

BREVES APUNTAMIENTOS SOBRE LAS LEYES DE TERRENOS

POR EL LIC. AGUSTÍN FARRERA.

De la clasificación y adquisición de los terrenos.

CAPITULO PRIMERO.

CLASIFICACIÓN.

La ley sobre ocupación y enajenación de terrenos baldíos expedida por el Ejecutivo Federal el 26 de Marzo de 1894, en el título primero divide los terrenos de la Nación en cuatro clases, que son: Baldíos, Demasías, Excedencias y terrenos Nacionales; y como para la adquisición de cada uno de ellos dicta disposiciones especiales, precisa definirlos, y á ese efecto, siguiendo el sentido de la misma ley, diré que son:

BALDÍOS: Los terrenos que no están ocupados por el Gobierno ni por los particulares con título legal.

DEMASÍAS: Toda la extensión de terrenos que esté comprendida dentro de los linderos de una finca en la parte que excede á la porción que se adjudicó, según el mismo título.

EXCEDENCIAS: Los terrenos colindantes con una finca, que sin pertenecer á otro propietario han sido poseídos por el dueño de la finca durante veinte años.

NACIONALES: Los terrenos medidos y deslindados por el

Gobierno ó por compañías autorizadas al efecto y que no han sido enajenados. También son Nacionales los terrenos denunciados por particulares, que después de medidos y deslindados, han sido declarados desiertos.

Y puesto que la ley se ocupa también de las fincas tituladas, principalmente para los efectos del Gran Registro, se completará la división anterior con la determinación de Terrenos de propiedad particular, que son aquellos que están amparados por título legal, perfectamente reconocido y cuya extensión superficial señalada en los planos respectivos, es conforme con la que se adjudicó.

Establecidas estas definiciones, paso á indicar los términos y condiciones con que pueden adquirirse los terrenos de la Nación, y al efecto uniré las disposiciones de la ley, con las del Reglamento de 5 de Junio de 1894, sin detallarlas todas, sino únicamente las que sean esenciales para las solicitudes de adjudicación.

I

BALDÍOS.

Todos los habitantes de la República, pueden denunciar terrenos baldíos en el territorio Nacional, en la extensión que deseen, excepto los naturales de las naciones limítrofes y de los naturalizados en ellas, que no pueden hacer denuncios en los terrenos colindantes de la República, como son los ciudadanos de la República de Guatemala y los mexicanos que allá hayan tomado carta de naturalización, quienes no pueden hacer denuncios de terrenos en el Estado de Chiapas.

Tampoco prosperan en el referido Estado los denuncios que se hagan en los Departamentos que se dicen medidos por compañías deslindadoras, de lo que resulta que, como casi todo el Estado parece deslindado por ellas, y no obstante que los planos de las operaciones que anteriormente se han hecho, no es-

tán aprobados por el Gobierno, sólo se ha dado curso á los denuncios hechos en algunos departamentos, como por ejemplo el de Chilón. Lo probable es que concluidas las operaciones de rectificación en los deslindados, y aprobados los planos por el Gobierno general, queden grandes extensiones de tierra denunciadas; por lo mismo, interesa que de una vez quede definida la situación de las citadas compañías, para que mediante la publicación de los planos generales del Estado, pueda saberse si hay ó no baldíos y en qué lugar se hallan, á efecto de hacer denuncios procedentes, que de otra suerte se aglomerarían los denuncios sin resultado alguno favorable á los interesados.

El hacer denuncios improcedentes se evitaría, si los interesados fueran primeramente á la agencia respectiva y pidieran al Agente datos ó informes acerca del terreno que pretenden denunciar, quien conforme al artículo 10 del Reglamento está en la obligación de dar esas notas á los particulares que lo soliciten.

La ley declara que los denuncios anteriores á ella y que comprendan una extensión mayor de 2,500 hectáreas por cada denunciante, no se considerarán perjudicadas por este solo motivo.

Para los efectos del denuncia, los baldíos se pueden dividir en tres clases:

1.^a Baldíos que no están poseídos ó que lo han estado por menos de diez años.

2.^a Los poseídos por más de diez años, y que el poseedor ha adquirido mediante algún contrato ó documento que le ha traspasado la posesión; y

3.^a Los poseídos por más de veinte años y con las mismas condiciones que se señalan en el punto segundo.

Los de la primera clase se adquieren, mediante denuncia, ante el Agente de la Secretaría de Fomento, determinando en el ocurso la situación del terreno y los linderos que le separen de otra propiedad ó con la declaración de estar entre terrenos

baldíos. Presentado y admitido el denuncia se nombra el Ingeniero que hará la medida; hecha que fuese ésta, y habiendo manifestado los colindantes su conformidad con los linderos que se marcan en los planos, se remitirá el expediente á la Secretaría de Fomento para su aprobación, quien mandará hacer la adjudicación mediante el pago del terreno, que se hará á los precios que fija la tarifa vigente en la época del denuncia.

Los baldíos de la segunda clase se solicitarán y adjudicarán en igual forma, pero el pago del terreno se hará descontando el 33% del precio de tarifa.

Los de la tercera clase se pueden adquirir de igual modo que los anteriores, ó por medio de composiciones con la Secretaría de Fomento, siendo esto último lo más conveniente. Las composiciones se hacen en la forma siguiente:

Se solicita del Ministerio la composición para adjudicación, comprometiéndose el interesado á medir por su cuenta el terreno y proponiendo el Ingeniero que deba hacer la mensura. Admitida la solicitud se concede al interesado un término dentro del cual debe presentar el expediente de medida con los planos y el informe del Ingeniero y además la información que debe rendirse ante el Juzgado de Distrito, respecto á que se ha poseído por más de veinte años el terreno de que se trata. Aprobados que sean esos documentos por el Ministerio, se mandará extender el título, mediante el pago que hará el solicitante del terreno, gozando en este caso de una rebaja del 50% del precio de tarifa.

II

DEMASÍAS.

Las franquicias que otorga la ley para los terrenos baldíos, son las mismas que para las demasías; en consecuencia, todos los habitantes de la República pueden denunciar las demasías que haya en las fincas, sin limitación, en cuanto á la extensión

denunciable y bajo las condiciones que á continuación se expresan:

Las demasías pueden adquirirse por el denuncia ante el Agente ó por medio de composición ante el Ministerio de Fomento, sujetándose en uno y otro caso á las formalidades que se han determinado para la adquisición de terrenos baldíos, poseídos por más de veinte años, con estas diferencias: Primera. En los denuncios ó composiciones de demasías deberán presentarse los títulos primordiales y traslativos de dominio. Segunda. Deberá acompañarse la manifestación de conformidad de los colindantes, con los linderos que se marcan en los planos. Tercera. Presentará el último título traslativo, debidamente inscrito en el Registro Público, que corresponda al lugar en que se encuentre ubicada la finca.

En las adjudicaciones de demasías se hará al solicitante una rebaja de un 66% del precio de tarifa.

III

EXCEDENCIAS.

Se adquieren mediante las mismas formalidades que para las demasías, con las modificaciones siguientes:

Como las excedencias no pueden estar amparadas con ningún título legal, se presentarán únicamente los de la finca que linde con ellas, y estos títulos se inscribirán y remitirán en la forma que se ha dicho anteriormente, rindiendo además una información ante el Juzgado de Distrito, de que se ha poseído el terreno por los dueños de la finca durante veinte años.

IV

NACIONALES.

Para la adquisición de estos terrenos se solicitará de la Secretaría de Fomento la venta de la extensión que se desee, haciendo indicación del precio que se quiera pagar y de las

condiciones de pago; la Secretaría aceptará la solicitud ó la modificará en los términos que crea conveniente, pero sin que el precio del terreno sea menor del que señala la tarifa respectiva. Puede también conceder plazos al solicitante; pero en este caso, el título no se expedirá sino hasta quedar hecho el pago.

CAPITULO SEGUNDO.

DISPOSICIONES GENERALES.

Desde el 1º de Julio de 1894, hasta igual fecha de este año, solamente á los poseedores de demasías, excedencias y baldíos concede la ley el derecho de solicitar su adjudicación.

Transcurrido el plazo que se fija anteriormente, cualquiera otra persona puede hacer denuncios en los terrenos referidos, pero sin que el denunciante tenga derecho á rebajar en el precio; mas si en ese término el poseedor hiciere también uso del derecho de denuncia, será preferido con relación al tercero, pagándole á éste los gastos que hiciere y ocurriendo á la agencia antes que remita la primera solicitud al Ministerio.

Desde el 26 de Marzo de 1894 empezó á correr el término para la prescripción de los terrenos baldíos, los cuales se prescribirán en la forma que para la prescripción de bienes raíces señale el Código Civil del Distrito Federal.

Si el solicitante no presenta los documentos relativos dentro del plazo que se le hubiere señalado, ya sea que esto provenga de negligencia ó morosidad del mismo solicitante y aun por caso fortuito ó fuerza mayor, la concesión caducará por este solo motivo, pudiéndose hacer nueva denuncia ó solicitud en los términos que se fijan anteriormente.

Los expedientes que estén en tramitación ante los jueces de Distrito, continuarán radicados allí, teniendo los interesados derecho de desistirse y hacer el denuncia ante el Agente que corresponda.

Los expedientes de denuncia de terrenos baldíos que á la fecha de la ley se hallen pendientes de resolución en el Mi-

nisterio de Fomento, se sujetarán á las leyes que regían anteriormente.

Las composiciones, declaraciones ó arreglos por demasías, excedencias ó baldíos, que en la fecha indicada no hayan estado resueltos, se sujetarán á las reglas que la ley actual establece.

La ley de 26 de Marzo citada, así como el Reglamento de 5 de Junio de 1894, comenzaron á regir el 1.º de Julio del mismo año.

CAPITULO TERCERO.

INSCRIPCIÓN EN EL GRAN REGISTRO DE PROPIEDAD DE LA NACIÓN.

Las propiedades inscritas en el Gran Registro de Propiedad de la Nación, serán consideradas por el Gobierno Federal como perfectas, irrevocables y exentas de todo género de revisión. En consecuencia, una vez inscrita una propiedad, no habrá necesidad de conservar los títulos ni ningún otro documento, bastando el certificado de inscripción que dará la misma Oficina.

Todos los títulos de terrenos, expedidos legalmente, pueden inscribirse en el Gran Registro, en esta forma: El interesado ocurrirá á la Secretaría de Fomento, acompañando los títulos de propiedad y pidiendo la inscripción, y ella lo concederá si reúnen estas condiciones: 1.ª Si el Fisco está pagado del valor del terreno. 2.ª Si han levantado los planos en los términos que se señalan para el caso de denuncios de terrenos baldíos; y 3.ª Si los colindantes están conformes con los linderos que se marcan en los planos.

Obtenida del Ministerio la autorización, y mediante el pago del derecho de inscripción, se extenderá al interesado el certificado correspondiente.

CAPITULO CUARTO.

OBSERVACIONES.

Las indicaciones anteriores no comprenden todas las disposiciones de la ley, sino únicamente las más importantes y por

medio de las cuales los interesados podrán formarse un concepto de las ventajas y penas establecidas. Por otra parte, ni la ley, ni el Reglamento han podido prever todos los casos que pudieran ocurrir en la práctica, y que ha sido necesario resolver por determinaciones especiales que hasta hoy el Ministerio, sin salirse de los términos de la ley, ha venido dictando del modo más favorable á los solicitantes. En un punto sí se ha mostrado muy enérgico, y ha sido en cuanto á los términos que en cada caso otorga para la tramitación del expediente, pues como se ha dicho, no concede prórrogas de ninguna clase, y vencido un término sin llenar las condiciones exigidas, caduca la solicitud, sin que para evitar esto, pueda oponerse excusa ni pretexto alguno. Esta actitud del Ministerio parece extraña, y será, si se quiere, perjudicial á muchos interesados; pero no cabe duda que tiene por objeto corregir la negligencia en que siempre se ha incurrido en negocios de este género, y de este modo llegar más pronto al fin de la ley, que es definir la propiedad territorial. Así es que, debe procurarse la mayor actividad en la tramitación de los expedientes, á efecto de no incurrir en la caducidad, que vencido un plazo se hace del todo inevitable.

Este peligro, que es la pérdida involuntaria de un derecho, está compensado con otras ventajas y condiciones favorables que ha dictado el Ministerio. Si los interesados se descuidan y abandonan, sufrirán todo el rigor de la ley; pero si obran con actividad, se podrán aprovechar de las franquicias que concede.

AUMENTO.

Además de la ley citada, existe la que se ha llamado de La Propiedad Raíz, y que con su Reglamento fué expedida el 8 de Noviembre de 1892, que entre otras disposiciones, contiene las siguientes:

Los poseedores de toda clase de fincas, sean rústicas ó ur-

banas, pueden solicitar de la Secretaría de Hacienda una declaración que implica una renuncia absoluta del Fisco á todos los derechos eventuales que por nacionalización ó cualquiera otra causa pudiera tener sobre las expresadas fincas. El plazo concedido nuevamente para hacer estas solicitudes, termina el 31 de Diciembre de 1895.

Las declaraciones de las renunciaciones de los derechos fiscales, colocan á la finca á que dicha declaración se refiere, completamente á cubierto de cualquiera denuncia por motivo de las responsabilidades que hubiera tenido la finca antes de la declaración.

Las fincas poseídas por corporaciones á quienes la ley prohíbe adquirir ó retener bienes raíces, no pueden ser objeto de estas declaraciones, y si lo fuesen por simulación que se haya hecho, la liberación no tendrá efecto.

Las solicitudes de renuncia pueden hacerse ante los Jefes de Hacienda, los Administradores de Rentas, Administradores de Oficinas Subalternas ó ante la Secretaría de Hacienda, que es lo más expedito, por cuyo motivo reseñaré el procedimiento que se sigue en este caso:

El que pretenda la renuncia, deberá solicitarla por escrito, indicando la ubicación y el precio de la finca, el que justificará con el último recibo de contribuciones ó con la constancia de la oficina recaudadora que lo determine.

Admitida la solicitud por la Secretaría, lo turnará á la Sección que corresponda, para que informe, y si estuviere de acuerdo, la Secretaría mandará expedir la declaración.

En el escrito en que se haga la solicitud de renuncia del Fisco, se pondrán estampillas de documentos, que tengan resello especial en esta forma "Propiedad Raíz" y en la cantidad que corresponda al valor de la finca.

Si el documento que contenga la declaración se extravía, puede adquirirse otro nuevo, mediante el pago de igual cantidad en estampillas.

Téngase presente, que si como en el Estado de México,

en los demás Estados de la República se da una ley, exigiendo que para el otorgamiento de escrituras de venta, permuta ó donación de fincas, deben presentarse los certificados de liberación, el solicitar ésta ya no será un derecho, sino una obligación que determina la ley.