



Revista Latinoamericana de Derecho

Social

ISSN: 1870-4670

revistaderechosocial@yahoo.com.mx

Universidad Nacional Autónoma de

México

México

GUERRERO GALVÁN, Luis René

A PROPÓSITO DEL ANIVERSARIO PORFIRIANO. UNA APROXIMACIÓN ACERCA DE  
LAS COMPAÑÍAS DESLINDADORAS EN TIEMPOS DEL PORFIRIATO

Revista Latinoamericana de Derecho Social, núm. 22, enero-junio, 2016, pp. 1-11

Universidad Nacional Autónoma de México

Distrito Federal, México

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=429644214009>

- ▶ Cómo citar el artículo
- ▶ Número completo
- ▶ Más información del artículo
- ▶ Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal  
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

# Revista Latinoamericana de Derecho Social

Luis René Guerrero Galvan

## A PROPÓSITO DEL ANIVERSARIO PORFIRIANO. UNA APROXIMACIÓN ACERCA DE LAS COMPAÑÍAS DESLINDADORAS EN TIEMPOS DEL PORFIRIATO

*ABOUT THE PORFIRIANO ANNIVERSARY. AN APPROACH  
ON THE SURVEYING COMPANIES IN TIMES  
OF PORFIRIO DÍAZ*

*A PROPOS DE L'ANNIVERSAIRE DU PORFIRIAT. UNE APPROXIMATION  
SUR LES COMPAGNIES QUI DISTRIBUAIT LA  
TERRE AU TEMPS DU PORFIRIAT*

Luis René GUERRERO GALVÁN<sup>1</sup>

La larga permanencia de Porfirio Díaz en el poder se caracterizó por la “estabilidad política” dejando los derechos político-electORALES de los ciudadanos, la “paz” impuesta por las bayonetas, la recuperación del crédito externo, el inicio del crecimiento económico, la conformación de grandes empresas, el arranque de la industrialización y la consolidación de la hacienda como sistema de producción, entre otras características con grandes comillas y en otros contextos, todos provenientes de una visión caótica del siglo decimonónico mexicano inmerso en el caos y el desorden por virtud de las revueltas civiles y las intervenciones extranjeras.

Proceso de desarrollo que, como atinadamente lo ha llamado Alcira Soler, pasó de un Estado colonial a una modernización implantada por la política desarrollista.<sup>2</sup> Bajo ese tenor, se impulsó la inmigración y el cambio estructural en la propiedad y la organización agraria.

Si bien la repartición de las propiedades, particularmente de los indios, en México no se inició con don Porfirio, baste mencionar a las *encomiendas* y el *repartimiento* en la época de la dominación

española,<sup>3</sup> figuras jurídicas que, definitivamente, restructurarían la configuración de pueblos de indios y posteriores comunidades, hasta la Ley Lerdo en 1856, ordenamiento que se consideraría el marco jurídico referente para la división y repartición de tierras comunales indígenas “a excepción de los ejidos y terrenos absolutamente necesarios”.<sup>4</sup>

La consecución de medir y fraccionar terrenos baldíos propiedad del Estado, así como la colonización de los terrenos, ya fuere por mexicanos o extranjeros, tampoco recae absolutamente en el periodo porfirista. La política de atracción de europeos para colonizar los vastos territorios del norte y oponer de ese modo un obstáculo a las crecientes amenazas del expansionismo estadounidense, dio la pauta para que en 1823, 1824, 1830 y 1854, se expidieran sucesivas *leyes de colonización* con el propósito de atraer inmigrantes y asignarles terrenos baldíos.<sup>5</sup>

Como antecedente último se deben mencionar a la Ley de Nacionalización de Bienes del Clero (1859), donde Juárez afianzó la condición del gobierno para subrogarse los derechos territoriales que detentaba el clero bajo cualquier título, eliminando la subdivisión de la propiedad inmobiliaria, y la Ley General sobre Colonización, de 1875, obra de Lerdo de Tejada, donde se confiaba la tarea colonizadora a empresas particulares conjuntamente con el Estado, y se promovía, además, la creación de las *comisiones exploradoras* encargadas de medir, describir, deslindar y evaluar los terrenos colonizables, obteniendo como pago en donación la tercera parte del territorio deslindado.<sup>6</sup>

Durante el gobierno del general Díaz fueron emitidos dos ordenamientos fundamentales para el tema que nos ocupa: el Decreto sobre Colonización y Compañías Deslindadoras, del 15 de diciembre de 1883, y la Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos, el 25 de marzo de 1894.<sup>7</sup> El primero de ellos fue publicado durante la breve presidencia de Manuel González.

Tales ordenamientos tenían el fin expreso de identificar las tierras que carecían de propietario para incorporarlas a la vida económica del país a través de su deslinde,<sup>8</sup> mediación y venta a particulares. En el Decreto, las compañías deslindadoras asumieron, con una concesión del gobierno, la responsabilidad de localizar terrenos baldíos, deslindarlos y medirlos,<sup>9</sup> y de transportar hasta ellos a los colonos que debían trabajarlos una vez que estuvieran fraccionados.<sup>10</sup>

Con el objeto de asegurar que los terrenos eran baldíos se exigió que los posibles poseedores presentaran un título o escritura que amparara su propiedad sobre un terreno. Como en muchas ocasiones las comunidades y los poseedores particulares carecían de ese documento, sus terrenos resultaron jurídicamente susceptibles de ser medidos y enajenados. No obstante, se brindarían oportunidades para ser propietario, no sólo a particulares mexicanos sino a extranjeros o colonos, a

partir de la venta a precio de avalúo, en abonos pagaderos a 10 años, al contado o gratuito, a solicitud del colono y sólo cien hectáreas.<sup>11</sup>

Las compañías fueron favorecidas o compensadas por su inversión en la empresa colonizadora recibiendo la tercera parte de la superficie deslindada, tal cual se favorecería en 1875.<sup>12</sup>

En abril de 1893, Porfirio Díaz pronunciaba en su discurso, al abrir las sesiones ordinarias del Congreso que:

Se han aprobado los deslindes hechos por compañías deslindadoras, en los Estados de Campeche, Chihuahua, Coahuila, Sinaloa, Sonora y Territorio de Tepic, dejando medidas y planografiadas dos millones seiscientas mil hectáreas, de las que fue adjudicada, conforme á la ley, la tercera parte á dichas compañías en compensación de gastos.

Durante el período á que se refiere este Informe, se han expedido noventa y siete títulos de propiedad por terrenos adjudicados con arreglo á la ley del 20 de Julio de 1863, títulos que amparan una extensión de ciento cuarenta y cinco mil hectáreas.

Además, por fraccionamiento de ejidos de los pueblos, se han expedido mil veinticuatro títulos gratuitos, por una superficie de cuatro mil seiscientas sesenta y dos hectáreas.

Las composiciones por demásías ó excedencias han legalizado doscientas nueve mil cuatrocientas hectáreas, con una amortización de ciento diez mil trescientos ocho pesos, en títulos de la deuda nacional que se recibieron en pago.

La colonización de los terrenos próximos á los ríos Yaqui y Mayo adelanta cada día más, estableciéndose en ellos no solamente los indios de las tribus de ese nombre, sino colonos extraños á aquellas comarcas. La comisión científica dedicada al fraccionamiento de los terrenos, dirige también los trabajos de apertura de canales de riego.

El que abre en la orilla izquierda del Yaqui la Empresa Cónant, ha recibido nuevo impulso con la llegada de una draga para hacer la excavación. Luego que se concluya el canal comenzará la colonización de aquellos terrenos, con lo que la paz quedará mejor asegurada.<sup>13</sup>

Al año siguiente volvía a informar:

Se han reducido nuevamente á propiedad particular, doscientas cuarenta y cinco mil novecientas setenta y cinco hectáreas de terrenos baldíos, las cuales han causado la amortización de ciento veintidós mil quinientos setenta y tres pesos en títulos de la deuda nacional.

Sin duda proporcionará mayor movimiento en este ramo, la ley expedida últimamente sobre ocupación y enajenación de baldíos, en conformidad con la autorización que para reformar la del 20 de Julio de 1883 se

sirvió conceder el Congreso al Ejecutivo.

Desde Septiembre se han expedido dos mil títulos de propiedad, que amparan trece mil cuatrocientas noventa y ocho hectáreas de terrenos, que como ejidos poseían varios pueblos de Sonora, Tabasco y Yucatán, y que se han repartido gratuitamente entre sus moradores; aparte de mil veintitrés títulos, comprensivos de tres mil novecientas ochenta y una hectáreas adjudicadas también gratis á colonos del río Yaqui y del Mayo. Estas colonias siguen poblándose por nacionales y extranjeros.<sup>14</sup>

Para 1895, señalaba:

La nueva ley del 26 de Mayo último sobre enajenación de terrenos baldíos y nacionales, no sólo contribuye eficazmente á la formación de nuevas propiedades ofreciendo mayores facilidades que la antigua, para adquirir dichos terrenos, sino que ha creado los medios de legitimar aquellas propiedades de tierras que carecen de títulos primordiales ó cuyos títulos adolecen de algún defecto.

La ley comenzó á regir el 1 de Julio, y en esa fecha fueron también instaladas las agencias de tierras en los diversos Estados de la República, habiendo quedado establecida en la capital la Oficina del Gran Registro de la Propiedad, creada por la misma ley.

Las agencias tramitan ahora los denuncias de terrenos baldíos; y han comenzado á ocurrir los particulares á la Secretaría de Fomento, unos en solicitud de composición por excedencias y demás, y otros para la inscripción de propiedades en el Gran Registro.

Durante los últimos seis meses se han enajenado por denuncias, conforme á la ley de 1863, por composiciones de demás y excedencias y por ventas de terrenos deslindados, doscientas once mil ciento setenta y siete hectáreas, y se han aplicado á empresas deslindadoras, por compensación de gastos de mensura y deslinde, doscientas sesenta y ocho mil ochocientas.

La colonización de los terrenos de la República ocupa especialmente la atención del gobierno; y aunque la ley sobre esta materia llena su objeto, la inmigración de verdaderos colonos ha sido escasa, debido principalmente á las dificultades que en la práctica ofrece el asunto, y á que el gobierno ha preferido caminar con prudente lentitud, á crearse dificultades por la afluencia inconsiderada de inmigrados. Hay que consignar, sin embargo, que las colonias establecidas hasta ahora, tanto por el gobierno como por los particulares, están bastante bien en su mayor parte.<sup>15</sup>

Por último para 1897, sentenciaba:

Durante el período á que se refiere este Informe, se han enajenado terrenos baldíos y nacionales á colonos y otros individuos, por denuncias, ventas y composiciones, en una extensión de doscientas noventa y dos mil novecientas veinticinco hectáreas, dejando un producto para el Erario federal de ciento sesenta y ocho mil quinientos cincuenta y seis pesos.

Además, se han dado á empresas deslindadoras, en compensación de gastos, ciento setenta y cuatro mil ciento setenta y cuatro hectáreas, y gratuitamente á cabezas de familias, por reparto de terrenos de ejidos en Yucatán y Sonora, mil setecientas noventa y dos; ascendiendo el total de terrenos de la Nación que se han reducido á propiedad particular, á cuatrocientas sesenta y ocho mil ochocientas noventa y una hectáreas.

La Comisión científica de Sonora ha completado, por cuenta del gobierno, quinientos metros más del canal de la margen derecha del río Yaqui. Estos trabajos, así como otros que también para riego ejecutan particulares, están produciendo el aumento de población en los nuevos pueblos establecidos á orillas de aquel río.

En los del Mayo, la Comisión está distribuyendo terrenos en las márgenes del río á mil cuatrocientas ochenta y dos familias, con cinco mil trescientas cincuenta y cinco personas.<sup>16</sup>

Como se observa, tan sólo en cinco años, el gobierno de Díaz había otorgado a las compañías deslindadoras 2'385,951 hectáreas como pago por su “loable” labor deslindadora.

Ahora bien, la consolidación de la hacienda permitió éxitos aislados en la producción agropecuaria, particularmente en el henequén y en otros cultivos de plantación, pero también polarizó la estructura social con una ínfima cantidad de hacendados y empresarios y una enorme masa de desposeídos. Las haciendas se extendían por todo el país, poseían todas las tierras de riego y casi la totalidad de la maquinaria, los aperos<sup>17</sup> de labranza y el ganado de trabajo, lo que les permitía controlar la producción y los precios, manipular los mercados agropecuarios y ejercer un férreo control de la población rural, con ayuda de sus propios guardias y el auxilio del ejército y los “rurales”.

Entre las haciendas existía una gran desigualdad pues al menos 300 tenían más de 10,000 has. cada una; 116 poseían 25 mil has., 51 tenían 30 mil has. y había 11 con más de 100 mil has. Algunas eran tan grandes que se requerían varios días para atravesarlas a caballo, como Los Cedros, en Zacatecas (754,912 has.) y San Blas, en Coahuila (395,767 has.). Podemos afirmar que las acciones derivadas de la política de los liberales, llevadas a sus últimas consecuencias por el régimen de Porfirio Díaz, incorporaron la tierra de la Iglesia y de las comunidades a la economía nacional. No obstante, el propósito de contribuir con esas acciones a la creación de una burguesía nacional sólo devino en una mayor concentración de la propiedad en manos de unos cuantos.<sup>18</sup>

Si bien el clero dejó de ser propietario de una considerable superficie del país, los terratenientes asumieron con gusto y provecho las viejas y nuevas propiedades. A su lado quedó el conjunto de indígenas que a pesar de la pérdida de sus tierras mantenían la terquedad de sobrevivir, y, en breve, expresarían con fuerza su inconformidad y su revancha. Al vender las propiedades de la Iglesia e intentar la desaparición de las comunidades, los liberales no lograron dar nacimiento a una burguesía fuerte e independiente del poder público y del extranjero. Por el contrario, se constituyó un grupo de

latifundistas y hacendados, con reminiscencias de tipo feudal, que impondría su visión regresiva: en lo económico, con un lastre de la modernidad empresarial de la época; en lo social, manteniendo formas de explotación arcaicas; y en lo político, oponiéndose en los hechos al relevo natural del dictador.<sup>19</sup>

De 1883 a 1910, en 27 años de trabajo, unas cincuenta compañías deslindaron 63 millones de hectáreas, a razón de más de 2.3 millones por año; en compensación recibieron 21 millones de hectáreas, más del 10% del territorio nacional, con un promedio de 420,000 cada una. Las 42 millones de hectáreas que se entregaron al gobierno federal para su enajenación, salvo algunas excepciones, fueron adquiridas por los hacendados, las empresas mineras y los ferrocarriles.

La Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos los definió como todos aquellos que no hubieran sido destinados a un servicio público o bien transmitido a alguna persona o corporación autorizada, ya sea a título gratuito u oneroso. Se concedió el derecho a todo habitante de la República a denunciar hasta 2,500 hectáreas de terreno baldío y se permitió que las compañías deslindadoras realizaran los trabajos de identificación de estas tierras, con lo que se favoreció a los pequeños propietarios.<sup>20</sup> Además, en su artículo 67 dictaminaba la prohibición e incapacidad jurídica hacia las comunidades y corporaciones civiles de poseer bienes raíces.<sup>21</sup>

De modo absoluto, el porfiriato abandonó así el proyecto liberal de crear una numerosa clase de pequeños propietarios, porque fue incapaz de impedir la sobrevivencia de las comunidades y por necesidades del modelo aumentaron considerablemente los peones acasillados y los jornaleros en las haciendas del norte.

Los ejidatarios que recibieron el 72.5% de los títulos de propiedad, sólo ocuparon 1.5% de la superficie de los terrenos enajenados; y los colonos, que recibieron 2.3%, no más que 0.03%. En cambio, los adjudicatarios de terrenos baldíos y nacionales, a través de deslindes y compensaciones, recibieron sólo 22.61% de los títulos, pero acapararon más de 90% de la superficie dotada. De las 38'774,280 has adjudicadas entre 1877 y 1910, la mayor parte fue enajenada a partir de los contratos de colonización, deslinde o arrendamiento. Se calcula que entre el 4 de febrero de 1878 y el 7 de abril de 1910, fechas de publicación del primero y último contratos de deslinde, se deslindaron por compañías y personas particulares un total de 58'571,300 has. De esta cantidad les correspondía 19'523,766 has. la tercera parte, sabiendo que muchas compañías y particulares compraron además una porción considerable de las otras dos terceras partes del terreno deslindado por ellas.

Casi 43 millones de has de terrenos baldíos, enajenados entre 1821 y 1910 en el territorio mexicano, más de las dos terceras partes fueron a parar en un lapso de 30 años en poder de menos de 300 latifundistas, según Jan de Vos,<sup>22</sup> siendo los únicos beneficiados de la legislación porfirista.

En este sentido queda demostrado, aunque sea de manera breve, la consolidación que el sistema de

las compañías deslindadoras produjo en el país, fortaleciendo la tenencia de la tierra en pocas manos y fincando el precedente de perjuicio a los campesinos y ejidatarios, y pese a que las compañías deslindadoras fueron suprimidas por decreto el 18 de diciembre de 1909,<sup>23</sup> el daño estaba hecho siendo el antecedente inmediato de muchos de los valores que defendería Emiliano Zapata y enarbolaría la Revolución Mexicana en su primera etapa.

<sup>1</sup> Investigador del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. *lrgg@yahoo.com*.

<sup>2</sup> El gobierno, a partir del uso de leyes y decretos, atrajo capitales al país mediante la explotación de las riquezas naturales así como la sustitución de la producción del autoconsumo por la producción industrial. Véase Soler, Alcira, "La política porfirista y propiedad de las comunidades indígenas", *Pensamiento y lenguaje universitario*, pp. 31-37, disponible en *file:///C:/Users/Juridicas%20LRGG/Downloads/Dialnet-LaPoliticaPorfiristaYPropiedadDeLasComunidadesIndi-2540833.pdf*.

<sup>3</sup> Guerrero Galván, Luis René, *Lecciones de derecho indiano. Un manual práctico para su enseñanza*, México, Porrúa-UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, pp. 55-57, en prensa.

<sup>4</sup> Escobar Ohmstede, Antonio, "La estructura agraria en las huastecas, 1880-1915", *Estructuras y formas agrarias en México, del pasado y del presente*, México, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social, 2001, p. 181.

<sup>5</sup> El decreto dictado el 4 de enero de 1823, donde se autorizaba la colonización por extranjeros; la Ley de Colonización del 18 de agosto de 1824, por la cual se autorizó a los estados su intervención sobre la colonización, reglamentando el territorio de su jurisdicción; la dictada el 6 de abril de 1830, donde la intervención se faculta a las familias mexicanas para colonizar regiones deshabitadas del país; entre otras de no menor importancia. Véase Sotomayor Garza, Jesús G., *El nuevo derecho agrario en México*, México, Porrúa, 2001, pp. 56 y 57.

<sup>6</sup> Vos, Jan de, "Una legislación de graves consecuencias. El acaparamiento de tierras baldías en México, con el pretexto de colonización, 1821-1910", pp. 73-113, disponible en [http://codex.colmex.mx:8991/exlibris/aleph/a18\\_1/apache\\_media/NNL8G2D4YNUT97NDEHISM1X6NVMTXJ.pdf](http://codex.colmex.mx:8991/exlibris/aleph/a18_1/apache_media/NNL8G2D4YNUT97NDEHISM1X6NVMTXJ.pdf).

<sup>7</sup> Medina Cervantes, José Ramón, *Derecho agrario*, México, Harla, 1987, pp. 103-108.

<sup>8</sup> *Deslindar*. Del latín *delimitare*. Señalar y distinguir los términos de un lugar, provincia o heredad. Véase Escriche, Joaquín, *Diccionario razonado de legislación civil, penal, comercial y forense*, México, UNAM, p. 198.

<sup>9</sup> Artículo 1o. Con el fin de obtener los terrenos necesarios para el establecimiento de colonos, el Ejecutivo mandará deslindar, medir, fraccionar y valuar los terrenos baldíos o de propiedad nacional que hubiere en la República, nombrando al efecto las

comisiones de ingenieros que considere necesarias, y determinando el sistema de operaciones que hubiere de seguirse. Artículo 20. Las fracciones no excederán en ningún caso a dos mil quinientas hectáreas, siendo ésta la mayor extensión que podrá adjudicarse a un solo individuo mayor de edad, y con capacidad legal para contratar... Artículo 24. El Ejecutivo podrá celebrar contratos con empresas o compañías, para la introducción a la República y el establecimiento en ella de colonos e inmigrantes extranjeros, con las siguientes condiciones: I. Las compañías han de fijar el tiempo preciso dentro del cual han de introducir un número determinado de colonos; II. Los colonos o inmigrantes han de llenar las condiciones establecidas en los artículos 50. y 60. de la presente ley; III. Las bases de los contratos que han de celebrar las compañías con los colonos, se han de ajustar a las prescripciones de esta ley, y se han de sujetar a la aprobación de la Secretaría de Fomento; IV. Las compañías han de garantizar a satisfacción del Ejecutivo, el cumplimiento de las obligaciones que contraigan en sus contratos, en los que se han de consignar los casos de caducidad y multa respectiva. Artículo 25. Las compañías que contraten con el Ejecutivo el transporte a la República y el establecimiento en ella de colonos extranjeros, disfrutarán por un término que no ha de exceder a veinte años, de las siguientes franquicias y exenciones: I. Venta a largo plazo y módico precio de terrenos baldíos o de propiedad nacional, con el exclusivo objeto de colonizarlos; II. Exención de contribuciones, excepto la del timbre, a los capitales destinados a la empresa; III. Exención de derechos de puerto, excepto los establecidos para mejoras en los mismos puertos, a los buques que por cuenta de las compañías conduzcan diez familias, por lo menos, de colonos a la República; IV. Exención de derechos de importación a las herramientas, máquinas, materiales de construcción y animales de trabajo y de cría, destinado todo exclusivamente para una colonia agrícola, minera o industrial, cuya formación haya autorizado el Ejecutivo; V. Prima por familia establecida, y otra menor por familia desembarcada; prima por familia mexicana establecida en colonia de extranjeros; VI. Transporte de los colonos, por cuenta del gobierno, en las líneas de vapores y de ferrocarriles subvencionadas. Artículo 26. Las compañías extranjeras de colonización se considerarán siempre como mexicanas, debiendo tener domicilio en alguna de las ciudades de la República, sin perjuicio de los que puedan establecer en el exterior, y estando obligadas a constituir en el país una parte de su Junta Directiva y a tener uno o más apoderados en la misma República, ampliamente facultados para entenderse con el Ejecutivo. Artículo 27. Todas las cuestiones que pudieren suscitarse entre el gobierno y las compañías, serán dirigidas por los tribunales de la República y con arreglo a sus leyes, sin que puedan tener injerencia en ellas los agentes diplomáticos extranjeros. Artículo 28. Los particulares que destinen una parte o el todo de terrenos de su propiedad para colonizarlos con diez familias, por lo menos, de inmigrantes extranjeros, tienen derecho a que las colonias que establezcan en ellos gocen de las mismas franquicias y exenciones que las colonias que establezca el gobierno federal, siempre que se sujeten a las condiciones que fije el Ejecutivo para asegurar el éxito de la colonia, y siempre que entre esas condiciones se consigne la de que los colonos han de adquirir, por compra o cesión, un lote de terreno para cultivo. El Ejecutivo podrá proporcionar colonos extranjeros a los particulares, estipulando con ellos las condiciones con las que los han de establecer, y podrá auxiliarlos también con los gastos de transporte de colonos. Artículo 29. La colonización de las islas de ambos mares se hará por el Ejecutivo federal con sujeción a los preceptos de esta ley; reservándose precisamente el gobierno, en cada isla, una extensión de cincuenta hectáreas para usos públicos. En caso de que la isla no tuviere la superficie suficiente para hacer la separación prevenida en este artículo, no se hará en ella ninguna venta de terrenos, y sólo podrán concederse

éstos en arrendamientos por corto plazo. En las colonias que se establezcan en las islas, habrá siempre un número de familias mexicanas, que no sea menos de la mitad del número total de las familias colonizadoras.

<sup>10</sup> Artículo 4o. Luego que hubiere terrenos propios para la colonización, con las condiciones que establece el artículo 1o., el Ejecutivo determinará cuáles deben colonizarse desde luego, publicando el plano de ellos y los precios a que hubieren de venderse, procurándose en todo caso que la venta o cesión de que habla el artículo anterior se haga en lotes alternados. El resto de los terrenos se reservará para irse vendiendo con las condiciones que establece esta ley, cuando fueren solicitados, o cuando lo determine el Ejecutivo, quien podrá hipotecarlos con el fin de obtener fondos que, reunidos al producto de la venta de los terrenos, han de ser destinados exclusivamente para llevar a cabo la colonización... Artículo 11. Los colonos están obligados a cumplir los contratos que celebraren con el gobierno federal, o con los particulares o compañías que los transporten y establezcan en la República... Artículo 18. El Ejecutivo podrá autorizar a compañías para la habilitación de terrenos baldíos con las condiciones de medición, deslinde, fraccionamiento en lotes, avalúo y descripción, y para el transporte de colonos y su establecimiento en los mismos terrenos. Artículo 19. Para obtener la autorización las compañías han de designar los terrenos baldíos que tratan de habilitar, su extensión aproximativa, y el número de colonos que han de establecer en ellos en un tiempo dado. Artículo 20. Las diligencias del apeo o deslinde serán autorizadas por el juez de distrito en cuya demarcación está ubicado el baldío, y una vez concluidas, y si no hubiere opositor, se entregarán a la Compañía para que las presente a la Secretaría de Fomento, con las demás condiciones de que habla el artículo 18. Mas si hubiere opositor, se procederá al juicio que corresponda, y en el que se tendrá por parte el representante de la Hacienda Federal.

<sup>11</sup> Artículo 3o. Los terrenos deslindados, medidos, fraccionados y valuados, serán cedidos a los inmigrantes extranjeros y a los habitantes de la República que desearen establecerse en ellos como colonos, con las condiciones siguientes: I. En venta, al precio del avalúo, hecho por los ingenieros y aprobado por la Secretaría de Fomento, en abonos pagaderos en diez años, comenzando desde el segundo año de establecido el colono; II. En venta, haciéndose la exhibición del precio al contado, o en plazos menores que los de la fracción anterior; III. A título gratuito, cuando lo solicite el colono; pero en este caso la extensión no podrá exceder de cien hectáreas, ni obtendrá el título de propiedad sino cuando justifique que lo ha conservado en su poder y lo ha cultivado el todo o en una extensión que no baje de la décima parte, durante cinco años consecutivos.

<sup>12</sup> Artículo 21. En compensación de los gastos que hagan las compañías en la habilitación de terrenos baldíos, el Ejecutivo podrá concederles hasta la tercera parte de los terrenos que habiliten, o de su valor; pero con las condiciones precisas de que no han de enajenar los terrenos que se les concedan a extranjeros no autorizados para adquirirlos, ni en extensiones mayores que dos mil quinientas hectáreas; bajo la pena de perder en los dos casos las fracciones que hubieren enajenado contraviniendo a estas condiciones, y cuyas fracciones pasarán desde luego a ser propiedad de la Nación. Artículo 22. Los terrenos deslindados por las compañías, y con excepción de los que pudieren cederse a éstas en compensación de gastos por su habilitación, serán cedidos a los colonos, o quedarán reservados en los términos y condiciones que establecen los

artículos 3o. y 4o. de esta ley. Artículo 23. Las autorizaciones que otorga el Ejecutivo para la habilitación de terrenos baldíos, quedarán sin efecto y sin derecho a prórroga, cuando no se hubiere dado principio a las operaciones respectivas dentro del término improrrogable de tres meses.

<sup>13</sup> Discurso de Porfirio Díaz al abrir las sesiones ordinarias del Congreso, 1o. de abril de 1893. Discurso de Porfirio Díaz al abrir las sesiones ordinarias del Congreso, 16 de septiembre de 1893, disponible en [http://www.biblioteca.tv/artman2/publish/1893\\_192/Discurso\\_de\\_Porfirio\\_D\\_az\\_al\\_abrir\\_las\\_sesiones\\_or\\_556.shtml](http://www.biblioteca.tv/artman2/publish/1893_192/Discurso_de_Porfirio_D_az_al_abrir_las_sesiones_or_556.shtml).

<sup>14</sup> Discurso de Porfirio Díaz al abrir las sesiones ordinarias del Congreso, 1o. de abril de 1894. Discurso de Porfirio Díaz al abrir las sesiones ordinarias del Congreso, 16 de septiembre de 1894, disponible en [http://www.biblioteca.tv/artman2/publish/1894\\_191/Discurso\\_de\\_Porfirio\\_D\\_az\\_al\\_abrir\\_las\\_sesiones\\_or\\_557.shtml](http://www.biblioteca.tv/artman2/publish/1894_191/Discurso_de_Porfirio_D_az_al_abrir_las_sesiones_or_557.shtml).

<sup>15</sup> Discurso de Porfirio Díaz al abrir las sesiones ordinarias del Congreso, 1o. de abril de 1893..., *cit.*

<sup>16</sup> Discurso de Porfirio Díaz al abrir las sesiones ordinarias del Congreso, 1o. de abril de 1897. Discurso de Porfirio Díaz al abrir las sesiones ordinarias del Congreso, 16 de septiembre de 1897, disponible en [http://www.biblioteca.tv/artman2/publish/1897\\_188/Discurso\\_de\\_Porfirio\\_D\\_az\\_al\\_abrir\\_las\\_sesiones\\_or\\_560.shtml](http://www.biblioteca.tv/artman2/publish/1897_188/Discurso_de_Porfirio_D_az_al_abrir_las_sesiones_or_560.shtml).

<sup>17</sup> *Aperos.* Conjunto de instrumentos y demás cosas necesarias para la labranza. Exentos de embargos y ejecución por deudas. Véase Escriche, Joaquín, *Diccionario razonado de...*, *cit.*, p. 38.

<sup>18</sup> Wilkie, James W., "Primera Reforma Agraria en México, 1853-1909, a través de la estadística nacional", en Hammond, Michael (colab.), *Mexico and the World*, vol. 3, núm. 3, primavera de 1998, disponible en [http://www.profmex.org/mexicoandtheworld/volume3/3summer98/laestadistica\\_economicap2.html](http://www.profmex.org/mexicoandtheworld/volume3/3summer98/laestadistica_economicap2.html).

<sup>19</sup> Guerrero Galván, Luis René *et al.*, *El derecho sustantivo agrario*, Zacatecas, Unidad Académica de Derecho, Universidad Autónoma de Zacatecas, 2008, pp. 62-65.

<sup>20</sup> Artículo 1o. Con el fin de obtener los terrenos necesarios para el establecimiento de colonos, el Ejecutivo mandará deslindar, medir, fraccionar y valuar los terrenos baldíos o de propiedad nacional que hubiere en la República, nombrando al efecto las comisiones de ingenieros que considere necesarias, y determinando el sistema de operaciones que hubiere de seguirse. Artículo 2o. Las fracciones no excederán en ningún caso a dos mil quinientas hectáreas, siendo ésta la mayor extensión que podrá adjudicarse a un solo individuo mayor de edad, y con capacidad legal para contratar. Artículo 3o. Los terrenos deslindados, medidos, fraccionados y valuados, serán cedidos a los inmigrantes extranjeros y a los habitantes de la República que desearen establecerse en ellos como colonos, con las condiciones siguientes: I. En venta, al precio del avalúo, hecho por los ingenieros y aprobado por la Secretaría de Fomento, en abonos pagaderos en diez años, comenzando desde el segundo

año de establecido el colono. II. En venta, haciéndose la exhibición del precio al contado, o en plazos menores que los de la fracción anterior. III. A título gratuito, cuando lo solicite el colono; pero en este caso la extensión no podrá exceder a cien hectáreas, ni obtendrá el título de propiedad aun cuando justifique que lo ha conservado en su poder y lo ha cultivado en todo o en una extensión que no baje de la décima parte durante cinco años consecutivos. Artículo 4o. Luego que hubiere terrenos propios para la colonización con las condiciones que establece el artículo 1o., el Ejecutivo determinará cuáles deben colonizarse desde luego, publicando el plano de ellos y los precios a que hubieren de venderse, procurándose en todo caso que la venta o cesión de que habla el artículo anterior, se haga en lotes alternados. El resto de los terrenos se reservará para irse vendiendo con las condiciones que establece esa ley, cuando fueren solicitados, o cuando lo determine el Ejecutivo, quien podrá hipotecarlos con el fin de obtener fondos que, reunidos al producto de la venta de los terrenos, han de ser destinados exclusivamente para llevar a cabo la colonización.

<sup>21</sup> Medina Cervantes, José Ramón, *Derecho...*, cit., p. 108.

<sup>22</sup> Vos, Jan de, "Una legislación...", cit.

<sup>23</sup> Doralicia Carmona, *Memoria política de México*, disponible en <http://www.memoriapoliticademexico.org/Efemerides/12/15121883.html>.