

PROPIEDAD PRIVADA AGRARIA: ANTIJURICIDAD DE LA CADENA TITULATIVA PARA DEMOSTRAR LA CONTINUACIÓN DE DOMINIO



Autora: Glendys Castillo

Correo electrónico: josefina_gc_49@hotmail.com

Abogada

Especialista en derecho agrario y ambiental

Doctoranda en ciencias jurídicas

Teléfono contacto: 0424-3697623

Recibido: 08/02/2026 **Aprobado:** 26/02/2026

RESUMEN

El propósito del trabajo es argumentar sobre la antijuricidad de la cadena titulativa (CT) en la demostración la continuación de dominio, como aportación jurídico-ilustrativa en defensa del derecho de propiedad y dominio privados agrarios instituidos constitucionalmente. La aprobación de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (CRBV-1999) y la promulgación de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario (LTDA-2001) y su posterior reforma parcial del año 2010, trajeron versatilidades en el régimen de la propiedad de las tierras de vocación de uso agrícola generando en algunos ocupantes de las tierras agrícolas expectativas positivas y en otras distintas preocupaciones. Efectivamente, el objeto de la LTDA es “...establecer las bases del desarrollo rural integral y sustentable...” (Artículo 1) Empero, tal *desiderátum*, consigue obstáculos, en la observancia de disposiciones que no se encuentran establecidas ni clara ni expresamente en la LTDA. Tal situación, restringe o al menos genera duda en cuanto al “derecho de propiedad” dispuesto en el Artículo 115 constitucional, siendo que entre las disposiciones que contravienen el derecho de propiedad, esta aquella que, para garantizar la continuación de dominio sobre la tierra, constriñe a la demostración de la CT sin interrupciones a partir del año 1848. En tanto, la autora desarrolló una investigación bibliográfica bajo el método jurídico-dogmático para exponer el argumento exegético sobre la “antijuricidad” de tal obligación.

Descriptor: Propiedad privada agraria; antijuricidad; cadena titulativa (CT); continuación de dominio.



PRIVATE AGRICULTURAL PROPERTY: UNLAWFULNESS OF THE CHAIN OF TITLE TO DEMONSTRATE CONTINUATION OF OWNERSHIP

ABSTRACT

The purpose of this paper is to argue the unlawfulness of the chain of title (CT) in demonstrating the continuation of ownership, as a legal and illustrative contribution in defense of the constitutionally established right to agrarian property and private ownership. The approval of the Constitution of the Bolivarian Republic of Venezuela (CRBV-1999) and the promulgation of the Land and Agrarian Development Law (LADL-2001), along with its subsequent partial reform in 2010, brought versatility to the ownership regime for agricultural lands, generating positive expectations among some agricultural land occupants and various concerns among others. Indeed, the purpose of the LADL is "...to establish the foundations for comprehensive and sustainable rural development..." (Article 1). However, this desideratum encounters obstacles in the observance of provisions that are not clearly or expressly established in the LADL. This situation restricts, or at least raises doubts about, the "right to property" established in Article 115 of the Constitution. Among the provisions that contravene the right to property is the one that, in order to guarantee continued ownership of land, requires the demonstration of uninterrupted ownership of land from 1848 onward. Meanwhile, the author conducted a bibliographical study using the legal-dogmatic method to present the exegetical argument regarding the "unlawfulness" of such an obligation.

Descriptors: Private agrarian property; unlawfulness; chain of title (CT); continuation of ownership.

INTRODUCCIÓN

En Venezuela, el dominio de los bienes-inmuebles por parte del Estado, ha solido categorizarse desde la noción tierras que no tienen o carecen de dueño, dovelada por la disposición “Todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño, pertenecen al dominio privado de la Nación,...” (Código Civil venezolano [CCV-1982]: Artículo 542), postulado este análogo a los vocativos “tierras realengas” y “tierras baldías” acuñados jurídicamente durante las épocas colonial e independentista para informar sobre aquellos predios sentenciados bienes del dominio privado del Estado (bienes-patrimoniales o bienes-nacionales). Efectivamente, la Ley de Tierras Baldías y Ejidos-1936, señalaba en su Artículo-2.



Los terrenos baldíos de los Estados son del dominio privado de ellos, y los existentes en el Distrito Federal, en los Territorios Federales y en las islas del Mar de las Antillas, son del dominio privado de la Nación; pero como a ésta le está constitucionalmente encomendada la administración de los terrenos baldíos de los Estados, las disposiciones de la presente Ley regirán todos los que están situados dentro de los límites de la República.

Es decir, las tierras-baldías en Venezuela, han obedecido al régimen-jurídico de disposiciones establecidas para los bienes-nacionales, como componentes de la Hacienda Pública Nacional. En este contexto, los bienes-patrimoniales, comprenden asimismo los bienes del dominio privado, pues, como lo ordena el Artículo 544 del CCV-1982 "...se aplicarán también a los bienes del dominio privado, en cuanto no se opongan a las leyes especiales respectivas". En tanto, de conformidad con ello, el régimen de tierras-baldías devenía establecido por leyes especiales, confiriéndole al CCV carácter supletorio cuya aplicación resultaba solamente si sus disposiciones no colindaban con la legislación especial sobre la materia.

Tal regulación, reiterada por el legislador, al instituir: "Las disposiciones contenidas en los códigos y leyes nacionales especiales, se aplicarán con preferencia a las de este Código en las materias que constituyan la especialidad." (CCV-1982: Artículo 544), ha estado vigente en Venezuela desde 1873, cuando se adoptó el sistema de distribución normativa del régimen de tierras-baldías en el Código Civil (CC-1873), manteniendo hoy su vigencia en el CCV-1982. Al respecto, ha sido invariable del dogma legislativo nacional: declarar que los bienes-patrimoniales (incluyendo a las tierras-baldías), puedan enajenarse conforme a lo establecidos en las leyes especiales que regulan la materia.

Dicha postura contenida y reiterada en los Códigos Civiles: CC 1873: Artículo-442; CC 1880: Artículo-447; CC 1896: Artículo-454; CC 1904: Artículo-460; CC 1922: Artículo-521 y, CC 1942: Artículo-543, hace ver la enajenación de tierras-baldías como aprobación legal a lo largo de la historia, pero, condicionada a realizarse atendiendo a las leyes relativas a la materia. Vale decir, las leyes de hacienda pública nacional. Así las cosas, con el advenimiento simultáneo del CC y el



Código de Hacienda en el año 1873 los bienes-nacionales-inmuebles y las tierras-baldías fueron adicionadas a los bienes-patrimoniales, como “tierras no apropiadas con título legítimo”.

En este devenir histórico, se tiene que fue con la promulgación de la Ley de Hacienda Pública Nacional (LHPN-1918), que el sistema de Hacienda de la Republica se reformó, vocativándose la figura de bienes-nacionales desde los “...inmuebles que se encuentren en el territorio de la república y que no tengan dueño” (Ley Orgánica de la Hacienda Pública Nacional [LOHPN-1975]: Artículo 19, numeral 2), Esta concepción, se ha sostenido desde las legislaciones promulgadas en los años 1918-1926-1928-1934 y “a posteriori” en las leyes de 1938-1947-1974, está ultima parcialmente vigente hoy. Además de mantenerse que:

La propiedad y derechos reales sobre los bienes nacionales pueden ser adquiridos por prescripción, salvo, por lo que respecta a los extranjeros, los situados en la zona de cincuenta kilómetros de ancho paralela a las costas fronterizas. El tiempo necesario para prescribir es de veinte años, cuando existen justo título y buena fe, y de cincuenta años cuando falten estos requisitos. , (LOHPN-1975: Artículo: 28)

Esta disposición, ya había sido establecida en la LHPN-1918: Artículo 25; y en las leyes de 1926-1928-1934-1938-1947. Ahora bien, conforme a las normas premencionadas, las tierras-baldías resultan “enajenables”. Por ello, en la LTBE-1936, a determinadas tierras-baldías se les arrojó ser inalienables, entre estas, los terrenos-ejidales ubicados cerca de playas, zonas costeras y en los espacios insulares (islas, islotes, y archipiélagos pertenecientes al espacio geográfico nacional). En tanto, salvo las excepciones de ley, el principio de enajenabilidad es el que ha imperado para las tierras-baldías interiores. Indubitablemente, la legislación especial sobre tierras-baldías, experimentó sólo durante la vigencia de la Ley de Tierras Baldías entre 1904-1909 la prohibición de la usucapibilidad (prescripción)

Con la entrada en vigencia de la Ley de Tierras Baldías y Ejidos (LTBE—1909), comenzó la regulación expresa que posibilitó la prescripción de tierras-baldías, no obstante, dicho proceso se encontraba sometido a las limitaciones dispuestas en



esa LTBE-1909. En tanto, la prescripción de tierras-baldías, no sólo estaba regulada en el Código Civil sino que “*a posteriori*” le fue establecido en forma general con la LHPN-1918, una regulación especial concerniente a todos los bienes-nacionales y la gestión de las tierras-baldías

Así las cosas, el legislador venezolano ha recorrido el último siglo, elaborando legislaciones sobre la figura de bienes-nacionales con la percepción noética de los bienes-inmuebles que se encuentren en el territorio nacional y que no tengan dueño, y en ese devenir, en el año 2001 y en sintonía con el proceso constituyente del año 1999, promulgó la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario (LTDA-2001), reformada parcialmente en el año 2010, con la cual, se está regulando de una manera totalmente distinta el régimen de “propiedad sobre las tierras” con el objeto de establecer las bases del desarrollo rural sustentable, en tanto, la presente LTDA-2010, impone que “...queda afectado el uso de todas las tierras públicas y privadas con vocación de uso agrícola” (LTDA-2010: Artículo 2).

Lo anterior supone impone que todas las tierras propiedad de la República, los Estados, los Municipios y demás entidades, órganos y entes de la Administración Pública descentralizados funcionalmente, conservan y serán siempre del dominio público e igualmente, conservan y mantendrán siempre su carácter de imprescriptibles. Empero, la propiedad agraria privada debe vincularse a la posesión con ánimo productivo-socio-económico, lo que implica que la tierra, se considera un bien de interés público, y su uso debe contribuir a la seguridad alimentaria y al desarrollo del país.

En tal sentido, sin lugar a dudas la LTDA-2010, compone un advenimiento primigenio en el ordenamiento jurídico venezolano, pues, trajo consigo variables determinantes en el régimen de la propiedad de las tierras de vocación de uso agrícola y en el de los bienes-patrimoniales al imponer, a declaratoria de dominio público sobre todas las tierras-públicas y privadas con vocación de uso agrícola, al otorgarles la categoría de bienes inalienables-imprescriptibles. No obstante, la LTDA ha generado en algunos ocupantes de las tierras agrícolas expectativas positivas y en otros versátiles preocupaciones; las primeras, giran en torno a la posibilidad de



incrementar la producción de alimentos, crear más fuentes de trabajo en el campo, mejorar las condiciones de vida de los campesinos, la redistribución de tierras y el acceso a recursos y financiamiento, mientras que las segundas están principalmente relacionadas con la expropiación de tierras, la seguridad jurídica de la propiedad privada, el impacto en la producción agrícola y la incertidumbre económica.

La LTDA “...tiene por objeto establecer las bases del desarrollo rural integral y sustentable...” (Artículo 1) Empero, alcanzar tal *desiderátum* consigue obstáculos en la observancia de disposiciones que no se encuentran establecidas ni clara ni expresamente en su articulado. Tal situación, restringe o al menos genera duda, en cuanto al “derecho de propiedad” dispuesto en el Artículo 115 constitucional. Sobre esto, una de las disposiciones que infringen, limitan u obstaculizan el derecho de propiedad, es aquella que hace obligatorio la demostración de la CT sin interrupciones a partir del año 1848 para poder garantizar la continuación de dominio sobre la tierra,

Es por ello, que, en este trabajo documental de descripción, se ha tenido como propósito argumentar sobre la antijuricidad de la CT en la demostración de la continuación de dominio, como una aportación jurídico-ilustrativa en defensa del derecho de propiedad y dominio privados agrarios instituidos constitucionalmente. En ese orden y dirección, se ha pretendido demostrar que el Instituto Nacional de Tierras (INTI), órgano ejecutivo para la administración de la las tierras-públicas y privadas con vocación de uso agrícola, al exigir como requisito a propietarios, poseedores u ocupantes de las tierras agrícolas, la denominada CT, como medio demostrativo de la legalidad de su ocupación realiza una acción antijurídica, haciendo que muchos propietarios, poseedores u ocupantes, se vean involucrados en prolongados y dificultosos procesos administrativos y/o judiciales, donde las amenazas más recurrentes se informan por procesos de “rescate de tierras” y/o “desalojo de las tierras ocupadas” de forma injusta.



MÉTODOS Y MATERIALES

La investigación desarrollada es de tipo bibliográfica bajo el método jurídico-dogmático con apoyo en las técnicas de exegesis y hermeneusis, lo que permitió construir el argumento sobre la antijuricidad de la CT en la demostración de la continuación de dominio para la defensa del derecho de propiedad y dominio privados agrarios instituidos constitucionalmente. Los materiales para el análisis e interpretación jurídica, fundamentalmente han sido textos legales por ser la primera fuente del derecho: CRBV-1999, leyes, códigos, reglamentos, otros, así como la doctrina. El aspecto exegético, está informado por el análisis textual, la interpretación gramatical, sistemática y teleológica, para comprender el significado de las normas jurídicas. También se ha analizado la postura epistemológica de distintos juristas y doctrinarios venezolanos, en relación con el tema de la administración de las tierras-públicas y privadas con vocación de uso agrícola, con lo cual, se ha construido un material que sirva de referencia para el estudio y toma de decisión en cuanto a los procedimientos relacionados con la propiedad privada agraria y la antijuricidad de la CT para demostrar la continuación de dominio.

RESULTADOS

El argumento sobre la antijuricidad de la CT en la demostración de la continuación de dominio en tierras de vocación de uso agrícola, la autora lo ha decantado por dos vertientes temáticas, primero, las permutaciones en el régimen legal de los bienes-patrimoniales, y segundo, la vinculación del derecho agrario a la propiedad y dominio de predios agrarios.

Permutaciones en el régimen legal de los bienes-patrimoniales.

Siguiendo a Brewer-Carias (2014), se puede aseverar que las permutaciones ocurridas en el contexto legal de los bienes-patrimoniales, durante la época republicana, han resultado radicales pues, su declaración derivativa de las normas promulgadas, reformadas, derogadas y aprobadas, suponen a cada nueva disposición,



una revolución del régimen jurídico, pero, manteniendo en los bienes-patrimoniales del Estado el carácter de “inalienables e imprescriptibles”. No obstante, en contraposición a esa postura, más pretéritamente autores como Arcaya (1924) y Lagrange, (1980), exponen que las personas que “*a posteriori*” del año 1700 ostentaran tierras certificadas con títulos de venta o composición se encontraban constreñidas a comparecer ante la autoridad colonial para mostrar sus titulaciones y nombramientos en razón del bien poseído, con el edicto que la no comparecencia hacia procedente el despojo de las tierras y su legal adjudicación a otras personas.

Otra postura doctrinaria sugiere que, en los regímenes de tenencia, ocupación, permanencia y obtención de tierras con vocación de uso agrícola durante la época colonial, la posesión fue legalizada mediante “...las Bulas Papales, instrumentos jurídicos utilizados por los reyes para legitimar su derecho en el Nuevo Mundo” (Beltrán *et al.*, 2011: 36). A este tenor, siguiendo a Casanova (1997) es posible sostener que ciertamente la institución de las Bulas Papales constituyó la dovela estructural-jurídica en las tierras conquistadas por los europeos, siendo que su concesión o asignación pontificada recaía en el Estado (la Corona). Esto representó el inicio del sistema regalista que rigió para las tierras y las minas, institucionalizadas como “bienes-demaniales” (bienes de dominio público). Sobre este particular, se tiene que:

...el Papa Alejandro VI, emitió la primera [...Bula papal...] el 3 de mayo de 1493, “*Noverint Universi*”, reconociendo el derecho de España al dominio de las tierras que Colón había descubierto..., se adjudicó a los reyes de España..., islas y tierras firmes halladas y que se encontrasen descubiertas, que no fuesen poseídas por otro Rey o Príncipe Cristiano... (Casanova, 1997: 30)

A estas luces, con la conquista europea, las formas prehispánicas de tenencia, ocupación, permanencia y obtención de la tierra fueron permutadas por otras, que particularmente emprendieron su imperar mediante: apropiaciones sin títulos, compra de tierras realengas, mayorazgos, mercedes reales, repartos de tierras y vinculaciones, con las cuales, doctrinarios e historiadores ilustran la propiedad territorial.



Consecuentemente, por la conquista se fueron estructurando en Hispanoamérica instituciones jurídico-agrarias que fueron determinando distintas formas de tenencia, ocupación, permanencia y obtención, caracterizadas por la propiedad privada con poderes absolutos, la comunal íntegra, y otras figuras jurídicas que allanaban la adquisición y la propiedad de las tierras.

Dentro del mismo contexto, se ha afirmado que la regulación que “...nos vino de España está muy lejos de aquella que los ingleses llevaron a los dominios del norte” (Arcila, 1968, citado por Casanova, 2007: 19). En efecto, la propiedad adjetivada en España, poseía tantas limitaciones que “...casi deja de ser propiedad, pues el propietario estaba desprovisto de facultades que parecen esenciales hoy para el ejercicio pleno del derecho” (Ob. Cit: 19). No obstante, de forma constante, se estructuraron en Hispanoamérica instituciones reguladoras de las diferentes formas de propiedad territorial que como ya se advirtiera se informaron por la propiedad privada, propiedad comunal íntegra, y otras figuras jurídicas.

Vinculación del derecho agrario a la propiedad de la tierra

Las cavilaciones expresadas en los apartes precedentes, aclaran a la luz de la historia como el Derecho Agrario hispanoamericano ha estado, vinculado íntegramente a la propiedad de la tierra, fundamentándose antecedentemente en el Derecho Romano de cuya base *ius-epistémica* devinieron las instituciones “*possessionem*” (posesión) y “*praescriptio*” (prescripción), las cuales, imperan aun en la legislación venezolana actual. A mismo orden, resulta relevante señalar que el “latifundio” particular elemento de dominio en la propiedad territorial se hizo presente durante el proceso independentista, en el siglo XVIII (1810 -1821), marcando el inicio del fenecimiento de las instituciones jurídicas coloniales, siendo que todas las tierras adquiridas por el Estado fueron repartidas a través de los “haberes militares”

Así las cosas, haciendas y hatos expropiados fueron repartidos a personeros militares entre los años 1821-1830, como haberes militares, figura jurídica antecedente del Derecho Agrario, para la conformación de la propiedad territorial.



Asimismo, figuras como: mercedes reales; repartimientos; composición y confirmación; resguardos indígenas, otras..., cimentaron la adjudicación de tierras-baldías bajo la figura de haberes militares con carácter de titulación representativa de una transferencia a manos privadas como “derecho de propiedad” sobre bienes-patrimoniales. Providencialmente la literatura agrarista, identifica esta repartición como primigenio intento de reforma agraria (RA). Connaturalmente, durante los inicios de la república fueron sancionadas distintas normas sobre tierras-baldías que preveían el cumplimiento de ciertas obligaciones para poder ser adjudicatario por parte del Estado.

Al entrar el siglo XX, aun imperaba la concepción del Derecho Agrario forjado sobre la noema de la propiedad territorial. No obstante, se registraron distintas iniciativas legales agrarias que no llegaron a cristalizar. Especialmente, durante las presidencias de Medina Angarita-1945 y Rómulo Gallegos-1948, con la revelación de las figuras “dotaciones de tierras” y “expropiaciones de tierras”. Todo ello, influenciado por los procesos de RA, de la revolución mexicana, que impulsaron la permanencia y obtención de las tierras con vocación de uso agrícola. En este contexto, surgió la figura de la CT, agregado documental que muestra cómo el bien-inmueble ha sido transferido legalmente de propietario a propietario, pudiendo incluir escrituras públicas, contratos de compraventa, resoluciones administrativas, otros..., que deben estar debidamente registrados.

La CT fundamentalmente puede remontarse hasta el título original que justifique el desprendimiento del inmueble por parte del Estado o de la entidad que lo poseía originalmente, por lo que desde el contexto de permanencia en el dominio debe ser continua y sin interrupciones. Es decir, cualquier falta de conexión o inconsistencia en la secuencia titular puede generar dudas sobre la validez de la propiedad. De allí, que su importancia radica en que en aquellos procesos como el “rescate de tierras” por ejemplo, donde el Estado puede reclamar la propiedad de un inmueble, la CT sirve como prueba de la legitimidad de la propiedad privada, a su vez que al establecerse una CT consistente, los propietarios pueden proteger sus predios



de reclamaciones injustificadas o procedimientos de rescate viciados, pues, una CT clara y verificable proporciona seguridad jurídica a los propietarios.

A pesar de todas estas bondades, se observa que la CT, representa a la luz de la CRBV-1999 y de la LTDA-2010, un requisito administrativo, carente de juricidad, en virtud que numerosos ocupantes actuales de tierras con vocación de uso agrícola, que bien han adquirido el dominio por sucesión de un “*de cujus*” que las adquirió de forma perfectamente legal, aun habiendo sido consideradas en tiempos pretéritos baldíos-nacionales. Al respecto y siguiendo a Brewer-Carias (2014), se expone que, a lo largo de la historia agraria venezolana, las leyes de tierras-baldías y ejidos, y las leyes de hacienda pública nacional, providencialmente admitieron “*a priori*” a la LTDA, que las tierras de dominio público puedan ser adquiridas por usucapión, mediante una posesión que se ejerce como si se fuera el propietario.

DISCUSIÓN

Está a la mira que aun “*a priori*” del año 1848, en Venezuela las tierras del dominio público han sido regidas por leyes que comprendían el concepto de tierras-baldías y ejidos. Dichas normas con excepción de la ley vigente entre 1904-1909, expresaron la posibilidad de adquirir tierras mediante “usucapión” y/o por “contratos de enajenación” formalizados con el Estado, conforme al dominio público específico. De ello, existe suficiente evidencia referencial-documental-legal- demostrativa. En tanto, muchos de los ocupantes actuales de tierras-públicas pueden resultar propietarios incuestionables. Empero, pudiera ser que su “derecho de propiedad” sea vulnerado, toda vez, que las leyes de tierras-baldías y ejidos, premencionadas, han producido un “*continuum*” legal legitimador de los derechos conseguidos mediante diversos titulaciones y nombramientos en razón del bien poseído.

Ejemplo, ilustrativo de lo argumentado es el acto por el cual, el Congreso de la Gran Colombia autorizó el 11 de junio-1823 al Poder Ejecutivo para fomentar el asentamiento de nuevos pobladores y el desarrollo agrícola y económico del territorio nacional, reparando en la existencia de dilatadas tierras-baldías, ordenando en consecuencia disponer de hasta 3 millones de fanegadas de tierras propias del Estado;



decisión ampliada después, mediante el Decreto del 1º de mayo-1826 que dispuso, agregar un millón más de fanegadas de tierras-baldías.

Se observa en este devenir histórico: el repartimiento de tierras a militares en la provincia de Apure y Casanare, mediante el Decreto del 26 de julio-1823 conforme a la Ley de 28 de septiembre-1821, la cual disponía que quienes desearan el total de la asignación de sus haberes militares en tierras-baldías, les serían adjudicadas de conformidad con la ley, siendo “*sine qua non*” que una parte de los haberes comprendía la adjudicación de tierras-baldías. La disposición premencionada, demuestra que el Estado pagaba los haberes militares a los combatientes de la Guerra de independencia, de quienes sus familiares, herederos legítimos o causabientes, pudieran encontrarse en posesión de aquel bien-inmueble otorgado en legalidad a su causante conforme a las leyes y decretos reseñados.

La LTDA-2010, ha producido permutaciones radicales en el régimen jurídico de bienes-inmuebles propiedad del Estado “*a priori*” de su promulgación y reforma, pues, ha instaurado la declaratoria de manera general y sin excepción de “bienes del dominio público”, otorgándoles carácter de bienes-inalienables-imprescriptibles-innegociables, sobre los cuales, la usucapibilidad no produce efectos independientemente de su “*immemorabilis opus*”

La Guerra de independencia, procuró más acrecentar los bienes-patrimoniales del Estado que la enajenación de tierras-públicas. Así se desprende de la Ley del 3 de septiembre-1817, que declaró el secuestro y confiscación de los bienes-muebles e inmuebles de España, de sus vasallos europeos y de los americanos realistas a favor de la República independiente. A esta situación, sobrevino después el reparto de los bienes confiscados, conforme a la Ley de 10 de octubre-1817 que permitía el repartimiento de bienes-nacionales como “haberes militares”, disponiéndose además que las propiedades de españoles imposibilitadas de enajenarse en beneficio del erario público, fuesen repartidas y adjudicadas proporcionalmente entre los miembros del ejército nacional.

Posterior a la sanción de la Constitución de Angostura-1819, se dictó la Ley de 6 de enero-1820 sobre repartimiento de bienes-nacionales entre los servidores de la



patria, la cual, previó extraordinariamente, la adjudicación de bienes-patrimoniales a quienes prestaron servicios durante la Guerra de independencia. “*A posteriori*” con la Constitución de Colombia-1821, se declaró “...en su fuerza y vigor las leyes que hasta aquí han regido en todas las materias y puntos, que directa o indirectamente no se opongan a esta Constitución, ni a los decretos que expidiere el Congreso” (Artículo-188), dando validez “*in dubio*” a las leyes que rigieron “*a priori*” a su sanción, legitimando así, el cómo fueron adquiridas las propiedades inmuebles.

La Carta Política de 1821, inicio el dictado de leyes directamente referidas a las tierras-baldías, como activos para pagar haberes militares. Ínterin, se ha evidenciado que las leyes de reparto de bienes confiscados siguieron aprobándose, destacando entre estas: la Ley de 28 de septiembre de 1821, que reguló las asignaciones de bienes-nacionales a quienes sirvieron a la República. Esta legislación confirmó las asignaciones a los militares conforme a la Ley de 6 de enero de 1820 y la Ley del 10 de octubre de 1817, que precisaron para el pago de las retribuciones militares:

1. Todos los bienes raíces que se hayan confiscado y que se confiscaren con arreglo a las leyes existentes, o que se expidieren en lo venidero, y que no hayan sido enajenados hasta la fecha de la publicación de esta ley.
- 2 Si estos no alcanzaren podrán también hacerse concesiones de terrenos baldíos por el precio que generalmente se fijare a la fanegada.
3. Quedan también afectados al pago cualesquiera otros bienes nacionales, muebles o inmuebles que se puedan enajenar. (Brewer-Carias, 2014: 36)

A mismo orden, en su Artículo 7, la Ley de 28 de septiembre-1821 autorizaba al Poder Ejecutivo para satisfacer a los militares su haber con los bienes-nacionales, observando en lo posible la igualdad, proporción y justicia, con lo cual, se demuestra, la relevancia especial que se dio a las tierras-baldías como activo de repartimiento. Posterior a esta norma, se sancionó la Ley de 11 de octubre-1822, la cual, representó la primigenia regulación nacional sobre enajenación de tierras-baldías y creación de oficinas de agrimensura. Ello implicó, la supresión del providencial procedimiento de composición dispuesto en la Instrucción del 15 de octubre-1754, y de las demás normativas regulatorias de enajenación de tierras-baldías, que en lo sucesivo como lo



indicaba su Artículo 3º, debía comprobarse por los importes y de conformidad con la Ley.

La Ley de 11 de octubre-1822, se fundamentó en una serie de considerandos destinados a fomentar la agricultura y a obtener ingresos fiscales con la venta de baldíos, en tanto, la enajenación de tierras-baldías a precios cómodos y equitativos, debía contribuir poderosamente a tan importante objeto, como lo era cubrir los inmensos gastos y erogaciones a que estaban sujetas las rentas públicas. Dovelada en esas consideraciones de enajenación de baldíos, la norma “*in comento*” acomodó como representación universal en su Artículo 1, que las tierras-baldías podían enajenarse en lo sucesivo en las provincias marítimas como en las del interior, siempre y cuando no hubiesen sido concedidas antes a persona alguna, o que, habiéndolo otorgadas por composición, habrían de volver al dominio de la República según lo dispuesto en leyes anteriores.

Por otra parte, esta regla de enajenabilidad tenía como única excepción en su Artículo-2 que las tierras de las comunidades de indios, así como las de los pastos y ejidos de villas y ciudades continuarían observando el régimen particular que las regulaba. En la Ley de 11 de octubre-1822, se identifican las primeras disposiciones poscoloniales, destinadas a la regulación de la enajenabilidad de los baldíos y a la regularización de la tenencia y propiedad de la tierra, con lo cual, se perseguía tener conocimiento de las tierras-baldías, a su vez que se garantizaba a quienes a quienes se hallaban en posesión de las tierras-baldías con casas y labranzas en ellas, sin título alguno de propiedad, que tendrían preferencia en las ventas, siempre que en concurrencia de otros se allanaran al pago del mismo precio que se ofrecía por ellas (Artículo 4).

A mismo tenor, la Ley de 11 de octubre-1822, reconoció la propiedad de aquellos que con antigüedad profusa o bien a título de justa prescripción ocuparan tierras-baldías, en tanto, los ocupantes “...deberán concurrir en el término perentorio de un año á sacar sus títulos de propiedad, debiendo si no lo hicieren, volver al dominio de la República las expresadas tierras aunque estén pobladas o cultivadas”



(Academia de Ciencias Políticas y Sociales, 1984: Artículo 5). Lo que no estableció la ley fue el tiempo necesario para validar posesión.

Las personas, interesadas en comprar tierras-baldías debían ocurrir “...a los gobernadores de las provincias en que se hallen situadas las expresadas tierras, manifestando su localidad, ríos y aguas que las bañan, y que no pertenecen en dominio y propiedad a ninguna otra persona” (Artículo 9); siendo que el gobernador debía pasar “... orden al agrimensor de la provincia, y no habiendo agrimensor a los peritos que tenga por conveniente nombrar, para que midan las tierras y levanten un plan topográfico tan exacto como sea posible” (Artículo 10). A estas luces, realizadas las diligencias antes señaladas, el gobernador pasaba el expediente “...al intendente del departamento para que se declare la propiedad a favor del postulante, comunicando aviso a la tesorería respectiva para el cobro de su valor por cuartas partes en los cuatro años sucesivos” (Artículo 11). Ley de 11 de octubre-1822, demandaba que dentro de los cuatro años contados desde su publicación:

...todos los ciudadanos y extranjeros residentes en Colombia deberán registrar sus propiedades rurales en las oficinas particulares de cada provincia, y desde este tiempo ningún juez ni escribano podrá autorizar contratos de compra y venta de dichas propiedades, sin que se acompañe un certificado del agrimensor de haberlo así verificado. (Artículo 13).

Incumplir la disposición precedida, era causal para que “...sus tierras si fueren adquiridas por merced o composiciones reincorporarán al dominio de la república, y si fueren adquiridas por compras sucesivas u otros títulos, el Gobierno hará practicar los registros a expensas de los propietarios” (Artículo 14). Finalmente, la norma “*in comento*” autorizaba suficientemente “...al Poder Ejecutivo para que pueda enajenar tierras baldías por las dos terceras partes del valor que asigna la ley, siempre que los compradores lo satisfagan inmediatamente en las tesorerías nacionales” (Artículo 20)

Fundamentándose en las disposiciones premencionadas, el Congreso decretó el 11 de junio de 1823 la autorización al Poder Ejecutivo para cómo se informara “*supra*” promover colonizar tierras y fomentar el desarrollo agrícola que incluso no estaba sujeto a las disposiciones de la Ley de 11 de octubre-1822, además del Decreto



de 26 de julio-1823, (ya analizado antes) los cuales signaban el régimen legal de las tierras-baldías vigente para el momento en que se produce la separación de Venezuela de Colombia en 1830.

Tal régimen fue sustituido por la Ley sobre averiguación de tierras-baldías, su deslinde, mensura, justiprecio y enajenación dictada por el Congreso de Venezuela en 1848. No obstante, cabe señalar que, en 1829, la Secretaría del Interior mediante Resolución del 12 de junio-1847, ordenó publicar la Real Instrucción de 15 de octubre-1754, la cual había sido expresamente derogada por la Ley del 13 de octubre-1821, a los efectos de regularizar el otorgamiento de justificativos judiciales de posesión sobre tierras en la provincia de Apure.

Consolidada la revolución federal en 1860, la Asamblea Constituyente del año 1864, dictaminó nuevamente un régimen de haberes militares, de donde devino la Ley de Crédito Público (LCP-1865) para destinar las tierras-baldías existentes al pago de recompensas al ejército federal. En ese sentido, se autorizó al Ejecutivo la reglamentación para la obtención de tierras-baldías como recompensa, facilitando vivazmente la adjudicación, mensura y deslinde incluyendo aquellas adjudicaciones de declaración constreñida por el Ejecutivo Nacional a tenor de quien expidiera el título de propiedad.

La LCP-1865 estableció primigeniamente, la categorización de aquellos bienes estimados como tierras-baldías al disponer que las tierras situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño. Es decir, que ni son ejidos, ni corresponden a pretéritas reservas indígenas, ni a corporaciones, ni a particulares. Asimismo, dispuso que los predios realengos ocupados sin título y/o con titulaciones, sólo pueden suplantarse mediante justificación que los tenedores debieron hacer, si tales realengos fueron poseídos antes del año 1700, conforme al capítulo 4 de la Real Instrucción advertida a los que fueron dominios de España en Cédula de 15 de octubre-1754 publicada en la Gaceta de Venezuela número 865.



REFLEXIÓN FINAL INACABADA

La LCP-1865 autorizó al Ejecutivo a reglamentar la forma de obtener tierras baldías, en tanto, mediante Decreto del 30 de junio-1865, se pretendió implantar un lapso de prescripción de 165 años al “restablecer” la Instrucción de 1754 (derogada en 1821), lo que hace precluir que el Estado intentaba desconocer titularidad de propiedad sobre baldíos, excepto aquella que estuviese soportada por justificativos de posesión registrados “*a priori*” a 1700 por los ocupantes o tenedores con anterioridad a la vigencia del Decreto. Ergo: emergía el desconocimiento de la “usucapión”. En tanto, los poseedores de baldíos, aun en “*immemorabilis opus*” podían adquirirlos únicamente mediante compra, cuyas debidas preferencias, las señalaba el Artículo 10 del Decreto del 30 de junio-1865. Así las cosas, la disposición “*in comento*” podía conducir a la interpretación de establecer la imprescriptibilidad de los baldíos; no obstante, su carácter reglamentario, hacía que tal regulación deviniera en antijuricidad por colidar con la Ley de 1848, dado la imperancia jerarquía de las normas jurídicas.

El Artículo-2 del Decreto premencionado, instauró la posibilidad de enajenación de los baldíos, condicionándola a elementos como la proximidad de las tierras al dominio marítimo, es decir, las ubicadas a orillas del mar, o de lagos o ríos navegables. El Artículo-10 del Decreto, “*in comento*” otorgaba predilección para la compra de los baldíos al arrendatario; ocupante y/o poseedor en “*immemorabilis opus*” que no hubiere registrado la titulación de las tierras con anterioridad.

Ni la CRBV-1999, ni la LTDA-2010 contienen disposiciones que respalden la exigencia administrativa de la CT. De por sí, la vigente LTDA-2010 en su Artículo-82, informa el procedimiento para el “rescate de las tierras” propiedad del INTI ocupadas de manera ilegal o ilícita, sin establecer expresamente la exigencia de una CT desde el año 1848 para demostrar el derecho de propiedad sobre las tierras de vocación agrícola por parte de los productores. Exclusivamente, se exige la presentación de los documentos o “Títulos suficientes” que demuestren el derecho.

Cuando la LTDA-2010 se refiere a “encadenamiento”, adiciona la mención “titularidades del dominio”, sin embargo, no todos los ocupantes de tierras con



vocación agrícola se encuentran en la misma condición, dado que muchos de ellos pudieran ser causahabientes (herederos legítimos o testamentarios) de “*de cujus*” beneficiarios de haberes militares o de personas que adquirieron en buena fe por usucapción legal tierras-baldías y/o ejidos, o cuya adquisición obedeció a un contrato válido de enajenación formalizado con el Estado venezolano. En Venezuela los baldíos, siempre pudieron ser adquiridos legalmente por los particulares, a excepción del periodo 1904-1909, dado que la Ley vigente entonces, prohibió expresamente tal posibilidad.

En tal sentido, si alguien adquirió por compra al Estado terrenos agrarios; el documento de enajenación debidamente registrado o protocolizado representa el título suficiente, en tanto, no requiere ninguna CT para demostrar sus derechos de propiedad. De allí deriva la antijuricidad de la CT como exigencia administrativa del INTI, por tanto, dentro del Derecho Agrario, CT refiere la secuencia continua de títulos de propiedad que demuestran la transmisión legal de un inmueble desde su origen hasta el poseedor actual.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Academia de Ciencias Políticas y Sociales Leyes y Decretos de Venezuela, t. 6 (1821-1828); t. 1 (1830-1840); t. 2 (1841-1850); t. 3 (1851-1860); t. 4 (1861-1870) ACIENPOL, Caracas, Rescatado de www.cidep.com.ve. Consulta [Julio 11 de 2025].
- Arcaya, P. (1924) Apuntaciones de historia política. Subsecretaría Técnica de Memoria Social del Ministerio de Cultura y Patrimonio. Quito.
- Asamblea Nacional. (2010) Ley de Tierras y Desarrollo Agrario GO 5.991 Extraordinario del 29/072010. Caracas
- Beltrán, K., G. Mata y J. Álvarez (2011). Aproximación a un nuevo concepto de derecho agrario en Venezuela. Voces: Tecnología y pensamiento. Vol 5, No 1 - 2. Enero - diciembre 2011, UPT Mérida.
- Brewer-Carias, A. (2014). Inalienabilidad e imprescriptibilidad de los bienes del dominio público. Revista de Derecho Público N° 137. Caracas.



Casanova, R. (1997). Derecho Agrario. Mérida: Consejo de Publicaciones. Mérida: Universidad de Los Andes.

Congreso de la Gran Colombia. (1821). Constitución de 1821. Cúcuta. Recatado de <https://bitly.cx/YaNIm>. Consulta [Julio 11 de 2025].

Congreso de la República (1982) Código civil de Venezuela. GO-2.990 Extraordinaria del 26 de Julio de 1982, Caracas.

Congreso de la República de Venezuela (1974). Ley Orgánica de la Hacienda Pública Nacional, GO 1.660 Extraordinario del 21/06/1974. Caracas

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. (1999). Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, N° 5.453, diciembre 15, 2009.

Lagrange, E. (1980). Notas sobre Enajenación y Usucapión de Tierras Baldías. Caracas: Ediciones Magón.

Ley de Tierras Baldías y Ejidos (1936). GO S/N Ext. Caracas, 3 de septiembre de 1936.

