

legado, la dote, etc., como sucede en la prescripción común.

Las disposiciones contenidas en los artículos 5.º, 6.º y 7.º de la Ley, no pudieron permanecer en vigor sino mientras transcurrieran los diez años que establece como *tiempo* bastante para la prescripción el artículo 27.

Transcurridos esos diez años á contar desde el día de la promulgación en forma de la ley, ó despues, desde el día en que se comenzó á poseer de buena fé, públicamente y con justo título, los dichos artículos 5.º, 6.º y 7.º no pueden ya tener aplicación ninguna. Transcurridos esos diez años, el poseedor con justo título no sólo tiene derecho á las rebajas establecidas por la ley, sino que en su posesión y en su *justo título* tiene una excepción perentoria contra cualquiera que le dispute el dominio del terreno poseído; aunque el actor sea el Gobierno mismo. A las condiciones ordinarias de la prescripción, sólo necesita añadir el particular requisito de mantener durante diez años un habitante por cada 200 hectaras del terreno que trata de prescribir.

De conformidad con estas ideas, podemos formular el siguiente *teorema*:

« Toda persona hábil para adquirir bienes
« raíces en la República, puede prescribir hasta
« 2,500 hectaras de terreno baldío, en las condi-
« ciones ordinarias para la prescripción adquisi-
« tiva entre particulares; si además ha tenido en
« el terreno dicho, durante diez años, los pobla-
« dores que exige la ley. »

Este sistema tiene el inconveniente de que al discutir los derechos de la Nación se puede tropezar con una cuestión delicada y espinosa, á saber: la de si *el error* respecto al derecho que pudo tener la República en el terreno disputado es un *error de hecho* ó un *error de derecho*.

El Derecho establece que todo terreno se presume nacional mientras no se demuestre lo contrario. (1) Y esta circunstancia puede convertir en error puramente jurídico el que ha padecido el adquirente de un terreno baldío, que se le ha transmitido sin derecho. Y este error no podría aprovecharle, ni podría ser invocado ante los tribunales. (2)

No es ésta la única dificultad que puede surgir tratándose de la prescripción de terrenos baldíos.

Pero sería una fatiga inútil engolfarnos en la discusión de todas ellas. Estas cuestiones entran por el carril ordinario de todas las que pueden surgir tratándose de la prescripción entre los particulares, y no podríamos abarcarlas bajo el tema del presente capítulo.

(1) Ley 14, Tít. 12, Libro 4.º Recopilación de Indias, y artículo 1.º, Ley de 20 de Julio de 1863.

(2) Ley 21, Título 1.º, Partida 1.ª.—Véase § 4.º, artículo 2.º de la siguiente Sección.

Se advierte desde luego que conforme al texto de la ley de Marzo, se exigen únicamente:

a] El *justo título*.

b] El tiempo de posesión prefijado por la ley.

¿Quiere esto decir que tratándose de un terreno baldío no son necesarios más que *el tiempo* y el *título*, y que es indiferente para los efectos de la prescripción que la posesión sea ó no pública, continua, pacífica y de buena fé? (Artículo 1,079 del Código Civil.)

¿No es necesario que la posesión se tenga con ánimo de dominio?

El *tiempo* y el *título justo* necesarios para la prescripción adquisitiva, se reglamentarán por lo que disponen los artículos 1,080, 1,086 y 1,087 del Código Civil.

Los demás requisitos ordinarios para prescribir un inmueble, son los que establece el *Derecho Federal Común*, puesto que la innovación introducida por el artículo 44 de la ley de 26 de Marzo, se limita al *tiempo* y al *título* necesarios para la prescripción adquisitiva.

Un terreno baldío que no exceda de cinco mil hectaras, podrá, pues, adquirirse en propiedad por la posesión de 10 años si se posee *con buena fé*, y por la posesión de 20 años si se posee *con mala fé* (Artículo 1,086 del Código Civil;) siempre que concurren además los otros requisitos que conforme á Derecho Común son necesarios para la prescripción de bienes inmuebles.

Así, pues, la posesión necesaria para prescribir, debe ser pública, pacífica, continuada, con

ánimo de dominio y no debe ser suspendido el título mediante el cual la posesión se disfruta. (1)

Réstanos ahora investigar lo que debe entenderse por JUSTO TÍTULO tratándose de la prescripción de terrenos baldíos.

El Derecho Civil admite como apto para prescribir un inmueble, cualquier título que por su propia naturaleza sea traslativo de dominio: cualquier título *pro emptore, pro soluto, pro haerede, pro legato, pro dote, pro donato, pro suo*; cuyas particularidades estudiaremos en la Sección Segunda del presente Título.

Si el artículo 44 de la Ley de 26 de Marzo ha puesto la prescripción de los terrenos baldíos de un modo simple y absoluto bajo el mismo nivel que la prescripción entre particulares, todos y cada uno de los títulos mencionados pueden invocarse como *justa causa*, como *justo título* de la prescripción de dichos terrenos.

Esto presenta dificultades serias.

Si tal hubiera sido el pensamiento del legislador, habría prescindido de formular toda la Ley de 1894; habría sido bastante promulgar el artículo 44 citado, ó habría sido mejor declarar en términos claros y precisos que cesaban de existir los terrenos baldíos en la República, bajo cualquiera denominación que se suponga, y que todos quedaban bajo el dominio de los particulares, quienes los aprovecharían conforme á la Ley Civil de la localidad donde estuviesen titulados—*lex loci rei sitae*.

(1) Véase en este mismo Título, Sección 2ª.

Porque efectivamente: es imposible encontrar hoy en el país, no digamos ya 5,000 hectaras, pero ni una sola hectara que no esté poseída desde 30, 50 ó 100 años ha, por alguna persona capaz de adquirir bienes raíces, con título de venta, de herencia, de legado, etc., de algún particular.

Si, pues, los títulos emanados de personas privadas son bastantes hoy para prescribir los terrenos baldíos en 10 ó 20 años, según lo dispuesto por el artículo 1,086 del Código Civil, no hay ya terrenos baldíos en la República.

Pero no pudo ser éste el pensamiento del Legislador; y nos bastaría aducir como prueba de ello, la misma Ley de 26 de Marzo y su Reglamento (5 de Junio), redactados en su totalidad bajo la suposición real y jurídica de que existen terrenos baldíos en el país, en extensiones más ó menos considerables.

Este mismo supuesto jurídico se percibe de un modo más concreto, en las disposiciones contenidas en el artículo 42 de la Ley de 26 de Marzo. Conforme á este artículo gozarán de una rebaja de cincuenta por ciento sobre el precio de tarifa, los poseedores de terrenos baldíos que justifiquen tener título traslativo de dominio y posesión de más de veinte años, si solicitan del Gobierno una «composición» de sus tierras así poseídas.

Ahora bien: conforme al artículo 1,086 del Código Civil, se prescriben en veinte años con mala fé todos los bienes inmuebles; por tanto, si

la Ley de baldíos considerase bastantes para la prescripción los títulos traslativos de dominio emanados de los particulares, no podría, en manera alguna, tocar esas posesiones de más de 20 años, ni aun en el caso de que alguno los disfrutase con mala fé.

Esta dificultad se hace más palpable cuando la Ley de baldíos concede al denunciante extraño á la posesión el derecho de ser pagado de todos los gastos de su denuncia, cuando el poseedor reclama la preferencia en la adjudicación del terreno denunciado; (Artículo 43) y cuando aun la misma preferencia niega al poseedor, si no la reclama antes de que los expedientes relativos sean enviados á la Secretaría de Fomento.

Crece sobremanera esta dificultad, cuando se tiene en cuenta que aun las demasías de un terreno bien titulado por el Gobierno son reivindicables por la Nación, sin que pueda excepcionarse el poseedor con la inculpabilidad de su parte, en que el Soberano haya dado su aprobación á medidas inexactas, al tiempo de conferir el título de dominio que ampara sus tierras [Artículos 1.º y 42.]

Una dificultad más grave aún surge de la siguiente consideración:

Es de ley que los terrenos baldíos pertenecen en propiedad á la Nación; y no pudiendo alegarse en juicio *el error de derecho*, no puede alegar el poseedor de un terreno no enagenado por la República, que él creía fundadamente que podía transmitírselo en propiedad un particular.—

Juris ignorantiam in usucapione negatur prodesse. (1)

Creemos, pues, que es buena conclusión jurídica en esta materia, la siguiente:

El TITULO JUSTO que puede invocarse para prescribir un terreno baldío conforme á la Ley de 26 de Marzo, debe emanar de la Autoridad Pública y no de los particulares.

Ese título emanado de la Autoridad tendrá algunos defectos de sustancia ó de forma, que sólo pueden ser removidos por el lapso de 10 ó de 20 años según los casos, ó por «composición» de la Secretaría de Fomento arreglada á Derecho.

El lector debe tomar nota de que el artículo 44 de la Ley de 26 de Marzo de 1894, declara en *tésis general*, aunque bajo una forma inversa, que los terrenos baldíos son imprescriptibles, y que sólo pueden ganarse por prescripción 5,000 hectaras de terreno, bajo las condiciones que acabamos de estudiar.

Debe tomar nota también de que, en virtud de la no retroactividad de la ley, (2) las prescripciones parciales concedidas por dicho artículo 44, sólo pueden comenzar á correr desde el 1.º de Julio de 1894, fecha en que comenzó á regir la nueva ley.

Así es que, por muchos años todavía, las cuestiones sobre prescripción de terrenos baldíos deberán resolverse conforme á las prescripciones

(1) Fr. 4, Dig. de *juris et facti ignor.* 22, 6.

(2) Artículo 14, Constitución Federal de 1857.

de la Ley de 20 de Julio de 1863, y conforme á las prescripciones del Derecho Federal Común.

Hagamos, pues, abstracción de la ley de 26 de Marzo, y continuemos la exposición científica de las materias que abarca el presente TITULO.

SECCION SEGUNDA.

TITULUS.

ARTICULO 1.º

INDICACIONES POR VIA DE METODO.

Creemos que tarde ó temprano vendrá el legislador ó los tribunales á declarar que los terrenos baldíos son *res habiles* para la prescripción, y bajo este supuesto, no será inútil que hablemos de los demás requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva: bien que, conforme á nuestro propósito, enunciado ya al comenzar este Capítulo, sólo trataremos con extensión lo relativo al *justo título*.

*
* *

La primera de las soluciones que hemos expuesto al estudiar el artículo 27 de la Ley de 1863, parece inspirarse en un criterio favorable á los intereses fiscales.

La segunda parece inspirarse en un criterio exclusivamente favorable á los intereses particulares.

La primera de estas soluciones está quizá más apegada al texto legal. La segunda es más liberal y quizá más justa.

La perplejidad que resulta en razón de los mismos términos de la Ley, sólo puede ser definitivamente removida por el Legislador ó por las ejecutorias de los Tribunales.

§ III.

LA PRESCRIPCION CONFORME A LA LEY GENERAL DE 26 DE MARZO DE 1894.

La Ley de 26 de Marzo trajo una innovación importante con relación á las condiciones en que

pueden prescribirse los terrenos baldíos. Dice literalmente el artículo 44 de dicha ley:

«Queda derogada desde la fecha en que esta ley comience á regir, cualquiera ley ó disposición que prohíba la prescripción de los terrenos baldíos. En consecuencia, podrá en lo sucesivo cualquier individuo no exceptuado por la ley, prescribir hasta *cinco mil hectaras* de terreno baldío, y *no más*, si concurren los requisitos que con relación al tiempo de posesión y á la naturaleza del título que lo ampare establece el Código Civil del Distrito Federal.»

Parece que no nos queda más tarea después de insertar este artículo, que remitir al lector al Código Civil y á sus comentaristas, para la recta aplicación de dicho artículo.

Pero ahondando un poco la materia contenida en ese texto legal, surgen algunas dificultades de las cuales es conveniente nos hagamos cargo.

Dice nuestro texto que será prescriptible un terreno baldío:

1. Si lo posee una persona hábil para adquirirlo en propiedad.
2. Si no excede de 5,000 hectaras.
3. Si la posesión ha durado todo el tiempo que para la prescripción positiva fija el Código Civil del Distrito Federal.
4. Si el título invocado es apto para ganar la prescripción de un inmueble, con arreglo á las disposiciones del mismo Código del Distrito.