

Deduzcamos de todo lo expuesto, que es inadmisibile la opinión que establece: que los terrenos baldíos son propiedad de los Estados, y que el Congreso General sólo puede fijar las reglas generales relativas á su deslinde y ocupación.

TITULO TERCERO.

La Prescripción.

PRELIMINARES.

Es de la más alta importancia saber si los terrenos baldíos pueden ganarse ó no en propiedad por prescripción; porque en la práctica se ofrecen diariamente debates sobre esta materia, que afecta multitud de intereses públicos y privados.

Modestino define la usucapión en estos términos: *Adjetio dominii per continuationem possessionis temporis lege definiti*, cuya definición nos parece buena y exacta.

También puede aceptarse la que da Pothier: «El derecho que nos hace adquirir el dominio y propiedad de una cosa, en virtud de la pacífica y no interrumpida posesión que hemos tenido, durante el tiempo regulado por la ley.»

Bien que es necesario tener presente que las definiciones, además de ser sumamente difíciles, son innecesarias en materias legales y jurídicas.

Ulpiano definía la prescripción adquisitiva

mente como excepción para rechazar la acción reivindicatoria. (1)

La doctrina y la legislación sobre esta materia, tal como la hemos expuesto en el anterior resumen, ha llegado hasta nuestros días en el fuero federal común. (2)

Pero tanto en las fuentes romanas como en nuestra legislación patria, se requieren para la prescripción ciertas condiciones que invivita ó expresamente se contienen en dicho resumen. Estas condiciones se condensan en el siguiente verso *mnemónico*: *Res habilis, titulus, fides, possessio tempus*. (3)

Para nuestro objeto, nos bastará tratar con amplitud nada más que las condiciones de *res habilis* y *titulus*, limitándonos en lo demás á breves indicaciones.

(1) L. 8 C., *praescriptio XXX vel XL annorum*, 7, 39.—L. unic. C. de *usucapione transformanda et de sublata differentia, rerum Mancipi et nee Mancipi*, 7, 31.—L. unic. C. de *nudo jure Quiritium tollendo*, 7, 25.—L. 12 C. de *praescrip. longi temporis*.

(2) Tit. II, Libro X del Fuero Juzgo—Tit. XXIX, Partida 3ª. y Tit. VIII, Libro XI de la Novísima Recopilación.

(3) Quizá esto se expresa mejor en el siguiente dístico:

*Si res apta, fides bona, et titulus quoque justus
Posideas juste completo temporis legis.*

SECCION PRIMERA.

RES HABILIS.

PROEMIO.

La discusión de esta materia nos parece la parte más delicada y difícil de la tarea que en esta obra nos hemos impuesto: y si nos fuera posible, eludiríamos pisar un terreno que juzgamos demasiado escabroso para nuestra insegura planta. Si fuéramos á decidir en este asunto conforme á nuestras convicciones políticas y conforme á las inclinaciones y simpatías innatas en nuestra ánima, no vacilaríamos en afirmar que todo terreno baldío es *res habilis* para la prescripción. Pues si cuantas veces hemos encontrado el interés egoísta del poderoso frente á frente de las miserias y los derechos del pueblo, no hemos dudado un instante en ponernos de parte del débil, es lo más natural que las mismas inclinaciones y el mismo temperamento de que no podemos despojarnos, nos arrastren á ponernos del lado de los derechos é intereses privados, cuando

éstos se encuentran frente á frente de la codicia y de los intereses avasalladores del Poder Público. Nuestra labor tendría entonces la ventaja de ser popular, y los intereses materiales de esta obra podrían ganar mucho con ello. Pero nos expondríamos acaso á que los Tribunales no vieran en nuestras palabras más que una teoría halagadora, interesada y destituida de fundamento; y así, «por ganar un cuarto de hora en el ánimo de nuestros lectores,» perderíamos para la ciencia el escaso provecho que podrían lograr nuestras modestas vigilias.

Mas á la verdad, parece cosa dura de admitir que por el solo hecho de que en un negocio de terrenos baldíos se invoquen los derechos y prerrogativas fiscales, sean letra muerta la buena fé en las adquisiciones privadas, la posesión pacífica y continuada *in facie Reipublicae*, y los documentos solemnes que justifican el título particular de dominio, sobre un terreno reclamado en nombre del Gobierno ó por el Gobierno mismo.

Los grandes propietarios han tenido medios de ilustrarse suficientementé en lo relativo á sus intereses; cuando menos, están siempre en la posibilidad de consultar con un legista entendido los defectos ó vacíos que puedan tener sus títulos de dominio. Pero los pequeños propietarios, esta gente ignorante y sencilla, que no ha podido saludar nunca las ciencias jurídicas ni puede pagar los servicios de un jurisconsulto verdaderamente ilustrado, desconocen hasta la significación de títulos primordiales, y de toda la termi-

nología legal, que pone como única fuente genuina de la propiedad territorial, las concesiones ó adjudicaciones especiales del Poder Soberano. El campesino se confía por regla general á la pericia de algún escribano ignorante y tramposo, para que revise los títulos de la propiedad que va á adquirir: y hasta las solemnidades más triviales de una escritura de venta, de una hijuela de partición y de adjudicación de bienes, etc., etc., le son completamente desconocidas. ¡Cuánto más las solemnidades y naturaleza de un título primordial!

Este es un hecho innegable, ante cuya realidad el *apoteagma* jurídico de que *á nadie aprovecha la ignorancia del derecho* (1) viene á ser simplemente un ideologismo insensato.

Consideradas las cosas bajo este punto de vista, es una violación de la justicia natural declarar la eternidad de los derechos fiscales sobre los terrenos baldíos. Pero por otra parte, podría decirse que si la prescripción procede contra la Hacienda Pública en los mismos términos que contra cualquier particular, no habría terreno alguno reivindicable por el Fisco; pues cuando menos puede alegarse siempre un título hereditario sobre todo terreno baldío; dado que no se presentara un solo caso en que antes de los actuales poseedores de un terreno nacional, no hayan poseído el mismo terreno sus padres y sus abue-

(1) Ignorantia facti, non juris excusat. Ley 20, Título 1º, Partida 1ª.

los ó algunas otras personas cuyo derecho representan los últimos poseedores.

Estas consideraciones no bastan, sin embargo, para convencer de que es justo y conveniente negar el beneficio de la prescripción en las condiciones comunes, aun á la pequeña propiedad agraria.

Pero supuesto que no se trata aquí de legislar, despojémonos en absoluto de toda preocupación particular: hagamos abstracción completa de nosotros mismos, y tratemos de investigar con un criterio puramente científico lo que la ley ó el Derecho establecen sobre esta importante materia.

ARTICULO 1º

RES FISCI.

En derecho romano encontramos la siguiente notable disposición:

Si res talis sit, ut eam lex aut constitutio alienari prohibeat, eo casu Publiciana non competit, quia is casibus neminem Praetor tuetur contra leges faciat. (Fr. 12, § 4º, D. de Publiciana act., Lib. 6, Tít. 3.)

Cárlos Maynz, en nuestro concepto el mejor tratadista de Derecho Romano, citando á Gayo

II, 58, dice: "Es del todo evidente que las cosas fuera del comercio, no pueden adquirirse por la posesión la más larga." [Curso de Derecho Romano. De los derechos reales. § 113.]

En nuestro Derecho Federal Común, no encontramos formulado con la misma generalidad el principio de que las cosas que están fuera del comercio de los particulares no son hábiles para la prescripción; y no debemos anticipar la cita de disposiciones concretas sobre alguna materia especial. Sin embargo, la Ley 9, Tít. 8º, Libro 11 de la Novísima Recopilación, ley que en su oportunidad insertaremos, puede considerarse como una proclamación de dicho principio: bien que bajo una forma enumerativa y no bajo la forma de un enunciado absoluto, como era de desearse.

Considerando como incontrovertible y admitido en los casos concretos de nuestro derecho civil federal, el principio de que sólo puede prescribirse una *res habile*, tenemos que proponernos esta cuestión: *¿Los terrenos baldíos son res habilis para la prescripción?*

Antes de responder esta pregunta tenemos que investigar por razón de método, si los terrenos baldíos forman parte de las *res fisci* de la República.

Desde luego encontramos que la «Ley de Ingresos» vigente para el año fiscal en que esto escribimos [1894 á 1895] establece como bienes del Tesoro Federal «el producto de ventas y composiciones de terrenos baldíos.»

diciendo: *Usucapio dominia adspicimur tan mancipi rerum quam nec mancipi. Usucapio est autem dominii adeptio per continuationem possessionis anni vel biennii, rerum mobilium anni, immobilium biennii.* (1) Derecho que se concedió bajo la ficción jurídica, de que el ejercicio público y pacífico de la propiedad á la vista de la Nación entera, parecía implicar el consentimiento de todos los ciudadanos.

Derecho concedido como dice Gayus.....
bono publico ne rerum incerta dominia essent; (2) por lo que era la usucapición á la mancipación, lo que el derecho consuetudinario era á la ley; y era probablemente un modo de adquirir tan antiguo como el derecho de los Romanos. (3)

La ley 1^ª, Tít. 3, Lib. 41, Dig. dice:

“Bono público usucapio introducta est, ne scilicet quarundam rerum diu, et fere semper incerta dominia essent: cum suffiberet dominis ad inquirendas res suas statuti temporis spatium.”

Esta ley sirvió de antecedente á la Ley 1^ª, Tít. 29, Part. 3^ª, que dice á la letra:

«Moviéronse los sabios antiguamente á establescer que las cosas se podiesen ganar ó perder por tiempo, por esta razon, porque cada un home podiese seer cierto del señorío que hobiese sobre las cosas; ca si esto non fuese, serien algunos homes negligentes et olvidarien sus cosas, et otros algunos las entrarien et las ternien como

(1) Ulpianus, XIX, 8.
(2) Maynz, § 110, VII.
(3) Ibidem.

por suyas, et podrien ende nascer pleytos et contiendas en muchas maneras, de guisa que non serie homo cierto cuyas eran. Et por ende, por desviarlos de las misiones de los daños que les podrien nascer de tales pleytos ó contiendas, tuvieron por bien de señalar tiempo cierto sobre cada una cosa, porque se podiese ganar ó perder si fuesen negligentes en las non requerir á aquellos cuyas fuesen podiéndolo facer, et otro si, porque el Señorío de las cosas fuese en cierto cuyo era.»

Más tarde, no bastaron *anni biennii* para adquirir por usucapición un inmueble; y en el sistema de Justiniano encontramos resumidas legislación y jurisprudencia, respecto de la prescripción, de la manera siguiente:

a] Aquel que de buena fé y en virtud de un justo título posee una cosa susceptible de ser usucapida en el término de tres años, si es mueble, ó en el término de *diez ó veinte años* si es inmueble, adquiere la propiedad de la cosa por *usucapio* ó por la *longi temporis praescriptio*.

b] Aunque no reuna todas estas condiciones la posesión de alguno, sin embargo, si éste posee de buena fé una cosa inmueble durante treinta años, adquiere la propiedad de la cosa por la *longissimi temporis praescriptio*.

c] Aquel que no posee de buena fé, puede, no obstante, despues de una posesión de treinta años, oponer al demandante la *longissimi temporis praescriptio*; aunque en este caso la prescripción no puede servir como acción, sino única-