

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.»

por qualquier tiempo, aunque fuese inmemorial, pública ó secretamente, aunque en ello pareciere tolerancia nuestra ó de nuestros sucesores; que por ello no puedan adquirir ni adquieran posesión, título ni derecho, ni puedan alegar uso ni costumbre alguna, ni prescripcion aunque sea inmemorial, para las llevar, coger ni haber ellos, ni sus herederos y sucesores; que Nos dende agora por esta nuestra ley y pragmática declaramos que los dichos Grandes y personas suso dichas, y sus herederos y sucesores, no se puedan ayudar de tolerancia nuestra, ni de nuestros predecesores ni sucesores, ni las puedan prescribir, aunque digan y aleguen en algun tiempo, que las han prescripto ó llevado por tiempo inmemorial, como dicho es; que Nos por esta dicha ley y pragmática desde agora para siempre la prohibimos, y defendemos y casamos, é interrumpimos la dicha prescripción; y queremos, que en tiempo alguno no pueda correr ni corra, y la habemos por interrumpida, bien así como si todos los actos civiles y naturales, que causan y hacen interrupcion, hobiesen intervenido, por ser en perjuicio de nuestros súbditos, y bien público de nuestros Reynos: y que no se puedan ayudar de uso ni de costumbre que aleguen en contrario, aunque sea inmemorial, por ser como es injusta y sin razon, y dañosa al bien y pro comun de mis súbditos, por el gran daño que ellos dello resciben. Y mandamos á los nuestros Contadores mayores, que asienten esta nuestra carta en los nuestros libros. (Ley 2, tít. 15, lib. 4, Re.)»

No podían ser más claros, terminantes y expresos los preceptos de esta ley.

La Ley 14, Tít. 12, Libro 4.<sup>o</sup> de la Recopilación de Indias, declara y ordena lo siguiente:

«Por haber Nos sucedido enteramente en el señorío de las Indias, y pertenecer á nuestro patrimonio y corona real los baldíos, suelos y tierras, que no estuvieren concedidos por los señores reyes nuestros predecesores, ó por Nos ó en nuestro nombre, conviene que toda la tierra que se posee sin justos y verdaderos títulos, se nos restituya, segun y como nos pertenece para que reservando ante todas cosas, lo que á Nos, ó á los virreyes, audiencias y gobernadores pareciere necesario para plazas, exidos, propios, pastos y valdíos de los lugares y consejos que están poblados, así por lo que toca al estado presente en que se hallan, como al porvenir y al aumento que puedan tener, y repartiendo á los indios lo que buenamente hubieren menester para labrar y hacer sus sementeras y crianzas, confirmándoles en lo que ahora tienen, y dándoles de nuevo lo necesario, toda la demás tierra quede y esté libre y desembarazada para hacer merced y disponer de ella á nuestra voluntad.»

Y la Ley XVII del mismo título y Libro, declara expresamente que los terrenos baldíos son parte de la real hacienda. La misma declaración se encuentra en el Capítulo XIII de la Real Instrucción de 15 de Octubre de 1754.

Fundándonos en los textos transcritos, podremos sentar este principio: *Son imprescripti-*

por qualquier tiempo, aunque fuese inmemorial, pública ó secretamente, aunque en ello pareciere tolerancia nuestra ó de nuestros sucesores; que por ello no puedan adquirir ni adquieran posesión, título ni derecho, ni puedan alegar uso ni costumbre alguna, ni prescripcion aunque sea inmemorial, para las llevar, coger ni haber ellos, ni sus herederos y sucesores; que Nos dende agora por esta nuestra ley y pragmática declaramos que los dichos Grandes y personas suso dichas, y sus herederos y sucesores, no se puedan ayudar de tolerancia nuestra, ni de nuestros predecesores ni sucesores, ni las puedan prescribir, aunque digan y aleguen en algun tiempo, que las han prescripto ó llevado por tiempo inmemorial, como dicho es; que Nos por esta dicha ley y pragmática desde agora para siempre la prohibimos, y defendemos y casamos, é interrumpimos la dicha prescripción; y queremos, que en tiempo alguno no pueda correr ni corra, y la habemos por interrumpida, bien así como si todos los actos civiles y naturales, que causan y hacen interrupcion, hobiesen intervenido, por ser en perjuicio de nuestros súbditos, y bien público de nuestros Reynos: y que no se puedan ayudar de uso ni de costumbre que aleguen en contrario, aunque sea inmemorial, por ser como es injusta y sin razon, y dañosa al bien y pro comun de mis súbditos, por el gran daño que ellos dello reciben. Y mandamos á los nuestros Contadores mayores, que asienten esta nuestra carta en los nuestros libros. (Ley 2, tít. 15, lib. 4, Re.)»

No podían ser más claros, terminantes y expresos los preceptos de esta ley.

La Ley 14, Tit. 12, Libro 4.<sup>o</sup> de la Recopilación de Indias, declara y ordena lo siguiente:

«Por haber Nos sucedido enteramente en el señorío de las Indias, y pertenecer á nuestro patrimonio y corona real los baldíos, suelos y tierras, que no estuvieren concedidos por los señores reyes nuestros predecesores, ó por Nos ó en nuestro nombre, conviene que toda la tierra que se posee sin justos y verdaderos títulos, se nos restituya, segun y como nos pertenece para que reservando ante todas cosas, lo que á Nos, ó á los virreyes, audiencias y gobernadores pareciere necesario para plazas, exidos, propios, pastos y valdíos de los lugares y consejos que están poblados, así por lo que toca al estado presente en que se hallan, como al porvenir y al aumento que puedan tener, y repartiendo á los indios lo que buenamente hubieren menester para labrar y hacer sus sementeras y crianzas, confirmándoles en lo que ahora tienen, y dándoles de nuevo lo necesario, toda la demás tierra quede y esté libre y desembarazada para hacer merced y disponer de ella á nuestra voluntad.»

Y la Ley XVII del mismo título y Libro, declara expresamente que los terrenos baldíos son parte de la real hacienda. La misma declaración se encuentra en el Capítulo XIII de la Real Instrucción de 15 de Octubre de 1754.

Fundándonos en los textos transcritos, podremos sentar este principio: *Son imprescripti-*

bles los terrenos baldíos en la República Mexicana. (1)

ARTICULO 2º

OBSERVACIONES.

§ I.

LEYES ANTIGUAS.

No obstante la multitud de datos que hemos recopilado para fundar la *conclusión* de que los terrenos baldíos son *res inhabiles* para la prescripción, nos es necesario hacernos cargo del embarazo y dificultades que causan en esta materia, dos frases legales que algunos legistas han procurado explotar en contra de la *imprescriptibilidad* de los terrenos baldíos.—Una de estas frases se encuentra en la última parte de la Ley XIV, título XII, Libro IV de la Recopilación de Indias, arriba transcrita. «Por todo lo cual ordena-

(1) Véase Título 2º, Libro 1º, y § 2º, Artículo 2º de esta Sec-

mos y mandamos á los virreyes y presidentes de audiencias pretoriales, que cuando les pareciere señalen término competente para que los poseedores exhiban ante ellos y los ministros de sus audiencias, que nombraren, los títulos de tierras, estancias, chacras y caballerías, y amparando á los que con buenos títulos y recaudos, ó *justa prescripción* poseyeren, se nos vuelvan y restituyan las demás, para disponer de ellas á nuestra voluntad.»

Parece indudable que, si se ha de amparar en sus tierras á los que las poseen con justa prescripción, es porque se les concede la propiedad de ellas á título de prescripción, y en tal caso, un terreno baldío es *res habilis* para la prescripción.—Sin embargo, la ley subsiguiente, la del mismo título y libro, dispone, que los virreyes y presidentes-gobernadores admitan á moderada composición á los poseedores que se hubieren introducido y usurpado más tierras que las que les dan las medidas (de sus títulos) por el exceso de tierras poseídas, y se les despachen nuevos títulos, y que las tierras que estuvieren por componer, se rematen en el mejor postor, sacándolas á subasta pública; en la ley 17 se decreta la nulidad de mercedes adquiridas con título vicioso; en la ley 19 se niega la gracia de una «composición» al que no completa aún la posesión de 10 años, aunque en el acto de la solicitud sea poseedor. Conforme al texto de estas leyes, no cabe duda que nunca puede ganarse contra el fisco ó contra la corona, la prescripción de los terrenos baldíos.

Esto mismo han venido declarando las «Leyes de Ingresos» en años anteriores, y es el espíritu que domina en las leyes que reglamentan la ocupación y venta de terrenos baldíos dictadas por los Gobiernos de México Independiente, cuyas leyes pueden consultarse en el libro 2.º de esta obra.

Conforme á las disposiciones del título XII, Libro IV de la Recopilación de Indias, y conforme á la Real Cédula de 15 de Octubre de 1754 y Orden de 19 de Abril de 1757, se declaran del Real Patrimonio los terrenos baldíos, y destinado al servicio público el producto de sus ventas y composiciones.

Por Real Cédula de 1.º de Noviembre de 1591, se destina el producto de ventas y composiciones de los terrenos baldíos para la formación de una gruesa armada, que proteja el tráfico marítimo entre la Metrópoli y sus Colonias.

Por Real Cédula de 30 de Octubre de 1692 se destina el producto de ventas y composiciones de baldíos al sostenimiento de los reales ejércitos.

Por varias Cédulas posteriores, se destinan esos productos para el sostenimiento de la llamada Armada de Barlovento.

Siendo innecesario aglomerar más citas para demostrar que los terrenos baldíos son considerados y se han considerado siempre como cosas del fisco, «*res fisci*,» consideramos este punto como fuera de toda controversia.

Siendo cosa cierta que los terrenos baldíos son *res fisci*, es evidente que no son *res habilis* para la prescripción.

La Ley VI, tit. XXIX, Partida 3.ª, termina con esta disposición: «Et aún decimos que tributos, ó pechos, ó rentas, ó otros derechos cualesquier que pertenezcan al Rey, que hayan costumbre et usado de darle, que los non puede ninguno ganar por tiempo, nin se pueden excusar que los non den; maguer estudiesen alguna razon, que gelos non diesen, ó que gelos encobriesen, ó porque los diesen á otro.» [Edición de la Academia Española.] (1)

La Ley 5.ª, Título 11, libro. 2.º del Fuero Real se expresa en estos términos: «Ninguna cosa que sea de señorío de Rey, no se puede perder en ningún tiempo: mas cuando quier que el Rey ó su voz la demandare, cóbrela.»

Gutiérrez Fernández («Derecho Civil Español») examinando estas leyes, dice: «Muchas cosas, aunque corporales, no se pueden prescribir, porque tampoco hay medios de adquirirlas: son de este género todas las que estando exceptuadas del comercio de los hombres no pueden ser tenidas en los bienes.»

Nuestras leyes no han alterado en este punto el Derecho Romano. El § IX, título VI, Libro II de la Instituta dice literalmente: «Res fisci nostri usucapi non potest; sed Papinianus scripsit; *bonis vacantibus*, fisco nondum nunciatis, *bonae fide emptorem traditam sibi rem ex his bonis*

(1) Véase: ley 6.ª, tit. 13, Lib. III Reales Ordenanzas.—La Ley 1.ª, Título 17, Partida 2.ª proclama expresamente la imprescriptibilidad de los terrenos de dominio real.—Véase esta ley en el Título 2.º, Libro 1.º de esta obra.

usucapere posse; et ita divus Pius, et divi Severus et Antoninus rescripserunt.»

Los *bienes vacantes* de que habla aquí la Instituta, son los que componen una *sucesión* de la cual no hay heredero, y los cuales pertenecen de pleno derecho al fisco. Pero mientras no entraban de hecho al imperial patrimonio, se consideraban *res habilis* para la prescripción. Una vez entrados al poder del fisco eran *res inhabiles*. (1)

Encontramos también el siguiente precepto de obvia intelección: «Nullumque jus privatum vel publicum in cuaquumque causa vel persona, quod praoditorum quadraginta annorum, extinctum est jagi silentio, moveatur.—L. 4, 39, 7. C. J.

La ley 2, título 38, libro 7.º del mismo Código trae la siguiente disposición: «Mandamos que las tierras tenidas por colonos ó por enfiteutas y pertenecientes en propiedad al Estado, ó al patrimonio imperial, ó á las sagradas iglesias, que aquellos hayan vendido ó enagenado, sean restituidas por los que las hubieren ilegítimamente adquirido, *sin que puedan oponer la prescripción, y sin que puedan pedir la restitución ni aún del precio que han satisfecho*. En estas ideas parece haberse inspirado la Ley IX, Tít. VIII, Libro XI de la Novísima Recopilación que dice á la letra:

«D. Fernando y Doña Isabel en Medina del Campo á 10 y 24 de Noviembre de 1504; D. Carlos I por Cédula de 524, y D. Felipe II.

(1) Véase Ortolán, «Explicación histórica de la Instituta,» *loc. cit.*

«Porque somos informados, que algunos Grandes, Caballeros y otras personas han llevado y llevan las alcabalas de algunas sus ciudades, y villas y lugares, y otros Behetrías y Abadengos y Ordenes, *y de otros lugares Realengos*, á lo qual dieron causa las turbaciones y movimientos pasados de estos nuestros Reynos, y alguna tolerancia nuestra, por algunas causas que á ello nos movieron, y algunos las han llevado sin que seamos sabidores dello, y por otras causas injustas, de lo qual se ha seguido y sigue gran daño y detrimento á nuestros Reynos, y á los nuestros súbditos y naturales dellos, y allende del dicho daño ha seido y es gran cargo de nuestra conciencia: y porque en algun tiempo esto no pueda traer ni traiga perjuicio á nuestros sucesores y á nuestros súbditos, ni las personas que las han llevado, ni sus herederos puedan decir ni alegar, que por la dicha tolerancia y causa las puedan llevar y haber en algun tiempo: queriendo proveer al bien comun de nuestros súbditos y vasallos, por que cesen los dichos inconvenientes, y descargo de nuestras conciencias, por esta nuestra pragmática, la qual queremos que haya fuerza y vigor de ley como si fuese hecha y promulgada en Córtes, declaramos y mandamos, que agora ni en ningun tiempo, por haber cogido y llevado las personas suso dichas, y sus herederos y sucesores, las dichas alcabalas ó parte dellas en las dichas sus ciudades, y villas y lugares, ó en otros qualesquier destos mis Reynos, y de hecho las quisiesen llevar y llevasen adelante