

ORDENANZA Y ESTUDIO

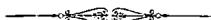
SOBRE

LA PROPIEDAD RAIZ

PARTICULAR Y MUNICIPAL

EN LA PLANTA URBANA Y EJIDOS, Y DEMAS
QUE SE RELACIONAN CON ELLA

URUGUAY (PROVINCIA DE ENTRE RIOS)



BUENOS AIRES

IMPRENTA DE PABLO E. CONI É HIJOS, ESPECIAL PARA OBRAS

60 — CALLE ALSINA — 60

1887

ORDENANZA Y ESTUDIO

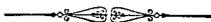
SOBRE

LA PROPIEDAD RAIZ

PARTICULAR Y MUNICIPAL

EN LA PLANTA URBANA Y EJIDOS, Y DEMAS
QUE SE RELACIONAN CON ELLA

URUGUAY (PROVINCIA DE ENTRE RIOS)



BUENOS AIRES

IMPRENTA DE PABLO E. CONI É HIJOS, ESPECIAL PARA OBRAS

60 — CALLE ALSINA — 60

1887

ORDENANZA

ORDENANZA

SOBRE LA

PROPIEDAD RAIZ PARTICULAR Y MUNICIPAL

EN LA PLANTA BAJA Y EJIDOS DE LA CIUDAD DEL URUGUAY
Y DEMAS QUE SE RELACIONAN CON ELLA

El Concejo Deliberante de la Municipalidad del Uruguay.

TENIENDO EN CUENTA

1° Que una de las materias mas importantes y de trascendencia á legislarse por la Autoridad Municipal, es el deslinde de la propiedad particular y la pública dentro de su jurisdiccion, haciéndose urgente el dictar disposiciones sobre el reconocimiento de aquella y establecer garantías á los que se hallan en las condiciones de la ley, tomando medidas equitativas sobre los ocupantes sin títulos y determinar y reglamentar definitivamente, como consecuencia: la manera de justificar el derecho por los particulares; la estension legal de los terrenos; el encuadre de estos y separacion de vías públicas; la jurisdiccion Municipal y sus facultades sobre distribucion de zonas y demás que á esto se refiere; la descripcion de la Planta Urbana y Ejidos con los limites internos y

externos; el Catastro y registro de títulos: venta de tierras fiscales municipales; y por último, las ubicaciones, mensuras y amojonamientos.

2° Que á este propósito y en obsequio del fomento y progresivo desenvolvimiento de la riqueza debe procederse si bien dentro de las leyes preexistentes, con equidad, y con el alto propósito de respetar los derechos adquiridos y poblar antes que hacer de la enajenación de la tierra, una fuente de recursos inmediatos.

3° Que es deber de toda buena administración, propender por todos los medios, á asegurar la propiedad, base de la riqueza y garantía de paz y engrandecimiento de los pueblos.

4° Que se hace mas útil el tomar una medida general al respecto, reuniendo en un cuerpo todo lo que se relacione con la propiedad raíz particular y Municipal en la Planta Urbana y Ejidos, dada la diversidad de disposiciones diseminadas, y prácticas, teorías y principios tan contradictorios, como los que han reinado hasta ahora entre nosotros, en tal materia.

5° Que por estas razones, fué necesario hacer un estudio previo que se encomendó á la Comisión de Tierras, nombrada por la Municipalidad, y autorizada por la ley orgánica, cuyo trabajo debe reducirse á preceptos, codificando los principios que él contiene; sirviendo aquel como fuente de doctrina para la mejor aplicación de la ley ú ordenanza sobre el particular, basada en dicho estudio, estatuye lo siguiente:

CAPÍTULO I

DE LA PROPIEDAD CONSIDERADA DESDE SU ORÍGEN, DERECHOS DE LA MUNICIPALIDAD Y DE LOS PARTICULARES SOBRE ELLA Y CONCESIONES Á LOS OCUPANTES SIN TÍTULOS.

Art. 1º. — Roconócese como base ó razon primitiva de la propiedad particular, la posesion por ocupacion con ánimo de adquirir las tierras Municipales, siempre que se hayan llenado los requisitos establecidos por la ley para adquirir la propiedad, de cercar y poblar dentro de los términos legales, prévia solicitud á la Autoridad competente, debiendo comprobarse estos extremos (de acuerdo con las disposiciones de la época de la concesion), con la exhibicion del documento que acredite el *justo título*, que lo constituye, en nuestro caso, el derecho adquirido, en tales términos y la constatacion del mismo.

Art. 2º. — Queda escusado de toda exigencia, el poseedor que probase una ocupacion sin interrupcion ni oposicion alguna, por mas de treinta años, á título de propietario, con lo que está exento de otra prueba, que la de que posee porque posee, y prescripto todo derecho de parte de la Municipalidad.

Art. 3º. — La propiedad urbana dentro de la jurisdiccion Municipal, se considera distribuida bajo estas tres denominaciones: *Posesion legal documentada*; *Posesion treintenaria*; *Adquisicion por contrato*.

Art. 4º. — Á la primera categoría, pertenecen todos los terrenos de solares, quintas y chacras, poseidos

por particulares, en virtud de denuncias y demás trámites ante la autoridad competente, concedidos hasta el 25 de Setiembre de 1860.

Á la segunda categoría, pertenecen todos los terrenos de la Planta Urbana y Ejido, que el poseedor compruebe hallarse ocupándolos, él ó sus antecesores á quienes legítimamente represente, á título de propietario, desde treinta años atrás, sin otra condicion.

Á la tercera categoría corresponden, los terrenos ubicados dentro de la jurisdiccion Municipal, adquiridos directamente del Excelentísimo Gobierno, antes de la creacion de las Municipalidades, y de estas despues por compra, donacion ú otro título traslativo del dominio, en las condiciones de las distintas disposiciones vigentes, segun la época en que se haya realizado la transferencia al particular.

Art. 5°. — Todo propietario tiene la obligacion de conservar cercados y poblados los terrenos que posea, dándose al efecto un nuevo plazo de doce meses, á contar desde la publicacion de la presente ordenanza, sujetándose además á las disposiciones y penas establecidas sobre ornato público, vigentes.

Art. 6°. — Los que no dieran cumplimiento, en el término fijado en el artículo anterior, y cuyo origen de la propiedad, fuese la concesion gratuita á condicion de cercar y poblar, la prescripcion trentenaria, ó la adquisicion por compra, con las mismas condiciones de cercar y poblar, ú otras inobservadas, perderán sus derechos, que vuelven al dominio Municipal, y podrá ser vendida la propiedad con arreglo á esta ordenanza.

Art. 7°. — Para que tenga efecto lo dispuesto en el artículo anterior, es necesario que la Municipalidad, constate en debida forma el hecho, y se apropie de la cosa abandonada ó despoblada de acuerdo con las disposiciones del Código Civil.

Art. 8º. — Las adquisiciones que se hayan hecho, desde la promulgacion de la ley sobre Ejidos, y las que se efectúen en virtud de la presente, se sujetarán á las condiciones establecidas por aquella; y si en las enagenaciones hechas, no se han llenado ó cumplido algunos de los requisitos preceptuados por la misma, deberán llenarse, dentro del término de seis meses, bajo las penas establecidas por ella.

Art. 9º. — Autorízase al Presidente de la Municipalidad, para que de acuerdo con el Concejo Deliberante, tranze las cuestiones que puedan suscitarse sobre los terrenos del Municipio; reconociendo la propiedad, á los que, si bien no han llenado los requisitos legales ante autoridad competente para ocupar á título de propietario (no pudiendo por otra parte acogerse á la prescripcion trentenaria), han cumplido, sin embargo, las condiciones de cercar y poblar conservando los terrenos en esta condicion, quieta y pacíficamente, sin interrupcion de tercero, y á ciencia y paciencia del Gobierno de la Provincia, primero, y de la Municipalidad, despues, pagando contribuciones y demás impuestos; y sobre todo, cuando haya empleado un capital de consideracion sobre la tierra que posee, siempre que la posesion parta de época anterior á la de la ley que dispone la venta de las tierras Municipales, y se comprueben en forma estos hechos y el de conservar actualmente dicha posesion sin interrupcion, quieta y pacíficamente y sin oposicion de tercero, procediendo en los demás casos, bajo las reglas siguientes:

1º Cuando se presente título deficiente ó con vicios de nulidad, de terrenos despoblados, se admitirá como principio de prueba de la posesion, debiendo complementarse esta; y si resultase comprobada la posesion, antes del 25 de Setiembre de 1860, aunque no se hubiese conservado la poblacion y siempre que no haya sido adquirida por tercero, despues del aban-

dono; se le reconocerán las tres cuartas partes, en propiedad, de lo que haya estado cercado, y por la otra cuarta parte, se concederá un plazo de seis meses, para el pago por justa tasacion;

2ª Los que tuviesen tierras pobladas, aunque no exhiban títulos, probando el hecho de haberlas tenido en esas condiciones sin interrupcion durante diez años, por lo menos; se les concederá en propiedad la mitad del terreno que ocupen, mientras no exceda de una suerte de chacra, de una suerte de quinta ó de un solar en las zonas respectivas, con opcion, tambien en este caso, á la compra de la otra mitad por tasacion;

3ª Si la posesion fuese por mas de treinta años, á partir de cualquier época, se reconocerá la propiedad al total del terreno poseido;

4ª La Municipalidad otorgará, en cualquiera de los casos, despues de haberse llenado los requisitos, el correspondiente título, á costa del interesádo, lo mismo que el registro;

5ª Los títulos que hubiesen sido reconocidos por el Poder Ejecutivo de la Provincia, durante la época que no existian las Municipalidades serán respetados como tales, si se hubiesen llenado todas las formalidades de ley para el reconocimiento. En caso contrario el que se pretenda dueño se someterá á las anteriores reglas en las proporciones indicadas segun los casos;

6ª No se considerará reconocida por la Municipalidad ninguna informacion de testigos en la que no hubiese tenido la debida participacion, si aquella fué concluida despues de la instalacion de dichas Corporaciones;

7ª En los casos en que la propiedad hubiese sido reconocida por la Municipalidad, ó por otra autoridad competente, aunque el reconocimiento solo tuviese por base la informacion de testigos se autorizará al

Presidente de la Municipalidad para estender la escritura, si no hubiese sido otorgada antes, á costa del que la solicite, debiendo en cada caso dar aviso prévio á la Comision de Administracion, la que podrá hacer las observaciones que crea convenientes, resolviendo en caso de oposicion el Concejo Deliberante.

CAPÍTULO II

MANERA DE JUSTIFICAR EL DERECHO DE PROPIEDAD DOCUMENTOS PÚBLICOS É INFORMACIONES «AD-PERPETUAM»

Art. 10.—Las maneras de justificar ó probar el derecho de propiedad particular, adquirido sobre la tierra Municipal, serán dos: la prueba literal ó instrumental, una; y la testimonial ó de informacion, otra. La primera se hace con escrituras ó instrumentos públicos, y la segunda con la informacion *ad perpetuam*. Se incluyen en la primera los documentos con que hasta ahora se ha comprobado el derecho originario particular de la propiedad en el municipio, es decir, la solicitud y trámites corridos al efecto, ante autoridad competente, para adquirir la posesion, ya original ó en cópia espedida por la misma ó por otro funcionario público.

Art. 11.—La informacion de testigos solo puede tener lugar como prueba supletoria, debiendo empezar por justificarse préviamente la existencia de la causa del extravío del documento, para entrar en la informacion sobre la existencia del hecho en el cual se apoya el derecho de la posesion ó propiedad.

Art. 12.— En este caso el interesado ocurrirá al Juzgado de 1ª Instancia competente, produciendo la informacion, pidiendo se reciba declaracion de testigos, con citacion de la Municipalidad, y demás requisitos de ley.

Art. 13.— Despues de las reglas consignadas por el derecho para los casos generales, y por lo que se refiere á las tierras municipales adquiridas por los particulares, deben justificarse los siguientes estremos, sin la prueba de los cuales habrá presuncion en contrario al derecho alegado por el particular, dificultando legalmente el reconocimiento administrativo, salvo los derechos de los interesados para ante los Tribunales: 1º el registro en alguno de los libros existentes, que debió efectuarse por disposiciones vigentes, primero ante los Alcaldes mayores, despues ante los Juzgados de Paz y Gefaturas Políticos, y últimamente ante las Municipalidades; 2º la época ó la causa del estravfo del documento y la no existencia de los antecedentes en los archivos respectivos de la época de la concesion, que deberá determinarse; 3º constancia del pago de las contribuciones establecidas por las leyes á la propiedad; 4º que los testigos declaren, por conciencia propia, ó que haya algun principio de prueba escrita, ó vestigios por lo menos de la poblacion; 5º no haber perdido el derecho por despoblacion ó abandono, de acuerdo con las leyes y decretos que establecieron plazos para poblar, bajo aquel apercebimiento.

Art. 14.— Es entendido que, aun llenados estos requisitos, la informacion *ad perpetuam* nunca hará fé contra documento público ó prueba en juicio contradictorio con sentencia judicial ejecutoriada, que la destruya, siendo siempre un documento condicional.

Art. 15.— Para los casos en que solo haya de probarse el hecho de la posesion, á fin de acojerse á las concesiones que por esta ordenanza se establecen, se

eximirá al interesado de la prueba de la existencia del título y de todo lo demás que se relacione con él; concretándose á justificar el hecho de la posesion, la época en que tuvo principio la estension y todos los demás extremos indicados anteriormente.

CAPÍTULO III

DE LA ESTENSION Ó MEDIDA DE LOS SOLARES, QUINTAS Y CHACRAS

Art. 16.—La estension superficial de los solares, quintas y chacras será, para el reconocimiento de los derechos de los particulares, la que determinen sus títulos; y en caso contrario, es decir, que no hubiesen sido medidos, ó indicada la medida, se entenderá que tienen: los solares cuarenta varas de frente por cuarenta de fondo, las quintas doscientas varas por cada frente, y las chacras cuatrocientas varas por los cuatro rumbos. Los que hubiesen sido concedidos bajo límites, tendrán la estension que estos determinen. La distribucion oficial para la apertura de vías, será hecha por las medidas indicadas, en el caso que no hubiesen sido medidas, ó indicada la medida.

Art. 17.—Cuando en los solares urbanos resultase alguna diferencia de sobrante ó de falta, ocasionada por la desviacion de las líneas del trazado, se resolverá distribuyéndose por mitad entre los propietarios colinderos la demasia, soportando en la misma proporcion la falta, cuando no haya edificacion sobre la fraccion en cuestion, respetándose, en caso de haberla, los hechos consumados, siempre que se haya adquirido por prescripcion ó por alguno de los otros medios legales, la propiedad contra derecho de tercero.

CAPITULO IV

DEL ÉNCUADRE DE LA PROPIEDAD Y SEPARACION DE VIAS PÚBLICAS

Art. 18.— A los efectos de la Ley de Ejidos del año 1872, y respondiendo al plan trazado por la misma, encuádrese la propiedad de la planta urbana y ejidos, á la delineacion que se debe practicar.

Art. 19.— Las propiedades existentes, cuya ubicacion no responda á un rumbo igual y regular y no se encuentren por sus frentes, ni respondan á lineas paralelas que arranquen de un mismo eje, deberán ubicarse de manera que correspondan al encuadre.

Art. 20.— Para que tenga lugar aquella mejora, practíquese una delineacion general por peritos nombrados al efecto, de acuerdo con las leyes vigentes é instrucciones, tan pronto los recursos del Tesoro Municipal lo permitan, levantándose sobre el terreno los planos figurativos de la operacion, y haciendo la ubicacion, mensura, deslinde y amojonamiento de las propiedades, encuadrándolas á rumbo fijo y procediendo de acuerdo con la Ley de Ejidos, con las instrucciones de agrimensores, con esta ordenanza, con las reglas establecidas en el estudio que la ha precedido, y con las instrucciones particulares que espida la Municipalidad en consonancia con las mismas.

Art. 21.— Una vez hecho el trazado técnico en el plano general figurativo y aprobado este, antes de ponerlo en práctica se tratará de arreglar con los propietarios, arbitrando con ellos los medios de

llevar á cabo tan útil operacion, conciliando las intereses particulares y públicos. Al efecto se nombrará una comision, con facultades especiales, la que acercándose á los propietarios, tratará de zanjar cualquier dificultad que ocurra en el terreno de la transaccion.

Art. 22.— Las vías públicas á abrirse, una vez realizada la operacion de encuadre, ó antes si el incremento de la poblacion lo exigiere, se sujetarán á las mismas disposiciones y reglas que ésta, bajo las instrucciones siguientes: 1ª Si al abrir las calles, se encontrasen á los dos costados terrenos de la medida oficial, que respondan al trazado de los ejidos, pero que algun cerco estuviese avanzado ó retirado de la línea de la calle, el propietario está obligado á colocar el cerco en esta, tratándose solo de cercos provisorios, y en cuanto á edificios, se procederá con iguales reglas que las que se han aplicado hasta ahora en la planta urbana: prohibir toda posterior mejora sin retirarse antes el edificio, ó indemnizar la demolicion que se ordene; 2ª Si al abrir las calles que respondan al mismo trazado, en una zona donde existan terrenos de data anterior y de mayores dimensiones que las marcadas por la Ley de Ejidos, se le ubicará su terreno distribuyéndolo por la medida oficial en grupos de diez y seis cuadradas de cien varas cada una, en la zona de chacras, de cuatro cuadradas de la misma estension en la de quintas, y de una manzana de ochenta varas en la planta urbana, respondiendo en todos los casos al trazado y por consiguiente á las vías; y si sobrase alguna fraccion para el completo de otra chacra, quinta ó solar, se ubicará tambien al dueño este terreno, dentro de las mismas reglas, pudiendo solicitar aquel la integracion con terrenos fiscales, que comprará, si no prefiriese ceder la fraccion en favor de la Municipalidad.

Art. 23.— Todos los terrenos baldíos adquiridos por los particulares, es entendido á condicion de ceder á las vías públicas ordinarias, considerándose implícita en el título aquella condicion.

Art. 24.— Si la vía tomase otros intereses clavados en la tierra, será caso de indemnizacion, de acuerdo con las leyes.

Art. 25.— Tambien será indemnizable el terreno si las dimensiones del ancho de la calle excediesen del máximum de las existentes en la planta urbana, cuando se trata de la zona comprendida dentro de los boulevards interiores, y de veinte varas fuera de estos, siendo aplicables para este caso las reglas establecidas para los solares urbanos.

Art. 26.— La delineacion de las calles no podrá nunca perjudicar la edificacion actual, y solo restringir para en lo sucesivo la que resulte desviada ó sobre la línea de la vía pública.

Art. 27.— Los terrenos de la planta urbana especialmente, cualquiera que sea su denominacion primitiva, la estension dentro de cercos ó la determinada en el título, no pueden nunca considerarse sinó como solares de cuarenta varas de frente por cuarenta de fondo, y sujetarse al encuadre y delineacion urbana preexistente, última espresion de la subdivision oficial de las tierras; de manera que si existiese algun terreno que interrumpiese la continuidad de una vía ó calle, está obligado el propietario á dejarla espedita sin indemnizacion alguna y sin necesidad que la medida tenga un carácter general, siempre que de cada lado de la vía abierta queden dos solares de las dimensiones indicadas, hasta dar con la otra calle paralela del fondo, partiendo de la regla que: « las manzanas urbanas son de ochenta varas lineales », á la que deberán sujetarse los terrenos de quintas y chacras cuando sean aquellas zonas consideradas como planta urbana.

CAPÍTULO V

DEMARCAACION DE LA JURISDICCION MUNICIPAL Y FACULTAD DE LA MUNICIPALIDAD SOBRE DISTRIBUCION DE ZONAS Y DEMÁS QUE Á ESTO SE REFIERE.

Art. 28.— La jurisdiccion Municipal se estiende á todo el territorio de cuatro leguas concedido por la Ley de Ejidos y demarcado por el plano últimamente levantado por el agrimensor D. Gerónimo Ulibarrie, aprobado por el Exmo. Gobierno de la Provincia, por decreto de fecha 19 de Marzo de 1884.

Art. 29.— Es atribucion de la Municipalidad, en consecuencia, cambiar la condicion de los terrenos comprendidos dentro de los ejidos en su uso y distribucion, haciendo de las chacras quintas, y de estas solares, estableciendo nuevas zonas, como medida general, cuando el incremento de la poblacion lo requiera, y escluyendo el pastoreo en las zonas en que pudiera perjudicar el desarrollo de la poblacion ó la agricultura.

Art. 30.— Todo terreno que resulte baldío dentro de la jurisdiccion Municipal, será considerado fiscal, pudiendo la Municipalidad disponer de él, de acuerdo con las leyes de su creacion.

CAPÍTULO VI

DETERMINACION DESCRIPTIVA DE LA PLANTA URBANA Y EJIDOS, DISTRIBUCION ACTUAL DE ZONAS Y LÍMITES INTERNOS Y ESTERNOS.

Art. 31.— Las cuatro leguas de superficie destinadas para planta urbana y ejidos de esta ciudad, de

acuerdo con el plano y operacion á que se refiere el artículo 28, se hallan comprendidas dentro de los límites siguientes: Norte, Arroyo del Molino, siguiéndolo aguas abajo á contar desde el mojon esquinero noroeste, que figura en el plano bajo el número 1, sito sobre la costa de dicho arroyo, hasta su desembocadura en el Rio Uruguay; Oeste, dos líneas amonadas, una que, partiendo desde el mojon mencionado número 1, sito sobre la costa del Arroyo del Molino, corre con rumbo verdadero Sud $2^{\circ} 19''$ E., 8375 metros, hasta dar con el mojon que figura en el mismo plano bajo el número 3, sito sobre la costa del arroyo de la China, y otra que se halla á 1600 metros hácia el Este de la anterior, y que partiendo del mojon que figura en el plano de la referencia bajo el número 4, sito sobre la costa del Arroyo de la China, corre paralelamente á la anterior ó sea con rumbo verdadero Sud $2^{\circ} 19''$ E. 5509 metros, hasta dar con el mojon que figura bajo el número 5, sito sobre la costa del Arroyo del Tala y que sirve de mojon esquinero sudoeste del ejido; Sud, Arroyo Tala aguas abajo á contar desde el mojon número 5 hasta su desembocadura en el Arroyo de los Chanchos; Este, Arroyo de los Chanchos y Rio Uruguay aguas arriba hasta dar con la boca del Arroyo del Molino.

Art. 32. — El cuatro de legua destinado por la Ley de Ejidos para solares, se halla comprendido entre tres Boulevards de treinta metros de ancho cada uno, uno que limita el frente Norte, sito á la distancia de quinientos ochenta y tres metros ocho décimos hácia el Norte del Boulevard ó calle de cuarenta varas de ancho que pasa por el frente de la casa del señor Pereyra (conocido por Boulevard de las carreras) y corre desde el rio hácia el Oeste con rumbo verdadero Sud $77^{\circ} 36''$ Oeste hasta la distancia de 2646 metros; otro que limita el frente Oeste y se halla sito á la distancia de 675 metros 4 décimos hácia el Oeste de la

calle ó Boulevard de cuarenta varas de ancho que pasa por el frente Oeste de la casa de D. Bautista Rey y corre desde el extremo Oeste del anterior al rumbo verdadero Sud $9^{\circ} 12''$ E. hasta la distancia de 2870 metros; y el otro que limita el frente Sud corre desde el extremo Sud del anterior al rumbo verdadero Norte, $77^{\circ} 36''$ E. hasta dar con el rio á la distancia de 2037 metros.

Art. 33. — La zona de una legua destinada para quintas, se halla comprendida dentro de los siguientes límites: Norte, Arroyo de Curro; Este, rio Uruguay y Boulevard Oeste de la zona de quintas; Sud, Boulevard Norte de la zona de quintas y Arroyo de la China; Oeste, un Boulevard de treinta metros de ancho que corre desde el Arroyo de la China al rumbo verdadero Norte $9^{\circ} 12''$ O. 4300 metros hasta dar con el Arroyo de Curro, y se halla sito á la distancia de 4558 metros 6 décimos hácia el Oeste del Boulevard Oeste de la zona de quintas.

Art. 34. — Los límites de la zona de chacras son los límites exteriores del ejido y los marcados á la zona de quintas.

CAPÍTULO VII

DEL CATASTRO DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO DE LOS TÍTULOS DE LA MISMA.

Art. 35. — Tan pronto lo permita el estado del Tesoro Municipal, y practicado el encuadre de la propiedad, se procederá á levantar el catastro de aquella en la planta Urbana y Ejidos del Municipio, compren-

diendo en él, el registro detallado, descriptivo y gráfico de la misma.

Art. 36. — Las operaciones catastrales, abrazarán cuatro puntos principales: el deslinde de los terrenos, la relacion descriptiva y dibujo pericial, la reparticion individual y las alteraciones y modificaciones que sufra la propiedad.

Art. 37. — Para el deslinde de los terrenos, se nombrarán uno ó mas geómetras ó agrimensores, los que empezarán por la confeccion del presupuesto ó cuadro de los gastos de la operacion, que presentarán al Concejo Deliberante para su aprobacion.

Art. 38. — Siendo la base principal del Catastro el deslinde, si se originase alguna cuestion, dado el estado de nuestra propiedad, se ventilará la contienda préviamente en juicio contencioso administrativo ante la misma Municipalidad, y si los interesados, no se conformasen con la resolucion de dicha Corporacion, harán uso de sus derechos, ante la justicia ordinaria, en juicio contradictorio con la misma, ó entre particulares, de acuerdo con las leyes vigentes.

Art. 39. — Despues de practicado el deslinde definitivamente, se dividirá en secciones el territorio municipal, procediéndose á la triangulacion, consistente en un enrejado de triángulos que cubra todo el perímetro, á fin de establecer una direccion fija y precisa de los planos que han de levantarse. Estos planos se harán por separado, esto es, uno general y uno de cada terreno ó propiedad, para conocer con exactitud, la ubicacion, la configuracion, la estension, la cavidad y clase de cada área.

Art. 40. — Practicada la operacion anterior, se hará la descripcion y se formará una tabla indicativa, en la que se comprenda todo, y en cada área, se dibujará la finca en plano horizontal, y se anotará el nombre del dueño, con el número de órden que le corresponda.

Art. 41. — En seguida se procederá á la clasificación, formando una tarifa de las tasaciones y distribución del impuesto, operación que se encargará á una comisión pericial. Los clasificadores presentarán al Cuerpo Municipal por escrito el resultado de la operación, y se llamará á los propietarios, dándoles un plazo, dentro del cual podrán oponerse, si se considerasen agraviados, resolviendo, vencido el término, sin perjuicio de los derechos que las leyes les acuerdan.

Art. 42. — Como complemento de las operaciones catastrales, y para que dé en todo tiempo los resultados consiguientes, se establecerá un gran libro, en que se anotarán las modificaciones ó alteraciones de la propiedad en lo sucesivo, á fin de que las matrices vayan siempre conformes con las que, por ventas ó cambios, sufran las propiedades.

Art. 43. — Al efecto, se solicitará por intermedio de quien corresponda, la noticia de los Escribanos de número de la Provincia y especialmente del Municipio y por las que se otorgasen fuera, y por los bienes que pasen á otras manos, por sucesión, ó por cualquier otro título traslativo del dominio que no arranque de un contrato, se obliga al adquirente á dar aviso dentro del término de un mes de haber tomado posesión, así como al propietario, por las reformas, mejoras ó destrucción de lo existente, que practicase en todo tiempo, bajo la multa de diez pesos mensuales mientras permanezca en mora.

Art. 44. — Para la realización del Catastro y su mantenimiento en carácter de permanente, créase una Oficina cuya dotación, presupuesto, creación de recursos y reglamentación, serán objeto de una ordenanza especial.

Art. 45. — Mientras tanto no se lleven á cabo las operaciones de encuadre y catastro, procédase á un nuevo registro de la propiedad, mejorando la forma

en que se ha llevado hasta ahora, á fin de que aquel surta los efectos legales, sometiendo en lo sucesivo los documentos que fuesen presentados, á un previo reconocimiento administrativo de la propiedad, pasando los documentos al estudio de una comision, y resolviendo en vista de su dictámen el Cuerpo Deliberante Municipal.

Art. 46.—Para llevar á efecto esta operacion, se distribuirá la propiedad por cuarteles, subdivididos en aceras, y estas en grupos de tres manzanas, dentro de los boulevards internos, tomando por punto de partida el norte, y en los ejidos dividirlos en tres secciones, una del norte, otra del oeste y otra del sud, separadas imaginariamente por dos líneas paralelas que corran de Este á Oeste, partiendo de la rivera del rio Uruguay hasta dar con el boulevard exterior al oeste, mediando entre dichas líneas la distancia que hay entre los ángulos ó extremos Norte y Sud de los boulevards internos, siguiendo las mismas reglas que en la planta urbana en cuanto al punto de partida de la operacion, y recojiendo de los propietarios los respectivos títulos á efecto del nuevo registro, no reclamando los del grupo siguiente sin haber sido despachados los del anterior.

Art. 47.—Los títulos se devolverán á los interesados despues de ser registrados, con la anotacion del registro y la declaracion oficial del reconocimiento y deslinde de la propiedad por la Municipalidad, de que carecen hasta ahora.

Art. 48.—El registro, despues de llenados los requisitos indicados, se efectuará en un libro especial, con los detalles siguientes: 1º fecha del documento originario ó de la transferencia ó compra en su caso; 2º oficina en que se autorizó; 3º nombre del propietario; 4º situacion y linderos á los cuatro rumbos; 5º estension de Norte á Sud y de Este á Oeste, ó de su área cuadrada; 6º transcripcion del reconocimiento

de la propiedad; 7° observaciones generales; 8° fecha del día del registro correspondiente á la anotacion en el título.

Art. 49.— Los datos á que se refiere el artículo anterior, serán distribuidos en otras tantas casillas, los mismos que se repetirán en otro libro, en un solo cuerpo, espresando las cantidades ó números en letras y sin hacer uso de abreviaturas, debiendo corresponder este segundo asiento al primero, en orden de número y fecha.

Art. 50.— Se llevará tambien un libro de archivo de los espedientes que pasen á éste, relativos al registro de la propiedad, en el que se especificará, por orden de número y fecha, los mismos datos que arrojen los dos libros de registros, y el número de fojas de que se compone el espediente archivado.

CAPÍTULO VIII

DE LA VENTA DE LAS TIERRAS MUNICIPALES Y SU REGLAMENTACION

Art. 51.— La venta de tierras municipales, en lo sucesivo y mientras no se deslinden las que corresponden á la Municipalidad, se efectuará por denuncia que se haga, y con arreglo á las condiciones establecidas en la Ley de Ejidos, despues de haberse llenado los requisitos siguientes: 1° informe del Alcalde de la seccion donde está ubicado el terreno, en el que deben espresarse los nombres de los vecinos que declaran ser terreno baldío ó Municipal, y publicacion simultánea de edictos por treinta días,

anunciando la denuncia, con espresion de situacion y linderos; 2º ubicacion ó mensura y delineacion del terreno, debiendo constar en la diligencia la citacion de los colindantes, no recibíéndose ésta si la citacion no estuviese suscrita por todos y el Alcalde de la seccion; 3º tasacion por dos peritos que gozarán de un dos por ciento por remuneracion, debiendo ser éstos nombrados por la Comision de Administracion.

Art. 52.— Si despues de efectuada la tasacion, es aprobada por la Comision de Administracion, y se hubiesen llenado los otros requisitos, se procederá á la venta en pública subasta, la que se efectuará por el Secretario de la Municipalidad, prévia publicacion en los periódicos, anunciando el remate con quince dias de anticipacion; y si fuese desaprobada la tasacion, se nombrarán nuevos peritos, no debiendo pagarse á los primeros mas que el uno por ciento, aplicándose el otro uno por ciento á los nuevos peritos.

Art. 53.— Todo denunciante de tierras municipales, gozará de un descuento de seis por ciento al efectuar el pago de las que comprase.

Art. 54.— Si el terreno denunciado fuese adjudicado á otro que al denunciante, se abonará á éste el tres por ciento sobre la venta.

Art. 55.— Los gastos de mensura, tasacion y escrituracion deberán ser pagados por el comprador.

Art. 56.— La venta de tierras municipales no podrá hacerse nunca, si no excediese la postura de las dos terceras partes de la tasacion.

Art. 57.— En cualquier estado que se halle la tramitacion del expediente de compra, se suspenderá si se presentase oposicion de tercero despues de practicada la mensura y deslinde; y si no se avinieren, resolverá administrativamente la Municipalidad sobre los derechos de ésta. Si declarase el terreno de propiedad fiscal, continuará el procedimiento de venta

hasta su terminacion, sin perjuicio de los derechos del opositor, que los podrá hacer valer ante quien corresponda. Si la Municipalidad, por el contrario, declarase de propiedad particular el terreno denunciado, dejará sin efecto todo lo obrado.

CAPÍTULO IX

UBICACION, MENSURA, DESLINDES Y AMOJONAMIENTOS, Y SU REGLAMENTACION

Art. 58. — El Juez competente para conocer en la ubicacion oficial de terrenos de propiedad particular en la jurisdiccion municipal, cuando no haya juicio entre partes ante la justicia ordinaria, es la Corporacion Municipal.

Art. 59. — Para iniciar el expediente de ubicacion, es necesario que el que se presente tenga derechos reales sobre el terreno que se trata de deslindar, reconocidos de antemano por la Municipalidad, ó que ejerza la legítima representacion de aquellos.

Art. 60. — Si no hubiese llenado antes dicho requisito, conocerá la Comision de Administracion ó la reparticion á quien se dé esa facultad, examinando el título, que imprescindiblemente debe acompañarse á la solicitud, pronunciándose sobre el derecho, y resolviendo en definitiva el Presidente de la Municipalidad; siempre dejando á salvo las acciones del particular, que podrá hacer uso de ellas, dónde y cuando le convenga.

Art. 61. — En la solicitud debe además determinarse la situacion, los linderos, primitivos ó que

consten de las escrituras, y los actuales del terreno, en todos sus rumbos.

Art. 62. — No presentándose el título y no espresándose estas circunstancias, no se admitirá la solicitud.

Art. 63. — Llenados aquellos requisitos, se mandará practicar la operacion por el Agrimensor Municipal, ú otro si este estuviese impedido, citando para ello á todos los interesados, propietarios de los terrenos colindantes.

Art. 64. — La citacion se hará siempre por cédula, en que se espresase la situacion del terreno que se vá á ubicar ó deslindar, la persona que solicite la diligencia, si procede á nombre propio ó en representacion de tercero, la causa de la ubicacion ó deslinde, el Agrimensor nombrado para practicar la operacion, y el funcionario ó empleado municipal que debe presenciarse.

Art. 65. — Se publicarán además edictos, con las mismas enunciaciones, haciendo saber la diligencia que se va á practicar, á todos los que puedan tener interés en ella.

Art. 66. — Dicha diligencia será presenciada y autorizada por el Alcalde Municipal del punto en que se halle situado el terreno, á quien se dará comision al efecto.

Art. 67. — El Alcalde, de acuerdo con el Agrimensor, fijará el dia preciso en que la diligencia haya de tener lugar, y la prevendrá á los colindantes, con dos dias al menos, de anticipacion.

Art. 68. — En el dia señalado se procederá á la operacion, con asistencia de los dueños de los terrenos colindantes que se presentasen, ó de sus apoderados, quienes podrán ir acompañados así como el interesado por peritos de su eleccion, para su mayor garantía.

Art. 69. — Los concurrentes á la diligencia produ-

cirán en ella los títulos de sus propiedades, siempre que fuese necesario, y podrán hacer las reclamaciones que crean prudentes.

Art. 70. — Se estenderá acta por el Alcalde, firmada por todos los concurrentes á la diligencia.

Art. 71. — El Agrimensor estenderá además la diligencia de la operacion facultativa que haya practicado, y levantará un plano figurativo, con arreglo á las instrucciones jenerales á que debe sujetarse.

Art. 72. — El acta de que se habla en el artículo 70, será elevada directamente, con oficio, por el Alcalde al señor Presidente de la Municipalidad.

Art. 73. — La diligencia técnica, con el plano, será presentada por el Agrimensor, al mismo señor Presidente, y éste pasará todos los antecedentes á la Comision de Administracion, quien, si no hubiese habido oposicion y no encontrase nada que objetar, informará aprobándola; elevando el espediente nuevamente al señor Presidente, que pondrá su resolucion definitiva.

Art. 74. — Si hubiese oposicion ú otra dificultad, se procederá segun los casos.

Art. 75. — Si por alguno de los colindantes se dedujese oposicion al tiempo de practicar la diligencia, ésta se llevará á efecto sin embargo, espresándose en el acta las razones alegadas por los opositores y agregando las protestas escritas que se presentasen.

Art. 76.—La operacion, en este caso, no afectará en nada los derechos que los opositores puedan tener á la posesion ó propiedad del terreno á que se refieran las protestas, los cuales les quedarán á salvo, para hacerlas valer ante la Municipalidad administrativa, ó ante el Juez competente.

Art. 77.— Si la oposicion fuese de mejor derecho á la propiedad ó posesion entre particulares, desde ya dejará de conocer la Municipalidad en el asunto, para que ocurra ante quien corresponda, sin perjuicio de

concluir las diligencias administrativas de ubicacion, si el terreno se hallase despoblado ó baldío.

Art. 78.— Si la oposicion ó divergencia fuese sobre el valor intrínseco de la operacion científica solamente, ya sea de parte del interesado, ya de los colindantes, se nombrarán dos agrimensores que rectifiquen la operacion sobre el terreno ó sobre el plano, segun la clase del reclamo lo requiera, y un tercero en caso de discordia, siempre con presencia de los titulos, por cuenta de quien haya ocasionado la rectificacion, en cuyo pago de honorarios puede incurrir el agrimensor que haya ejecutado la primera diligencia, siempre que, á juicio del Presidente de la Municipalidad, así procediese, oido el dictámen de los agrimensores rectificantes.

Art. 79.— Con el informe de la Comision de Administracion, resolverá el punto controvertido el Señor Presidente de la Municipalidad, mandando á la vez archivar el espediente.

Art. 80.— Estos procedimientos tendrán lugar siempre que se solicite la ubicacion ó deslinde por uno ó mas propietarios y en los casos de ventas de tierras municipales, en la estacion oportuna del trámite en el espediente sobre compra.

CAPITULO X

DISPOSICIONES FINALES

Art. 81.— Derógase toda disposicion municipal anterior á esta ordenanza, que tenga relacion con las

tierras del Municipio y demás determinado en los respectivos títulos de la presente.

Art. 82.—Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones, Octubre 1° de 1886.

M. E. LOPEZ.

S. Ocampo,
Secretario.

Uruguay, Octubre 2 de 1886.

Por cuanto :

El Concejo Deliberante ha sancionado la presente ordenanza ;

Por tanto :

Cúmplase, comuníquese, publíquese y dése al Registro Municipal.

JURADO.

S. Ocampo,
Secretario.

ESTUDIO

COMISION DE TIERRAS

ESTUDIO

SOBRE LA

PROPIEDAD RAZI PARTICULAR Y MUNICIPAL

EN LA PLANTA BAJA Y EJIDOS DE LA CIUDAD DEL URUGUAY
Y DEMAS QUE SE RELACIONAN CON AQUELLA

SUMARIO: I. La propiedad considerada desde su oríjen, derechos de la municipalidad y de los particulares sobre ella; consideraciones sobre la lejislacion de tierras y concesion á los ocupantes sin título. — II. Manera de justificar el derecho de propiedad; documentos públicos é informaciones *ad perpetuam* y reglamentacion de estas. — III. Estension ó medida de los Solares, Quintas y Chacras. — IV. Encuadre de la propiedad y separacion de vías públicas. — V. Demarcacion de la jurisdiccion Municipal y facultades de ésta sobre distribucion de zonas y demás que á esto se refiere. — VI. Determinacion descriptiva de la planta urbana y éjididos, y distribucion de zonas, límites internos y externos. — VII. Catastro de la propiedad y registro de los títulos de la misma; consideraciones sobre los dos puntos. — VIII. Venta de las tierras municipales y su reglamentacion. — IX. Ubicaciones, mensuras, deslindes y amojonamientos y su reglamentacion. — X. Índice de las disposiciones que se han sancionado de carácter permanente, que se relacionan con la planta urbana y éjididos. — Conclusiones.

EXPOSICION

Tomando en carácter jeneral asunto tan delicado, se hace necesario empezar su estudio buscando los principios jurídicos á que debe sujetarse la propiedad particular urbana, dada la distribucion de las

tierras en su origen, al que estamos tan próximos como pueblo moderno, ó lo que es lo mismo, considerar aquellas cuando se presentaron por primera vez á la accion de las leyes de la Sociedad y pasaron al dominio particular, separándose de la masa comunal.

Conviene hacer arrancar cualquier resolucion que se tome, de conclusiones precisas, por lo que respecta al deslinde de la propiedad particular y municipal; en una palabra, formar el foco, por decirlo así, de donde irradie la luz en cuestion tan compleja, dada la diversidad de disposiciones diseminadas y prácticas, teorías y principios tan contradictorios, como los que han reinado hasta ahora en tal materia entre nosotros.

I

Escusarémos tratar por no ser del caso, las razones de conveniencia para que la ley sancione la propiedad particular. «La seguridad, la subsistencia, el aumento de la riqueza jeneral y el bien de la paz, son bastantes para justificarla».

Entónces, entraremos á ocuparnos de los medios de adquirirla, partiendo del principio de la existencia del derecho.

Varios son aquellos, pero del que nos preocupamos es del orijinario de posesion, único que hace relacion con la tésis que vamos á desarrollar.

Encontramos como base ó razon primitiva de la propiedad particular, la posesion por ocupacion actual, y está dividida despues con relacion al tiempo y á terceros; en posesion antigua de buena fé, y en posesion, no obstante, título contrario, lo que ordinariamente se llama prescripcion.

Siguiendo al acreditado tratadista J. Bentham. «La posesion actual es un título de propiedad, que puede preceder á todos, y hacer las veces de todos: siempre será válida contra todo hombre que no tenga otro título que oponerle. Quitar arbitrariamente al que posée, para dar al que no posée, sería crear una pérdida por un lado y una ganancia por otro; pero el valor del placer, no iguala al valor de la pena».

Muchas y fundamentales razones se aducen por los tratadistas, en pró del derecho del primer ocupante de la tierra, con lo que estamos enteramente conformes, y más cuando en el país en que vivimos, ha sido siempre un axioma, desde su independenciam, que la inmigracion y la liberalidad en la ley para la adquisicion de la tierra, constituye la riqueza pública y el progreso general.

El título de ocupacion originaria, dice el mismo autor, ha sido el fundamento primitivo de la propiedad.

Si á la ocupacion se agrega el tiempo, adquiere una nueva fuerza el título.

«La posesion, despues de cierta antigüedad, determinada por la ley, debe ser un título mas válido que todos los otros. Si has dejado pasar tanto tiempo sin reclamar, esto es una prueba de que, ó no has conocido la existencia de tu derecho, ó de que no has tenido la intencion de hacerlo valer.»

Salas, en sus comentarios al Tratado de Legislacion Civil y Penal, de Jeremias Bentham, define la posesion con estas palabras: «Es un título de dominio ó de propiedad,» y se apoya en aquel conocido aforismo de la jurisprudencia romana, *Res que nullius sunt primo occupanti conceduntur*.

Cuanto tiempo es necesario para legitimar la propiedad en las manos de un poseedor, y para extinguir cualquier otro título contrario, las leyes lo han establecido, segun los bienes de que se trata, y las

circunstancias ó condiciones que rodeen á estos y á las personas para quienes deben crearse ó extinguirse derechos por el transcurso del tiempo.

Pero como no es nuestra mision tratar este punto por lo que respecta á derechos entre particulares, que deben decidirse, siempre que haya controversia entre ellos, por los Tribunales de Justicia, y no por la Municipalidad, sentado el principio de la propiedad por la ocupacion, nos concretamos á lo que se refiere á ésta en relacion con los particulares.

Siguiremos por su órden las principales disposiciones antiguas y modernas, hasta nuestros dias, sobre punto tan interesante para determinar los derechos de los particulares y los de la Municipalidad, estableciendo principios basados en la ley civil, que puedan aplicarse, ya en el estudio general, ya en los casos especiales que ocurran.

Es esta una materia que interesa esencialmente al órden social y económico. El derecho de propiedad particular en relacion con el Estado, trátase de éste en general ó especialmente de las Municipalidades, ha sido y es objeto de serias reflexiones, ya bajo aquel punto de vista, ya políticamente.

Copiarémos aquí algo de lo que nos dice el Dr. Avelleda en su importante obra titulada «Tierras Públicas,» con cuyas ideas estamos completamente de acuerdo, y son aplicables á nuestro caso :

« Todos los pueblos sud-americanos poseen hasta hoy tierras que son del exclusivo dominio del Estado. pero apenas hay cuestiones menos estudiadas que las que se relacionan con la legislacion que debiera adoptarse para que estas tierras, que se mantienen en proporciones inconmensurables, salvajes y baldias, vengan por fin, bajo el impulso del trabajo, á convertirse en una fuente de produccion y riqueza.

« La tierra es un agente de la produccion. Empero, para que la produccion se verifique, es necesario que

concurran igualmente á la obra, el trabajo y el capital. Sóbrannos tierras, fáltanos trabajo y capital.

«Tenemos tierras, dice la preocupacion, que engañándose á sí misma, trata de disfrazar la pobreza y el desenvolvimiento actual, ante los propios ojos.

«Pero estas tierras no proceden de un hecho humano; no son una invencion de ayer, y el salvaje nómada, que vagaba por ellas antes de la conquista, habria podido repetir la misma frase.

«Luego la tierra, mientras no se halla poblada, cultivada, poseida, no constituye la prosperidad de un pueblo.»

Se estiende aquel ilustrado publicista en serias consideraciones tendentes á probar la conveniencia de que el Fisco no conserve baldíos, y que, al desprenderse de ellos para formar la propiedad particular, pasando las tierras á manos mas aptas para fecundarlas, no sea con el solo objeto de recojer dinero en las cajas del Tesoro, ó lo que es lo mismo, haciendo operaciones mercantiles sobre las dichas tierras de su dominio, y sí inspirándose en intereses mas altos y permanentes que el lucro fiscal inmediato en el precio. Pero no nos anticipemos; dejaremos para mas adelante la cita de otros argumentos de dicho autor.

Sentado el principio absoluto de la propiedad por la ocupacion con ánimo de adquirir, en lo que están conformes todos los autores, trataremos la de prescripcion, aun en el concepto de que las tierras baldías sean de propiedad del Fisco, en los mismos términos que lo son de los particulares, despues de adquirirlas por la posesion, contrato ó sucesion.

¿Se prescribe contra el Estado?

¿Por qué tiempo y en qué forma?

El dominio público es el que corresponde á la Nacion ó Estado por el derecho de soberanía, y el dominio del Estado es el que tiene éste á título de

administrador ó gerente económico. (Colmeyro, «*Derecho Administrativo*,» citado por Ordoñez.)

A los bienes del Estado pertenecen, en primer lugar, los baldíos, denominándose así los terrenos incultos ó despoblados. (Jovellanos, «*Ley Agraria*,» id.)

De manera que, estando á estas definiciones, aceptadas universalmente, las tierras en aquella condicion son considerados del comun de los pueblos, y por consiguiente, del dominio del Estado, á título de administrador económico.

El dominio público afecta la soberanía del Estado, siempre imprescriptible, mientras que el dominio del Estado, económicamente hablando, solo es el ejercicio del derecho en el órden civil; por éso es que éste se prescribe y no aquél, conociéndose el primero bajo la denominacion de dominio público, y el segundo bajo la de dominio privado del Estado.

Creemos que aun podria establecerse otra diferencia, y es que los bienes del comun, que no fueron adquiridos aun por nadie, no están en las mismas condiciones que los bienes adquiridos por el Estado por compra ó por cualquiera de los otros medios establecidos por el derecho; pero aceptando que los dos casos son uno, es incuestionable que el Fisco, salvo las excepciones generales de derecho, está sujeto á la prescripcion, como las otras personas, y nos fundamos para sentar esta regla, en el antiguo y moderno Derecho.

Las «*Leyes de Indias*.» 14 y 21, tít. 12, Lib. 4º, y otros de los distintos cuerpos de leyes, registrados en los Códigos Españoles, y el artículo 3951 del Código Civil Nacional, establecen la prescripcion en favor de los particulares contra el Estado.

Las disposiciones antiguas que sancionan que los bienes del Señorío Real no se prescribían, no solo no pudieron referirse á los tierras baldías, que son y han

sido del comun de los pueblos, y que solo por un abuso en el lenguaje pudieron llamarse realengas, sinó que concordándolas con otras de igual valor y fuerza, entre ellas las citadas ya, resulta y se desprende que se han referido exclusivamente al patrimonio particular del Rey, á los sitios públicos, como calles, caminos, etc., y á la percepcion de impuestos, que ni antes ni ahora pudieron ni pueden prescribirse por razones de orden público.

La denominacion de realengo y la de fiscal, empleadas indistintamente en algunas leyes y por varios tratadistas españoles, imitando á los romanos, solo determinaban el tesoro ó patrimonio del Rey, llamándose á los intereses del Estado ó públicos, «Erario,» y aunque esta distincion no fué permanente, sinó como division administrativa, es importante y debemos tenerla en cuenta.

En cuanto al tiempo de prescribir, ahí está el cuerpo de disposiciones de nuestro Código Civil, aplicable, segun el artículo 4051 del mismo: «Las prescripciones comenzadas antes de regir el nuevo Código, están sujetas á las leyes anteriores; pero si por esas leyes se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedarán sin embargo cumplidas, desde que haya pasado el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el dia que rija el nuevo Código.» En el artículo 4044 del mismo Código se preceptúa además que «las nuevas leyes deben ser aplicadas á los hechos anteriores, cuando solo priven á los particulares de derechos que sean meros derechos en expectativa.»

Luego si por el derecho antiguo y moderno se adquiere la propiedad por ocupacion, y aquella se opera contra título de tercero, por el transcurso de determinado tiempo, segun los casos, *de acuerdo con las nuevas leyes*, y la prescripcion alcanza al Fisco, solo debiera exigirse para acreditar la propie-

dad originaria particular, la prueba del hecho de la posesion de buena fé, á título de propietario, y en último caso, interpretando las leyes en un sentido favorable al Fisco, exigir tambien la justificacion del tiempo necesario para prescribirse el derecho de éste, como propietario originario, sujetándonos para el cómputo á las nuevas leyes.

Buscando el origen de la propiedad particular entre nosotros, no encontramos sinó de época reciente relativamente, una disposicion concreta especial, sobre las tierras urbanas.

Tenemos primero: la ley 1^a, tít. 12, lib. 4^o R. de I., que establecia para adquirir el dominio en las tierras realengas y baldías, que el poblador hubiera obtenido *merced* de la autoridad competente, conservándolas además pobladas por cuatro años. Segundo: la Ley Patria de 15 de Marzo de 1813, dada por la Asamblea, que aunque no revela sistema sobre la colocacion de la tierra pública, contiene el principio fecundo de que el Estado no debe retenerla.

Por ella se autorizaba al Poder Ejecutivo para que dispusiese *francamente* de las *fincas* pertenecientes al Estado, tomándose la palabra fincas en sentido genérico de propiedad, como se demuestra por los términos empleados por el Dr. Avellaneda, que á propósito de dicha disposicion, dice: «La moderna política, repitiendo la frase del Senador Bentham, de los Estados Unidos, de esperar para la venta el mayor valor *de la tierra*, aun no dominaba los espíritus.» Tercero: autorizacion del Congreso, de fecha 16 de Mayo de 1817, al Director del Estado, para adjudicar tierras en propiedad á los que en la nueva línea de fronteras, en Buenos Aires, quisieran poblarse, reservándose sin embargo, el prescribir las reglas que debian en lo sucesivo presidir á la distribucion de la tierra, las que no fueron fijadas. Cuarto: reiteracion de la autorizacion anterior, de fecha 5 de

Octubre de 1819, haciéndola extensiva á otras Provincias de la República.

Despues encontramos el decreto del H. Congreso, de 23 de Enero de 1823, ley de 16 de Diciembre de 1824, y decreto Gubernativo de 9 de Agosto de 1826.

Es indudable que existen además otras disposiciones de órden público que se relacionan con los baldíos, desde la dominacion española, porque un encadenamiento de actos públicos nos lo demuestran evidentemente. (Resoluciones Gubernativas de 25 de Octubre de 1852; 25 de Julio de 1857; 11 de Julio de 1860; 4 de Diciembre del mismo año, y 28 de Abril de 1866.)

La noticia mas importante que tenemos sobre el particular, porque sin duda es el verdadero origen de la propiedad urbana en Entre Rios, es el reparto de sitios hecho por el fundador D. Tomás Rocamora, en virtud de la autorizacion del Virey Vertiz, dada con fecha 8 de Marzo de 1783, para erigir algunos pueblos, entre ellos esta ciudad, con *facultades amplias*, siendo el primer reparto de tierras urbanas el efectuado por aquel comisionado á unas ciento treinta y tres personas que se poblaron en el punto que hoy ocupamos, cuyas concesiones gratuitas siguieron haciendo los Cabildos establecidos inmediatamente, por disposicion de aquél.

Es muy posible que estos cuerpos hayan reglamentado mas tarde las condiciones de adquirir, imponiendo la obligacion de cercar y poblar dentro del término de seis meses, que prescribian en su auto definitivo, cuando concedian terrenos en los pueblos, como hemos tenido ocasion de ver antes de ahora en muchos documentos originarios de la propiedad de aquellas épocas, cuya práctica siguieron despues los Alcaldes Mayores, Jueces de Paz etc., y adoptaron las resoluciones modernas cuando se donaban los terrenos. (Entre otras citaremos el decreto reglamentando

la concesion de aquellos en la Provincia, de 25 de Julio de 1857.)

Primero Rocamora, y despues los antiguos Cabildos y Regimientos (suprimidos por ley de 24 de Diciembre de 1821), y sucesivamente los Alcaldes Mayores, Jefes Políticos, Jueces de Paz y de 1^o Instancia han venido concediendo gratuitamente las tierras urbanas, ya bajo la denominacion de solares, ya de quintas y chacras, á condicion de poblarlas y cercarlas dentro del término de seis meses, hasta que por leyes y resoluciones de 25 de Setiembre de 1860, 28 de Abril de 1866, 12 de Junio de 1867, y 8 de Abril de 1868, se acordó y reglamentó la venta de aquellas.

Entónces, á las condiciones apuntadas hay que agregar, dada la existencia de una ley positiva, anterior á la independendia y organizacion definitiva del país, y muchas otras despues de esta época, y una jurisprudencia constante que obligaba, como requisito esencial para entrar á la posesion y adquirir la propiedad por tal medio, solicitarla de autoridad competente, y cumplir, despues de llenarse otros trámites, como el de toma de posesion, etc., las condiciones apuntadas de *cercar y poblar dentro de un término*, la de acreditar estos extremos, para constatar la propiedad particular contra la Municipal, exhibiendo la prueba de estas circunstancias y las demás exigidas, segun la época de la concesion, por las distintas disposiciones de la materia, con el documento que acredite el *justo título*, que lo constituye, en nuestro caso, el derecho adquirido en tales términos, y la constatacion del mismo, pues sin eso no se llenaría uno de los extremos de la ley, para la prescripcion ordinaria de adquirir: la buena fé.

Creémos escusado entrar á distinguir lo que se entiende jurídicamente, en tésis general, por *justo título*, cuestion verdaderamente intrincada y debatida por los autores, por cuanto nuestro caso, es excep-

cional, desde que no pudieron adquirirse por la prescripción ordinaria, terrenos baldíos municipales, contra disposiciones terminantes, que defendían estos de toda ocupación de hecho.

Solo quedaría excusado de toda exigencia, el que probase una ocupación sin interrupción, ni oposición alguna, por más de treinta años, á título de propietario con lo que está exento de otra prueba, que la de que *posee*, porque posee, y además prescripto todo derecho de parte de la Municipalidad. «La prescripción de treinta años, confiere la propiedad exclusiva» (arts. 4015, 4016 y 3951, Código Civil).

«Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y los demás derechos reales, por la posesión continua de treinta años, con ánimo de tener la cosa para sí *sin necesidad de título y de buena fé* de parte del poseedor, y sin distinción entre presentes y ausentes, etc.

«Al que ha poseído durante treinta años sin interrupción alguna *no puede oponérsele ni la falta, ni la nulidad del título, ni la mala fé en la posesión.*

«El Estado Jeneral ó Provincial, y todas las personas jurídicas, ó visibles, están sometidas á las mismas prescripciones que los particulares en cuanto á sus bienes ó derechos, *susceptibles de ser propiedad privada*, y puede oponer igualmente la prescripción».

Con este grupo de disposiciones, bastaría para comprobar el derecho en favor del que se halla en aquella condición.

La legislación actual, no ha hecho como se vé, otra innovación al derecho antiguo, que fijar un término cierto y absoluto; por lo demás, las leyes españolas y los tratadistas están completamente de acuerdo en hacer descansar, en último término, la propiedad particular en la prescripción, sin hacer excepción del Fisco, tratándose de tierras del comun.

Un expositor del Derecho Español, en el estudio sobre las tierras de Indias, dice: «que, pasados cuarenta años, sobre la posesion de los particulares, sea con algun título ó color, ó *sin él*, es acertado disimular lo pasado, y poner mejor cobro en lo de adelante, y no inquietar al poseedor.

« Todo sistema de propiedad, cualquiera que sea su principio, reposa, en un último resultado, sobre la prescripcion y está protegido por ella ». (Courceille Seneuil, *Economía Política*, tomo 2º, Cap. 1º, citado por el doctor Ruiz Moreno).

Si no se prescribiese contra el Estado, nunca podría asegurarse la tranquilidad del propietario tan necesaria para el bienestar público.

No son solo las leyes citadas, las que demarcan la prescripcion, máxima aún contra el Fisco ó sea el Usucapion.

El Fuero Juzgo, el Fuero Real, las Leyes de Partida y las Recopiladas, establecian tambien la prescripcion unas y no las negaban las otras, ya contra los presentes, ya contra los ausentes, comprendiendo algunas de ellas, las cosas del Rey y de la Iglesia, aunque en distintos plazos, segun los casos, entre treinta, cuarenta, cincuenta y cien años, expresándose el Lejislador en la Ley 7ª, tít. 29, Part. 3ª en estos términos: « Mas las cosas que sean de otra natura... Maguer, sean comunalmente del Concejo de alguna Ciudad ó Villa, bien se podrian ganar por tiempo de cuarenta años ».

De manera que si pudiese haber duda, que no la hay, sobre si se prescribía ó no contra el Fisco, considerado en jeneral, tratándose de tierras patriolengas hasta el año de 1871, en que se puso en vijencia el Código Civil Nacional; no puede haberla en ningun caso, con respecto á los terrenos del comun de los pueblos, villas ó ciudades, con disposicion tan clara y terminante.

Hasta la época de la sancion de dicho Código, es incuestionable que el Fisco no estaba eximido de la prescripcion, y que el que ha poseido á título de propietario, quieta y pacíficamente por el transcurso de treinta años, *no obstante*, las disposiciones dictadas sobre terrenos baldíos, es propietario absoluto de la tierra sin mas restricciones que las que establece el derecho comun jeneral á la propiedad.

Reasumiendo: La propiedad Urbana, salvo las disposiciones especiales sobre Colonias y Villas de nueva creacion, debe considerarse distribuida en estas tres denominaciones: *Posesion legal documentada*; *Posesion treintenaria*; *Adquisicion por contrato*.

Á la primera categoría pertenecen todos los terrenos de solares, quintas y chacras, poseidos por particulares, en virtud de denuncia y demás trámites, ante la autoridad competente, concedidos hasta el 25 de Setiembre de 1860.

Á la segunda categoría pertenecen todos los terrenos de la planta Urbana y Ejido, que el poseedor compruebe hallarse ocupándolos, él ó sus antecesores, á quienes lejitimamente represente á título de propietario, desde treinta años atrás, sin otra condicion.

Á la tercera categoría, corresponden los terrenos ubicados dentro de la jurisdiccion municipal, adquiridos directamente del Exmo. Gobierno, antes de la creacion de las Municipalidades, y de estas despues, por compra, donacion, ú otro título traslativo del dominio, en las condiciones de las distintas disposiciones vijentes, segun la época en que se haya realizado la transferencia al particular.

Muchas son las leyes y decretos sobre tierras fiscales, ya rurales, ya urbanas, dictadas desde cierta época y si quisiéramos sujetarnos extrictamente á sus contradictorias, y á veces oscuras disposiciones, caeríamos en un caos, del que debemos separarnos, con-

sultando y conciliando los intereses de los particulares y los Fiscales Municipales.

Las leyes civiles, respondiendo á intereses jenerales, basadas en principios universales, y las administrativas, jirando en una órbita mas limitada, y dentro de aquellas, han establecido reglas, que forman un conjunto del que no podemos prescindir sin embargo, en absoluto, estando doblemente sancionada por una jurisprudencia constante, consentida por los que podian, en algun caso, considerarse perjudicados por las últimas.

Es muy difícil separar ó deslindar en esta materia el doble rol ó carácter del Estado, ya ejerciendo la suprema soberanía ó autonomía propia, como autoridad, ya administrando económicamente como persona jurídica.

Pero lo cierto es, que si el particular tiene derecho á tomar precauciones para defender su propiedad, evitando por medio de medidas previsoras, la prescripcion de sus cosas, no se le puede negar esto mismo al Estado.

Los distintos decretos expedidos sobre la propiedad comunal, no son otra cosa que el ejercicio constante de los derechos de propietario, por lo menos, contra los cuales no es posible haber adquirido tierras, cayendo por su base todo argumento fundado en las leyes civiles que establecen la prescripcion ordinaria con justo título y buena fé, porque las mismas la declaran interrumpida por el ejercicio de los derechos.

Á esto ha respondido indudablemente, la Lejislacion Provincial sobre tierras de pastoreo, que haciendo un *modus vivendi*, ha concedido derechos en unos casos, y los ha limitado ó negado en otros, á los ocupantes ó poseedores de las tierras, separándose aparentemente de las leyes civiles sobre la materia, pero partiendo, sin duda, del principio sobre que descansan estas.

La prescripción ordinaria de adquirir por usucapion el justo título y la buena fé, debía ser la base del reconocimiento de la propiedad, y ésto, ó alguna de dichas circunstancias, faltaba á los poseedores de las tierras, que, ó habian adquirido en posesion, y no en propiedad, por denuncia, ó habian ocupado simplemente, con conocimiento de aquellas disposiciones que *exijian la concesion por autoridad competente*.

En una palabra: la legislacion sobre tierras es, y tiene que ser así, tal cual la presentamos, porque de otro modo se establecería una confusion en los derechos adquiridos, que sería una verdadera revolucion, fatal para los intereses generales.

Las mismas concesiones hechas por las autoridades en algunas épocas, serían discutibles, pues encontramos entre las distintas disposiciones, algunas que se desconocen entre sí, si podemos emplear este término con propiedad, citando, por ejemplo, el decreto gubernativo de 9 de Agosto de 1826, en que se niega á los Comandantes y Jueces, el derecho de dar terreno alguno, reservándose el Gobierno esta facultad; mientras que posteriormente, se siguieron concediendo por estos funcionarios y otros, aceptándolo el Gobierno implícitamente, en unos casos, y espresamente en otros, sin tomar ninguna medida en contra, y antes al contrario, dictando disposiciones que reconocian la existencia del derecho, pudiendo citarse entre muchos otros documentos que justifican esta aseveracion, uno de fecha muy próxima á la disposicion que estableció la venta de los terrenos urbanos, haciendo cesar las concesiones gratuitas.

En 25 de Setiembre de 1860, se tomó esta medida, que por sí sola, bastaría para comprobar que hasta esa fecha se concedian gratuitamente los terrenos, no obstante aquella prohibicion; pero hay mas: dos meses antes próximamente, es decir, en 11 de

Julio del mismo año, uno de los Sres. Ministros Generales de Gobierno, contestando á una consulta del Comandante Militar de Nogoyá, se espresa en estos términos : «El Juez de Paz del distrito, es *quien concede* los solares baldios en la ciudad y suburbios, lo mismo que las suertes de chacra, etc.

Igual cosa decimos de los distintos plazos dados para cercar y poblar los terrenos, y registrar los títulos, estableciendo como pena para los infractores, el declarar de propiedad del Estado aquellos, además de las multas en que incurrian, — disposiciones que solo pueden tomarse como de carácter transitorio, en obsequio del ornato público, por mas que algunos hayan perdido sus derechos de propiedad, bajo el imperio de aquellas, por abandono. Tan es así, que existiendo decretos anteriores con el mismo alcance, ó sea estableciendo las mismas penas, se repitieron estas, sin mencionarse aquellos; lo que importaba considerarlos caducos de hecho, por el derecho que les dá á los poseedores el artículo 2607 del Código Civil, en su 2ª parte, desde que la Municipalidad no se apropiaba de la cosa abandonada; como debe considerarse la última disposicion sobre el particular, hasta que se tome una medida definitiva, estableciendo un Registro ó Catastro, que responda á tal necesidad; pues si bien se dictaron aquellas disposiciones, no existiendo este, ni habiéndose averiguado con oportunidad, cuales eran los terrenos que pudieran considerarse de la Municipalidad, por despoblacion ó abandono, mal pueden conceptuarse como tales, los que se encuentran hoy despoblados, pero con dueño : resultaría, que los que verdaderamente incurrieron en la pena, por estar baldíos en la época de la disposicion, y no haber sido cercados dentro de los plazos establecidos, aparezcan hoy cercados y poblados, habiéndose hecho esta operacion posteriormente á aquellos plazos, frus-

trando el mandato de la ley, mientras que los que no se hallaban en aquellas condiciones, y fueron despoblados despues, permaneciendo hoy en ese estado, vendrian á considerarse injustamente comprendidos en la expropiacion ó pérdida de los derechos adquiridos.

Así lo entendió tambien la Municipalidad y la Lejislatura, indudablemente teniendo en cuenta las mismas consideraciones, que prescindiendo de las disposiciones anteriores, que imponian la pérdida de los derechos del particular, sobre los terrenos que no fuesen cercados y poblados, declarándolos fiscales, dictaron las ordenanzas de 6 de Marzo de 1874 y 23 de Marzo de 1875, y los artículos 266 y 236 del Código Rural, que recordando la obligacion de cercado, se limitan á establecer multas de veinticinco á cien pesos fuertes como pena á los infractores.

Por eso es que nos hemos colocado en un término prudente, tratando, no solo de conciliar las disposiciones vigentes, sinó haciendo reinar un principio de equidad y de justicia, fortificado por un espíritu de liberalidad en favor del poseedor ó propietario; teniendo en cuenta que al fin, se daban los terrenos gratuitamente; no siendo justo que por una sutileza, ó cosa parecida, pierda sus derechos el poseedor de buena fé, por el término de la ley, aunque seremos severos en cuanto á la manera de acreditar el derecho, para, á la vez de proteger este, perseguir el abuso.

Á este propósito, creemos que conviene no aplicar en lo sucesivo, estrictamente las reglas que dejamos sentadas en aquéllos casos que, si bien no se han llenado los requisitos legales, ante autoridad competente para ocupar á título de propietario (no pudiendo por otra parte, acojerse á la prescripcion treintenaria), han cumplido, sin embargo, las condiciones de cercar y poblar, conservando los terrenos en esta condi-

cion, quieta y pacíficamente, sin interrupcion de tercero, y á ciencia y paciencia del Gobierno de la Provincia, primero, y de la Municipalidad despues, pagando contribuciones y demás impuestos.

Cuando el poseedor ocupante, se halle en tales condiciones, y sobre todo cuando ha empleado un capital de consideracion sobre la tierra que posee, no sería justo ni equitativo desconocerle su propiedad.

Es preciso no separarse de dos consideraciones dignas de atencion: 1ª que las tierras se daban bajo las condiciones que llenaron los poseedores á que nos referimos, aunque sin seguir las ritualidades establecidas; 2ª que había conveniencia pública en que los baldíos no existiesen, como la hay hoy en que no sean defraudados en sus esperanzas lejitimas, los que se hallan poblados en tales términos, desde antes de la época en que se ordenó la venta de las tierras municipales, y cesaron las concesiones gratuitas, que si bien procedieron por sus conveniencias particulares, prestaron un verdadero servicio al contribuir á poblar; porque en épocas no muy lejanas, el levantar una poblacion, era un servicio al comun, mas que el ejercicio de un derecho; lo que para comprenderse en toda su extension, es necesario haber sido testigo ocular del acontecimiento, es decir, ser vecino de un pueblo en formacion.

Estos razonamientos, los han hecho sin duda ya, los autores del acuerdo municipal, de 9 de Abril de 1879; que permaneció desconocido para el público, y fué derogado posteriormente, sin duda alguna, por la orijinal prescripcion que contiene, en estos términos: « El presente acuerdo quedará reservado hasta nueva resolucion ».

Ahora es el caso de adoptarlo, con algunas radicales modificaciones, reduciéndolo á estos preceptos.

Autorizar al Presidente de la Municipalidad para que, de acuerdo con el Consejo de Administracion,

tranze las cuestiones que puedan suscitarse, sobre los terrenos del municipio; reconociendo la propiedad en los casos últimamente apuntados, siempre que la posesion parta de época anterior á la de la ley que dispone la venta de las tierras municipales, y se compruebe en forma este hecho, y el de conservar actualmente dicha posesion, sin interrupcion, quieta y pacíficamente, y sin oposicion de tercero, procediendo en los demás casos, bajo las reglas siguientes: 1^a Cuando se presente título deficiente, ó con vicios de nulidad, de terrenos despoblados, se admitirán como principios de prueba de la posesion, debiendo complementarse esta; y si resultase comprobada la posesion, antes del 25 de Setiembre de 1860, aunque no se hubiese conservado la poblacion y siempre que no haya sido adquirido por tercero despues del abandono, se le reconocerán las tres cuartas partes en propiedad, de lo que haya estado cercado, y por la otra cuarta parte se concederá un plazo de seis meses, para el pago por justa tasacion; 2^a Los que tuviesen tierras pobladas, aunque no exhiban títulos, probando el hecho de haberlas tenido en esas condiciones sin interrupcion, durante diez años por lo menos, se le concederá en propiedad la mitad del terreno que ocupe, mientras no exceda de una suerte de chacra, de una suerte de quinta, ó de un solar, en las zonas respectivas, con opcion tambien en este caso, á la compra de la otra mitad por tasacion; 3^a Si la posesion fuese por mas de treinta años á partir de cualquier época, se reconocerá la propiedad al todo del terreno; 4^a La Municipalidad otorgará en cualquiera de los casos, despues de haberse llenado los requisitos, el correspondiente título, á costa del interesado, lo mismo que el registro; 5^a Los títulos que hubiesen sido reconocidos por el Poder Ejecutivo durante la época que no existian las Municipalidades, serán reputados como tales, si se hubiesen llenado

todas las formalidades de ley, para el reconocimiento. En caso contrario, el que se pretenda dueño, se someterá á las anteriores reglas, en las proporciones indicadas, segun los casos; 6ª No se reputará reconocida por la Municipalidad ninguna informacion de testigos, en la que no hubiese tenido la debida participacion, si aquella fué concluida despues de la instalacion de aquellas corporaciones; 7ª En los casos en que la propiedad hubiese sido reconocida por la Municipalidad ó por otra autoridad competente, aunque el reconocimiento, solo tuviese por base la informacion de testigos, se autorizará al Presidente de la Municipalidad, para extender la escritura, si no hubiese sido otorgada ántes, á costa del que lo solicite, debiendo, en cada caso, dar aviso al Consejo de Administracion, el que podrá hacer las observaciones que crea convenientes, resolviendo en caso de oposicion el Cuerpo Deliberante.

II

La manera de justificar ó probar el derecho de propiedad particular, adquirido sobre la tierra municipal, es el otro punto, breve, pero trascendental que vamos á tratar para establecer reglas en lo sucesivo.

Dos medios únicos son conocidos: la prueba literal ó instrumental, uno, y la testimonial ó de informacion el otro.

La primera se hace con escritura ó instrumento público, tratándose de bienes raices; y la segunda con la informacion *ad perpetuam*.

Con respecto á aquella, no puede haber dificultad, porque está bien definido en los respectivos títulos

de nuestro Código Civil Nacional, lo que es instrumento público y los requisitos estrínsecos de que deben estar rodeados estos, como las escrituras públicas, para hacer fé, entre los que entendemos comprendidas, para nuestro caso especial, los documentos con que, hasta ahora, se ha comprobado el derecho orijinario particular de la propiedad en el Municipio, es decir, la solicitud y trámites corridos al efecto, ante autoridad competente, para adquirir la posesion, ya orijinal ó en cópia espedida por la misma ó por otro funcionario público.

La informacion de testigos, solo puede tener lugar como prueba supletoria; y en los países donde el registro de la propiedad existe, y constituye una verdadera garantía de aquella, no solo en cuanto á la existencia del derecho, sinó á la del documento que lo acredita, haciendo difícil, si no imposible el extravío de la matriz que se halla reproducida en distintas oficinas públicas, y que solo por un acontecimiento extraordinario, de carácter jeneral, puede perecer, no se ofrece á menudo tal medio de prueba de la propiedad particular, que tendría que empezarse por justificar préviamente la existencia de la causa del extravío del documento, para entrar en la informacion sobre la existencia del hecho y del derecho de la posesion y propiedad; pero entre nosotros, que está tan reciente la época en que no existía garantía ninguna al respecto, por la inestabilidad de las cosas y por la falta de organizacion y reglamentacion, siendo muy corriente y aun jeneral, entregar á los interesados el documento de la concesion, sin que quedase constancia alguna en la oficina orijinaria, y si alguna vez pudo dejarse registrado aquel, de seguro que se ha hecho de una manera deficiente é informal, sin valor legal alguno por consiguiente; se ofrece muy á menudo, hacer uso de aquel recurso extremo habiéndose indudablemente abusado de tal medio con pre-

texto de las sucesivas guerras que tuvieron lugar en el territorio en distintas épocas, obligando á abandonar sus hogares á los ciudadanos. Esto y las razones antes apuntadas, han servido de causa para reponer frecuentemente títulos de propiedad por medio de la informacion, como recurso corriente y ordinario, lo que es excepcional y extremo en otras partes; y lo peor de todo, tal vez abusándose en algunos casos, y cometiéndose avances contra la propiedad Fiscal, con perjuicio del Tesoro público y de la moral, pues la intervencion de aquel en las tramitaciones, por medio de los funcionarios indicados por la ley, como es consiguiente, ha quedado reducida á vijilar solamente, se llenen las formas en el trámite, pero siempre sin poder defender la propiedad pública en juicio contradictorio, por falta de datos, muchas veces en los archivos, y el cúmulo de quehaceres que jeneralmente los rodean; mientras que el particular interesado directamente, se concreta al asunto, haciendo todo esfuerzo en su obsequio, cuando no conserva antecedentes, para conseguirlos, haciendo investigaciones y produciendo pruebas supletorias que no es dado al agente público.

Por eso és que de algun tiempo atrás se han mirado justamente con desconfianza las informaciones *ad perpetuam rey memoria*, y aun se han dictado disposiciones tendentes á hacerlas desaparecer totalmente del escenario de la prueba de la propiedad.

No censuramos esta ú otra medida tendente á suprimir el abuso, porque somos los primeros en reconocer los peligros que presenta la informacion.

Decimos con Escriche : «Esta sería la mas sencilla y perfecta de todas las pruebas, si pudiera suponerse que los hombres son incapaces de engañarse y de apartarse de la verdad y de la justicia; pero como una triste experiencia nos enseña la facilidad con que los hombres caen en el error y aún se entregan á la

mentira y á la impostura, no ha podido ménos de mirarse con desconfianza su testimonio, y por eso no le han admitido los Lejisladores, sinó con ciertas restricciones y cautelas, que hagan mas segura y ménos peligrosa esta prueba. Ella es sin embargo la mas antigua de todas, su uso ha sido y es general entre todos los pueblos, y no puede menos que considerarse como necesaria, en todos aquellos casos en que no es posible descubrir la verdad por otro camino. »

Pero preguntamos, ¿es aquel el remedio? ¡No! porque no podemos empezar por negar el único medio de constatar el hecho de que se desprende el derecho en el caso de la pérdida total del documento, y que está consignando en las leyes civiles, en garantia del propietario.

En este caso, está facultado para pedir al Juez que reciba declaracion de testigos con citacion del sujeto que tiene interés contrario en el asunto (Ley 2ª, tít. 16, Part. 3ª; Febrero mej., tomo 5, folio 88, cit. por Escriche).

El Código de Procedimientos vigente, consecuente con este principio consignado en nuestras leyes de fondo, establece tambien la informacion *ad perpetuam* y la reglamenta, aunque tratando de rodearla de garantias.

« Los Jueces admitirán y harán se practiquen las informaciones que ante ellos se promoviesen con tal que no se refieran á hechos de que pueda resultar perjuicio á una persona conocida y determinada. » (art. 933, Cód. de Procedimientos).

No puede pues negarse este derecho, ni creemos sea tampoco el medio eficaz de cortar el abuso, porque sinó aceptaríamos como regla, que empezando los constituidos en autoridad, por prender á los demás ciudadanos, se evitaria toda infraccion por parte de éstos á las leyes, lo que sería un absurdo, porque aparte de otras razones infringiríamos la ley mas

sagrada de todas, que es la que consigna la libertad individual, la que como todas las demás que garantizan derechos á la persona ó á la propiedad, no pueden lastimarse, mientras no medien causas que justifiquen la medida.

Aprovechemos la doctrina que encierran las palabras de Escriche : «y por eso no le han admitido los legisladores, sinó con ciertas retricciones y cautelas que hagan mas segura y ménos peligrosa esta prueba ».

Cuáles serían estas restricciones y cautelas es lo que nos falta apuntar.

Despues de las reglas consignadas por el derecho para los casos generales, creemos conveniente, que por lo que se refiere á las tierras municipales adquiridas por los particulares, deben justificarse los siguientes extremos, sin la prueba de los cuales, habrá presuncion contraria al derecho alegado por el particular, dificultando legalmente el reconocimiento administrativo, salvo los derechos de los interesados, para ante los tribunales:

1° El registro en los libros existentes, que debió efectuarse por disposiciones vigentes, primero ante los Alcaldes Mayores, despues ante los Juzgados de Paz y Gefaturas Políticas y últimamente ante las Municipalidades;

2° La época y la causa del extravío del documento, y la no existencia de los antecedentes en los archivos respectivos, de la época de la concesion, que deberá determinarse;

3° Constancia del pago de las contribuciones establecidas por las leyes á la propiedad;

4° Que los testigos declaren por conciencia propia ó que haya algun principio de prueba escrita, ó vestigios, por lo ménos, de la poblacion, lo que llaman los tratadistas *testigos mudos*;

5° No haber perdido el derecho por despoblacion y

abandono, de acuerdo con las leyes y decretos que establecieron plazos para poblar, bajo aquel apercebimiento.

Es entendido que aun llenando estos requisitos, la informacion *ad perpetuam*, nunca hará fé, sinó mientras no se exhiba documento público ó prueba en juicio contradictorio que la destruya, siendo siempre un documento condicional.

Para los casos en que solo haya de probarse el hecho de la posesion, á fin de acojerse á las concesiones que por la nueva ordenanza se establezcan, de acuerdo con los preceptos apuntados al final del primer capítulo, se eximirá al interesado de la prueba de la existencia del título, y de todo lo demas que se relaciona con él; concretándose á justificar el hecho de la posesion y la época en que tuvo principio, con todos los demas extremos indicados anteriormente.

Creemos que con estas precauciones y reservas, quedará cortado el abuso y garantizados los derechos particulares y públicos en consonancia con las leyes civiles y constitucionales de las que nunca podemos separarnos.

III

Ahora entraremos á tratar sobre la estension de los solares, quintas y chacras.

La estension superficial de las chacras y quintas, segun nuestro Código Rural (art. 229), debe ser fijada por el Poder Ejecutivo en los pueblos que no la tengan demarcada por la ley de Ejidos, observándose las disposiciones dictadas ó que se dicten, sobre Colonias, Ejidos, Zonas, Arrumbamientos, Calles y Caminos Públicos.

Nuestra ley de ejidos vigente promulgada en 13 de Mayo de 1872 en su artículo 2º establece que: « las áreas de los ejidos se dividirán en tres secciones: la primera constará de media legua de frente por media legua de fondo, queda exclusivamente destinada á solares para el desarrollo de las poblaciones; la segunda, al rededor de la primera, tendrá la superficie de una legua cuadrada, y se dividirá en suertes de quinta de dos cuadras de frente por dos de fondo cada una; y la tercera la formará el resto de la superficie del ejido (el total del ejido es de cuatro leguas cuadradas segun el artículo 1º de la misma ley), y será dividida en suertes de Chacras de diez y seis cuadras cuadradas cada una. Ya sabemos, pues, la estension que las chacras y quintas deben tener desde aquella fecha, respondiendo á la distribucion oficial, para subordinarse á un trazado dado, dejando espeditas las vías ó calles, de que nos ocuparemos en su lugar, y cediendo al imperio de las leyes de órden público, sobre lo que no puede haber dificultad, estando á lo dispuesto por las leyes civiles: « Las restricciones impuestas al dominio privado, solo en el interés público, son rejidas por el derecho administrativo » (art. 2611, Cód. Civil). « Ninguna persona puede tener derechos irrevocablemente adquiridos, contra una ley de órden público » (Reg. 5ª, Títulos Preliminares del mismo Código).

Como medida administrativa, como ley de órden público, es incuestionable que los particulares, están sometidos á los términos señalados por las disposiciones vigentes, debiendo cumplirlas cuando se le exija el trazado, sea mayor ó menor el área poseida, que la designada para los distintos casos, por la ley de ejidos; sin que esto afecte, ni pueda afectar en nada, los derechos de propiedad adquiridos con anterioridad.

Buscando la medida ó estension de las quintas y

chacras, desde su origen, encontramos como primera disposicion de carácter general, concreta al caso (sin que podamos asegurar que no hay otra, dado lo difícil de la investigacion por causas conocidas) el decreto del H. Congreso expedido en la villa principal del Uruguay á 23 de Enero de 1823, que por su artículo 9° establece, que las suertes de chacras serán de doce cuadras cuadradas.

Hariamos una historia, sin desperdiciar detalle, no solo de toda disposicion que se relacionase directa ó indirectamente con este punto, sinó tambien que recojeriamos las distintas versiones y jurisprudencias, que sobre estension de quintas y sobre todo de chacras, se han venido haciendo, ya tratándose de la área por lo que se refiere á ella misma esencialmente, como resultado de la medida de un perímetro dado, ya por lo que se refiere á la figura del terreno, por interpretacion ó confusion, al hablar de ésta y de su medida; pero es inoficioso, despues de la ley de la H. Cámara Lejislativa de la Provincia, promulgada en 31 de Mayo de 1875, posterior á la ley de ejidos.

Ella ha venido á zanjar toda dificultad, haciendo excusado el estudio sobre las distintas medidas de estension ó superficie, en los terrenos de chacras comprendidos en el ejido de esta ciudad, que serian lo que podrian presentar dificultades; porque en cuanto á los solares y quintas, es ya uniforme la opinion y las disposiciones legales y prácticas observadas hasta ahora.

Dicha ley ha establecido como regla general que las suertes de chacra comprendidas en nuestro ejido, que para la concesion no hubiesen sido préviamente medidas, se entenderá que tienen cuatrocientas varas de frente por cuatrocientas de fondo; y que las que hubiesen sido concedidas bajo límites, tendrán la estension que estos determinen.

Luego resolvió definitivamente las cuestiones si-

güentes, en cuanto á los derechos de los particulares, sin afectar la ley de ejidos :

1° Las chacras adquiridas antes de la promulgacion de esta, tendrán la estension que determinen sus títulos, ya por determinacion de medida, ya por determinacion de limites, de manera que pueden tener doce cuadras cuadradas, de acuerdo con la ley del año 23, ó seis ó veinte, segun la disposicion ó título invocado, que proceda de ántes de la ley de ejidos del año 72, sin perjuicio de sujetarse á ésta, en cuanto á la medida administrativa que se relaciona con las vias públicas. Es decir que si un poseedor, tuviese en la zona de las chacras un terreno compuesto, por ejemplo, de treinta y dos ó mas cuadras en un lote, sería tal propietario de el, con la obligacion de dividirlo ó separarlo, de acuerdo con la medida oficial, cuando las exigencias públicas lo requiriesen, de manera que cediese á aquella, sin entenderse por esto lastimados sus derechos de propietario; sobre lo que ha previsto la ley de ejidos (art. 8° y 9°);

2° Que componiéndose las chacras de diez y seis cuadras cuadradas, de cuatro cuadras por cada frente (á los cuatro rumbos) y habiendo dicho la ley citada que las chacras que para su concesion no hubiesen sido medidas préviamente, se entiende que tienen cuatrocientas varas de frente por cuatrocientas de fondo, y coincidiendo esta medida con una distribucion entera decimal, por cada una cuadra, queda resuelto y aclarado, que las cuadras de que habla la ley son de cien varas lineales cada una, por cada frente; y una chacra en estas condiciones, compuesta de ciento sesenta mil varas cuadradas, debiendo aplicarse esta regla, en todos los casos que se determine la medida de la propiedad en los ejidos, trátase de chacras ó de quintas teniendo estas últimas sin discusion, dos cuadras de frente por dos de fondo, ó sean cuatro cuadras cuadradas, ó cua-

renta mil varas cuadradas (art. 2º, Parte 2ª, y art. 10, ley de ejidos).

Los solares, tratándose de una poblacion formada como la nuestra, se hallan bien deslindados, por lo menos hasta donde es posible, dado su trazado primitivo.

Estando hecho este por manzanas de ochenta varas por cada frente, como medida jeneral, distribuidas en cuatro solares, resulta cada uno de estos, de cuarenta varas de frente por cuarenta de fondo, salvo algunas pequeñas diferencias, ocasionadas por la desviacion casi imperceptible de las líneas del trazado, cuyas diferencias se resuelven por una práctica constante, distribuyéndose por mitad entre los propietarios colinderos, cuando no hay edificacion, y en este caso respetando los hechos consumados.

Dilucidadas las dudas que pudieran surgir sobre la estension ó medida, cuyo estudio hemos limitado al ejido de esta ciudad, aunque en su mayor parte puede ser aplicado al de las demás ciudades y villas de la Provincia, de antigua creacion, prescindiendo de las medidas del sistema métrico decimal, adoptadas por las disposiciones modernas, para los terrenos de las nuevas villas y colonias, pasamos á la cuestion de ubicacion ó encuadre de la propiedad, separacion de vías públicas, ya al servicio, ó á establecerse, que no es menos importante, haciendo antes un resúmen de este título para mayor claridad.

1º Estension administrativa de chacras, diez y seis cuadradas, de cien varas cada una por cada frente;

2º Los derechos adquiridos determinarán la estension de la propiedad particular, anterior á la ley de ejidos, por la medida ó por los linderos, segun el caso, de acuerdo con los títulos, con las restricciones de órden público establecidas por las leyes;

3º La estension de las quintas será en todos los ca-

sos, de dos cuadras de frente por dos de fondo, también de cien varas cada una por cada rumbo siendo aplicables las disposiciones relativas á las chacras, en cuanto á los derechos adquiridos, si se presentase algun caso justificado;

4° Los solares serán considerados de cuarenta varas por cada frente, salvo las diferencias de desviacion, que se distribuirán por mitad entre los colinderos, siempre que no se haya adquirido la totalidad de aquellos, por uno de ellos, por los medios de adquirir la propiedad contra derecho de tercero.

IV

Por las leyes de la materia y disposiciones gubernativas se determina para ejido de esta ciudad, una superficie de cuatro leguas cuadradas destinadas esclusivamente al desarrollo de la poblacion y de la agricultura.

Dicha área, se divide, como dejamos dicho antes, en tres secciones, destinada una á solares, otra á quintas y otra á chacras.

En las poblaciones que por su posicion geográfica, es decir, que tengan terrenos á todos rumbos, para determinar la jurisdiccion municipal uniformemente, el trazado debe ser en cuadro perfecto, distribuyéndola en una legua á cada rumbo, pero nuestra poblacion no se halla en aquella condicion, por cuanto el rio Uruguay corre sobre su costado de oriente, aunque interpuestas algunas islas.

En este caso, de acuerdo con la ley (art. 3°), hubo que darle la superficie equivalente á otros rumbos, y

por consiguiente tambien á las respectivas zonas destinadas á quintas y chacras, de lo que hablarémos mas adelante.

Los límites del ejido de esta ciudad, están determinados, cuya operacion mencionaremos; debiendo separarse dentro de aquellos, cada una de las tres secciones, compuesta la de solares de un cuarto de legua, la de quintas de una legua, y las de chacras de dos y tres cuartas leguas, por calles de treinta metros de ancho, cuando ménos, las suertes de quintas y chacras entre sí, por calles de veinticinco metros de ancho, y en los pueblos veinte metros, en la parte que en adelante se edifique, debiendo, los rumbos de cada ejido, ser los mismos que los de las calles del pueblo, si estas fuesen constantes, salvando, en otro caso, en lo que sea posible, las dificultades, á fin de que las calles de las chacras, quintas y solares, sean continuacion unas de otras.

Á este objeto, y respondiendo á tal plan, las quintas y chacras existentes dentro de los ejidos, deben encuadrarse á la delineacion que se haga.

En nuestro ejido, se van á tocar sérias dificultades al quererse cumplir esta disposicion, por cuanto la ubicacion de las poblaciones existentes, en su mayor parte, no responden á un rumbo igual; hallándose algunas chacras y quintas casi encontradas por sus ángulos y no por sus frentes, sin responder á líneas paralelas que arranquen de un mismo eje, como debieran; y es por esto que hemos creido de nuestro deber, dedicarle este capítulo, haciendo algunas indicaciones al respecto. ¿Cómo podría hacerse aquella operacion, conveniente y económicamente, sin mayores gastos y sin lastimar intereses?

Desde ya se deja ver, que solo por medio de una operacion general podria arribarse á un resultado práctico y satisfactorio. Esto por lo que respecta al cumplimiento de la ley; pero entrando á considerar

los intereses particulares, comprometidos por tal medida, toma mayores proporciones la dificultad.

La ley de ejidos ha querido proveer á ello, pero á nuestro juicio, no ha salvado la dificultad, sinó en muy pequeña parte : ha dispuesto que los sobrantes de terrenos fiscales, que resulten dentro de los cercados, se concedan á los poseedores actuales, siempre que lo soliciten dentro de los tres meses de la fecha de la mensura, pero esto es deficiente y solo establece un caso favorable al Fisco, sin proveer otros, ni tener en cuenta circunstancias y dificultades, que nacerán indudablemente del encuadre de los terrenos.

Por otra parte, aquella disposicion solo se puede referir á un error padecido en la medida, al mensurarlo, porque si el sobrante del encuadre resultase de mayor área, adquirida legítimamente por los límites designados, sin determinacion de medida en los títulos, tendríamos que proceder, de acuerdo con la ley de 31 de Mayo de 1875, que establece : que los terrenos que hubiesen sido concedidos bajo límites, tendrán la estension que estos determinen y con los artículos 9º y 10º de la ley de ejidos, en cuyo caso siendo mayor el área que las que en la ley se designan para cada suerte de chacra, se debe ubicar en suertes ó concesiones enteras, y si sobrase para el completo de otra, concederle al dueño de los títulos, como lo establece el artículo 8º de la misma, hasta integrarse su área, debiendo entenderse que la ley supone que la integracion se hará con tierra fiscal desde que establece la venta de ella.

A propósito de las dificultades que pueden surgir, pondremos un ejemplo entre otros muchos casos.

Un propietario compra y se le ubica y deslinda, llenando todos los requisitos de la ley, una suerte de chacra en los ejidos, en la que hay necesidad de corregir los rumbos para proceder al encuadre, de

acuerdo con las disposiciones vigentes, siendo preciso darle otra ubicacion que no solo le hace cambiar su terreno, preparado y regado con su sudor para hacerlo productivo, por uno inculto, cuya superficie no ha sido aun rota por el arado; sinó que se le hace cambiar todo un extenso cerco, y aun mas se le deja en la vía ó en propiedad ajena, una finca que tenia construida dentro de su cerco, en cuya colocacion y lineamiento, habia intervenido la autoridad competente y el agrimensor oficial.

¿Cómo se resolvería este caso?

¿Quién debe sufrir las consecuencias de esta medida?

Es un punto verdaderamente difícil. Creemos, como dejamos sentado, que las restricciones al dominio privado en el interés público, son regidas por el derecho administrativo, y que nadie tiene derechos irrevocables adquiridos contra una ley de orden público, pero entendemos que ésta no puede lastimar los derechos garantizados por el derecho comun, y que el principio de adquirir derechos irrevocables contra la ley de orden público, sin indemnizacion, debe entenderse, solo cuando se trata de meros derechos en expectativa, y no en el caso de derechos efectivos ó positivos, por el principio de la no retroactividad de las leyes, aplicable aun á las de aquel carácter, es decir de orden público, que para obligar deben ser anteriores al derecho adquirido ó indemnizar previamente.

Ley de orden público, es la de expropiacion por cualquier causa justificada, y sin embargo no puede efectuarse esta sin la prévia indemnizacion.

Las constituciones Nacional y Provincial, consagran este principio en favor de los habitantes del país: « La propiedad es inviolable y ningun habitante de la Nacion puede ser privado de ella, sinó en virtud de sentencia fundada en ley ».

« La expropiacion por causa de utilidad pública,

debe ser calificada por ley y previamente indemnizada » (art. 17 de la Constitución Nacional vigente).

El mismo precepto contiene la Provincial en su artículo 9°.

No creemos necesario desarrollar una tésis, para probar, que en el caso que hemos propuesto, se lastimarian verdaderamente intereses particulares, adquiridos legítimamente, y que importaría, hasta cierto punto, una expropiación, la desviación de la ubicación actual.

Inútil es también entrar en consideraciones sobre el derecho en que descansa aquella facultad en el Estado, ni discutir las distintas escuelas, sobre si es el *dominio eminente reservado* sobre los bienes de particulares, por aquel, ó si el *pacto social*: Lo que no parece oportuno es señalar el límite del ejercicio de tal derecho, y para esto seguiremos las palabras de un abogado de nuestro foro: « No hay duda que garantizar en cuanto es posible la propiedad privada, contra los avances del poder público, es consultar el bien general, es garantizar la misma riqueza pública, que tan íntimamente se encuentra ligada con la riqueza particular. Así han debido creerlo los Legisladores Constitucionalistas, cuando han ido hasta señalar por límite á la expropiación, *la necesidad pública*, en vez de la simple *utilidad*, generalmente es aceptada, y que es también la que consagra nuestra Constitución. »

Podría decirse que no importa verdadera expropiación, la desviación de la propiedad particular en el encuadre, ó que si la hay, se llena la condición de la indemnización indispensable, con la sustitución ó permuta, con otro terreno, quedando siempre la misma área al propietario; pero ya hemos probado que no se trata solo del área: hay cercos, poblaciones y trabajos adheridos á la tierra, que tienen un valor real, que desaparecería para el propietario, y que

merece indemnizacion, so pena de desconocersele sus *derechos*.

Opinamos así, animados de un sentimiento de justicia, y aplicando estrictamente el mandato de la ley; pero quisieramos buscar una solucion satisfactoria que no entorpeciese la realizacion del definitivo arreglo del trazado de los ejidos, con sujecion á la ley, sin erogaciones para el Tesoro Municipal, que no puede actualmente ni podrá por mucho tiempo, soportar, y no encontramos otra, que una vez hecho el trazado técnico en el plano general, y aprobado este, antes de ponerlo en práctica, arreglar con los propietarios los medios de llevar á cabo tan útil operacion, en la que están principalmente interesados estos, para su tranquilidad posterior, debiendo esperarse, cedan fácilmente en sus pretensiones, ante las ventajas que para todos encierra tal medida.

Todos los pueblos civilizados nos enseñan el camino de la indemnizacion, aun tratándose de vías públicas, cuando estas salen de las medidas ordinarias, segun los planteles primitivos, á los que deben entenderse implícitamente subordinados los propietarios, sobre todo en países nuevos, en donde, por una parte la tierra no tiene todavía el valor á que alcanzará mas tarde, y por la otra, hay que crearlo todo en utilidad particular y pública, principio que consagra la ley de ejidos de 1872, por la que se les impone aquella restriccion, á la que á nadie se le ha ocurrido oponerse.

Los grandes ensanches hechos en distintas poblaciones europeas recientemente, bajo nuevos trazados, separándose de las medidas ordinarias para agrandar ó regularizar las vías, pasando por encima de terrenos de propiedad particular; se practicaron con prévia indemnizacion, y estos casos son idénticos al propuesto, porque no se trata de hacer despejar la vía pública ordinaria, obstruida por los propietarios, ar-

bitraria ó abusivamente, sinó de dar nueva ubicacion á los que la practicaron antes, con intervencion de la autoridad competente y cumpliendo con las leyes, en la mayor parte de los casos.

Nuestros ejidos están aún relativamente poco poblados, no existiendo edificaciones de mucho valor, y sería fácil allanar toda dificultad, en el terreno de la transaccion, conciliando los intereses particulares y públicos, y si en las regiones del derecho, se presenta la cuestion con un carácter grave, en el terreno práctico la conceptuamos sencilla y fácil de realizar.

Las dificultades que pudieran suscitarse, se allanarán á no dudarlo, y el buen éxito de la empresa será un hecho, á nuestro juicio, si se nombra una comision con facultades especiales, la que se acerque á los propietarios á fin de zanjar cualquier dificultad que ocurra.

En cuanto á las vías á abrirse, con prescindencia del encuadre ó arrumbamiento de los terrenos de quintas y chacras, lo conceptuamos sencillo y de fácil realizacion, sin que pueda traer dificultad de ningun género con la propiedad particular, una vez realizada aquella operacion.

Tres casos pueden darse: Uno abrir las calles encontrando á los dos costados tierra de la medida oficial que respondan al trazado de los ejidos, y en este caso, solo podría ocurrir, el que algun cerco estuviese avanzado ó retirado de la línea á la calle: es indudable que el propietario tendría la obligacion de colocarlo en esta, tratándose solo de cercos provisionales; y en cuanto á edificios, tendría que procederse con iguales reglas que las que se han aplicado hasta ahora en la traza urbana: prohibir toda posterior mejora, sin retirarse antes el edificio, ó indemnizar la demolicion que se ordenase. El otro caso, abrir calles que respondan al mismo trazado, en una zona donde existan terrenos de data anterior y de mayores

dimensiones que las marcadas por la ley de ejidos: este punto lo ha resuelto implícitamente la misma ley en su artículo 9º, es decir, que se le ubicaría su terreno, distribuyéndolo por la medida oficial, en grupos de diez y seis cuadras cuadradas en la zona de chacras, y de cuatro cuadras cuadradas en la de quintas, respondiendo al trazado, y por consiguiente á las vías; y si sobrase una fraccion para el completo de otra chacra ó quinta, se ubicará tambien al dueño este terreno, dentro de las mismas reglas, pudiendo solicitar éste la integracion con terrenos fiscales que compraría, si no prefiriese ceder la fraccion en favor de la Municipalidad.

Todos los terrenos baldíos, adquiridos por los particulares, ha sido y es entendido, á condicion de ceder á las vías públicas ordinarias; y si no hubiese una disposicion terminante al respecto, siempre sostendríamos este principio, consagrado por la equidad y la justicia, y encarnado en las disposiciones modernas sobre tierras, mas estudiadas y previsoras que las de aquellos tiempos que, preocupados los hombres primero de la conquista y despues de las guerras, y sin la esperiencia y las necesidades actuales, no comprendieron, ó no quisieron legislar convenientemente sobre estos puntos.

No se concibe como pudieron adquirirse, ni existir grandes estensiones de tierra de propiedad particular, estorbando el paso al comercio, y privando el tránsito conveniente: toda gran estension territorial, lleva implícita en sí aquella condicion, que no és, ni puede ser nunca hija del capricho, ni una amenaza para la propiedad, por cuanto tiene que nacer de una ley emanada de la Lejislatura, de carácter general, sin poder lastimar los derechos de determinada persona especialmente, y respondiendo á las conveniencias de todos incluso del propietario, por cuya tierra pasa la nueva via, que se la favorece con el hecho

mismo : bien entendido que nos referimos á la tierra solamente, porque si la via tomase otros intereses clavados en aquella, sería el caso de la indemnizacion, de acuerdo con las leyes á que nos hemos referido, y á los principios en que nõs hemos fundado; y á que esas mismas vias, solo sean abiertas al tráfico público cuando el incremento y las necesidades de la poblacion así lo exijan palpablemente.

Un publicista mejicano, el señor don Mariano Galvan, hablando de las tierras y aguas en la República de Méjico, se espresa en estos términos: «Ejido se llama el campo que está á la salida de las ciudades, etc. Su estension, segun la ley, debe ser tanta cuanta se necesita para que en el caso de que carezca la poblacion, siempre quede bastante espacio, para que la gente se pueda recrear, y salir los ganados sin hacer daño, *sobre lo cual es claro que no puede darse regla fija, sinó que todo debe ser arbitrario, en atencion á las circunstancias de la grandeza de las ciudades, número de sus habitantes, etc.* (cita la ley 13, tit. 7, lib. 4º, Rec. de Ind.) y sigue: «Los terrenos destinados á plantío, cuyo suelo ó arbolado, fuese de *dominio particular*, se declararon asimismo cerrados y acotados perpétuamente, y sus dueños con facultad de cerrarlos y aprovechar como quisieren los frutos y producciones, *dejando libre el paso de caminos reales ó travesías de servidumbres, etc.*

Como se vé, esto corrobora nuestra doctrina y demuestra que en otras partes, en igualdad de casos y condicion, se ha procedido como indicamos, siendo ademas éste el criterio de nuestra legislacion, como se observa en la ley de ejidos que en su artículo 17 dispone que: «todas las posesiones ó propiedades en los ejidos, llevan implícita la condicion de poder abrirse calles, cuando el aumento de la poblacion lo reclame, y de ceder el terreno necesario para vias férreas, ó cualquiera otra obra pública análoga, *sin*

derecho á indemnizacion alguna por el terreno, sinó solo á las mejoras ó á lo que se hubiese edificado ó plantado en él.»

Por último, el tercer caso sería abrir calles por el trazaño urbano, sobre terrenos que aun se hallan cercados bajo el nombre de quintas ó chacras, en la sona correspondiente á solares.

Como dejamos espresado, los solares en nuestra poblacion, son desde su origen, compuesto de cuarenta varas de frente por cuarenta de fondo, formando cada grupo de cuatro de estos, una manzana, que dá frente á las cuatro vías públicas que le sirven le límites. A esta regla pues deben sujetarse los terrenos en aquella condicion; de manera que, si hubiese un terreno, por ejemplo, que formase un grupo de tres ó cuatro manzanas de cien varas cada una, tendria que ceder, ó mejor dicho, poner el propietario espedita la via, sin indemnizacion de ningun género, porque mal podría indemnizarse un terreno de propiedad pública que no puede pertenecer á nadie, sinó al público, siendo por su condicion imprescriptible, y ni aun enagenable, de acuerdo con el derecho común y público.

La indemnizacion solo tendria lugar, si las dimensiones del ancho de la calle, excediesen del máximo de las existentes en la planta urbana, cuando se trata de la zona comprendida dentro de los Boulevards, y de veinte varas fuera de estos; y minorasen las dimensiones de los solares, segun el trazado.

Sobre esto llamaremos la atencion de la Municipalidad: el artículo 5° de la ley de ejidos, establece veinte metros de ancho para las calles de los pueblos, en la parte que en adelante se edifique, lo que puede traer sérias dificultades.

Nos limitamos á apuntar el inconveniente, porque tenemos entendido, que no se le ha dado, hasta ahora, aplicacion práctica, ni creemos pueda dársele en lo

sucesivo, en el casco de la planta Urbana, dentro de los Boulevards internos, pues los hechos materiales preexistentes, se oponen desde que la poblacion se ha aproximado ya á ellos bajo el trazado anterior.

Resúmen: 1° El encuadre de la propiedad en los ejidos debe hacerse en cumplimiento de la ley, y como medida útil, pero sin lastimar los derechos adquiridos por los particulares, con quienes hay que convenir el cambio de ubicacion ó indemnizarles el perjuicio que pudiera ocasionarles, por expropiacion en los términos legales ;

2° La delineacion de las calles, no puede perjudicar la edificacion actual, y solo restringir para en lo sucesivo la que resulte desviada, ó sobre la línea de la vía pública ;

3° Los propietarios de tierras tienen en su título implícita la obligacion de ceder á aquella ;

4° Los terrenos de la Planta Urbana, cualquiera que sea la estension dentro de cerco ó determinada en el título, no puede nunca considerarse sinó como solares de cuarenta varas de frente por cuarenta de fondo y sujetarse al encuadre y delineacion urbana, última espresion de la subdivision oficial de las tierras, de manera que, si existiese algun terreno que interrumpiese la continuidad de una vía ó calle, está obligado el propietario á dejarla espédita sin indemnizacion alguna, siempre que de cada lado de la vía abierta, queden dos solares de las dimensiones indicadas, partiendo de la regla, que las manzanas urbanas son de ochenta varas lineales, y no de cien como las de las quintas y chacras, las que caeran bajo estas mismas reglas, cuando sean aquellas zonas consideradas como planta Urbana.

V

Una de las cuestiones que se desprenden del arreglo de los Ejidos, estension y figura de estos, y distribucion de zonas en solares, quintas y chacras, es la de jurisdiccion; la mas importante de las que se relacionan con la persona Municipalidad, porque ella, no solo establece los límites de su autoridad, con relacion al territorio, sinó que tambien resuelve sus derechos sobre los baldíos, pues segun la ley, son de su propiedad los que se encuentran dentro del perímetro destinado á planta urbana y ejidos, y ántes de ocuparnos de tal materia y de la formacion del plano interno que debe servir para darla una aplicacion práctica á la operacion técnica sobre el terreno y confeccion del catastro, del que hablaremos despues, vamos á emitir nuestra opinion sobre un punto importantísimo y que pudiera ofrecer dificultades.

¿ Es atribucion de la Municipalidad cambiar la condicion de los terrenos en su uso y distribucion, dentro del Municipio; destinando unos á quintas, otros á chacras?

En otros términos: ¿ puede hacer de las chacras quintas, y de estos solares, y excluir el pastoreo donde exista, dentro de los ejidos?

Desde ya contestamos afirmativamente y no alcanzamos las razones que puedan aducir los que defendiendo solo intereses particulares, en choque con los generales, ó por un error, sostienen lo contrario.

Tres fases presenta la cuestion. ¿ Las Municipalidades tienen obligacion de someterse á las leyes pre-existentes y á las que se dicten en lo sucesivo que no

lastimen su existencia y su régimen, garantidos por las cartas fundamentales del Estado y de la Nación?

¿Los particulares tienen derechos adquiridos irrevocablemente contra las leyes de orden público?

¿Se ataca la industria particular, garantida también como el mismo régimen Municipal, con establecer zonas para distintos objetos, como medida general y de conveniencia pública?

Aunque someramente, resolveremos por su orden estas proposiciones.

1ª Proposición: Girando la Municipalidad dentro de su órbita, ya como autoridad, ya como persona jurídica, encuentra la ley, y en el primer caso la aplica, y en el segundo la cumple.

La Constitución y la ley de su creación la sujetan á las leyes legislativas, aquella estatuye terminantemente en su artículo 186, que: « las Municipalidades se rejerán por las disposiciones de la ley orgánica que la Lejislatura dictará, con sujecion á las siguientes bases: 1ª La Municipalidad funcionará con absoluta independencia de todo otro poder, sin perjuicio de las leyes que dicte la Lejislatura, con arreglo á los incisos 3º y 4º del artículo 98 de la Constitución ». (La ley primitiva de las Municipalidades, en su artículo 73, llegaba á hacer personalmente responsables á sus miembros, de todos los actos que ejecutasen, ó disposiciones que adoptasen, en violacion de las leyes).

En la nueva ley reina el mismo principio (arts. 2º y 93).

Si están obligados, como los demás Poderes del Estado á cumplir la ley, y esta establece ú ordena que el pastoreo queda excluido de los ejidos, y que tal ó cual zona, se destine para la agricultura, separándose estas bajo las distintas denominaciones de quintas y chacras, la municipalidad cumple con aplicar la ley.

2ª Proposición: Es axiomático y de precepto espreso de la ley, que á los particulares no les es dado

adquirir derechos irrevocables contra las leyes de orden público, no pudiendo haber la menor duda para clasificar la ley de tal, en nuestro caso, pues ella requiere, y debe traer aparejado para su subsistencia, el incremento y las necesidades exigidas por la poblacion, como dejamos dicho; siendo entónces la medida, no un avance á la propiedad ó un perjuicio gratuito al propietario, el que una chacra se la convierta en quintas ó solares, y que las vias públicas se aumenten, sinó un derecho, una verdadera conveniencia para el propietario, de la que generalmente se aprovecha espontáneamente, convirtiendo, con ventaja, su propiedad rural en urbana, que le dá un aumento de valor, no solo por la proximidad de la poblacion, sinó porque las nuevas vias multiplican los frentes exteriores de su propiedad; habiéndolo entendido asi las leyes, al establecer como una prerrogativa, como un derecho, el solicitar constituir un nuevo pueblo, fuera de los municipios existentes, sobre campos de pastoreo (art. 4º de la nueva ley de Municipalidades).

Podria abusarse por la autoridad, argumentarase, convirtiendo, imprudente y extemporáneamente, un terreno de quinta en solares, por ejemplo, en una zona del ejido, despoblada haciendo de un terreno útil y productivo, destinado á la agricultura, una cosa completamente inútil y sin valor como solar urbano, pero es necesario no echar en olvido, que esto no puede producirse, porque no es posible que se tome tal medida aisladamente, con relacion á determinada persona, sinó con carácter general; y si dicha disposicion fuese á todas luces injusta, quedaria, á cada uno en particular, y á la agrupacion ó colectividad de los vecinos perjudicados, el derecho de reclamar, y las leyes los pondrian á cubierto de toda arbitrariedad.

En cuanto al derecho para proceder así, no solo

nos referimos á las leyes de órden público, posteriores á la adquisicion, sinó tambien á las anteriores que deben entenderse de la misma manera.

3ª *Proposicion*: Las leyes constitucionales, garantizan, es verdad, el ejercicio libre de las industrias, pero bajo esta limitacion: «Todos los habitantes de la Nacion, gozan de los siguientes derechos, *conforme á las leyes que reglamentan su ejercicio*» (art. 14 de la Constitucion Nacional).

Por eso vemos todos los dias, establecer impuestos sobre su ejercicio y aun segun su clase, determinarles sitios aparentes á unas, consultando la higiene, á otras precaviendo las molestias que proporcionan, y á otras para evitar la amenaza ó peligro á los intereses de tercero, en cuyas condiciones se halla el caso de hacer retirar el pastoreo de las plantas urbanas, y de las zonas destinadas á la agricultura, y avanzar la poblacion sobre los campos destinados antes á estas industrias.

Las restricciones impuestas al dominio privado, solo en el interés público, como hemos recordado antes, son regidas por el derecho administrativo (art. 2611 del Código Civil citado).

El dominio privado no es absoluto, porque si lo fuese, no podria atenderse al órden público. Toda disposicion que no importe depreciar la propiedad, y que antes al contrario, conserva ó mejora su valor, no trae consigo la indemnizacion, porque no existe la causa: aquella corresponde, cuando se perjudica al propietario, no cuando se le favorece. Si no fuese así, no aceptaríamos que la ley civil nos prohiba, por ejemplo, dividir para enagenar nuestra propiedad, horizontalmente, consultando las conveniencias públicas, sin embargo de establecer á la vez el dominio perpendicular y horizontal del fundo, sin límites; ni otras muchas restricciones, que si no respondiesen á conveniencias generales, de las que participa, como

es consiguiente, el propietario, las miraríamos como un ataque á nuestros d erechos privados.

Por otra parte las tierras no se adquirieron con condicion, obligacion ó derecho de destinarlas *ad perpetuam* al pastoreo, ni  a otra industria determinada : no hay, ni puede citarse ninguna ley ni principio tan monstruoso que se oponga al desarrollo y engrandecimiento de los pueblos.

Estos tienen su nacimiento, su infancia y su desarrollo, al que nadie puede oponerse, y si hubo poca prevision en su principio, las leyes generales favorecen á los intereses de los pueblos. Toda exigencia del particular en tal caso, dadas las garantías que indicamos, careceria de equidad,  e importaria una rémora al progreso, que perjudicaria al mismo reclamante con daño de todos.

Viniendo al caso práctico, la ley dijo que los ejidos de todas las ciudades, villas y pueblos de toda la provincia, tendrán una superficie de cuatro leguas cuadradas, *destinadas exclusivamente al desarrollo de las poblaciones y la agricultura*, quedando excluido el pastoreo de haciendas en ellas, y distribuidas en distintas zonas para solares, quintas y chacras. Al efecto, estableció vias públicas de distintas medidas, sabiendo que en los perímetros de los ejidos, hay propiedades particulares, y de acuerdo con dicha ley, la Municipalidad, está, á nuestro juicio, perfectamente autorizada para hacer, en cualquier tiempo, la demarcacion exacta de los límites de sus ejidos que por no poderse hacer en cuadro por la razon antes apuntada, es necesario distribuir el área convenientemente hasta completar las cuatro leguas, abriendo las calles y dándoles colocacion dentro del espíritu de la ley y en las proporciones indicadas, todo de acuerdo con el plano aprobado por el Exmo. Gobierno, á los solares, quintas y chacras, convirtiendo estas en quintas, y estas en solares si es preciso (art i-

culos 11 y 17 de la ley de ejidos), sin que la Municipalidad pueda entrar á discutir la ley, ni ser ante ella donde se debe reclamar de su cumplimiento.

La espropiacion ó indemnizacion, procederia solo en la ereccion de un nuevo pueblo, sobre un campo de pastoreo particular, sin principio alguno de poblacion, donde por no existir intereses urbanos ni agrícolas, creados con anterioridad, seria perjudicial obligar al dueño á vejetar, tal vez por muchos años, si las fuerzas de la empresa no se desarrollaban, permaneciendo tal centro de poblacion, proyectado estacionario, haciendo así inútil un terreno, en menoscabo de los derechos del particular. En este caso habria verdadero perjuicio, que es á lo que debe atenderse, y siendo consecuentes con nuestros principios, sostenemos que procederia la indemnizacion.

Entraremos ahora á ocuparnos de la determinacion de la planta urbana y ejidos, y distribucion de las zonas.

VI

Tenemos el último plano levantado por el agrimensor D. Gerónimo Ulibarrie, de acuerdo con el decreto del Poder Ejecutivo, del que se acompaña á este informe un ejemplar.

Esta operacion técnica nos dá la figura, situacion y estension á los distintos rumbos, del perímetro de la tierra destinado á la planta urbana y ejidos de esta ciudad; y por consiguiente, los límites de la jurisdiccion municipal, que como se observa á primera vista, están muy léjos de formar un cuadrado, y mucho

ménos una figura regular, ni tampoco proporciones iguales á los distintos rumbos.

Segun dicha operacion, que tomaremos por base, sobre cuyo plano gráfico hemos practicado un prolijo estudio, con la cooperacion del señor agrimensor municipal D. Julio Gonzalez, operacion que confirmó éste por nota de 21 de Junio último, que obra en esta oficina, resulta: que las cuatro leguas de superficie destinadas por el Exmo. Gobierno para la planta urbana y ejidos de esta ciudad, se hallan comprendidas dentro de los límites siguientes: Norte, arroyo del Molino, siguiéndolo aguas abajo á contar desde el mojon esquinero Nor-Oeste, que figura en el plano adjunto bajo el número 1, sito sobre la costa de dicho arroyo, hasta su desembocadura en el rio Uruguay; Oeste, dos líneas amojonadas, una que partiendo desde el mojon mencionado número 1 sito sobre la costa del arroyo del Molino, corre con rumbo verdadero $S 2^{\circ} 19' E.$, =8375 metros, hasta dar con el mojon que figura en el mismo plano bajo el número 3, sito sobre la costa del arroyo de la China y otra que se halla á 1600 metros hácia el Este de la anterior y que partiendo del mojon que figura en el plano de la referencia bajo el número 4, sito sobre la costa del arroyo de la China, corre paralelamente á la anterior ó sea con rumbo verdadero $Sud 2^{\circ} 19' E.$, =5509 metros, hasta dar con el mojon que figura bajo el número 5, sito sobre la costa del arroyo del Tala, y que sirve de mojon esquinero Sud-Oeste del ejido; Sud, arroyo Tala, aguas abajo, á contar desde el mojon número 5, hasta su desembocadura en el arroyo de los Chanchos. Este arroyo de los Chanchos y rio Uruguay, aguas arriba hasta dar con la boca del arroyo del Molino.

Por lo que hace al cuarto de legua destinado por la ley general de Ejidos, para solares (segun se vé en el plano) se halla comprendido entre tres Boulevards

de treinta metros de ancho cada uno, uno que limita el frente Norte, sito á la distancia de 583 metros 8 décimos, hácia el Norte del Boulevard ó calle de cuarenta varas de ancho, que pasa por el frente de la casa del señor Pereyra (conocido por Boulevard de las carreras), y corre desde el rio hácia el Oeste, con rumbo verdadero Sud $77^{\circ} 36''$ Oeste, hasta la distancia de 2646 metros. Otra que limita el frente Oeste y se halla sito á la distancia de 675 metros 4 décimos hácia el Oeste de la calle ó Boulevard, de cuarenta varas de ancho que pasa por el frente Oeste de la casa de Bautista Rey, y corre desde el extremo Oeste del anterior al rumbo verdadero Sud $9^{\circ} 12''$ E. hasta la distancia de 2870 metros y el otro que limita el frente Sud, corre desde el extremo Sud del anterior al rumbo verdadero N. $77^{\circ} 36''$ E. hasta dar con el rio á la distancia de 2037 metros.

Los límites de la zona de una legua destinada por la ley general de ejidos para quintas, se halla comprendida, segun se ve en el plano, dentro de los siguientes límites: Norte, arroyo de Curro; Este, rio Uruguay y Boulevard Oeste de la zona de quintas; Sud, Boulevard Norte de la zona de quintas y arroyo de la China; Oeste, un Boulevard de treinta metros de ancho, que corre desde el arroyo de la China, al rumbo verdadero N. $9^{\circ} 12''$ O. 4300 metros hasta dar con el arroyo de Curro y se halla sito á la distancia de 4558 metros 6 décimos hácia el Oeste del Boulevard Oeste de la zona de quintas.

Los límites de la zona de chacras se hallan comprendidos entre los límites exteriores del ejido y los exteriores tambien, marcados á la zona de quintas.

VII

El catastro en el sentido de Registro detallado, descriptivo y gráfico de la propiedad, con objeto de que los impuestos descansen sobre bases fijas y justas, y como dato estadístico y doble garantía para la propiedad particular y la municipal, lo conceptuamos muy útil y aún necesario; y aunque no creemos bien preparado el terreno, pues al catastro deben precederle otras medidas que le sirvan de cimiento, á las que ha provisto en parte nuestra ley de ejidos, como por ejemplo, el deslinde perfecto y registro con efectos legales de la propiedad; no estando por otra parte, segun entendemos, el Tesoro Municipal, en condiciones de sufragar por ahora los gastos que son consiguientes á tan costosa y difícil operacion, indicaremos brevemente las operaciones que se practican para su formacion, valiéndonos para ello de algo de lo que se ha escrito en la *Enciclopedia des Gens du Monde*, limitándonos al Municipio.

Las operaciones catastrales en la planta urbana y ejido abrazarían cuatro puntos principales: el deslinde de los terrenos, la relacion descriptiva y dibujo pericial, la reparticion individual y las alteraciones y modificaciones que sufra la propiedad.

Para el deslinde de los terrenos, habría que nombrar uno ó mas geómetras ó agrimensores, los que empezarian por la confeccion del presupuesto ó cuadro de los gastos de la operacion, el que sería presentado al Concejo Deliberante para su aprobacion.

La base principal, como hemos dicho es el deslinde

y si se orijinase alguna cuestion, como indudablemente se han de orijinar, dado el estado de nuestra propiedad, se ventilaria la contienda préviamente, por juicio contencioso-administrativo ante la misma Municipalidad, de acuerdo con las reglas que dejamos apuntadas en los capítulos anteriores, y si él ó los interesados no se conformasen con la resolucion de dicha Corporacion harían uso de sus derechos ante la justicia ordinaria, en juicio contradictorio con la misma, de acuerdo con las leyes vigentes.

Al deslinde se sigue la division en secciones del territorio, y despues la triangulacion, que consiste en una especie de enrejado de triángulos, que cubriría todo el perímetro Municipal, sirviendo para que el medidor tenga una direccion fija y precisa del plano que ha de levantarse. Estos planos del Catastro, se hacen por separado, esto es, uno de cada terreno ó propiedad: el resultado que da la medicion, es conocer con exactitud la ubicacion, la configuracion de cada área, su estension, su cavidad y su clase. Despues se hace la descripcion y se forma una tabla indicativa, en la que se comprende todo, y en cada área se dibuja la finca en plano horizontal y se anota el nombre del dueño, con el número de órden que le corresponde.

En seguida, se procedería á la clasificacion, formando una tarifa de las tasaciones y distribucion del impuesto, operacion que se encargaria á una comision pericial.

Los clasificadores presentarian al cuerpo municipal la tarifa de las avaluaciones, y este llamaría á los propietarios, dándoles un plazo dentro del cual podieran oponerse, si se considerasen agraviados, resolviendo, vencido el término, sin perjuicio de los derechos que las leyes les acuerdan.

El complemento de las operaciones catastrales, es el trabajo relativo á las alteraciones, y consiste en

que las matrices vayan siempre conformes con las que, por ventas ó cambios; sufren las propiedades.

Esto se conseguiría, solicitando la noticia de los Escribanos de Número de la Provincia y especialmente del municipio, desde que ninguna traslacion de dominio puede hacerse en otra forma que por escritura pública, protocolizada en la Provincia, y por las que se otorguen fuera, y los bienes que pasen á otras manos por sucesion ó por cualquier otro título traslativo del dominio, que no arranque de un contrato; obligar al adquirente á dar aviso dentro de un término, de haber tomado posesion, así como al propietario por las reformas ó mejoras y destruccion de lo existente que practicase en todo tiempo, bajo una multa que podría establecerse.

Para esto sería necesario crear una oficina especial que sería reglamentada convenientemente.

Son pocos los pueblos, aun en Europa, que están dotados de un catastro completo, por las dificultades que se tocan para su formacion y los crecidos gastos que origina tan importante medida, que da el estado exacto de la poblacion, de su riqueza en general, y particularmente de la agricultura, de la fabricacion y del comercio.

Creemos que por ahora, y mientras no se ejecuten las otras operaciones que dejamos indicadas, concurrentes al mismo catastro, bastaría el simple registro de la propiedad, mejorando la forma en que se está llevando ahora de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Es necesaria una innovacion importante para que el Registro surta algun otro efecto que el de un impuesto, que llamaremos indirecto y es que él no sea sometido al solo criterio de un empleado, pues no basta la carátula de un cartapacio ó una escritura otorgada por el primero que ha querido llamarse dueño, para darle cabida en el Registro á una propie-

dad, aceptando así, implícitamente, la existencia de derechos que tal vez son imaginarios, y que se sancionan sin embargo indirectamente con el tal Registro, cometién dose sin duda, en algun caso, abuso por los interesados, como en la misma informacion *ad perpetuam rei memoria*.

Conceptuamos que el Registro de los títulos debiera hacerse de una manera mas formal, que como se hizo hasta ahora, — sometiendo los documentos en lo sucesivo, á un prévio reconocimiento administrativo de la Municipalidad, pasando los documentos al estudio de la Comision de Tierras ó de otra repartición, y resolviendo, en vista de su dictámen, el Cuerpo Deliberante ó el Jefe del Poder Ejecutivo Municipal.

Es sensible molestar á cada momento, en este sentido, á los propietarios, lo comprendemos, pero más sensible es hacerse cómplice de un error ó informalidad en que se ha incurrido hasta ahora, y dejar continuar la propiedad en el municipio en un verdadero caos, y las tierras fiscales, ocultas é improductivas para la Municipalidad.

No trepidamos, pues, en aconsejar un nuevo Registro rodeado de aquellas formalidades, y lo único que nos hace detener, es la manera y condiciones en que podría verificarse, gravando y molestando lo menos posible á los interesados y evitando la aglomeracion de títulos en la oficina.

La forma mas conveniente, á nuestro juicio, sería distribuir la propiedad por cuarteles subdivididos en aceras, y estas en grupos de tres manzanas, dentro los boulevards internos, tomando por punto de partida, el Norte; y en los ejidos, divididos en tres secciones, una del Norte, otra del Oeste y otra del Sud, separados imaginariamente por dos líneas paralelas que corriesen de Este á Oeste, partiendo de la ribera del rio Uruguay, hasta dar con el boulevard exterior al Oeste, mediando entre dichas líneas la distancia

que hay entre los ángulos ó extremos Norte y Sud de los boulevards internos, siguiendo las mismas reglas que en la planta urbana, en cuanto al punto de partida de la operacion, y recojer de los propietarios, los respectivos títulos á efecto del nuevo Registro, no reclamando los del grupo siguiente, sin haber sido despachados los del anterior.

De esta manera se evitaria aglomeración de documentos, tal vez algun extravio, y se facilitaria el estudio de la documentacion de la propiedad.

Los títulos se devolverian á los interesados despues de ser registrados, con la anotacion del Registro y la de declaracion oficial del reconocimiento y deslinde de la propiedad por la Municipalidad, de que carecen hasta ahora.

Es verdad que esta ocasionaría un gasto que nadie lo soportaria sinó el mismo propietario, ya pagando un nuevo derecho de registro ó estableciéndosele un módico impuesto municipal sobre la propiedad con aquel destino, que diese el resultado propuesto.

La Provincia acometió ya esta empresa en el año 1875, con respecto á las tierras de pastoreo, creando nuevos títulos, sin embargo de haberse sometido antes á varios registros, la mayor parte de los documentos de la propiedad rural, como la urbana; de manera que este procedimiento tiene precedente, y no vemos la razon por qué no pueda hacerse con la propiedad urbana lo que se hizo con la rural, en garantia del mismo propietario y del Fisco.

VIII

Tratadas las diversas cuestiones que hemos creído mas culminantes y de verdadera importancia y trascendencia en materia de tierras en el municipio, nos queda ahora la de si conviene, y cómo debe hacerse la venta de las tierras municipales.

Es fuera de duda que los Gobiernos administradores, no propenden á ser propietarios.

Los rendimientos deben buscarse, en tésis general, en la produccion del poblador, y entre nosotros que impera el precepto «poblar es gobernar», es fuera de duda que la conveniencia de la Municipalidad está en no poseer mas terrenos, que los que se reservan en todas partes para plazas, paseos, edificios públicos ú otro servicio de interés general en perspectiva, que la prevision aconseja, para evitar mayores erogaciones mas tarde al Tesoro Público, cuando la poblacion se desenvuelva.

Oigamos la palabra autorizada del Doctor Avellaneda sobre el particular:

«¿Por qué ha de conservar el Estado inmóviles las tierras de su dominio, que nada producirian sinó á favor del trabajo, y que él por sí mismo no puede ni debe explotarlas? nada efectivamente parece mas absurdo, y sin embargo, la preocupacion de los *baldíos* ha dominado hasta ahora poco en la Europa y sobre todo en España, retardando su progreso económico y social y se hace sentir muy frecuentemente en la legislacion y en las ideas de las que fueron sus colonias.

«Apenas han transcurrido tres cuartos de siglo desde que Jovellanos en un libro, que la gratitud de los Españoles ha hecho célebre, acumulaba ejemplos y reflexiones para demostrar la necesidad de enagenar los *baldíos* del Reyno. «¡Qué manantial de riqueza, «decía el ilustre escritor, no abrirá esta sola providencia, cuando reducidos á propiedad particular tan vastos territorios y ejercitada sobre ellos la actividad del «interés individual, se pueblen, se cultiven, etc!». Sus razonamientos son tan exactos como claros. Es la ciencia que se vulgariza por la demostracion evidente, para formar en la conciencia misma del pueblo convicciones que se traduzcan en hechos fecundos. «No hay poblacion sin subsistencia, agregaba, ¿y cómo las tendremos sin cultivar el suelo?»

«Los paises abundantes en baldíos, han sido siempre despoblados y pobres.

«Estas ideas, por vulgares que hoy aparezcan á los hombres ilustrados, eran entonces nuevas en el mundo. Inspirábalas un libro apenas conocido, el libro de Adam Smith, que debia crear una ciencia, consagrando para su autor, un renombre superior al que le rodeara durante su vida; pero habian ya encontrado, para su difusion, voces poderosas que le aseguraban un triunfo mas ó menos lejanos.

«Profesábalas igualmente por aquella época el célebre Edmundo Burke, en el Parlamento Inglés, revelando en sus discursos las ventajas que se alcanzaban siempre que una propiedad territorial salia del poder del Estado, pasando á manos que fueran mas aptas para fecundarla. El comprador y el vendedor, decia, se favorecen mutuamente en esta transaccion; y lo que sucede raras veces, el beneficio del súbdito marcha á paso igual con el provecho del Tesoro.»

Interesantes consideraciones hace tan ilustrado autor en favor de la venta de los baldíos, sentando el principio, no solo de la venta, sinó tambien de que el

Estado debe desprenderse de ellos, no dominado por el mezquino espíritu de las ganancias fiscales, sino por el grandioso designio de «civilizar y poblar».

Nuestra ley de ejidos está inspirada indudablemente en iguales sentimientos, porque no ha querido limitarse á la enagenacion de la tierra, atendiendo solo á la recaudacion de su valor ó precio, exigiendo al adquirente, aun á título de compra, la obligacion de poblarla inmediatamente, poniendo á este propósito tantas condiciones al comprador, que claramente se vé que el móvil no es el precio, sino el deseo de poblar.

Ante opiniones y antecedentes tan autorizados, no creemos necesario esforzarnos para opinar con tan ilustrados tratadistas, que ver en la colocacion de la tierra pública una especulacion mercantil, es sostener sistemáticamente la despoblacion y la pobreza, á fin de tener rentas, concluyendo por no tenerlas.

Hágase efectiva la ley promulgada el 13 de Mayo de 1872, y véndase toda la tierra municipal por cualquier precio que establezca la demanda, pues con las condiciones que ésta ley impone, y desprendiéndose la Municipalidad de esa supersticiosa codicia que otras administraciones usaron, ya que no es posible hoy esa explotacion perniciosa de adquirir terrenos para conservarlos despoblados, *esperando mejores tiempos*, tendremos pronto nuestros ejidos cubiertos de colonos, siempre que se deslinde la propiedad ántes, como dejamos indicado, porque no hay razon alguna para que se implanten colonias agricultoras en parajes menos favorecidos en todo sentido, mientras nuestros alrededores, son verdaderamente ejidos en su genuina expresion, es decir, campos despoblados.

Si la venta debe hacerse á precio fijo ó por tasacion, no puede haber discusion, pues tenemos necesariamente que sujetarnos á la prescripcion constitucional que está sobre todas las demás disposiciones ó leyes.

Los artículos 46 y 186, inciso XII, P. IX de la carta Provincial no solo establece terminantemente la subasta pública para la enagenacion de los bienes municipales, sinó que exigen tres cuartas partes de votos de la totalidad de los vocales, bajo pena de ínsanable nulidad (artículo 48 de la misma).

Sentado el principio de la tasacion prévia, opinamos para ser consecuentes con nuestras doctrinas, que cuando sobre tal base no hubiese concurso ó postor, se retase, una, dos ó las veces que fuese necesario, siguiendo con este proceder á la vez la máxima de que «la demanda hace el precio», perfectamente aplicable á este caso, desde que lo que se vende (la tierra pública), no tiene valor apreciable en dinero, sinó por aquel medio, por no representar la industria del hombre, y sí un don del creador, en favor de aquel.

Por lo demás, la ordenanza en vigencia que establece el procedimiento para la venta, la conceptuamos en el fondo conveniente con las ampliaciones y modificaciones de que es susceptible, con las que quedaria en esta forma:

1° La venta de tierras municipales en lo sucesivo y mientras no se deslinden las que corresponden á la Municipalidad, se efectuará por denuncia que se haga, y con arreglo á las condiciones establecidas en la ley de ejidos, despues de haberse llenado los requisitos siguientes: 1° informe del Alcalde de la seccion donde está ubicado el terreno, en el que deben espresarse los nombres de los vecinos que declaren ser terreno baldío ó municipal, y publicacion simultánea de edictos por treinta días, anunciando la denuncia con espresion de situacion y linderos; 2° Ubicacion ó mensura y delineacion del terreno, debiendo constar en la diligencia la citacion de los colindantes, no recibéndose ésta, si la citacion no estuviese suscrita por todos y el Alcalde de la sec-

cion; 3° Tasacion por dos peritos que gozarán de un dos por ciento por remuneracion, debiendo ser estos nombrados por la Comision de Administracion;

2° Si despues de efectuada la tasacion es aprobada por la Comision de Administracion, y se hubiesen llenado los otros requisitos, se procederá á la venta en pública subasta, y si fuese desaprobada aquella se nombrarán nuevos peritos, no debiendo pagarse á los primeros mas que uno por ciento, aplicándose el otro uno por ciento á los nuevos peritos.

3° Todo denunciante de tierras municipales, gozará de un descuento de seis por ciento al efectuar el pago de las que comprase;

4° Si el terreno denunciado fuese adjudicado á otro que al denunciante, se abonará á este el tres por ciento sobre la venta;

5° Los gastos de mensura, tasacion y escritura, deberán ser pagados por el comprador;

6° La venta de tierras municipales, no podrá hacerse nunca, si no excediese la postura de las dos terceras partes de la tasacion;

7° En cualquier estado que se halle la tramitacion del expediente de compra, se suspenderá, si se presentase oposicion de tercero, despues de practicada la mensura y deslinde, y si no se aviniesen resolverá administrativamente la Municipalidad sobre los derechos de esta. Si declarase el terreno de propiedad Fiscal, continuará el procedimiento de venta hasta su terminacion, sin perjuicio de los derechos del opositor, que los podrá hacer valer ante quien corresponda. Si la Municipalidad por el contrario declarase de propiedad particular el terreno denunciado, dejará sin efecto todo lo obrado.

IX

La mensura, deslinde y amojonamiento de la propiedad particular en el municipio, ó sea la ubicacion, tambien merece una reglamentacion, sacándola del procedimiento caprichoso ó irregular á que ha estado sometida hasta ahora, por falta de una ley ú ordenanza de carácter general, que comprenda todos los casos.

El Juez competente para conocer en la ubicacion oficial de terrenos de propiedad particular, en la jurisdiccion Municipal, cuando no haya juicio entre partes, ante la justicia ordinaria, es la Corporacion Municipal, pero es necesario fijar reglas, para que la ubicacion se haga de una manera uniforme, de acuerdo con estas, determinándose en qué condiciones debe presentarse el solicitante, ante quién, qué oficinas y funcionarios tienen intervencion, quién debe practicar la operacion y quién aprobarla.

Al efecto, vamos á permitirnos proponer un reglamento sobre el particular.

Para iniciar el espediente de ubicacion, es necesario que el que se presente, tenga derechos reales sobre el terreno que se trata de deslindar, reconocidos de antemano por la Municipalidad ó que ejerza la legitima representacion de aquellos.

Si no hubiese llenado antes dicho requisito, conocerá la Comision de Administracion, ó la reparticion á quien se le dé esa facultad, examinando el título que imprescindiblemente debe acompañarse á la solicitud, pronunciándose sobre el derecho, y resolviendo

en definitiva el Presidente de la Municipalidad, siempre dejando á salvo las acciones del particular, que podrá hacer uso de ellas donde y cuando le convenga.

En la solicitud debe además determinarse la situacion, los linderos primitivos ó que constan de las escrituras y los actuales del terreno con todos sus rumbos.

No presentándose el título y no espresándose estas circunstancias, no se admitirá la solicitud.

Llenados aquellos requisitos, se mandará practicar la operacion por el Agrimensor Municipal ú otro si este estuviese impedido, citando para ello á todos los interesados propietarios de los terrenos colindantes.

La citacion se hará siempre por cédula, en que se exprese la situacion del terreno que se va á ubicar ó deslindar, la persona que solicite la diligencia, si procede á nombre propio ó en representacion de tercero, la causa de la ubicacion ó deslinde, el Agrimensor nombrado para practicar la operacion y el funcionario ó empleado municipal que debe presenciaria.

Se publicarán además edictos, con las mismas enunciaciones, haciendo saber la diligencia que se va á practicar á todos los que puedan tener interés en ella.

Dicha diligencia será presenciada y autorizada por el Alcalde Municipal del punto en que se halla situado el terreno, á quien se dará comision al efecto.

El Alcalde, de acuerdo con el Agrimensor fijará el dia preciso en que la diligencia haya de tener lugar, y lo prevendrá á los colindantes con dos dias al ménos de anticipacion.

En el dia señalado, se procederá á la operacion, con asistencia de los dueños de los terrenos colindantes, que se presentasen ó de sus apoderados, quienes podrán ir acompañados, así como el interesado, por peritos de su eleccion, para su mayor garantía.

Los concurrentes á la diligencia, producirán en ella los títulos de sus propiedades, siempre que fuese necesario, y podrán hacer las reclamaciones que crean prudentes.

Se estenderá acta firmada por todos los concurrentes, de las diligencias, en que se consignará todo lo hecho, especialmente la plantacion de mojones, su posicion, su direccion y las distancias respectivas unos de otros.

El Agrimensor estenderá además la diligencia de la operacion facultativa que haya practicado, y levantará un plano figurativo de la misma, con arreglo á las instrucciones generales á que debe sujetarse.

El acta de que se habla en el penúltimo párrafo, será elevada directamente, con oficio, por el Alcalde, al señor Presidente de la Municipalidad.

La diligencia técnica, con el plano será presentada por el Agrimensor al mismo señor Presidente, y éste pasará todos los antecedentes á la Comision de Administracion, quien, si no hubiese habido oposicion, y no encontrase nada que objetar, informará aprobándola; elevando el espediente nuevamente al señor Presidente, que pondrá su resolucion definitiva.

Si hubiese oposicion, ú otra dificultad, se procederá segun los casos.

Si por alguno de los colindantes se dedujese oposicion, al tiempo de practicarse la diligencia, ésta se llevará á efecto, sin embargo, espresándose en el acta las razones alegadas por los opositores, y agregando las protestas escritas que se presentasen.

La operacion en este caso, no afectará en nada los derechos que los opositores puedan tener á la posesion ó propiedad del terreno á que se refieran las protestas, las cuales les quedarán á salvo, para hacerlos valer ante la Municipalidad administrativamente, ó ante el Juez competente.

Si la oposicion fuese de mejor derecho á la propie-

dad ó posesion entre particulares, desde ya dejará de conocer la Municipalidad en el asunto, para que ocurran ante quien corresponda, sin perjuicio de concluir las diligencias administrativas de ubicacion, si el terreno se hallase despoblado ó baldío.

Si la oposicion ó diverjencia fuese sobre el valor intrínseco de la operacion científica solamente, ya sea de parte del interesado, ya de los colindantes, se nombrarán dos agrimensores que rectifiquen la operacion sobre el terreno, ó sobre el plano, segun la clase del reclamo lo requiera, siempre con presencia de los títulos, por cuenta de quien haya ocasionado la rectificacion, en cuyo pago de honorarios puede incurrir el agrimensor que haya ejecutado la primer diligencia, siempre que á juicio del señor Presidente, de la Municipalidad, asi procediese, oido el dictámen de los agrimensores rectificantes.

Con el informe de la Comision de Administracion, resolverá el punto controvertido el Presidente, mandando á la vez archivar el espediente.

Estos procedimientos tendrán lugar siempre que se solicite la ubicacion ó deslinde por uno ó mas propietarios en los casos de ventas de tierras municipales, en la estacion oportuna del trámite, en el espediente sobre compra.

X

Concluiremos haciendo un índice de las disposiciones que se han sancionado, de carácter permanente, que se relacionan con las tierras de la planta urbana y ejidos; de las que sería conveniente hacer sacar cópia, y agregarlas á este trabajo, para su complemento.

Esta recopilacion, forma, por decirlo así, el Digesto, aunque limitado, en materia tan importante.

La circunstancia de hallarse diseminadas, y la carencia de archivos á donde ocurrir con seguridad, pudiera hacer que quedase, tal vez, alguna olvidada; pero no será de las mas importantes, sirviendo este trabajo, por lo ménos, para aliviar un otro que se emprenda mas tarde, aunque somos de opinion que sería infructuoso y que debiera hacerse un Código ó Ley General, calcado en este estudio, si fuese aceptado; con derogacion de todo lo anterior, conocido y desconocido, haciendo así mas adelantada, clara y concreta, la lejislacion al respecto.

Al hacer esta coleccion de disposiciones, no nos hemos limitado á las referentes á tierras, aunque á esto estaba circunscrita nuestra mision. Hemos querido prestar otro servicio, ya que teníamos que echarnos á nadar en los libros, en busca de tales disposiciones, y aquel consiste en haber reunido, á la vez las ordenanzas ó acuerdos mas importantes, sobre trazados, ornato y nomenclatura, quedando así reunidas, todas las que se relacionan con la propiedad en sus distintos órdenes.

Si alguna omision hemos padecido, no habrá sido hija de falta de interés ó laboriosidad, sinó del desorden en que se han llevado en algunas épocas, los asientos de asuntos de tanta importancia y trascendencia, y de la carencia de mejores datos sobre la lejislacion municipal.

Como nuestro objeto, segun dejamos indicado, es hacer un Digesto en esta parte de la Lejislacion Municipalidad, ó por lo menos, prepararlo, hemos agregado tambien las citas de las disposiciones del Código Rural y de la Constitucion, pertenecientes á la materia.

Así se encontrará en un cuerpo, lo mas principal

de todo lo que se ha dispuesto sobre uno de los ramos mas importantes de la Municipalidad.

Hé aquí el índice:

*Folleto impreso de Ordenanzas, etc.
desde 1° de Enero de 1873 hasta fin del año 1876*

Folio	Ordenanza	Clasificaciones
13	Marzo 6 de 1873.....	Ornato.
14	Marzo 21 de 1873....	Ornato.
15	Enero 11 de 1873....	Ornato.
20	Octubre 10 de 1873..	Registro de títulos.
21	Octubre 10 de 1873..	Creando la Escribanía.
24	Marzo 6 de 1874.....	Cercos y veredas.
34	Marzo 23 de 1875....	Cercos.
35	Marzo 30 de 1875....	Cercos.
37	Abril 13 de 1875.....	Cercos y veredas.
38	Julio 14 de 1875.....	Cercos y veredas.
41	Junio 9 de 1876.....	Presentacion de títulos.
45	Agosto 28 de 1876...	Nomenclatura.
45	Octubre 22 de 1876..	Complementaria de la anterior.
47	Octubre 21 de 1876..	Cercos.
47	Octubre 6 de 1876...	Nomenclatura y numeracion.
48	Noviembre 10 de 1876.	Ornato.
87	Octubre 18 de 1876...	Aprobacion de plano y nomenclatura.

*Libro original de Ordenanzas
desde la instalacion de la Municipalidad*

Ordenanzas que no comprende el folleto impreso

Folio	Fecha de las Ordenanzas	Clasificaciones
69	Setiembre 21 de 1876.	Nomenclatura.
70	Octubre 2 de 1876 ...	Cercos y vías.
71	Octubre 9 de 1876 ...	Numeracion y nomenclatura.
77	Diciembre 15 de 1876.	Registro de títulos.
83	Abril 9 de 1877.....	Ornato.
93	Abril 9 de 1879.....	Derechos de propiedad.
99	Agosto 29 de 1880 ...	Destinandoterrenopara Plaza de Frutos.
101	Febrero 5 de 1880 ...	Sobre empedrado.

*Libro Matriz de Ordenanzas y Acuerdos
empezado en 28 de Mayo de 1881*

Folio	Fecha de las Ordenanzas	Clasificaciones
7	Junio 25 de 1881.....	Venta de Tierras.
9	Junio 30 de 1881.....	Nivelacion.
10	Junio 28 de 1881.....	Nomenclatura.
11	Junio 28 de 1881.....	Nomenclatura.
16	Julio 14 de 1881.....	Ornato.
18	Julio 14 de 1881.....	Ornato.

Folio	Fecha de las Ordenanzas	Clasificaciones
18	Julio 14 de 1881.....	Ornato.
19	Julio 14 de 1881.....	Registro de títulos.
29	Setiembre 17 de 1881..	Derogando disposiciones sobre tierras.
31	Octubre 27 de 1881 ...	Ornato.
43	Marzo 10 de 1882	Ornato.
46	Marzo 24 de 1882	Ornato.
46	Marzo 27 de 1882	Reconocimiento de derechos de terrenos baldíos.
48	Abril 24 de 1882	Ornato.
49	Abril 27 de 1882	Sobre terrenos del Potrero.
58	Junio 14 de 1882.....	Ornato.
67	Setiembre 19 de 1882..	Próroga sobre el Potrero.
68	Setiembre 19 de 1882..	Ornato.
70	Octubre 14 de 1882....	Ornato.
99	Marzo 21 de 1883.....	Ornato.
109	Abril 16 de 1883.....	Sobre terrenos.
112	Mayo 7 de 1883.....	Ornato.
174	Junio 30 de 1884.....	Cercos y Registro.
178	Agosto 4 de 1884	Boulevard (Traza).
180	Agosto 12 de 1884.....	Boulevard.

Leyes y Decretos sobre tierras públicas, recopilados por V. C. Guzman. — Folleto impreso.

Disposiciones relativas á las tierras urbanas

Decreto prohibiendo á los Comandantes y Jueces donar terrenos y nombrando delineadores de los pueblos y villas..... 127

Decreto referente á los terrenos concedidos á condicion de poblarlos y cercarlos.....	129
Ley sobre venta de solares y chacras en algunos pueblos de la provincia.....	149
Decreto reglamentario de la ley que precede....	150
Ley prorogando el plazo para donar terrenos en algunos ejidos de la provincia.....	151
Decreto declarando de propiedad Fiscal los terrenos que no hayan sido poblados con arreglo á la ley.....	152
Decreto ordenando la tramitacion que debe seguirse para las ventas de solares y chacras..	156
Ley autorizando al Poder Ejecutivo para hacer una nueva demarcacion de ejidos.....	157
Ley autorizando al Poder Ejecutivo para contratar la colonizacion del ejido de la capital...	142
Circular ordenando á los jefes políticos no den curso á solicitud alguna de solares, quintas ó chacras.....	159
Ley acordando un premio á los soldados que hicieron la campaña del Paraguay.....	160
Decreto disponiendo que los terrenos que se soliciten en los ejidos sean vendidos en remate.	161
Ley aprobando el decreto que ordena la venta en remate de los terrenos que se soliciten en los ejidos.....	163
Ley general de ejidos.....	164
Decreto ordenando que las solicitudes pendientes sobre denuncias de terrenos en los ejidos, pasen á las municipalidades.....	171
Ley autorizando al Poder Ejecutivo para donar una suerte de chacra á cada familia colonizadora.....	176
Ley fijando la estension de las chacras del ejido de la capital.....	180
Código Rural, especialmente el título 2º de la «Labranza» de la 1ª á la 9ª seccion inclusive. Disposi-	

ciones comunes á ganaderia y labranza (1ª seccion, art. 295).

Constitucion Provincial, artículos 46 y 189 inciso 12º partida 9ª.

Resolucion recaida en el espediente sobre el campo denominado «Potrero San Lorenzo», de propiedad de Don Saturnino Unzué, de fecha 19 de Marzo de 1884, por el que, entre otras cosas, se aprueba la mensura del ejido practicada últimamente por el agrimensor señor Ulibarrie, con los límites en ella determinados.

CONCLUSIONES

La raiz de la propiedad urbana y aun la conservacion de esta entre nosotros, tiene una fisonomia especialísima, sin poderla comparar con la Lejislacion de otros paises, por cuanto se halla en distintas condiciones sociales, políticas y económicas.

Los derechos adquiridos por la buena fé, y la cooperacion que ha prestado el primer ocupante al fomento de la poblacion, son dignas de consideracion y aun de respeto, si tenemos en cuenta las privaciones y otros inconvenientes á que se somete el que, renunciando á vivir en un centro ya formado, clava sus palos y rancho en el despoblado ó en un pequeño núcleo de pueblo en embrion.

Cuando de la propiedad territorial se trata, debe el legislador actual, proceder con mucha cautela, para no inferir perjuicios á los derechos adquiridos, por mas que los propietarios no hayan satisfecho el ritual de las formas, cuando encuentran llenados los

requisitos de hecho, establecidos por la ley como condicion para hacerse propietario con buena fé é intencion de adquirir.

El principio de la no retroactividad de las leyes, como una garantía de estabilidad, debe cumplirse, bajo una interpretacion favorable para el propietario particular, cuando puede haber duda, sobre si los derechos son ó nó en expectativa.

No convendria levantar resistencias que en nada favorecerian al Tesoro municipal, el mas interesado en que las tierras estén ocupadas por contribuyentes.

Uruguay, Setiembre 5 de 1885.

TIBURCIO A. PRADO

CIRIACO ALLENDE

PORFIRIO G. TENREYRO

Julio Gonzalez

Agrimensor municipal.

Uruguay, Setiembre 12 de 1885.

Al Señor Presidente de la Municipalidad

La Comision de Tierras, que creó la disposicion de 18 de Marzo último, y que tengo el honor de presidir, encargada por la Corporacion Municipal del estudio general y proyecto de ordenanza, sobre lo que se refiere á la propiedad raiz particular y municipal en la planta urbana y ejidos de esta ciudad, ha encomendado dichos trabajos á uno de sus miembros, Don

Porfirio G. Tenreyro, quien llenando su cometido, ha presentado aquellos, los que despues de haberlos sometido á un detenido exámen de la Comision, y aceptados por esta, tengo el honor de adjuntar en dos cuerpos, compuestos el uno de fojas 115 y el otro de fojas 40 los que esta Comision somete, á su vez, á la aprobacion de la Municipalidad, para que si los considera dignos de ello, les preste su sancion.

Con este motivo, me es satisfactorio saludar al Señor Presidente, y en su persona á esa Honorable Corporacion, con la consideracion mas distinguida.

Dios guarde á Vd.

TIBURCIO AZ. PRADO

M. Haedo

Secretario

ÍNDICE

ORDENANZA

	Páginas
Consideraciones en que se funda.....	5
CAPÍTULO I.— De la propiedad considerada desde su origen, derechos de la municipalidad y de los particulares sobre ella y concesiones á los ocupantes sin título.....	7
CAPÍTULO II.— Manera de justificar el derecho de propiedad Documentos públicos é informaciones <i>ad perpetuam</i>	11
CAPÍTULO III.— De la estension ó medida de los solares quintas y chacras.	13
CAPÍTULO IV.— Del encuadre de la propiedad y separacion de vias públicas.....	14
CAPÍTULO V.— Demarcacion de la jurisdiccion municipal y facultades de la Municipalidad sobre distribucion de zonas y demás que á esto se refiere.....	17
CAPÍTULO VI.— Determinacion descriptiva de la planta urbana y ejidos, distribucion actual de zonas y límites internos y externos.....	17
CAPÍTULO VII.— Del catastro de la propiedad y registro de los títulos de la misma.....	19
CAPÍTULO VIII.— De la venta de las tierras municipales y su reglamentacion.....	23
CAPÍTULO IX.— Ubicacion, mensura, deslindes y amojonamientos y su reglamentacion.....	25
CAPÍTULO X.— Disposiciones finales.....	29
Decreto promulgando la Ordenanza.....	29

ESTUDIO

Exposicion.....	33
I.— La propiedad considerada desde su origen, derechos de la Municipalidad y de los particulares sobre ella; consideraciones sobre la lejislacion de tierras y concesion á los ocupantes sin título.....	34
II.— Manera de justificar el derecho de propiedad; documentos públicos é informaciones <i>ad perpetuam</i> y reglamentacion de estas.....	52

	Páginas
III. — Estension ó medida de los solares, quintas y chacras.....	57
IV. — Encuadre de la propiedad y separacion de vías públicas.....	62
V. — Demarcacion de la jurisdiccion municipal y facultades de ésta sobre distribucion de zonas y demás que á esto se refiere.....	73
VI. — Determinacion descriptiva de la planta urbana y ejidos, y distribucion de zonas, límites internos y externos.....	78
VII. — Catastro de la propiedad y registro de los títulos de la misma; consi- deraciones sobre los dos puntos.....	81
VIII. — Venta de las tierras municipales y su reglamentacion.....	86
IX. — Ubicaciones, mensuras, deslindes y amojonamientos y su reglamen- tacion.....	91
X. — Indice de las disposiciones que se han sancionado de carácter perma- nente, que se relacionan con la planta urbana y ejidos.....	94
Conclusiones.....	100

