

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.

Instrucción de 15 de Octubre de 1754, se ordena la revisión de títulos y la confirmación de los que carezcan de ella, previo el pago de nuevas exhibiciones pecuniarias en beneficio de la corona; en el Capítulo 6.º se previene la práctica de medidas respecto de aquellos terrenos cuyos títulos no las tuvieren, y en el Capítulo 7.º se dispone que por el exceso que resulte en las posesiones de alguno, respecto de sus títulos, se admita al poseedor á composición, despachándole título y confirmación, previos mensura y avalúo; y de no comparecer los poseedores á solicitar tal título, se adjudicarán á la Corona los terrenos que resulten y se venderán á quien los solicite, aunque estén labrados, plantados ó fabricados.

Conforme, pues, á lo dispuesto por estas leyes en cuanto á prescripción de terrenos baldíos, resulta:

« 1.º Para que pueda alegarse justa prescripción es necesario que haya existido realmente « la traslación de dominio en favor del poseedor « ó sus causantes, hecha por autoridad legítima, « ya sea bajo la forma de una venta, ya sea bajo « la forma de una composición. Esta traslación « viene á ser la *justa causa vel justus titulus possessionis*.

« 2.º Para alegar esta prescripción, es necesario justificar *una posesión antigua* del terreno « que se goza. Por antigua posesión debe entenderse la necesaria para la *longi temporis praescriptio*, es decir, una continuada posesión de 30 « años ó más; pues no podría tener otro sentido « la frase: *antigua posesión*.

« 3.º *Esta posesión debe ser justa*. Esto es, « debe tener los requisitos exigidos por Derecho « para que pueda servir de fundamento á la prescripción adquisitiva, es decir, ha de ser pública, « pacífica, no interrumpida y de buena fé. No podría tener otro sentido la frase *justa prescripción*.

« 4.º Esta prescripción puede hacerse valer « en todos los casos en que el título ó instrumento justificativo de la venta ó composición invocada, ó no llegó á expedirse, materialmente, ó « se expidió con vicios ó nulidades de forma, ó « se perdió posteriormente á la venta ó composición.»

Las frases legales citadas tienen necesariamente esta significación, ó no tienen ninguna. Pues además de las razones que hemos expuesto para fijar su recto sentido, hay que tener en cuenta que la Ley IX, Título VIII de la Novísima Recopilación cuya ley hemos transcrito ya, declara absolutamente *imprescriptibles* los terrenos realengos y demás bienes pertenecientes á la Real Hacienda; mandando que ni por tiempo inmemorial se pueda ganar la prescripción de ellos, que por la misma ley se considerará interrumpida y anulada.

Ahora bien: la Novísima Recopilación fué sancionada y mandada observar como ley de los dominios españoles, por el Rey Carlos IV en Cédula de 15 de Julio de 1805; mientras que la Recopilación de Indias fué sancionada por D. Carlos II el año de 1680, y la Real Instrucción arriba citada, se promulgó en 15 de Octubre de 1754.

Así es que, conforme al principio de que la ley posterior deroga la anterior, las disposiciones mencionadas que hablan de una *justa prescripción* en asuntos de baldíos, quedaron derogadas y anuladas por la citada Ley 9, Título 8.º, Libro 11 de la Novísima Recopilación. (1)

§ II.

LEGISLACION MODERNA.

La ley de 20 de Julio de 1863 parece renovar y aumentar las dificultades que dejamos consignadas en estas «observaciones,» si se atiende á la letra del artículo 27 que dice así: «Queda derogada desde esta fecha la disposición de las leyes antiguas, que declaraban imprescriptibles los terrenos baldíos. En consecuencia, podrá en lo sucesivo cualquier individuo no exceptuado en el artículo 2.º de esta ley [los naturales ó natu-

(1) El Lic. D. Prisciliano María Diaz González y algunos abogados que le han seguido ciegamente en esta materia, han escrito folletos en los cuales se asegura con tono de autoridad, que ninguna ley antigua declara imprescriptibles los terrenos realengos, y que el artículo 27 de la Ley de 20 de Julio contiene un anacronismo evidente.

La ley 9 recopilada que hemos citado, demuestra lo peligroso que es escribir con pasión y ligereza sobre asuntos jurídicos. Este descalabro no podría quitar, sin embargo, al Sr. Diaz González la nota de hombre ilustrado que justamente gozó.

ralizados de las naciones limítrofes á nuestra República] *prescribir por la posesión de diez años hasta dos mil quinientas hectaras, y no más, de terreno baldío*, si concurren los demás requisitos que las leyes exigen para la prescripción, y si se hubiere, además, cumplido durante los diez años con el que requiere el artículo diez.»

Este requisito consiste en mantener en algún punto del baldío, un habitante á lo menos por cada doscientas hectaras de terreno.

¿Basta, conforme á esta disposición legal, la sola posesión de diez años y la existencia de doce habitantes para prescribir dos mil quinientas hectaras de terreno baldío?

Desde luego es evidente que no basta la nuda posesión del terreno para ganar la propiedad de él por prescripción, porque el mismo artículo citado exige para esto, *los demás requisitos que exigen las leyes*; y entre estos requisitos, además de la posesión pública, pacífica, de buena fé y no interrumpida en todo el lapso de tiempo prefijado por la ley, se cuenta el de poder hacer valer un *justo título*.

¿Cuál es el justo título bastante á fundar la prescripción adquisitiva?

A primera vista parece claro que la prescripción concedida por el artículo 27 de la Ley de 20 de Julio de 1863 supone un título cualquiera traslativo de dominio como *justa causa* de la posesión, que dicho artículo 27 menciona. Por tanto, una escritura de venta, de permuta, de herencia, de dote, etc., podrá invocarse como *justo título*.

lo para prescribir dos mil quinientas hectaras de terreno, aunque éste no haya salido del dominio nacional mediante venta ó composición librada por autoridad legítima. De ser esto así, la ley de 63 trajo una revolución importante en el ramo de baldíos; pues hemos visto en lo que precede de este estudio sobre la prescripción, que conforme á la antigua legislación, que había regido esta materia, no podía invocarse el *título justo* que procede de un particular, para excepcionarse con la prescripción adquisitiva en un juicio sobre terrenos realengos.

Creemos haber demostrado esto suficientemente en el precedente párrafo; y bajo tal supuesto, la ley de 1863 ha concedido verdaderas ventajas al pacífico poseedor de la tierra y merecería justamente el dictado de muy liberal.

Pero del contexto de esa misma ley surgen dificultades, que parecen inextricables. Efectivamente: los artículos 5.º, 6.º, 7.º y 8.º establecen las siguientes reglas:

I. El poseedor de un baldío cultivado ó cuando menos acotado, tiene derecho á que se le rebaje la cuarta parte del precio de ese baldío, si él mismo lo denuncia.

II. Si respecto de algún terreno se tiene título de dominio pero no la posesión de 10 años, no se puede pedir rebaja ninguna del precio del terreno, aunque el mismo tenedor del título sea el denunciante de ese terreno.

III. Aunque alguno haya poseído pacíficamente un terreno baldío durante diez años, no

puede pedir tampoco rebaja alguna del precio del terreno, si no hace valer á la vez que esa posesión un título justo de dominio sobre dicho terreno; y esto aunque el mismo poseedor sea el denunciante.

IV. Si se justifica la posesión de 10 años y se exhibe un título de dominio, se obtendrá rebaja de un cincuenta por ciento del valor del terreno, si estuviere cultivado ó cuando menos acotado.

V. Si concurren la posesión de 10 años y el título traslativo de dominio, pero el terreno no está ni cultivado ni acotado, el denunciante no puede obtener más rebaja que una cuarta parte del precio de tarifa.

VI. Todas estas prerrogativas se perdieron en lo absoluto tres meses despues de publicada esta ley.

Claramente se ve que la prescripción no está concedida en el sentido de adquirir mediante su ayuda el pleno dominio de la tierra; y aun las ventajas concedidas al poseedor pacífico, tuvieron un carácter puramente transitorio.

A la verdad, desconfiamos de nuestras luces de intentar una solución á estas contradicciones de la ley.

¡Cómo! si es que bastan 10 años de posesión pública y pacífica y un *título justo* de dominio, para prescribir un baldío, ¿por qué razón la misma ley que tal cosa establece en su artículo 27, niega al poseedor hasta el beneficio de una rebaja de precios por el terreno que así posee, cuan-

do no es él mismo quien denuncia como baldío el predio poseído y titulado? (Artículo 8.º de la Ley.)

Estas contradicciones son abiertas y evidentes.

Conforme al artículo 27 basta la posesión pública y pacífica de un terreno baldío y el *justo título* de dominio sobre él, para que el poseedor lo prescriba en 10 años.

Conforme al artículo 8.º de la misma ley, ni aun para lograr una rebaja de precios pueden servir esa posesión y ese título, cuando un tercero es el que denuncia el terreno así poseído.

¿Qué es, pues, lo que quiso decir el artículo 27 ya citado?

Dos soluciones se presentan como las más juiciosas respecto de esta cuestión:

Primera solución.—El artículo 27 es nada más aclaratorio y complementario del artículo 20. Así lo demuestra el hecho de referirse al artículo 10 y de exigir que se cumplan los requisitos en él establecidos, á saber: que se mantenga un habitante cuando menos por cada 200 hectaras adjudicadas, durante el trascurso de 10 años.

El artículo 27 supone, pues, una adjudicación del baldío en los términos del artículo 20; adjudicación que ha impuesto al adjudicatario la obligación de poblar el terreno concedido, en los términos que dispone el artículo 10.

Quizá sea esta la interpretación más genuina y racional del artículo 27.

De conformidad con lo expuesto, podemos formular el siguiente teorema:

« Todo habitante de la República puede prescribir hasta 2,500 hectaras, y no más, de terreno baldío, si se le han adjudicado en posesión por autoridad legítima, y ha poblado en los términos que previene la ley el terreno adjudicado, siempre que su posesión no haya sido interrumpida ni su título anulado por alguno de los medios que establece el Derecho. »

El título de que hablan los artículos 5.º, 6.º y 7.º de la ley, puede suponerse tan perfecto como se quiera en sí mismo: el texto no hace distinciones de ningún género. Sin embargo, si este título no fué dado por el Poder Soberano, no servirá para defender el terreno contra la Nación ni aun contra cualquier particular, que denuncie ese terreno como baldío.

Estas consideraciones parecen ser decididas y no dejar lugar á la menor duda, de que el pensamiento del legislador al formular el artículo 27, fué tal como lo explanamos ó explicamos en el precedente *teorema*.

Segunda solución.—El artículo 27 de la ley contiene un principio de enunciado general: la prescriptibilidad de los terrenos baldíos hasta 2,500 hectaras en favor de un solo individuo. Al establecer ese artículo que la prescripción contra la República procederá en lo sucesivo mediante las condiciones ordinarias que establecen las leyes tratándose de la prescripción adquisitiva, claro está que admite como *títulos justos* las diversas traslaciones de dominio que verifican entre sí los particulares; la venta, la permuta, el

¿Es, pues, una frase inútil la que relativamente á prescripción contiene la ley 14 del título y libro que hemos citado de la Recopilación de Indias?

La dificultad aumenta con motivo de la otra frase legal á que hemos hecho alusión al principio de estas *observaciones*. Es la que se encuentra en el Capítulo 4.º de la Real Instrucción de 15 de Octubre de 1754, en las siguientes palabras: «Y no teniendo título (los poseedores) les deberá bastar la justificación que hicieren de aquella antigua posesión, *como título de justa prescripción*».

Algunos folletistas han procurado sacar partido de la frase transcrita, tomándola aisladamente para demostrar la prescriptibilidad de los terrenos realengos.

Es tiempo ya de dar solución á estas dificultades. El artículo 4.º de la Real Instrucción donde se encuentra la mencionada frase, dice así: «Que constando por los Títulos ó Instrumentos que así se presentasen, ó por otro cualquier medio legal, estar en posesion de los tales realengos *en virtud de venta ó composición* hecha por los subdelegados que han sido de esta comisión, antes del citado año de 1700, aunque no estén confirmadas por mi Real Persona, ni por los Virreyes y Presidentes, les dexen en la libre y quieta posesión de ellas sin causarles la menor molestia ni llevarles derechos algunos por estas diligencias, en conformidad de la ya citada ley 15, tít. 12, Lib. 4.º de la Recopilacion de Indias, haciendo notar en los tales títulos que manifestaren,

haber cumplido con esta obligacion, para que en adelante no puedan ser turbados, emplazados ni denunciados, ellos ni sus sucesores en los tales realengos; y no teniendo títulos, les deberá bastar la justificación que hicieren, de aquella antigua posesión como título de justa prescripción; en la inteligencia de que si no los tuvieren cultivados ó labrados, etc., etc.»

El texto de este artículo resuelve la dificultad que á primera vista se presenta demasiado grave, á causa de las frases legales relativas á la prescripción, que hemos examinado. Porque según este mismo artículo, la prescripción y falta de título, debe referirse precisamente á terrenos dados á particulares ó corporaciones, *en virtud de venta ó composición hecha por los Subdelegados Reales*.

Podemos formular la siguiente doctrina:

«Cuando un poseedor carece del título legítimo que justificaría que el terreno poseído ha salido del dominio de la Nación, puede justificar su derecho por todos los medios legales de prueba; y apareciendo demostrada su quieta y pacífica posesión con aquella calidad que es necesaria para una justa prescripción; y apareciendo demostrado que el terreno poseído fué objeto de venta ó composición hecha por los Subdelegados Reales, el poseedor debe ser declarado dueño legítimo de dicho terreno.»

Necesariamente es este el sentido genuino de las disposiciones objeto de las anteriores reflexiones, porque en el Capítulo 5.º de la citada