CUADERNO SEGUNDO

NOTICIAS

SOBRE

FINCAS RUSTICAS Y TERRENOS BALDIOS

DE YUCATAN.

Consecucion de la GUIA DEL PROPIETARIO DE TERRENOS, POSEEDORES Y DENUNCIANTES DE BALDIOS, etc. publicada por VICENTE E. MANERO, que puede considerarse como cuaderno primero ambos para uso de las personas que quieran adquirir terrenos baldíos segun las leyes vigentes en la República Mexicana.

Esta es tambien publicada

POR EL MISMO MANERO.

Jefe de la Seccion 1.ª de la Secretaría de Fomento.

Mayo 27 de 1878.

Edicion Oficial.

MONTEREY:

IMPRENTA DEL GOBIERNO EN PALACIO,
á cargo de Viviano Flores.

1879.

A LOS DIPUTADOS DE YUCATAN Y CAMPECHE.

Como me he propuesto contribuir de la manera que me sea posible al bien general de mis conciudadanos publiqué la *Guía del propietario de terrenos, poseedores y denunciantes de baldíos*, etc., pero como en la Península de Yucatan ha habido costumbres diferentes del resto de la República, y sus gobiernos particulares han dado leyes especiales que no son bastante conocidas, he creído conveniente darlas á luz en ocasion que rige una sola ley general bajo la Administracion actual que tanto desea el adelanto material como fuente de riqueza pública.

Si da buen resultado quedará satisfecho S. S.

Vicente E. Manero.

DOCUMENTOS IMPORTANTES

TERRENOS BALDIOS-YUCATAN.

MINISTERIO DE FOMENTO, COLONIZACION; INDUSTRIA Y COMERCIO DE LA REPUBLICA MEXICANA.—Seccion 4ª—Circular núm. 103.—Con esta fecha digo á los Excmos. Sres. gobernadores de los Estados, y jefes políticos de los Territorios, lo siguinente:

"Para la enagenacion de los terrenos baldíos de la República dictaron algunos Estados, en las épocas en que ha regido la federacion, diversas disposiciones sobre el precio que debia dárseles, considerando en cuanto era posible, su clase, situacion y demás circunstancias que los hacen más ó ménos apreciables. Otros Estados, teniendo presentes las dificultades que se habian de ofrecer al fijar á sus terrenos un valor determinado, en virtud de que éste varía por diversos accidentes que no pueden preverse y que solo pueden apreciarse con vista del mismo terreno, dejaron que los peritos lo señalasen; y aunque esta práctica parece la más puesta en razon, casi ha nulificado los provechos que el erario debia sacar de los baldíos, porque generalmente les han puesto precios tan ínfimos que más bien que vendidos pudiera decirse que han sido regalados. Este aserto lo ha comprobado esta secretaría al ver en varios títulos de enagenaciones que en Estados no muy centrales, terrenos que fueron valuados en 30 ó 40 pesos se remataron en

pública almoneda en la increible cantidad de tres ó cuatro mil pesos.

"Demostrados por la experiencia los inconvenientes que se presentan para establecer reglas generales sobre el precio de los baldíos, y los perjuicios que se siguen á la hacienda pública de que las autoridades que los han de enajenar no tengan un conocimiento aproximado del verdadero valor de ellos, cuya falta les hace pasar por avalúos generalmente hechos sin imparcialidad, ha creído conveniente esta secretaría reunir todos los datos que puedan servirle para formar un juicio exacto sobre este interesante punto, á fin de que esos terrenos sean una verdadera fuente de riqueza con que pueda contar el gobierno, ya sea para el fomento de la colonizacion ó para otros objetos no menos importantes.

"A este fin dispone el E. Sr. Presidente sustituto de la República, que V. E. se sirva remitir cópia de las disposiciones que se hubieren dictado en ese Estado, sobre enagenacion y precio de los baldíos, en el caso que se hubiere fijado alguno, manifestando al mismo tiempo su opinion sobre si convendrá atenerse al valor designado ó si en virtud del tiempo que ha transcurrido y del aumento ó diminucion de la poblacion debe variarse, para que el erario ó los particulares no sean perjudicados. Que si en dichas disposiciones no se hubiere señalado precio á los expresados terrenos, sino que su enagenacion se verificaba con arreglo á avalúos de cada uno, se sirva tambien V. E. informar cual sea el valor que generalmente tenga en ese Estado el sitio ó caballeria de tierra, segun su ubicacion en los partidos ó distritos más ó menos poblados y con mas ventajas naturales de aguas, bosques, minera-

les y otras producciones preciosas que hacen aumentar el valor de dichos terrenos. Y finalmente, que sobre esta importante materia manifieste V. E. cuanto le parezca conveniente á fin de aprovecharlos del modo más ventajoso á la prosperidad de la República."

Y lo traslado á V. para que por su parte informe tambien sobre los puntos contenidos en esta circular, recomendándole lo haga á la mayor posible brevedad. Dios y libertad. México, Junio 9 de 1856.—*Siliceo.* —Sr. D. Tomas Aznar Barbachano, agente de fomento.—Campeche.

Agencia del Ministerio de Fomento en Campeche.—Excmo. Sr.—Hasta el dia 2 del actual no hube de recibir la importante circular de V. E de fecha 9 del mes próximo pasado, expedida bajo el número 103.

En ella se sirve V. E. prevenir informe sobre la legislacion particular de Yucatan, acerca de la enagenacion y precio de los baldíos; sobre si convendrá atenerse al valor designado en ella, sobre cual sea aquí el precio de un sitio ó caballería de tierra, segun su ubicacion; y finalmente sobre todo lo que me parezca conveniente, á fin de aprovechar los terrenos baldíos del modo mas ventajoso á la prosperidad de la República.

Materia importante, como bien la califica V. E necesita, para ser tratada debidamente, de larga meditacion y no corto espacio; pero como V. E. exige la respuesta con premura, y como va ya corrido cerca de un mes de haber salido la circular, á reserva de dar á V. E. un informe dentro de breves dias más

ámplio y que abrace todas las cuestiones que se rozan con este asunto, me limitaré por ahora á los puntos más capitales.

Desde el año de 1825 [1] hasta el de 1847 [2] las legislaturas del Estado han dado diversas disposiciones sobre terrenos baldíos. Ya se les declara propiedad del Estado que puede venderlos, hipotecarlos y de cualquiera manera enagenarlos; ya se señalan los terrenos sobre los que ha de recaer de preferencia la colonizacion: ya se determinan sus diferentes precios; ya en fin, se marcan las formalidades con que han de concederse.

Dicha ley de 1825 y otra de 1841 [3] declaran como terrenos vendibles ó enagenables de preferencia los siguientes, que clasificaré segun el órden del mayor precio fijado para cada legua:

1º Los comprendidos en las islas del Estado.

2º Los comprendidos entre Seibaplaya y fronteras de Tabasco.

3º Los litorales que se dilatan desde el cabo Catoche hasta las fronteras de Belice, limitándose á diez leguas hácia el interior.

4º Los que están al sur de la línea de Champoton á Bacalar hasta los límites del Estado, y los que se encuentran en el despoblado de Polyuc á Bacalar.

5º Los baldíos feraces de los partidos de Sierra-alta Camino-real-alto, que son principalmente los que se encuentran entre las serranías que corren de Seibaplaya á Kopomá y de este pueblo á la villa de Peto.—Cualesquiera otros.

[1] Ley de Diciembre sobre colonizacion.
[2] Ley de 30 de Abril.
[3] Ley de 5 de Abril.

Estos son los baldíos que quisieron los legisladores yucatecos que fuesen colonizados de preferencia.

Los precios que se les fijaron por cada legua cuadrada de 5,000 varas castellanas (de lado) fueron. (1)

Para los de la	1ª clase	$	1000
,, ,,	2ª ,,	,,	800
,, ,,	3ª ,,	,,	600
,, ,,	4ª ,,	,,	500
,, ,,	5ª y última	,,	400

Y suponiendo que una legua cuadrada tenga, como tiene, 41 $\frac{23}{1000}$ caballerías de tierra de 609,408 varas cuadradas cada una, es facil averiguar lo que valdrá cada caballería segun las diferentes clases de terrenos y valores ántes señalados.

Mas no sólo quiso el legislador que las tierras baldías pudiesen ser vendidas, sino que permitió tambien que fuesen arrendadas. Un acuerdo de la asamblea departamental [2] manda pagar un real por cada diez *mecates*; y como el *mecate* ó cordel abraza una área de 576 varas cuadradas, y como cada caballería tiene 1058 mecates cuadrados, resulta que el arrendamiento de cada caballería cuesta $ 13.02. En 1847 [3] se dió otra regla para arrendamientos, pues se mandó que las tierras de las clases 2ª y 4ª no pudiesen ser beneficiadas sin pagar al erario un arrendamiento anual de seis por ciento sobre 1000 pesos por cada legua cuadrada.

Estas son las cuotas señaladas por precio de venta y por arrendamiento á las clases de terreno antes re-

(1) Dicha ley de 5 de Abril de 1841.
(2) Ley de 18 de Octubre de 1844.
(3) Ley de 30 de Abril.

feridas; pero por punto general y sin perjuicio de lo que expondré á V. E. en el informe lato que he tenido el honor de ofrecerle, me parecen las primeras muy aventuradas; porque los tales precios fueron designados por informes generales, y legua habrá que valga eso y mucho mas, y otras que no valgan sino la mitad.

Por otra parte, al determinar esas zonas de tierras que señala la ley de 1841, no se cuidó de averiguar cuáles eran los verdaderos terrenos baldíos de que podia disponer el Estado, porque es indudable que hay muchas leguas de propiedad particular entre esas mismas tierras.

En tal virtud, á mi juicio y si de una vez se ha de proceder á arreglar las enagenaciones de baldíos de una manera estable y que produzcan para el erario una pingüe renta y para la República la colonizacion que es su única esperanza sólida de vida, creo que se debe proceder bajo estas bases prévias:

1ª Las Agencias de Fomento quedan encargadas de averiguar y deslindar los terrenos baldíos que existan en sus respectivos Territorios.

2ª Al efecto, todos los dueños de haciendas de campo, sitios, ranchos ó de cualquier terreno que de cualquier manera y en cualquier tiempo hayan adquirido en propiedad ó en arrendamiento, presentarán dentro de [tanto tiempo] á dichas Agencias, los títulos legales de propiedad ó arrendamiento y los planos topográficos de las mensuras respectivas.

3ª Las Agencias abrirán un registro por órden numérico en que tomarán nota de la concesion, expresando la fecha de ella, la autoridad que la hizo, la extension y la ubicacion de las tierras y su actual propietario ó arrendatario; y ademas sacarán una copia del plano topográfico de cada concesion segun conste del de mensura hecha en debida forma.

4ª Como en las secretarias de gobierno de los Estados debe haber copia de los planos de tierras que han concedido, las pasarán todas á las Agencias respectivas para que éstas las conserven en sus archivos y para rectificar los planos que les presenten los particulares.

5ª Cada Agencia cuidará de que se levante un plano topográfico general comprensivo de los particulares indicados ya, para venir en conocimiento de los terrenos baldíos que haya, pudiendo para esto valerse de un agrimensor que será gratificado.

6ª Las ciudades, villas, pueblos y ranchos que estén en posesion de sus ejidos, harán presente á las Agencias la extension de ellos; exhibiendo sus títulos y planos de mensura en la misma forma y para los mismos efectos que los particulares.

Como estas operaciones son previas y han de servir indispensablemente, cualquiera que sea la ley que se dé para la concesion de baldíos, y como se halla arreglada ya *ad interim*, por la circular de V. E. núm. 102, la manera de proceder en las enagenaciones de ellos, creo de la mayor importancia se aprueben cuanto ántes dichas bases con el fin de ir adelantando los trabajos y tener averiguados los baldíos para cuando salga la ley.

Es cuanto por ahora puedo decir á V. E. en respuesta á la circular núm. 103 y mientras tengo el honor de elevar á manos de V. E. el informe detallado que demanda la naturaleza del asunto. Dios y libertad. Campeche, Julio 5 de 1857.—*Tomás Aznar*

Barbachano.—Excmo Sr. Ministro de Fomento, colonizacion, industra y comercio.—México.

CULTIVO EN GENERAL.

El dia de hoy, como ahora tres siglos cuando Montejo se enseñoreó de Yucatan, el sistema de cultivo de la tierra es exactamente el mismo. Se roza el monte, se queman sus despojos, se cerca, se siembra, se desyerba, se cosecha. En la roza se emplea el hacha y un corto y lijero machete: en la quema la tea favorecida del viento: en la siembra un palo aguzado ó con un regaton puntiagudo de hierro: en la desyerba el garabato [almocafre] y la coa; y en la cosecha la mano del hombre ayudada de un pequeño punzon. La tierra jamas siente la reja del arado ni el paso tardío del buey, jamas recibe un abono, jamas recibe otro riego que el que le envía el cielo. La naturaleza mas bien que el hombre, es la agricultora en Yucatan; el hombre, sin instrumentos, sin inteligencia, con su fuerza bruta, es su débil auxiliar.

Buena ó mala se levanta la cosecha á su tiempo. El mismo terreno que la dió, es limpiado; esto es, el rastrojo es reunido, y hecho en pequeños montones se entrega al fuego voraz, que segunda vez viene mas bien que á servir de abono, á acabar de secar la costra de la tierra, á evaporar los gases benéficos, y principalmente á prestar mala ayuda al agricultor desidioso. Despues se procede como en la primera siembra, pero la tierra castiga al agricultor dándole una cosecha miserable, y el agricultor rodeado de abundantes terrenos vírgenes, se venga de la tierra yendo á rozar un nuevo monte.

Este sistema de cultivo que es el empleado sin excepcion para el maíz, el arroz, el frijol, etc., hace que todo agricultor en un mismo año siembre al mismo tiempo dos terrenos ó haga dos *milpas*: una en monte nuevo ó bien crecido, que llaman *milpa roza*; y otra en campo de segundo año, que llaman *milpa caña*. Nunca un terreno es sembrado tres años consecutivos, ni nunca en un mismo año un mismo terreno es sembrado en dos épocas distintas.

Concluida la cosecha del segundo año, el terreno queda de barbecho, la cerca es abierta, y se le abandona al ganado. A la yerba de pasto sucede la maleza, á ésta los matorrales, hasta que revistiéndose el campo de árboles silvestres, vuelve la naturaleza en su afan incansable á convertir en monte lo que fué terreno cultivado. A los doce ó quince años los árboles están crecidos suficientemente: el agricultor cree que quemados le darán bastante ceniza, su abono favorito y único; y por esto ó mas bien porque el detrito ha formado una nueva capa de *humus* y tierra vejetal, el terreno se encuentra ya apto, al cabo de este tiempo, para ser nuevamente cultivado. Y en efecto se le cultiva en la forma añeja y de siempre.

Semejante órden de cultivo y manera de labor [aunque propiamente entre nosotros no se labra la tierra] exigen como se vé, doce ó quince tantos mas de terreno del que requerian donde la agricultura fuese permanente y no nómada como lo es en Yucatán.

AGRICULTORES.

Si de la agricultura pasamos al agricultor y examinamos la constitucion de las poblaciones de nuestros

campos, encontraremos que las forman el *lunero*, el *sirviente asalariado*, el *arrendatario*, y el *voluntario*.

El *lunero* es el habitante de la hacienda de campo. Radicado en ella, el dueño de la hacienda le dá casa para vivir, solar para sus pequeñas siembras y cria de animales, agua, leña, y en fin, cuanto terreno quiera para sus labranzas sin pagar arrendamiento alguno. En cambio de estos beneficios, el lunero está obligado á trabajar para el señor territorial un dia de la semana, el *lúnes*, de donde ha derivado su nombre de *lunero*. Este trabajo se ha calculado que equivale á cultivar anualmente diez mecates [1] de milpa roza y otros tantos de milpa caña, desde preparar el terreno hasta levantar y entrojar la cosecha, y así es como se presta. Además de estas milpas, que se llaman de *obligacion*, el lunero ha de hacer de balde y en beneficio de la hacienda todos los domingos, un trabajo ó servicio que valga medio real y lleva el nombre de *fagina*.

Fuera de lo de obligacion y las faginas, el lunero no puede ser empleado por el amo sin pagársele su trabajo, y aun en esto goza del previlegio de sólo podérsele ocupar diariamente en un trabajo que valga un real y al que dán el nombre de tarea. Concluida la tarea, el lunero queda en libertad absoluta para dedicarse á sus trabajos propios sin que nadie le moleste.

El *sirviente asalariado* no goza de las preeminencias del lunero ni tiene las obligaciones correlativas. Contrátale el amo por un salario mensual fijo, ó por

(1) El *mecate*, segun veremos adelante es una medida agraria que equivale á 576 varas cuadradas.

lo que gane en las diversas tareas del campo que tienen precios marcados por la costumbre, y está en la obligacion de trabajar todos los dias desde que amanece hasta que se pone el sol, salvas las horas de descanso, en las labores que el dueño de la finca señala. Aunque tiene casa para vivir, solar, agua y leña, no puede tener sementeras propias.

El *arrendatario* es de dos especies: ó vive en las poblaciones y vá solo á labrar en tierras de propiedad agena, ó vive en el campo mismo, donde forma lo que se llama un *rancho* para poder con mas facilidad atender á sus sementeras. Así en el uno como en el otro caso, por costumbre solo paga el arrendamiento de las tierras que cultiva. Este arrendamiento varía segun las localidades y clases de terrenos, y ordinariamente en el maiz y arroz, es de un 10 á un 15 por ciento, para las milpas rozas, y de la mitad para las milpas cañas. Este tanto por ciento se paga en especie y de la cosecha misma, y se calcula á razon de carga de doce almudes por mecate. De modo que por cada cien mecates sembrados, produzcan lo que produjeren, se pagan de 10 á 15 cargas. Tiene ademas el arrendatario derecho de conservar acotada la milpa, despues de la última cosecha, para aprovechar en beneficio de sus animales el pasto que en ese año ó el que sigue, produce expontáneamente el terreno, sin pagar por esto pension alguna.

El *voluntario* es el habitante de las poblaciones urbanas, que recibe dinero á cuenta de trabajos rurales y que contrae por esto la obligacion de irlos á ejecutar en el terreno que le señale el que le contrató. Concluidas las tareas que debo hacer, se vuelve á su

casa, donde vive en entera libertad como cualquier ciudadano.

Toda la poblacion del campo empleada en la agricultura es la indígena, á excepcion de los mayordomos de las haciendas y de muchos arrendatarios y sirvientes asalariados, que son gentes de color, blancos ó mestizos. En el distrito de Campeche estas últimas clases son las que predominan en las fincas rústicas y es donde mas se nota la diferencia que acabamos de hacer: en el resto del Estado predomina en las fincas rústicas la clase indígena.

ORIGEN Y FORMACION DE LA PROPIEDAD TERRITORIAL.

He creido necesario explicar la manera con que aquí se cultiva la tierra y el régimen de los sirvientes agrícolas para que sea mas fácil comprender la division de la propiedad territorial.

Hecha la conquista de este suelo, la tierra toda cayó en el dominio de los españoles. El rey tenia el señorío eminente y era el supremo dispensador de ella. Concedíala á sus vasallos como por gracia, y de allí vino sin duda el llamar á estas concesiones *real merced.*

En Yucatán la propiedad territorial nació de este modo. El emperador Cárlos V, al celebrar con Montejo en 8 de Diciembre de 1526 las capitulaciones para la conquista de este país, le decía: "Os hago merced de diez leguas en cuadra de las (tierras) que ansí descubrieredes." A cada uno de sus compañeros de expedicion concedia tambien dos caballerias de tierra y dos solares. Al mismo tiempo convenia

en que se redujesen á esclavitud los indios rebeldes y en que pudiesen ser objeto de comercio los que eran esclavos de los caciques ó señores del país; pero mas tarde llegó á ponerse en observancia la ley de 1542 que declaraba á los indios tan libres como los mismos hijos del reino de Castilla

Montejo y los suyos se apoderaron de Yucatan y en 1543, un año despues de la fundacion de la capital de esta península, los conquistadores pedian al rey confirmase "por título y merced las estancias, huertas y caballerías que el cabildo les diere." Con esto y andando el tiempo, la propiedad territorial vino á dividirse en tierras de *cofradías*, tierras de *comunidad, fundos legales* y tierras del *dominio privado.* Todas las demas eran del dominio público ó *realengas.*

Las tierras de *cofradías* trajeron su orígen de las fundaciones que con algunas tierras y algun ganado hacian los fieles destinando las rentas de ellas á cierta festividad religiosa. En aquellos tiempos de fervor se multiplicaron las tales fundaciones, y desarrollándose sus elementos, vinieron á convertirse en formales haciendas de campo. Por causas y motivos que no son de este lugar, fueron enagenadas en el último cuarto del siglo pasado gran número de las fincas rústicas pertenecientes á esta institucion. Prohibida despues la enagenacion del resto por la legislatura del Estado (1), vuelta á mandar esa enajenacion en 1822 (2) ya no existe en el dia hacienda alguna de campo que pertenezca á cofradías: todas entraron en el dominio privado.

---

[1] Decreto de 19 de Diciembre de 1823 y órden de 19 de Enero de 1824.

[2] Idem de 24 de Febrero.