fomento, Colonización é Industria.»

A continuación se insertarán la sentencia ejecutoria si la hay, las diligencias de deslinde y el informe pericial, agregándose el plano debidamente confrontado, y poniéndose razón de que se registró el Acuerdo Supremo en el Libro que corresponde, y que el testimonio está fielmente sacado de sus originales y debidamente revisado.

363. Creemos que este sistema de conceder los títulos de propiedad por un terreno baldío, pondrá fin á multitud de inconvenientes que hoy se palpan en esa clase de adjudicaciones.

Cuando se verifique una «composición,» es conveniente que el Acuerdo Supremo contenga la declaración de que está bien titulado el terreno

«compuesto» en lo que amparan sus documentos primordiales anteriores: cosa que hará más deseables y más frecuentes las composiciones de tierras y refrendas de títulos, y que las asemejará más á las antiguas, que tan positivos provechos dieron á la propiedad inmueble.

TITULO DUODECIMO.

Ultimas leyes sobre colonización.

PROEMIO.

364. El decreto de 31 de Mayo de 1875, y la Ley de 15 de Diciembre de 1883, son los últimos actos legislativos que tienen por objeto, bajo un punto de vista general, el deslinde y colonización de los terrenos baldíos de la República.

La ley de 83 viene á ser algo como una explanación de la ley de 75, que contiene las bases generales para el desarrollo de una buena legislación sobre colonias.

Una y otra ley tienen por elementos esenciales el deslinde y fraccionamiento de los terrenos baldíos, y la repartición de esos terrenos entre inmigrantes extranjeros y colonos nacionales.

Formar nuevas poblaciones; llevar el calor y la inteligencia del hombre á fecundar nuestros salvajes desiertos; aumentar con el contingente de razas hermosas, fuertes y civilizadas, traídas

preso objeto de colonizar los terrenos enagenados; ó fueron dados por esos mismos gobernadores ó por los de los Departamentos en las épocas de la República Central, ó por los Jefes Políticos de los Territorios con expresa autorización del Supremo Gobierno de la Nación. Estos títulos están declarados válidos, bastantes y perfectos, por la ley de 3 de Diciembre de 1856. (1) Todos los títulos que fueron expedidos por dichos gobernadores ó Jefes Políticos sin las condiciones mencionadas, necesitan ser revalidados y confirmados por el Supremo Gobierno de la Nación, bajo pena de ser considerados fraudulentos, nulos y de ningún valor, según lo dispuesto por el artículo 3º de la citada ley de 3 de Diciembre de 1856.

356. Tenemos, pues, á partir de la Independencia nacional:

1º Títulos de dominio sobre terrenos baldíos, expedidos por los Ayuntamientos de los pueblos.

2º Títulos expedidos por los Jefes Políticos de los Territorios.

3º Títulos expedidos por los gobernadores de los Departamentos ó de los Estados de la República.

4º Títulos expedidos por los Presidentes ó por los Emperadores de México.

Los títulos expedidos por los Ayuntamientos de los pueblos ó por los gobernadores del Estado, revisten la forma de una escritura de venta arre-

(1) Véase en el Tít. 6º de este Libro.

glada á la vieja rutina de los Escribanos públicos; pues las formalidades y fórmulas de una adjudicación de terrenos realengos, eran cosas desconocidas de nuestra gente *de Provincia*. (1) Los títulos expedidos por los Presidentes de la República, revisten la ceremoniosa forma de una *gracia imperial*.

§ II.

DE LA VALIDEZ DE LOS TITULOS MODERNOS.

357. En cuanto á la validez de los títulos modernos, según lo que expusimos en los títulos 4º y 6º del presente Libro, tenemos:

1º Los títulos expedidos por los Ayuntamientos de los pueblos, son nulos y de ningún valor.

2º Los títulos expedidos por los gobernadores de los Departamentos ó por los Jefes Políticos de los Territorios, sin expreso consentimiento o autorización expresa del Gobierno Supremo de la Nación, son nulos y de ningún valor, mientras no estén revalidados por dicho Gobierno Supremo.

(1) Estas formalidades no eran desconocidas en Guadalajara ni mucho menos en México, donde residieron las antiguas Audiencias Reales. Pero no sabemos que en esas ciudades se hubieran expedido títulos de dominio por las autoridades locales.

3.º Los títulos expedidos por los Gobiernos de los Estados, sin facultades legales para ello ó sin dedicarlos al exclusivo objeto de la colonización, son nulos y de ningún valor, mientras no estén revalidados por el Supremo Gobierno de la Nación.

4.º Los títulos expedidos por los gobiernos de los Estados ó Territorios fronterizos, en favor de extranjeros naturalizados ó naturales de los países limítrofes, por terrenos situados dentro de las veinte leguas extremas de nuestro territorio, son nulos y de ningún valor en todo tiempo (1).

5.º Los títulos expedidos por los gobernadores de los Estados de acuerdo con los preceptos de la ley de 18 de Agosto de 1824, y con el exclusivo objeto de colonizar los terrenos cedidos, son perfectos, válidos y fehacientes.

6.º Los títulos expedidos por los gobernadores de los Estados y por los Jefes Políticos de los Territorios con autorización ó consentimiento expreso del Supremo Gobierno de la Nación, son válidos y perfectos.

7.º Los títulos expedidos por dichas autoridades sin consentimiento ni autorización del Supremo Gobierno Nacional, pero revisados después y autorizados y refrendados por dicho Gobierno Supremo, son válidos, bastantes y perfectos.

8.º Los títulos expedidos por los Supremos Imperantes de México son válidos, perfectos y bastantes en todo tiempo.

(1) Véase Sección 4.ª, Título 6.º de este Libro.

358. La validez de que hablamos aquí, es la del título considerado en sí mismo y no en cuanto á su objeto; pues todas las cuestiones que pueden surgir por las colisiones de derechos con un tercero, harán inútil á veces un título primordial; pero no afectarán su naturaleza propia. Lo único que sucederá en estos casos *es que faltará materia en que ejecutar el título*. Es decir, faltará á ese título la posibilidad de su ejercicio, pero no la validez legal.

§ III.

FORMA DE LOS TITULOS MODERNOS Y COMPARACION DE ELLOS CON LOS ANTIGUOS.

359. La forma en que se expiden actualmente los títulos primordiales de dominio, es la siguiente, con las variaciones accidentales que exige cada caso especial:

«PORFIRIO DIAZ, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, á los que el presente vieren, sabed:

Qué está declarado por varias leyes de la República que los terrenos baldíos pertenecen á la Nación, y considerando:

1.º Que con fecha 30 de Abril último, ocurrió ante la Secretaría de Fomento el C. Jesús E.

Valenzuela, á nombre del C. Lucas Román, solicitando en venta las *559 hectaras, 90 aras, 34 centiaras* de que se componen los predios rústicos que se encuentra poseyendo éste, bajo la denominación de *La Tapia y Choritos*, ubicados en la Municipalidad de Jerez del Estado de Zacatecas:

2.º Que careciendo de títulos primordiales el interesado, solicitó entrar en arreglos con el Supremo Gobierno, á fin de perfeccionar sus derechos á la area poseída por él, para que no quede allí ningún terreno denunciabile:

3.º Que según las operaciones del ingeniero de la Compañía deslindadora «Calderón y Herrera,» cuyo perito levantó el plano relativo, los predios rústicos de que se trata, se describen del modo siguiente:

Comenzando en la Mojonera llamada La Piedra Blanca, que es esquina Norte Poniente del terreno del rancho Los Manueles, y siguiendo su lindero Occidental, Sur $20^{\circ}30'$ Poniente, 820 metros, hasta una mojonera de piedras sueltas; desde donde Sur $19^{\circ}18'$ Poniente 772 metros hasta otra mojonera de piedras sueltas situada en el camino que conduce de Los Manueles á Santa Bárbara de los Rodarte. De allí, lindando con terrenos de este último rancho, Norte $70^{\circ}30'$ Poniente, 650 metros hasta un punto situado muy cerca de las casas del rancho llamado Los Choritos, quedando éstas comprendidas en este cordón. De allí, Sur, $13^{\circ}48'$ Poniente 355 metros hasta la mojonera de piedras sueltas, Norte $79^{\circ}35'$.

Poniente 2,436 metros hasta otra mojonera de piedras sueltas, situada en la Cañada que baja de la mesa de los Pedernales, habiendo dejado á la derecha de esta línea el ranchito llamado La Tapia. De allí, Norte $78^{\circ}10'$ Poniente 424 metros hasta la señal de mojonera situada en la mencionada mesa, á vistas de la citada cañada. De allí al Norte recto, lindando con baldío 1,289 metros hasta un punto desde donde lindando con terrenos de los Juárez, Sur, $87^{\circ}18'$, 4,055 metros hasta el punto de partida.

4.º Que habiéndose aceptado la solicitud y hecho el pago en la Tesorería General de la Federación, del importe de las dos terceras partes del terreno por pertenecer el de la otra á dicha Compañía concesionaria, según su contrato con el Gobierno, á un peso cincuenta centavos la hectara en títulos de la Deuda Pública, y con sujeción á las leyes de la materia; he tenido á bien conferir la propiedad de las *quinientas cincuenta y nueve hectaras, noventa aras y treinta y cuatro centiaras* que se mencionan al C. Lucas Román, sin perjuicio de tercero que mejor derecho represente.

Por tanto, mando á las Autoridades del Estado de Zacatecas y á las demás de la República, que no pongan ningbn obstáculo al expresado ciudadano, en la propiedad que se le concede; sino antes bien, lo mantengan en el libre uso, aprovechamiento, dominio y posesión que le corresponden.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo de la