

14  
2 ej

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS

COLEGIO DE HISTORIA

LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL MARQUESADO  
DEL VALLE. SIGLOS XVI Y XVII

TESIS QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN HISTORIA

PRESENTA

RITA FERRUSCA BELTRAN



1996



FACULTAD DE FILOSOFIA  
Y LETRAS  
COLEGIO DE HISTORIA

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

*A mis padres:  
Guadalupe Beltrán Contreras  
Camilo Ferrusca Medina*

*Gracias*

La tenencia de la tierra en el Marquesado del Valle. Siglos XVI y XVII

Introducción

- 1. La formación del señorío del Marquesado del Valle
  - a) Concesión a Hernán Cortés del Marquesado del Valle
  - b) Limitaciones al derecho sobre la propiedad territorial del Marquesado
  - c) El derecho sobre la propiedad de la tierra de los indígenas
 Conclusiones
  
- 2. El censo enfitéutico
  - a) Características jurídicas
  - b) Antecedentes históricos
  - c) Distinción de otros censos
  - d) Problemas semánticos de las escrituras
 Conclusiones
  
- 3 La tierra indígena: nuevos mecanismos de transacción
  - a) Enajenación de tierras indígenas mediante censos enfitéuticos
  - b) Arrendamiento de tierras indígenas
  - c) Cesión de tierras indígenas mediante compra-venta
 Conclusiones
  
- 4. Abusos y apropiación ilegal de tierras indígenas
  - a) Abusos en relación a traspasos mediante ventas, arrendamientos y censos enfitéuticos
  - b) Despojo e invasión de tierras
 Conclusiones
  
- 5. Conflictos entre Hernán Cortés y el rey sobre el derecho al reparto de mercedes de tierras (1529-1547)
  - a) Las mercedes de tierras
  - b) La disputa entre los marqueses y la Real Audiencia sobre el reparto de la tierra
  - c) La incertidumbre de Hernán Cortés sobre el dominio eminente del Marquesado
 Conclusiones
  
- 6. Martín Cortés y el dominio eminente del Marquesado (1547-1567)
  - a) El ejercicio de la facultad del dominio eminente
  - b) Dificultades de Martín Cortés con la Real Audiencia
 Conclusiones

7. La crisis económica del Marquesado del Valle a principios del siglo XVII. Causas
  - a) Los ingresos del Marquesado antes del secuestro
  - b) Los legados de Hernán Cortés
  - c) El secuestro del Marquesado (1567-1593)
  - d) La quiebra del MarquesadoConclusiones
  
8. La concesión de los baldíos del Marquesado mediante censos enfitéuticos por sus autoridades (1605-1620)
  - a) Los baldíos
  - b) Pedro Cortés y los problemas financieros del Marquesado
  - c) Concesiones de tierras mediante censos enfitéuticos
  - d) Otros usos del censo enfitéuticoConclusiones
  
9. Conflictos entre los marqueses y las autoridades virreinales sobre la concesión de los baldíos del Marquesado (1607-1682)
  - a) La restitución de los baldíos del Marquesado a la Corona (1607-1610)
  - b) Las composiciones de tierras en el Marquesado (1635-1640)
  - c) Efectos de las composiciones de tierras
  - d) Efímera recuperación del dominio emiente del Marquesado (1653-1654). Los baldíos del Marquesado regresan al dominio realengo (1682)Conclusiones

Conclusiones finales

Bibliografía

### Introducción

El presente trabajo surgió de la necesidad de conocer el censo enfitéutico como mecanismo para conceder las tierras y aguas baldías del Estado y Marquesado del Valle de Oaxaca. Pero debido a la escasa bibliografía, no solamente del régimen agrario del Marquesado en su conjunto, sino también sobre el censo enfitéutico, en particular, fue indispensable que realizara un estudio histórico de la tenencia de la tierra en el Marquesado del Valle desde su creación, en 1529, hasta 1682, con el objeto de detectar a partir de cuándo se inició la práctica del censo enfitéutico y qué papel jugó dentro del régimen agrario en el señorío indiano durante el siglo XVI y XVII. Dos siglos que detectan serios problemas con respecto al dominio eminente del Marquesado, porque poco tiempo después de su creación la reina doña Juana restringió tal facultad, la cual los marqueses siempre aspiraron en ejercerla enfrentándose a los representantes reales, quienes estuvieron al tanto de las acciones de los marqueses para reprimirlas, denunciarlas y hasta sancionarlos, en caso de que ejercieran las facultades que se les habían limitado.

Los objetivos que se pretenden en este estudio son: Analizar el régimen de la tenencia de la tierra en el Marquesado del Valle en los siglos XVI y XVII y estudiar cómo los problemas políticos y económicos del Marquesado en los dos primeros siglos de su existencia influyeron en la peculiaridad de la tenencia de la tierra del señorío novohispano.

La estructura del trabajo obedece a un orden cronológico, de acuerdo a la sucesión de los marqueses que, por derecho iban ocupando la dirección del Marquesado. El trabajo se divide en dos partes. La primera abarca el siglo XVI y consta de seis capítulos. La temática de éstos se refiere a la formación del señorío jurisdiccional del Estado y Marquesado del Valle de Oaxaca y las restricciones que impuso el rey respecto al dominio territorial sobre dicho señorío. Se describen los diferentes mecanismos que utilizaron los indígenas para enajenar sus tierras incluyendo el estudio del censo enfiteúutico y los abusos que cometieron los españoles al invadir y despojarlos de sus propiedades, así como los conflictos de los dos primeros marqueses, don Hernán Cortés y su hijo don Martín, con las autoridades virreinales en relación a la facultad de repartir tierras baldías dentro de los límites del Marquesado.

La segunda parte, capítulos siete al nueve, se refiere al siglo XVII. Se inicia con las causas que provocaron el déficit financiero del Marquesado, motivo que hizo a Pedro Cortés, cuarto marqués del Valle, conceder las tierras y aguas baldías mediante censos enfiteúuticos para aumentar los ingresos y subsanar las rentas de la familia Cortés. Se sigue con los trámites que se requerían para las concesiones, así como el análisis de otros usos del censo enfiteúutico como fueron las licencias y los permisos para adquirir agua o para explotar determinado cultivo. Por último, se estudia la respuesta de los virreyes ante dichas concesiones, los efectos que ocasionaron la restitución de los baldíos al rey y las



composiciones que se practicaron en el Marquesado, por parte de los representantes del monarca.

Los fondos documentales del antiguo archivo del Marquesado del Valle de Oaxaca fueron fundamentales para la realización del presente trabajo. Los documentos que albergan nos permiten reconstruir la historia de la tenencia de la tierra en el Marquesado como pleitos por tierras, informes de los administradores, de los diferentes delegados de los marqueses, los libros de cuentas, las relaciones de las concesiones de tierras y aguas, las cartas de pago, los contratos de enajenaciones y los diferentes concursos de acreedores.

Los pocos estudios que existen en relación al Marquesado del Valle fueron de una valiosísima ayuda. Entre ellos destacan: la obra de Bernardo García Martínez, *El Marquesado del Valle, tres siglos de régimen señorial en la Nueva España*; las obras de Gisela von Wobeser, *La hacienda azucarera en la época colonial y San Carlos Borromeo. Endeudamiento de una hacienda colonial 1608-1729*; el trabajo de Ward Barrett, *La hacienda azucarera de los marqueses del Valle, 1535-1910*. Los trabajos de Margarita Menegus Bornemann, *Del señorío indígena a la república de indios, el caso de Toluca: 1500-1600*, El artículo "Indios censualistas; El censo enfiteutico en el Marquesado del Valle, siglo VXIII" y el artículo de esta misma autora y Mariano Peset, "Rey propietario o rey soberano" Y otro artículo mecanoscrito de Mariano Peset, "La enfiteusis en el reino de Valencia. Un análisis jurídico". El formidable estudio de Nicole Percheron, *Problemes agraires de l'Ajusco. Sept communautés*

apartados de banlieue de México (XVIe-XIe siècles). Otra obra valiosa fue la de Hanna J. Frem, *Miipa y hacienda. Tenencia de la tierra indígena y española en la cuenca del alto Atzac, Puebla, México 1520-1650* que, aunque no se refiere al Marquesado, es un buen ejemplo sobre el régimen agrario de México.

Los trabajos pioneros en la investigación de la propiedad de la tierra en la época colonial que incluyeron un análisis sobre el Marquesado del Valle, también fueron útiles porque nos proporcionaron señalamientos metodológicos. Entre éstos contamos con los estudios de Silvio Zavala, *Las instituciones jurídicas en la conquista de América. De encomienda y sociedad territorial en algunas regiones de América española* y el de François Chevalier, *La formación de los latifundios en México. Tierra y sociedad territorial en los siglos XVI y XVII*, además de las recopilaciones documentales, como la de Silvio Zavala, *Tributos y servicios personales de indios para Hernán Cortés y su Familia*.

La realización del presente trabajo fue posible gracias a la asesoría de Gisela von Wobeser, de las observaciones de Pilar Martínez López-Cano, las que hizo Tomás Jalpa y sobre todo las que me indicó Margarita Menegus Bornemann. El gran apoyo y estímulo que me brindaron Raquel Pineda Mendoza, Liborio Villagómez Guzmán y Roberto Beristain. También quiero agradecer a Héctor Díaz Velasco por los valiosos materiales que me proporcionó.

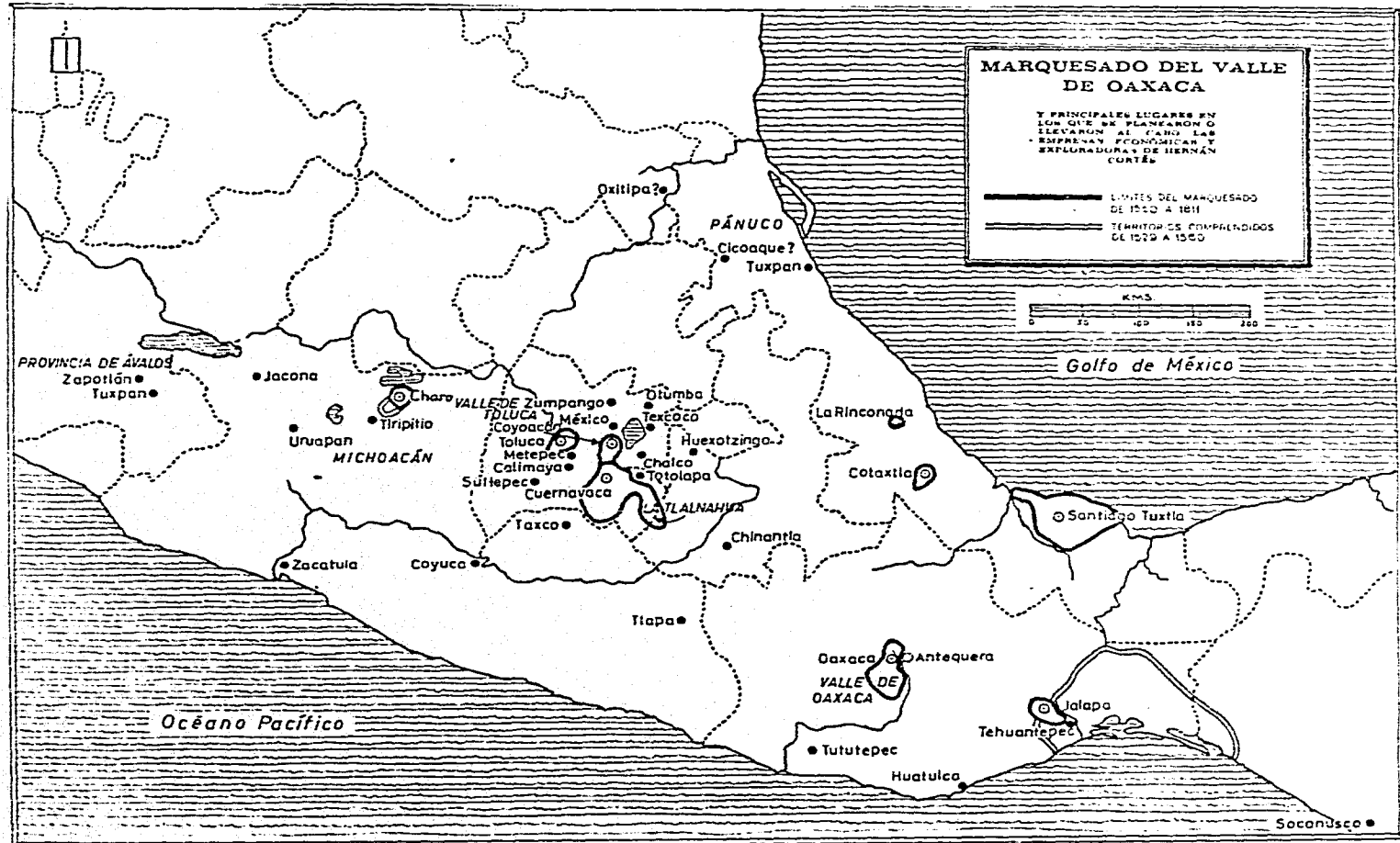
El Estado y Marquesado del Valle de Oaxaca fue un señorío que los reyes de España, Carlos V y doña Juana, concedieron en merced a Hernán Cortés el 6 de julio de 1529, como pago a sus servicios en

la conquista de México-Tenochtitlan, y existió hasta 1521. (ver mapa n. 17. Los mapas pertenecen al texto de B.G.M. *El Marquesado*.

El antecedente de los señoríos lo encontramos en la España medieval. Un señorío se otorgaba como remuneración al jefe de una hueste cuando conquistaba tierras para el monarca. El jefe se convertía en señor de vasallos y adquiría la jurisdicción territorial, es decir, que el rey se desprendía voluntariamente de casi todos sus derechos sobre el territorio que concedía al señor.

El número de señoríos en la España medieval fue creciendo de tal manera, que limitaron el poder real en una buena parte de la Península Ibérica. Sin embargo, a finales del siglo XV los monarcas iniciaron la tarea de consolidar su poder; y para ello limitaron las concesiones de señoríos, e incluso la reina Isabel dispuso en su testamento "el dar de ningún valor" mercedes perpetuas de señoríos que ella misma había otorgado. En el siglo XVI la hegemonía real se había logrado y el monarca no iba a permitir perderla en las posesiones americanas. El señorío que se otorgó a Hernán Cortés obedeció a la costumbre medieval, pero en el transcurso de su existencia la Corona siempre lo limitó obstaculizando su pleno desarrollo.

El Estado y Marquesado del Valle se constitula por varias y grandes extensiones territoriales que se localizaban en diferentes lugares de la Nueva España. Se integraba por siete jurisdicciones a saber: 1) El corregimiento de Coyoacán del cual dependían San Agustín de las Cuevas (hoy Tlalpan), San Ángel, Mixcoac y Atlacubaya (hoy Tacubaya). Dentro de los límites de la jurisdicción

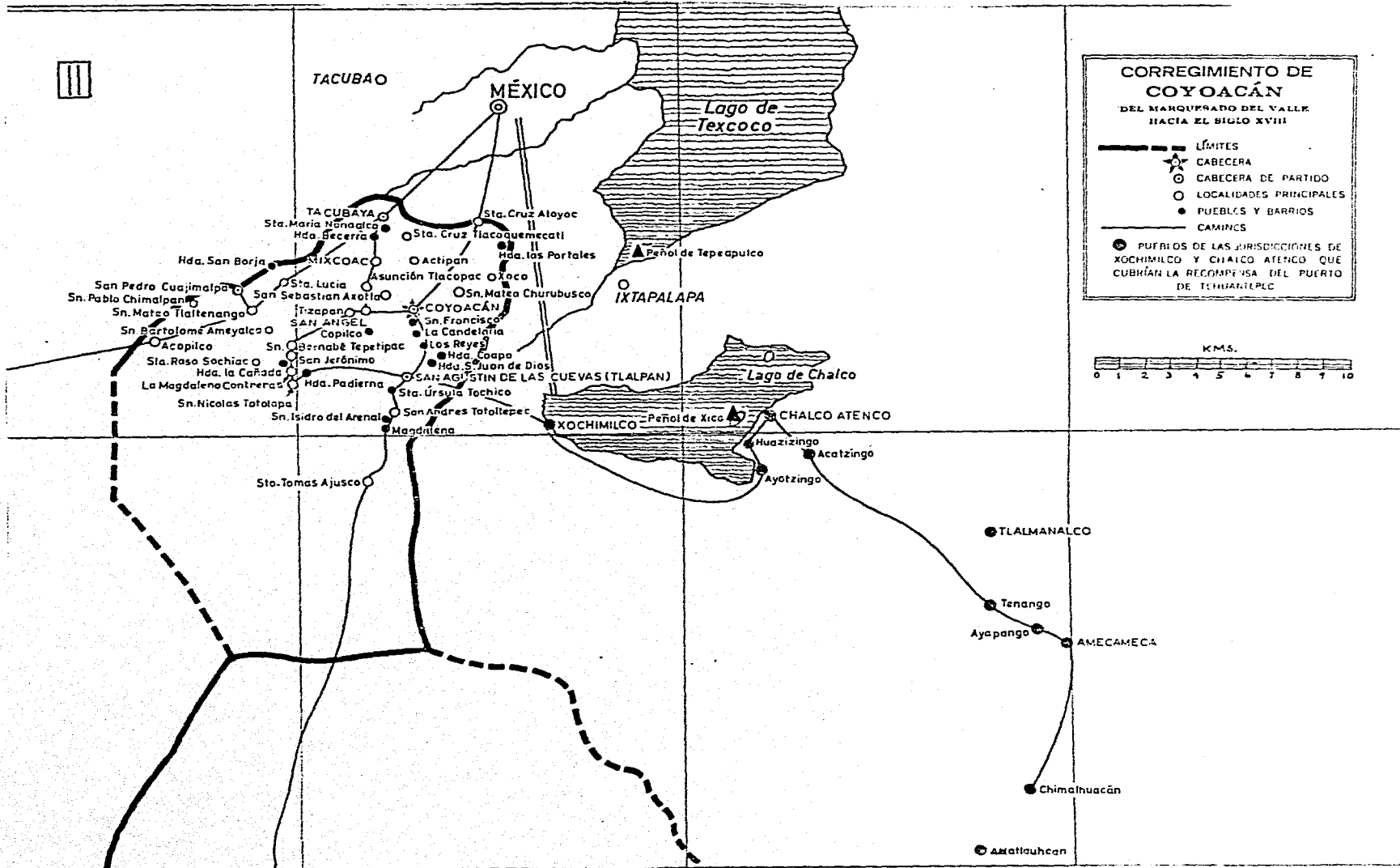


de Coyoacán se ubicaba el pueblo y cerro del Ajusco. Las condiciones climatológicas favorecían el cultivo de frutas, el trigo, olivos y moreras. (ver mapa n. 2)

2) La alcaldía mayor de Cuernavaca era la más poblada e importante por la variedad de productos y rentas que brindaban a Cortés como los tributos, las rentas por concepto de censos enfitéuticos, el cultivo de la caña de azúcar que procesaba el conquistador en sus ingenios de Tlaltenango y Atlacomulco; los cultivos de vides, moreras, añil y una variedad de frutas. Su jurisdicción abarcaba Cuernavaca, Oaxtepec, Acapixtla, Yautepec, Tepoztlán, Jonacatepec, Tlaquitenango, Jojutla y la Tlalnahuá entre otros. Sólo quedaban fuera de sus dominios Tlayacapan y Ocuituco. (ver mapa n. 3)

3) La alcaldía mayor de Las Cuatro Villas: Oaxaca, Cuilapan, Tlayacapa y Etna tenía una extensión territorial mayor que todas las demás jurisdicciones. Antequera pertenecía a la jurisdicción realenga y las constantes intromisiones de las autoridades virreinales en Las Cuatro Villas hicieron que restaran importancia económica al Marquesado. Esta zona producía trigo y explotaba la madera, cal y también se dedicaba a la ganadería. (ver mapa n.4)

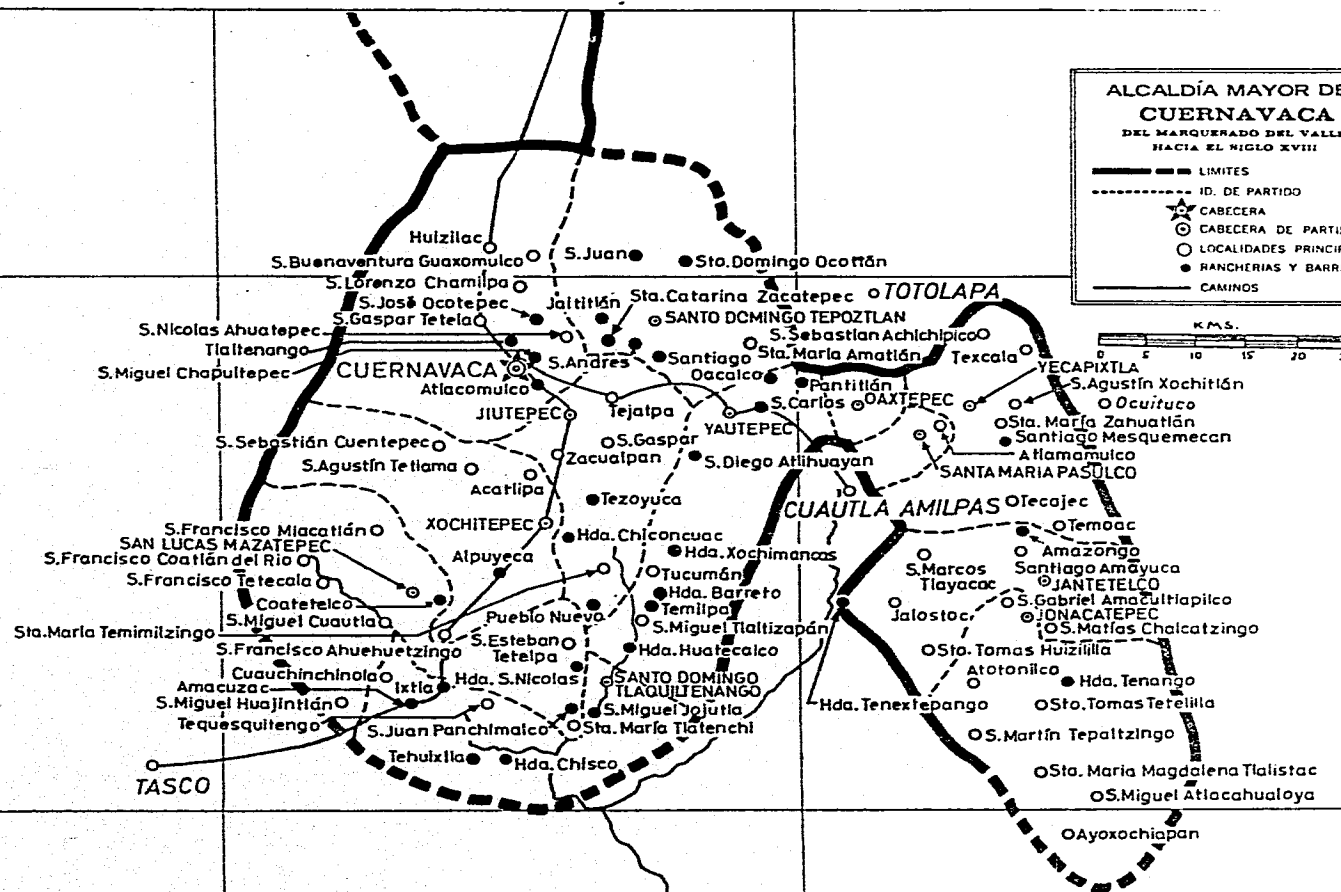
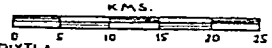
4) La alcaldía mayor de Tuxtla y Cotaxtla se ubicaba en lo que es hoy el Estado de Veracruz. Comprendería la región de los Tuxtla desde el Papaloapan hasta Coatzacoalcos, más los pueblos de la Rinconada y Cotaxtla. Era una rica zona agrícola, donde se cultivaba algodón, maíz, frijol y azúcar. Hernán Cortés introdujo en Nueva España el





**ALCALDÍA MAYOR DE CUERNAVACA**  
DEL MARQUERADO DEL VALLE HACIA EL SIGLO XVIII

- LIMITES
- - - ID. DE PARTIDO
- ★ CABECERA
- CABECERA DE PARTIDO
- LOCALIDADES PRINCIPALES
- RANCHERIAS Y BARRIOS
- CAMINOS



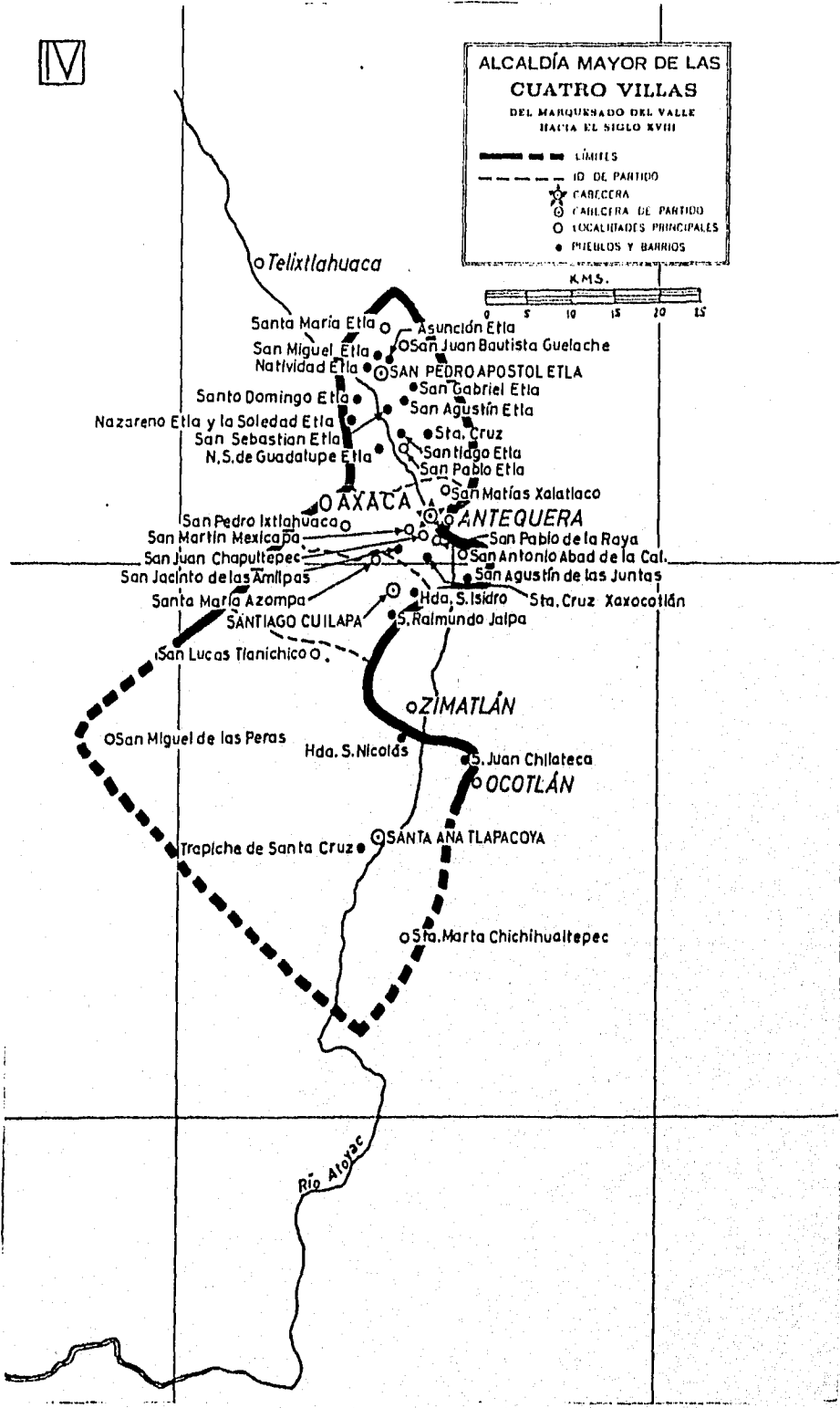
IV

**ALCALDÍA MAYOR DE LAS CUATRO VILLAS**  
DEL MARQUEADO DEL VALLE HASTA EL SIGLO XVIII

- LÍMITES
- - - ID DE PARTIDO
- CABECERA
- CABECERA DE PARTIDO
- LOCALIDADES PRINCIPALES
- PUEBLOS Y BARRIOS

KMS.

0 5 10 15 20 25



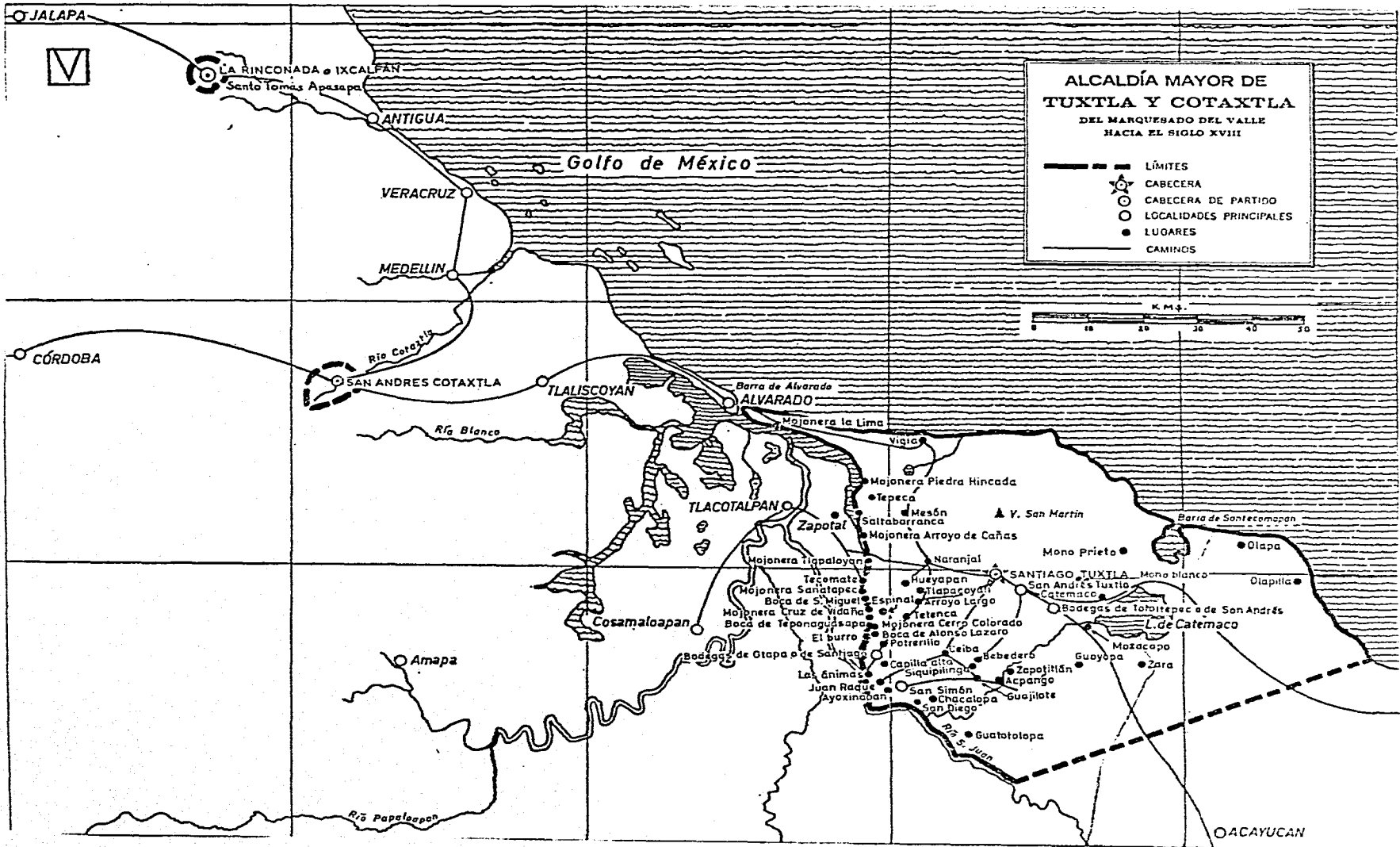


cultivo de la caña de azúcar e instaló el primer ingenio azucarero en Tuxtla. (ver mapa n. 5)

5) La jurisdicción de San José de Toluca era otra de las posesiones del Marquesado. Se cultivaba maíz, pero a partir de que la región fue sometida por Cortés, éste introdujo sus propios ganados y Toluca se convirtió en una zona ganadera importante. (ver mapa n. 6)

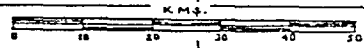
6) La jurisdicción de Charo Matlatzinco era una región pequeña que se ubicaba en lo que es hoy el Estado de Michoacán y se encontraba casi rodeada por Valladolid (hoy Morelia), que pertenecía a la jurisdicción realenga. Económicamente, Charo Matlatzinco no significaba mucho. Había pocos habitantes y la disminución de la población fue extrema entre 1625 a 1635, debido a las epidemias y a que la mayor parte de la población prefirió establecerse en Valladolid. (ver mapa n. 7)

7) Por último, la jurisdicción de Jalapa de Tehuantepec incluía la villa de Jalapa y puerto de Tehuantepec, más ocho haciendas ganaderas que se localizaban al noreste del puerto. Era una zona de gran importancia para Hernán Cortés, pues él pretendía que los productos que cultivaba y procesaba, como era la caña de azúcar, salieran del señorío por Tehuantepec para su exportación. La ruta sería de Cuernavaca hacia Oaxaca y de ahí al puerto, pero éste quedó fuera del Marquesado en 1563 porque los puertos eran bienes realengos y nadie podía mantenerlos como propiedad particular. Así que, después de esta fecha, el Marquesado sólo conservó una parte de la villa de Jalapa y sus ocho haciendas. A cambio del puerto de



**ALCALDÍA MAYOR DE  
TUXTLA Y COTAXTLA**  
DEL MARQUESADO DEL VALLE  
HACIA EL SIGLO XVIII

	LÍMITES
	CABECERA
	CABECERA DE PARTIDO
	LOCALIDADES PRINCIPALES
	LUGARES
	CAMINOS



JALAPA



LA RINCONADA o IXCALFAN  
Santo Tomás Apasapa

ANTIGUA

Golfo de México

VERACRUZ

MEDELLIN

CÓRDOBA

Rio Cotaxtla

SAN ANDRES COTAXTLA

TLALISCOYAN

Barra de Alvarado  
ALVARADO

Mojonera la Lima

Vigia

Mojonera Piedra Hincada

Tepeca

Mesón

Mojonera Arroyo de Cañas

V. San Martin

Barra de Santetecoman

Olapa

TLACOTALPAN

Zapotán

Mojonera Tiapalayán

Mojonera Sanatapeca

Boca de S. Miguel

Mojonera Cruz de Vidaña

Boca de Teponaguásapa

El burro

Bodega de Otapa de Santiago

Cosamaloapan

Mojonera Cerro Colorado

Boca de Alonso Lazaro

Potreriña

Leiba

Capilla Alta

Siquipilingo

Las Animas

Juan Raque

Ayoxinaban

San Simón

Chacalopa

San Diego

Naranjal

Huixtapan

Tlapacoyán

Espinal

Arroyo Largo

Telencá

Mojonera Cerro Colorado

Boca de Alonso Lazaro

Potreriña

Leiba

Capilla Alta

Siquipilingo

Las Animas

Juan Raque

Ayoxinaban

San Simón

Chacalopa

San Diego

Mono Prieto

Mono blanco

SANTIAGO TUXTLA

San Andrés Tuxtla

Catamaco

Bodegas de Totoltepec de San Andrés

L. de Catemaco

Mozacoapa

Guayopa

Zapotián

Arpango

San Simón

Chacalopa

San Diego

Guajote

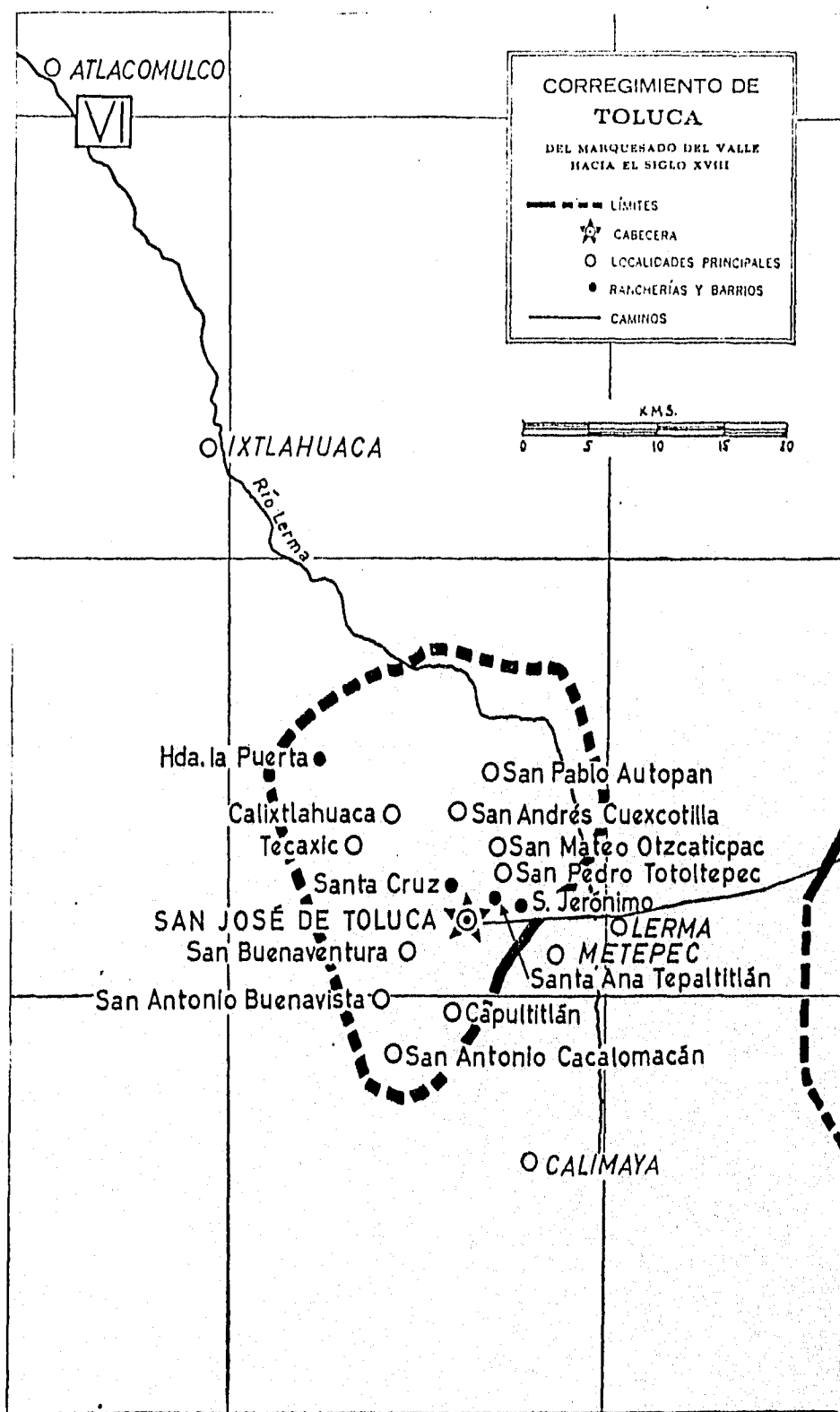
Guatolotopa

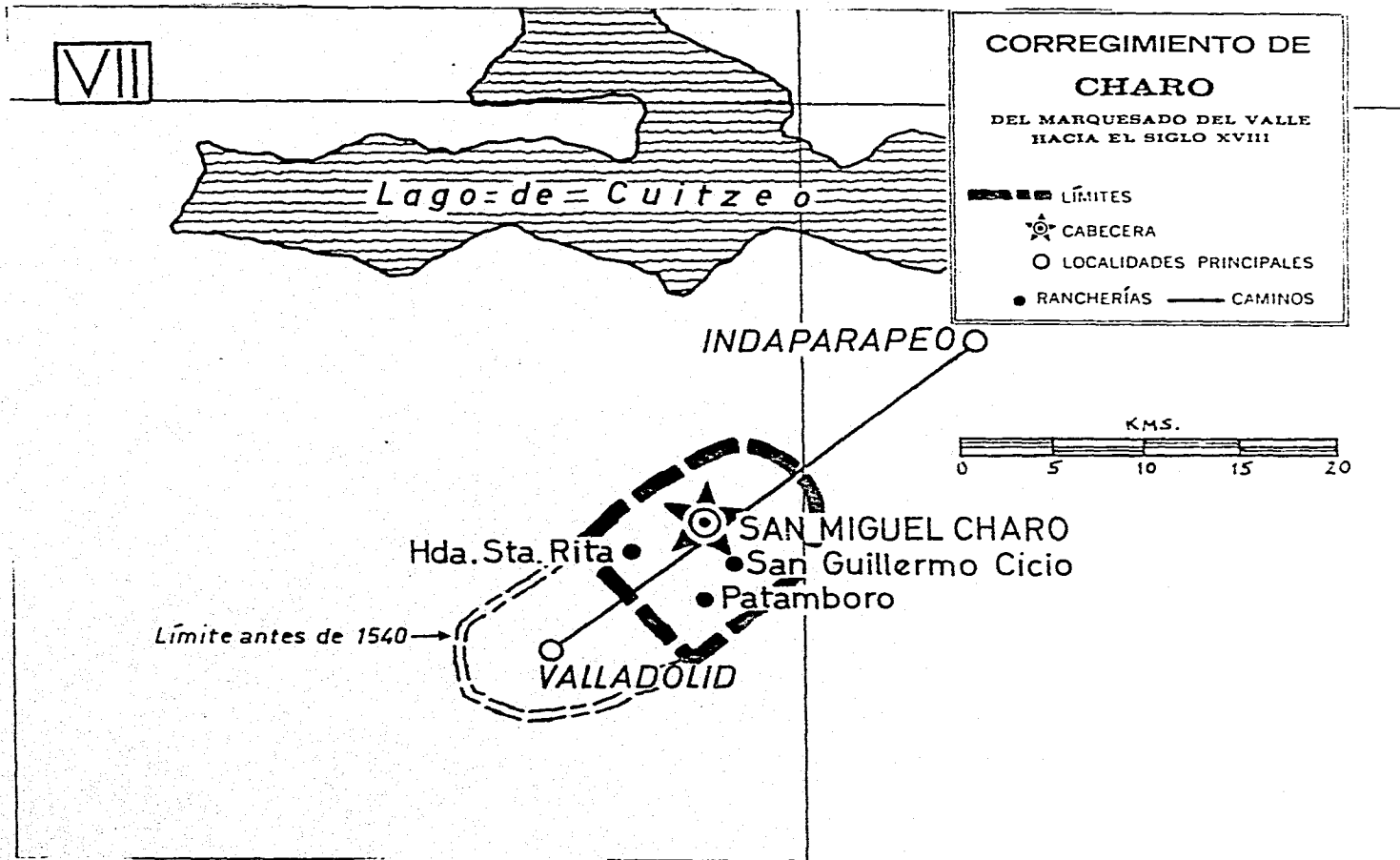
Rio S. Juan

Oacayucan

Rio Papaloapan

OACAYUCAN





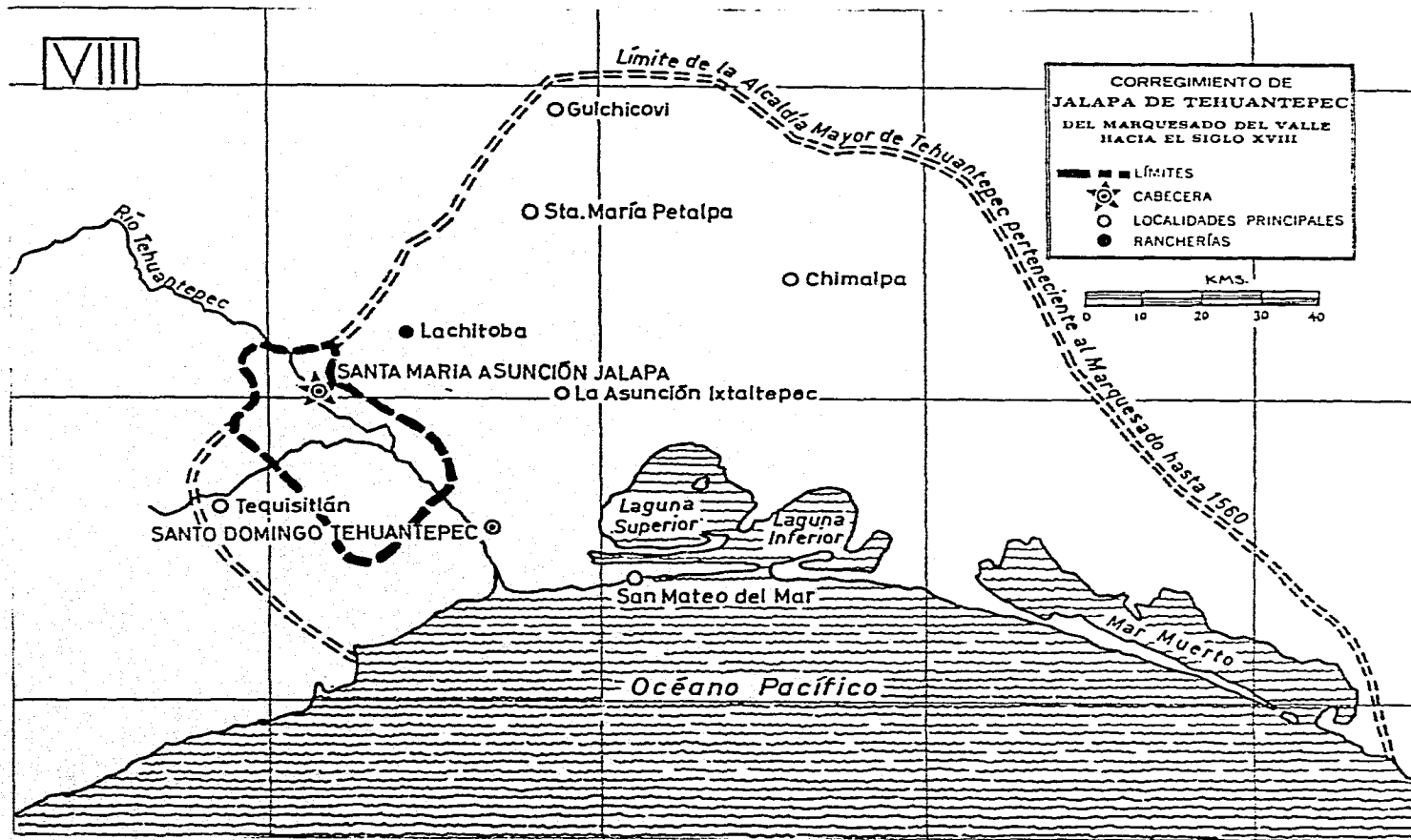
Tehuantepec, la Corona le concedió los tributos de Chalco Atenco, que consistían en 3442 fanegas de maíz y 1,527 pesos. (ver mapa n.8)

Además, Hernán Cortés tenía otras propiedades que, junto con el Marquesado quedaron vinculadas en mayorazgo a partir de 1535. Dichas propiedades eran casas y tiendas en la ciudad de México, las tierras de la Tlaxpana (hoy San Cosme), el palacio viejo de Moctezuma, asiento del gobierno del Marquesado (hoy Monte de Piedad), los peñoles de Xico y Tepeapulco, el Hospital de Jesús y la hacienda de los Tepetates que se localizaba en la jurisdicción de Apam.

Oficialmente las prerrogativas señoriales que el rey concedió al conquistador y a sus descendientes sobre el Marquesado eran la administración de justicia, el dominio eminente de las tierras que lo integraban y el derecho a cobrar los tributos de los vasallos. Todo ello a perpetuidad. Pero, en la práctica, como se analizará en este estudio, el desarrollo pleno del Marquesado fue restringido.

La población del Marquesado estaba formada por los pueblos indígenas que, con anterioridad a la conquista, se habían establecido en el territorio, los españoles que se avecindaron en las inmediaciones de los pueblos indígenas, los religiosos que tenían la tarea de administrar los Santos Sacramentos en esa región, y los negros esclavos que se ocupaban, principalmente, en las actividades del procesamiento de la caña de azúcar, en los trapiches e ingenios azucareros.

Pero no todos los habitantes del Marquesado eran vasallos del conquistador, sino solamente los indígenas que quedaron dentro de



sus límites. Los españoles que ayudaron a Hernán Cortés en la conquista estaban excluidos del vasallaje, pues para estas fechas la relación de protección y servicios militares entre señor y vasallo ya no existía. Además, los soldados de Cortés llegaron a tierras donde no existía la tradición señorial, y venían a buscar recompensas como cargos públicos o mercedes de tierras, y no a sacrificar su libertad sometiéndose a un señor.

Por otro lado, el marqués pretendía cierta autoridad eclesiástica dentro de los límites del Marquesado, que se fundaba en la bula que le otorgó el papa Clemente VII por la que se le concedía el patronato del Hospital de Jesús y de las demás iglesias que fundare, y la recaudación de los diezmos. Pero no logró dichas pretensiones porque en 1532 el rey le obligó a entregar la bula y le impidió cobrar los diezmos.

El primer marqués del Valle fue el conquistador Hernán Cortés, quien dirigió el Marquesado entre 1529 a 1547. Su hijo, Martín Cortés le sucedió en el cargo entre 1547 y 1589. Sin embargo, no pudo ejercer sus prerrogativas entre 1567 a 1593, año en que el Marquesado estuvo secuestrado por la Corona. Su hijo, Fernando Cortés, tercer marqués, heredó el Marquesado en 1589 y a diferencia de su padre y abuelo, no vivió en la Nueva España. A su muerte en 1602 y a falta de descendientes, el Marquesado pasó a su hermano don Pedro Cortés, quien se convirtió en el cuarto marqués entre 1602 y 1629. Don Pedro residió en Nueva España y fue el último marqués de los descendientes directos de Cortés que estuvo al frente del Marquesado.

En el siglo XVII el Marquesado recayó en manos de los duques de Terranova, a causa del matrimonio de Estefanía Carrillo de Mendoza y Cortés, la quinta marquesa del Valle, (1629-1635), con Diego de Aragón, IV duque de Terranova.

La sexta marquesa fue Juana de Aragón Carrillo de Mendoza y Cortés, (1635-1653) quien, se casó con Héctor Pignatelli, V duque de Monteleone y Grande de España, por lo que los marqueses también fueron conocidos como los duques de Terranova y Monteleone. Andrés Fabricio Pignatelli de Aragón Carrillo de Medoza y Cortés, VI duque de Monteleone, VI duque de Terranova y Grande de España fue el séptimo marqués del Valle de 1653 a 1691.

Debe mencionar que por razones de cronología del trabajo sólo menciono los marqueses que rigieron el Marquesado hasta el siglo XVII.

Los marqueses que no residieron en el señorío novohispano delegaban el gobierno de éste al gobernador, justicia mayor y administrador general, quien administraba justicia, se encargaba de cobrar las rentas del Marquesado y del Hospital de Jesús, otorgaba tierras y nombraba a los otros funcionarios menores: corregidores, alcaldes mayores, abogado de cámara, abogado de las causas del Estado, procurador del Estado, administradores, contadores, intérprete del juzgado del Estado, entre otros.

A partir de 1613 se nombró a otro funcionario, el juez privativo y conservador, cuya función era recaudar los ingresos para liquidar los adeudos de los prestamistas que se unieron en el concurso de acreedores a principios del siglo XVII. A finales del



siglo XVIII se encargaba, también; en la administración de la justicia junto con el gobernador y justicia mayor y el administrador general. A veces asumía la responsabilidad interinamente del gobernador. Su nombramiento lo hacía el rey y era un miembro de la Real Audiencia.

En grado de importancia, los funcionarios que seguían a los dos anteriores eran el secretario general, el contador general y el procurador del Estado. Este último era un asesor jurídico. En el siglo XVIII los tres formaban la junta del Estado, responsable de tomar decisiones que concernían al Marquesado. El abogado de Cámara era otro funcionario del señorío y se encargaba del ejercicio de la justicia junto con el juez privativo. El escribano de cámara llevaba las funciones notariales. Otro funcionario importante era el apoderado y director general, que tenía su residencia en España, recibía los caudales que se enviaban del Marquesado y se encargaba en mandar órdenes o nombramientos de los marqueses a quienes los representaban en el Marquesado.

El gobierno de las siete jurisdicciones del Marquesado se organizó, al igual que el gobierno virreinal, mediante corregimientos y alcaldías mayores, y los funcionarios de estas localidades se denominaban corregidor o alcalde mayor. Sus funciones eran gubernativas, judiciales y hacendarias. Racaudaban los tributos, repartían tierras, trataban los juicios civiles y criminales en primera instancia y tenían que reparar los caminos o edificios que lo necesitaran o tomar medidas sanitarias en caso de epidemias.

El teniente de alcalde mayor era otro funcionario local del Marquesado, nombrado por el alcalde mayor y el gobernador. Actuaba en nombre del alcalde mayor en caso de que éste se encontrara ausente, en la alcaldía o en los partidos. El alcalde mayor y el teniente de alcalde tenían personal que les auxiliaba en sus actividades: alguacil, secretarios, escribanos e intérpretes.

Generalmente, las autoridades locales no siempre eran suficientes para la administración del gobierno en las alcaldías mayores. Existía una carencia de ellas principalmente en regiones muy alejadas del gobierno central, como fue el corregimiento de Jalapa de Tehuantepec, donde el corregidor a la vez de responsabilizarse del gobierno de la villa tenía que hacerse cargo de la administración de las haciendas ganaderas de los marqueses que ahí se localizaban.

La administración del gobierno en los pueblos indígenas estaba a cargo de un gobernador y otras autoridades menores indígenas. El nombramiento del gobernador indígena se efectuaba cada año y se elegía por los mismos naturales, pero requería de la aprobación del alcalde mayor o corregidor.

## Capítulo Primero

### La formación del señorío del Marquesado del Valle

#### a) La concesión a Hernán Cortés del Marquesado del Valle

Los servicios que prestó Hernán Cortés a la Corona de Castilla en la conquista de México-Tenochtitlan fueron remunerados con la máxima merced que concedían los reyes en España: El señorío jurisdiccional. El emperador Carlos V y la reina doña Juana le otorgaron al conquistador tierras en calidad de señorío el 6 de julio de 1529<sup>1</sup>. Asimismo, recibió el título de Marqués del Valle y el de Capitán General de la Nueva España<sup>2</sup>.

Este señorío incluía siete villas que se localizaban en diferentes lugares de la Nueva España a saber: alcaldía mayor de Cuernavaca<sup>3</sup>, corregimiento de Coyoacán, alcaldía mayor de Las Cuatro Villas Marquesanas, el corregimiento de San José de Toluca, el corregimiento de San Miguel de Charo Matlatzinco, la alcaldía mayor de Tuxtla y Cotaxtla, y el corregimiento de Jalapa de Tehuantepec y su puerto, el cual lo perdió Cortés en 1560<sup>4</sup>, porque los puertos se los reservaba la Corona como bienes de propiedad realengos<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, vol. 77, exp. 1, f. 1.

<sup>2</sup> Bernardo García Martínez, *El Marquesado del Valle, tres siglos de régimen colonial en Nueva España*, México, El Colegio de México, 1967, p. 51.

<sup>3</sup> Gisela von Wobeser, *La hacienda azucarera en la época colonial*, México, SEP, UNAM, 1988, p. 31.

<sup>4</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, vol. 77, exp. 1, f.3.

<sup>5</sup> Francisco de Solano, *Cedulario de tierras. Compilación de legislación agraria colonial (1497-1820)*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1984, pp. 15-16.

Oficialmente el señorío jurisdiccional de Hernán Cortés se constituyó a semejanza de los señoríos españoles, como lo demuestran las siguientes características:

Primero: se le concedió al marqués la jurisdicción civil y criminal, "alta y baja mero mixto imperio" a perpetuidad, de las villas y pueblos que se le mercedaron. El imperio mero facultaba al marqués para imponer a los delincuentes las penas más altas y graves, y el imperio mixto para dictar los castigos menos severos en las causas civiles o criminales de poca importancia<sup>6</sup>.

Segundo: se nombró a Cortés señor de veintitrés mil vasallos.

Tercero: se le otorgó el derecho de cobrar el tributo de los vasallos que habitaban las propiedades que le mercedaron.

Y cuarto: se le concedió el dominio eminente de todo el territorio, comprendido en su jurisdicción incluyendo montes, prados, pastos y agua.

Entre los derechos que se reservó el rey en el señorío, se señalan los siguientes:

Primero: En cuanto a la justicia, el rey era la máxima autoridad del Marquesado y, por lo tanto, en esta materia pronunciaba la última palabra si los habitantes del Marquesado apelaban ante él.

---

<sup>6</sup> García Martínez, *op. cit.*, pp. 10-11.

Segundo: El señor no podía hacer nuevas fortalezas ni modificar las existentes que se ubicaban dentro de sus dominios, sin licencia real.

Tercero: El rey se reservaba las minas (de oro, plata y otros metales preciosos), las salinas y los puertos que se incluían en el señorío y, además, sólo el numerario (moneda) de la Corona podía circular en el territorio.

Cuarto: Asimismo, el señor tenía la obligación de hospedar al rey, si éste llegaba de día o de noche a las tierras de señorío.

Y quinto: El señor debía hacer la guerra o la paz cuando el monarca se lo ordenara.

La carta de donación terminaba diciendo que, tanto las autoridades virreinales como sus vasallos, debían reconocer a Hernán Cortés como señor; y todas las villas y pueblos que se le concedían, serían para él, sus herederos y descendientes, con las facultades y limitaciones señaladas<sup>7</sup>.

Pero en la práctica el Marquesado del Valle se diferenciaba sustancialmente de los señoríos españoles porque tenía una serie de restricciones, a parte de los legalmente establecidos como lo señalamos en el párrafo de arriba, que afectaron las prerrogativas señoriales. Por ejemplo, los españoles e indígenas que ayudaron en la conquista de México-Tenochtitlan, y que posteriormente se

---

<sup>7</sup> Vasco de Puga, *Cedulario de la Nueva España* (Facsimil del impreso original, México 1563). México, Edición Conmemorativa del Vigésimo Aniversario del Centro de Estudios de Historia de México, Condumex, 1985, f. 66.

establecieron en este señorío, no adquirieron la condición de vasallos como ocurría en los señoríos que se establecían en la Península Ibérica<sup>8</sup>. Solamente los indígenas de los pueblos conquistados, que habitaban el lugar antes de la creación del Marquesado y que después de haberse erigido éste quedaron incluidos en la jurisdicción marquesana, se convirtieron en vasallos.

En cuanto a la administración de justicia, los marqueses únicamente trataban los asuntos en primera instancia; en segunda instancia, los casos pasaban a la Real Audiencia y en tercera, al Real Consejo de Indias, como se acostumbraba en el caso de las alcaldías mayores del virreinato.

Esta forma de proceder suscitó constantes pleitos entre el virrey y el marqués sobre quién tenía la facultad de atender las apelaciones en segunda instancia, mismos que ocasionaron una situación tan compleja, que los naturales y vecinos del Marquesado se dirigían indistintamente tanto a uno como a otro, en segunda instancia<sup>9</sup>.

En cuanto al servicio personal y mano de obra de los vasallos del marqués, las autoridades virreinales intervinieron para regular las cargas de trabajo, el buen trato que debían de dar los funcionarios del Marquesado y sobre todo, les brindaban la protección en caso de que el señor o sus delegados no cumplieran con los mandatos reales.

En cuanto al tributo, la tasa que debían pagar los vasallos de Cortés, fue determinada y controlada, igualmente por los

---

<sup>8</sup> García Martínez, *op. cit.* p. 8.

<sup>9</sup> *Ibidem.* p. 101.

representantes reales. Así que, en el caso de que los funcionarios del Marquesado alteraran la tasa, sin respetar la regulación hecha por los delegados del rey, cobrando más de lo establecido, los vasallos de Cortés podían acusarlo ante la Real Audiencia, como cualquier funcionario corrupto ante el virrey.

En cuanto al dominio eminente del territorio comprendido dentro de los límites del señorío jurisdiccional del Marquesado, también resultó completamente limitado. En la práctica, se le excluyó a los marqueses de una de sus prerrogativas más importantes y significativas: El disponer como propietario de su señorío. Tenía que respetar las tierras ocupadas por los indígenas, así como de los terrenos baldíos.

La limitación al dominio eminente del Marquesado, es comprensible en función a los acontecimientos en torno al marco histórico de la época, de ahí la necesidad de remitirnos un poco atrás, antes de la conquista de América, que veremos en el siguiente inciso.

**b) Limitaciones al derecho sobre la propiedad territorial del Marquesado.**

Veamos a continuación, de manera sucinta, los antecedentes de la situación en que se encontraba el poder político de la Península Ibérica, inmediatos a la conquista de América, sobre dos aspectos que van en función a la disponibilidad de la propiedad. El primero, el aspecto general, sobre la legitimidad de los derechos de conquista de un territorio. Segundo, el aspecto particular, sobre

las restricciones que existían sobre conceder más señoríos jurisdiccionales como premio a las luchas militares para ganar más terreno al sometimiento español. Ambos aspectos son indispensables conocer para entender las limitaciones que experimentó el Marquesado del Valle sobre el dominio eminente de su territorio, por lo menos durante el transcurso de todo el siglo XVI y XVII, que provocaron una situación muy complicada en el desarrollo de la tenencia de la tierra en el señorío de los marqueses del Valle, tema central del trabajo.

De acuerdo al Cedulaario de Vasco de Puga a Hernán Cortés se le concedió el señorío con el derecho eminente de la propiedad "sobre montes, prados y aguas corrientes, estantes y manentes..."<sup>10</sup>, de toda la jurisdicción comprendida en el señorío.

Silvio Zavala nos informa que poco tiempo después de haber sido creado el Marquesado, la Real Audiencia declaró, por órdenes de la emperatriz, que los montes pastos y aguas del señorío de Cortés, debían de ser comunes y no prohibidos.<sup>11</sup> ¿Qué significaba esto? que la reina le prohibía a Hernán Cortés que no mantuviera su señorío cerrado ante los intereses de los demás conquistadores y vecinos españoles en poder adquirir tierras de su Estado. Es decir, que la reina había derogado la preeminencia del marqués al derecho del dominio eminente de su señorío, que otorgó en el momento de expedir la merced de éste, y sólo le concedía al marqués el dominio político del señorío, o sea la administración de la justicia dentro

---

<sup>10</sup> Puga, Vasco de, *op. cit.*, f. 66.

<sup>11</sup> Silvio Zavala, *Las instituciones jurídicas en la conquista de la América*, Madrid, Centro de Estudios Históricos, 1935, p.269 .



de los límites de un amplio territorio, pero no el dominio territorial sobre el mismo.

Esta determinación iba en función a que ni siquiera los emperadores de España tenían el dominio eminente sobre las tierras conquistadas de América. Pues de acuerdo con Wistano Luis Orozco, las bulas del papa Alejandro VI denominadas *Inter Caetera*, concedieron, en 1493, a los Reyes Católicos, el poder político del las Indias, incluyendo América, pero no el dominio de la propiedad.<sup>12</sup> Y sólo con la obligación de evangelizar a la población.

En la Península, con la reconquista, se sometieron pueblos no cristianos, de ahí que al ser conquistados los contrarios a la fe cristiana por los reyes de Castilla, tomaban como derechos de conquista todos sus bienes, incluyendo muebles e inmuebles, como a continuación se describe.

Las conquistas de los cristianos en contra de los enemigos de la fe cristiana como eran los moros que habitaban los pueblos de Mallorca, Andalucía y Murcia, en el siglo XIII, se repartían el botín, en el cual incluían todas las cosas pertenecientes al enemigo: todas las tierras, tanto ocupadas como baldías, las villas, los castillos, las fortalezas, el caudillo principal con sus hijos, sirvientes y bienes muebles, las propiedades de los reyes vencidos, los hombres más honrados, las naves o barcos y los

---

<sup>12</sup> Luis Wistano Orozco, *Legislación y jurisprudencia sobre terrenos baldíos*, México, Imp. de El Tiempo, 1885, pp.760-798.

prisioneros que a él le conviniere por remate en pública almoneda.<sup>13</sup>

El ejército, denominado hueste, luchaba al mando de un jefe, el cual podía ser un noble o el mismo monarca. Cuando se trataba del noble como dirigente de las huestes, y al derrocar a los enemigos, el rey lo premiaba cediéndole el territorio conquistado en calidad de señorío jurisdiccional a perpetuidad como premio a sus servicios en la lucha militar, con la facultad de administrar justicia, cobrar las rentas y sobre todo repartir las tierras entre las huestes y entre las personas, cristianas por supuesto, para repoblar los terrenos conquistados. Es decir, que el rey se desprendía voluntariamente de casi todos sus derechos sobre el territorio que concedía al nuevo señor de vasallos.

En caso de que las huestes estuvieran al mando del rey para dirigir el combate, el territorio lo distribuía directamente entre nobles y ricos, sirvientes y militares y todos los integrantes de la hueste, además de los que se quisieran avecindar en el terreno sometido. Incluso, el rey llegó a conceder propiedades antes de ser conquistadas como pago, en caso de que se ganara la batalla, si ésta se perdía, el rey no lamentaba nada porque no había desembolsado ningún gasto en la milicia.<sup>14</sup>

Para el siglo XV se detecta una diferencia sustancial en el manejo al reparto del botín de los territorios conquistados.

---

<sup>13</sup> Margarita Menegus y Mariano Peset, "Rey propietario o rey soberano" en *Revista Historia Mexicana* del Colegio de México, XLIII:4, 1994, p. 571.

<sup>14</sup> *Ibidem*, p. 571.

Después de la conquista de Granada se efectuaron una serie y largas pláticas entre los moros sometidos y los conquistadores, con el fin de llegar a un acuerdo sobre qué cosas no tomarían los españoles en el reparto del botín. El acuerdo se estableció en las capitulaciones, resultado de dichas pláticas, donde se ajustaron, principalmente, en que los cristianos respetarían la propiedad absoluta de todos sus bienes, muebles y raíces, así como el respeto a su religión. Sin embargo, el sometimiento forzoso de los moros a la fe cristiana y malos tratos y humillaciones, se dejaron bautizar dejando de lado sus creencias religiosas.<sup>15</sup> En cuanto a las tierras el rey se adjudicó de los terrenos libres por abandono o los baldíos sin dueño, y dispuso de ellos entre los cristianos militares y vecinos que quisieran repoblar. Los nuevos propietarios, además adquirieron títulos de sus terrenos con la finalidad de legalizar la donación denominada merced regia.<sup>16</sup>

Ahora bien, los derechos de conquista sobre las tierras americanas se fundamentaban en dos corrientes de jurisconsultos y eclesiásticos. La primera -Palacios Rubio, Matías de Paz, Juan Matienzo, Bartolomé de las Casas y Alonso de la Veracruz- radical, la que argumentaba que, por ser los indígenas americanos dueños de sus tierras desde tiempos inmemoriales, les pertenecían en propiedad como derecho natural, pues de ellas se sustentaban, vivían. Las únicas facultades que le dejaban al monarca eran: el comerciar libremente, predicar el evangelio, cobrar el tributo como

---

<sup>15</sup> Juan Sempere, y Guarinos, *Historia de los vínculos y mayorazgos*, 2 da. ed., Madrid, Establecimiento tipográfico de D. Ramón Rodríguez de Rivera, 1847, p. 20.

<sup>16</sup> Menegus y Peset, *op. cit.*, p. 572-573.

reconocimiento a su soberanía y distribuirlos como mejor le conviniera. Pero le negaban al monarca las tierras, fueran particulares, comunes o baldías, porque los indígenas al convertirse a la fe cristiana voluntariamente no existía ya razón para despojarlos de sus bienes raíces, antes bien, el rey tenía que devolver aquellas tierras que hubieran sido usurpadas en el lapso de la lucha, como un acto del bien común, que era el principio en donde descansaba la autoridad del monarca.

La segunda corriente -Solórzano Pereira y Bernardino Vázquez de Tapia- menos radical, favorecía las prerrogativas reales. Le concedían al rey, además de los anteriores derechos, las minas, las salinas, los puertos, las rentas estancadas, los oficios públicos, las tierras baldías y las tierras que pertenecían a Moctezuma como propiedades de su dominio imperial, así como el derecho de repartirlas entre los españoles, pero el rey no podía ni adjudicarse de las tierras ocupadas por los indígenas ni disponer de ellas.<sup>17</sup>

La legislación real señalaba que ni el mismo monarca podía ni deseaba hacer de su dominio las tierras ocupadas por terceros, en este caso, las tierras que pertenecían a los indígenas, ni mucho menos concederlas a quienes no les pertenecían, es decir a los españoles, pues desde antes de que se creara el Marquesado, el rey Carlos V envió, en 1523, una instrucción a Hernán Cortés para prohibir el establecimiento de las encomiendas con el argumento de que los indios eran libres y no sujetos, mucho menos se podían

---

<sup>17</sup> *Ibidem*, p. 564-568.

repartir en encomienda entre los cristianos. Sin embargo, por derecho de conquista el rey señaló que le pertenecían los tributos de la población de las nuevas tierras sometidas, en reconocimiento de su soberanía.<sup>18</sup>

Pero el rey en ningún momento hace alusión en esta instrucción que, como soberano de las nuevas tierras conquistadas sea dueño de las propiedades indígenas ocupadas por ellos o incultas, sino solamente se adjudica la facultad de cobrar los tributos como derecho de conquista.

En resumen, la situación de las tierras conquistadas en América presentó otras particularidades diferentes a las que ocurrieron en la Península Ibérica y, que, por lo tanto, los derechos de conquista y el reparto del botín debían de ser diferentes. En el nuevo mundo conquistado no había infieles, se convirtieron los indígenas al cristianismo, de ahí que no había fundamento legal para que el monarca se apropiara de sus tierras, ni ocupadas ni baldías. Por la misma razón las tierras indígenas adjudicadas por los conquistadores durante la batalla tenían que devolverlas a sus dueños originales. Las tierras de las que se apoderó el rey de España, en los inicios de la colonia, fueron las que le pertenecían a Moctezuma como señor de su imperio, es decir las tierras patrimoniales y de las tierras que se destinaban al culto religioso, como sustituto del anterior señor, ya que una vez que se derrotó a Moctezuma el rey de España como vencedor quedaba en su

<sup>18</sup> Margarita Menegus Bornemann, *Del señorío a la república de indios. El caso de Toluca: 1500-1600*, Prólogo de Mariano Peset, Madrid, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, 1991, p. 79.

lugar, ocupando las mismas tierras que le pertenecieron como soberano.

Por otro lado, el rey no participó en la lucha y no pudo disponer directamente de los terrenos imperiales de Moctezuma, tierras que los españoles las consideraban también baldías, así que tuvo que delegar responsabilidades a sus representantes, con derechos facultativos para distribuir los terrenos, y quienes por sus ambiciones desmedidas abedecían al rey pero no cumplían sus órdenes, disponiendo de terrenos no solamente baldíos a parte de los del patrimonio de Moctezuma, sino de los que ocupaban los naturales, dejándolos sin tierras y sin medios de subsistencia como lo veremos más adelante.

Del mismo modo el rey se adjudicó de las rentas, minas, tesoros, distribuyéndolos a quien se los solicitara menos el quinto, tampoco concedió jurisdicciones perpetuas como eran los señoríos a excepción del que recibió Hernán Cortés, el cual poco tiempo después de su otorgamiento fue limitado, de ahí las complicaciones que se suscitaron en su interior en el desarrollo del mismo durante su existencia.

La posición de la Corona frente a las prerrogativas señoriales era limitarlas. En España, desde el siglo XV se hicieron esfuerzos para contener los repartimientos de mercedes perpetuas del patrimonio real como eran los señoríos<sup>19</sup>, con el objeto de recuperar el poder económico y político diseminado en los diversos

---

<sup>19</sup> Sempere y Guarinos, *op. cit.*, pp.78-79.

señoríos y pequeños estados, que desde hacía tiempo la Corona había otorgado<sup>20</sup>.

Los señoríos se multiplicaron de tal manera que las rentas de la Corona disminuyeron de nueve millones de maravedís a un millón seiscientos maravedís. Eran tan numerosas las enajenaciones perpetuas que los soberanos, al no tener tierras realengas para disponer, donaban las aldeas y territorios propios de las ciudades.<sup>21</sup>

En el reinado de Enrique IV, el real patrimonio había llegado a una extrema pobreza. Las mejores villas y lugares o pueblos estaban repartidos por juro de heredad (Derecho perpetuo de propiedad sobre los inmuebles), sin que el erario real tuviera acceso a las rentas que esos territorios generaban. Asimismo estaban enajenadas las alcabalas y rentas fijas del reino.<sup>22</sup>

Los procuradores del gobierno determinaron, en 1480, remediar la grave situación con suspender las enajenaciones hechas por el rey Enrique IV, pero consideraron que entre ellas podían haber algunas muy justas, así que procedieron primero a una investigación de las mismas, para averiguar las causas y medios como las habían obtenido, y después hacer una selección. El resultado fue la suspensión total de algunas, mientras que a las demás las permitieron en manos de sus detentadores, pero con el goce de la mitad, la tercera o cuarta parte.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> *Ibidem*, p. 53.

<sup>21</sup> Sempere y Guarinos, p. 53.

<sup>22</sup> *Ibidem*, p. 78.

<sup>23</sup> *Ibidem*, p. 79.

Posteriormente, la política a seguir era evitar en lo posible nuevas concesiones de señoríos, pero los gastos de las empresas militares en contra de Italia y Granada no permitieron evitar que se prometieran las mercedes de tierras perpetuas de los terrenos conquistados, aunque disminuyeron considerablemente, porque los Reyes Católicos se valían primero de los empréstitos moderados y subsidios del clero para remunerar al conquistador, y posteriormente, en casos de urgencias o extraordinarios, echaban mano de las enajenaciones perpetuas.<sup>24</sup>

Pocos fueron los señoríos jurisdiccionales que otorgó la reina Isabel en su administración, quien fue considerada de carácter fuerte, firme y no muy franca en las regalias o enajenaciones, porque no daba vasallos de su patrimonio a los que en aquellos tiempos le servían. Al respecto la reina decía: "que a los reyes convenía conservar las tierras, porque enajenándolas perdían las rentas, de que deben hacer mercedes para ser amados, e disminuía su poder para ser temidos"<sup>25</sup>

Los Reyes Católicos pretendían unificar el poder real evitando la creación de nuevos señoríos e inclusive la reina Isabel manifestó, en 1504, la repugnancia que le ocasionaba el conceder este tipo de mercedes. Por ello antes de morir dispuso en su testamento anular las confirmaciones y nuevos otorgamientos de señoríos jurisdiccionales:

---

<sup>24</sup> *Ibidem*, p. 79.

<sup>25</sup> *Ibidem*, p. 79.



"Por quanto asi decía el rey mi señor, e yo por necesidades, e importunidades, confirmamos algunas mercedes, e fecimos otras de nuevo de cibdades, e villas, e lugares, e fortalezas, pertenecientes a la corona real de los dichos mis reinos, e del bien público dellos, e sería muy cargoso a mi ánima e conciencia no proveer cerca de ello; por ende quiero , y es mi determinada voluntad: que las dichas confirmaciones e mercedes, las cuales se contienen en una carta firmada de mi nombre, y sellada con mi sello, que queda fuera de este mi testamento, sean en sí ningunas e de ningún valor y efecto..."<sup>26</sup>

Esta política fue aplicada a las tierras americanas y la Corona prefirió conceder encomiendas y no señoríos, para remunerar, tanto a soldados como a capitanes, por los servicios militares. Los derechos de la encomienda eran más restringidos que en los señoríos y, además, en el primer caso, en general, la concesión no era perpetua, sino temporal, por una o dos vidas, que, al cumplir dicho tiempo, la concesión de las tierras en encomienda regresaba al patrimonio real<sup>27</sup>.

Resumiendo los acontecimientos, observamos que, como América presentó otras características en el sometimiento de los naturales como el que éstos aceptaron el convertirse a la fe cristiana, los derechos de conquista también fueron diferentes. Estos consistieron solamente en la disponibilidad de los tributos indígenas como reconocimiento de la soberanía real, además de tener el acceso a la

---

<sup>26</sup> *Ibidem*, p. 80.

<sup>27</sup> García Martínez, *op.cit.*, p. 10.

mano de obra y servicios personales de los vasallos indígenas, pero no a la disposición de sus tierras, ya sean incultas o habitadas, solamente las que pertenecieron a Moctezuma y al culto religioso. De ahí que al rey no le correspondía conceder el dominio eminente de tierras americanas porque no le asistía tal derecho.

La Corona, al remunerar a Hernán Cortés con tierras en régimen de señorío, respondió a la costumbre que existía en España, de premiar al jefe de una hueste, con el dominio eminente de montes, prados, pastos y agua estante y manente, pero en la práctica dicha prerrogativa no se llevó a cabo, en realidad lo único a que se estaba autorizando al marqués era a la jurisdicción de administrar justicia sobre determinado territorio llamado el Marquesado del Valle, además de cobrar el tributo y las facultades a disponer de la mano de obra y servicio personal de los vasallos naturales que quedaron comprendidos dentro de los límites de su señorío, pero no a la concesión del dominio eminente.

La situación quedó aclarada poco tiempo después de habersele otorgado a Cortés el señorío por la misma reina doña Juana, al recibir quejas de la Real Audiencia sobre que el marqués impedía a los españoles establecerse en su señorío. La reina ordenó al marqués que los montes, prados, pastos y aguas desocupados de su señorío no se los reservara como propios, sino que fueran comunes para cualquiera que deseaba vecindarse en su señorío.<sup>28</sup>

Dicha determinación permitieron dos cosas, la primera se autorizaba disponer de los baldíos del Marquesado para todo aquel

---

<sup>28</sup> Zavala, Silvio, *Las instituciones jurídicas*, p.269.

que deseaba acercarse en el señorío. Y la segunda, aclaraba que las tierras baldías del Marquesado del Valle no pertenecían al marqués como dominio eminente. De ahí los constantes litigios entre los virreyes y los marqueses, porque estos últimos aspiraron siempre a la facultad de disponer del dominio de las tierras de su señorío, porque a pesar de que legalmente fue limitado, en la práctica intentaron ejercerlo, seguido inmediatamente de sanciones severas por ordenes reales, como lo veremos en los siguientes capítulos.

De hecho las limitaciones del señorío de Cortés abarcó, en general, a todas sus prerrogativas. Recordemos que la política de los Reyes Católicos era el de suspender éstas concesiones, inclusive, el mismo rey Carlos V, nieto de la reina Isabel la Católica, rey que concedió a Cortés el Marquesado del Valle, en la Nueva España, reiteró la misma cláusula testamentaria de su abuela, de revocar y no dar de ningún valor ni efecto las mercedes de jurisdicciones perpetuas que pudo haber otorgado a cualquier persona, en cualquiera de sus reinos, por ser en perjuicio de la real casa, dominio y patrimonio de ella.<sup>29</sup>

#### c) El reconocimiento del derecho de propiedad de las tierras indígenas

El reconocimiento de propiedad de las tierras indígenas se perfila desde dos vertientes, una en relación a los derechos de conquista que se adjudicaban los cristianos triunfadores, basados

<sup>29</sup> Sempere y Guarinos, *op. cit.*, p. 81.

en la expansión del cristianismo, como lo señalamos en párrafos anteriores, que preceptuaba en conservar la propiedad en manos de sus titulares mientras se convirtieran a la fe cristiana. La segunda, por los intereses políticos y económicos de la Corona, es decir, que al conservar no sólo las tierras en manos de los indígenas, sino también la población de los pueblos, respondía en primera instancia a haber obtenido dos elementos fundamentales que proporcionarían los insumos alimenticios que mantendrían a la población europea, en segunda instancia se obtendría el tributo de los vasallos, en tercera, se daría origen a un excedente de productos y por último, la sociedad indígena sería la base primordial del sostenimiento del mismo sistema de colonización.<sup>30</sup>

Esta política que se reglamentó en los primeros años de la colonización, sugería respetar la organización de la tenencia de la tierra prehispánica, un tanto difícil de establecer con precisión, ya que casi inmediatamente de concluir la lucha de sometimiento, algunas de las propiedades indígenas ocupadas por los españoles y que después fueron devueltas por orden real a sus detentadores originales, se regresaron con otra característica diferente a la que tenían antes de la conquista española.

Por ejemplo Hernán Cortés restituyó tierras al señor de Coyoacán Juan de Ixtolinque, descendiente de los reyes tepanecas de Atzacapotzalco. Eran cuatro caballerías de tierra que se extendían de norte a oeste, en la Sierra del Ajusco. Hernán Cortés se las

---

<sup>30</sup> Menegus, *Del señorío, op. cit.* p. 170.

devolvió al gobernador, en calidad de propiedad privada, éste las aceptó y les dio el nombre de Mipulco<sup>31</sup>.

Es posible que dichas tierras le pertenecían al gobernador indígena como propiedad patrimonial, es decir, que las poseía por su condición jerárquica como señor principal del pueblo de Coyoacán, pero no en calidad privada.

De este hecho se desprenden dos cosas, la primera, que efectivamente en los primeros años de colonización, la política de la Corona fue el respeto y reconocimiento de las propiedades indígenas. Y la segunda, que con la devolución de las propiedades a sus dueños originales se efectuó un acto contrario a lo que pretendía el rey: respetar la propiedad indígena tal y como la encontraron a la llegada de los españoles, es decir, respetar el régimen de la tenencia de la tierra prehispánica. Sin embargo, ésta fue alterada en el momento de restituir los terrenos a los naturales.

Es difícil establecer el régimen de la tierra prehispánica, sin embargo podemos señalar de manera general y sucinta que existía una distribución de ellas entre los pueblos comunales de acuerdo a una estructura señorial y de vasallaje. Es decir, que los señoríos indígenas en expansión territorial mediante conquistas, se apropiaban de las tierras de los pueblos derrotados, nombraban gobernadores jurisdiccionales de su propio gobierno sustituyendo a

---

<sup>31</sup> Nicole Fercheron, *Problemes agraires de l'Ajusco, sept communautés agraires de Banlieue de México (XVIe-XXe siècles)*, México, Centre d'Etudes Mexicaines et Centraméricaines, 1983, p. 38.

los anteriores que habían sido sometidos, disponían de la mano de obra y de los servicios personales de los habitantes y se adjudicaba el derecho de cobrarles el tributo en reconocimiento de señorío, estableciéndose la relación señor-vasallo.<sup>32</sup>

Con este sistema, los señores indígenas se aprovechaban de la condición desigual de sus vasallos y establecían el repartimiento de las tierras entre la población. Existían tierras patrimoniales, tierras a título particular, comunales y otras pertenecientes a la calpixca.<sup>33</sup>

Las tierras patrimoniales denominadas Pillalli correspondían a la posesión de los señores de los pueblos, la nobleza indígena y todos los demás integrantes del gobierno indígena.

Las tierras particulares, también pertenecían a la nobleza indígena, a los gobernadores y a los demás funcionarios del gobierno.

Las tierras denominadas Calpullalli pertenecían a los integrantes de la comunidad, quienes la poseían de manera particular. Se repartían en parcelas a cada familia, éstas no podían venderlas, sólomente heredarlas a sus hijos y nadie los podía privar de ellas, a menos que no cumplieran con sus obligaciones: habitarla, trabajarla y cubrir el pago del tributo.

El Calpullalli se organizaba en torno a un conjunto de casas. Cada conjunto formaba un barrio y, a su vez, un grupo de cuatro

---

<sup>32</sup> Menegus, *Del Señorío*, op. cit., p. 71.

<sup>33</sup> AGNM, *Códices indígenas de algunos pueblos del Marquesado del Valle de Oaxaca*, México, Talleres Gráficos de la Nación, 1933.

barrios constituía un pueblo, al que le destinaban tierras de uso común llamadas Altepetlalli.

El Altepetlalli se componía de bosques y terrenos de barbecho que, según Chevalier, apenas se utilizaban por falta de ganadería en la época prehispánica.<sup>34</sup>

La Calpixca, eran terrenos que se localizaban en las tierras de común aprovechamiento. Es probable que las tierras de común aprovechamiento se dividían de acuerdo al destino que se le daba a lo cosechado y para distinguirlas recibían denominaciones diferentes. La calpixca, por ejemplo, cuyos productos de las tierras trabajadas en común se destinaban posiblemente a los gastos de la administración pública como era el tributo que pagaban a Moctezuma.

Para trabajar las tierras de la calpixca se nombraba un calpixqui, quien organizaba a las familias en las faenas, ya que se realizaba el trabajo en común por un número determinado de familias. Había calpixcas que ocupaban veinte o hasta cien familias, y de acuerdo al número de familias que estaban bajo la responsabilidad del calpixqui recibía denominaciones diferentes, por ejemplo el que organizaba veinte familias se le denominaba centecpanpixqui y el que controlaba cien, se le denominaba macuitecpanpixqui.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Wobeser, *op. cit.*, pp. 36-37; Lucio Mendieta y Núñez, *El problema agrario de México*, 6 va. ed., prólogo de Manuel Gamio, México, Editorial Porrúa, 1964, p. 9; François Chevalier, *La formación de los latifundios en México. Tierra y sociedad en los siglos XVI y XVII*, traducción Antonio Alatorre, México, Fondo de Cultura Económica, 1976, pp. 42-43.

<sup>35</sup> Charles Gibson, *Los aztecas bajo el dominio español 1519-1810*, México, Siglo Veintiuno, 1977, p. 20.

Las autoridades del Marquesado, además de restituir las tierras patrimoniales, reglamentaron el procedimiento para que los indígenas justificaran la posesión de sus tierras. Para ello, los naturales debían de presentar pruebas que se debían remitir a los representantes del marques con la finalidad de comprobar que determinado terreno les pertenecía.

El reconocimiento del derecho de propiedad de los indígenas se hizo patente desde entonces en el Marquesado del Valle. Como prueba de la posesión se aceptó la información de testigos<sup>36</sup>. Es decir, que los indígenas tenían que comprobar que les pertenecía la posesión de sus terrenos con una serie de trámites impuestos por las autoridades del Marquesado.

Los procedimientos requeridos para que los indígenas justificaran que determinada propiedad les pertenecía, eran los siguientes: primero, tenían que presentar una solicitud por escrito donde se incluían los datos referentes a las características del terreno, sus colindancias y, además, anexar un plano del terreno o terrenos en cuestión. Segundo, debían presentar testigos a los cuales las autoridades les interrogaban sobre el conocimiento que tenían acerca del terreno y de los propietarios. Tercero, las autoridades analizaban las declaraciones de los testigos. Y cuarto, las declaraciones se tenían que hacer ante el alcalde mayor o teniente de alcalde mayor, las autoridades indígenas del pueblo donde se

---

<sup>36</sup> Ward Barret, *La hacienda azucarera de los marqueses del Valle, 1535-1910* (traducción de Stella Mastrangelo), México, siglo XXI, p. 75.



ubicada la propiedad, los integrantes de la comunidad y el párroco de la iglesia del poblado.

Un ejemplo del procedimiento se puede ver en la solicitud que presentó el español Juan Rodríguez Vega, vecino de Oaxaca, para legitimar la posesión de un terreno nombrado Cuahunacazco, que pertenecía a su esposa, doña María de Guzmán, indígena del pueblo de Huitzila, quien lo había heredado de sus antepasados.

Los naturales del pueblo de Huitzila, donde se localizaban las tierras, testificaron que esta propiedad había pasado de abuelos a padres, a doña María de Guzmán. Las declaraciones se hicieron ante Domingo Hernández, principal del pueblo, Marcos de San Miguel, alguacil mayor, Martín de Santa María, alguacil de la iglesia y los demás naturales del pueblo. El teniente Juan Rodríguez Jorge determinó que el matrimonio había justificado la posesión del terreno y ordenó que lo consideraran como propio sin que nadie los molestara en su posesión<sup>37</sup>.

Cabe suponer que los vecinos españoles casados con indígenas propietarias de tierras tuvieron más oportunidades de justificar la posesión perteneciente a sus esposas, que los demás indígenas de la población que no tenían ningún lazo de parentesco con las familias de los naturales.

Asimismo, el marqués incluyó en los contratos de ventas o arrendamientos que efectuaba con particulares, una cláusula en la

---

<sup>37</sup> "Pintura indígena del paraje Cuahunacazco en términos del pueblo de Huitzila, 1549", *Códices indígenas de algunos pueblos del Marquesado del Valle*, Coordinador Luis González Obregón, México, AGN, 1933, codice núm. 30.

que se establecía que las tierras se poseyeran sin perjuicio de los indígenas. Por ejemplo, en el contrato de arrendamiento que otorgó Alvaro de Anchada, como administrador del Estado y Marquesado, el 25 de abril de 1575, a favor de Manuel de Báez, vecino de Oaxtepec, de dos caballerías de tierra (una de ellas ubicada en términos de Buchimilcaltzingo, y la otra en el pueblo de Anuehuepa), esta cláusula decía: "ni habéis de entraros en tierras de indios, sino en las que son propias del dicho marqués mi señor..."<sup>36</sup>

### Conclusiones

El Marquesado del Valle de Oaxaca constituyó un caso excepcional en la Nueva España, ya que fue la única concesión de señorío jurisdiccional que efectuó la Corona en el siglo XVI. La singularidad del Marquesado estriba no sólo en la generosidad de recursos, sino también en las características de la misma (señorío jurisdiccional). A lo largo del siglo XVI la Corona fue limitando algunas prerrogativas concedidas a los marqueses, para supeditar el Marquesado a la autoridad real, lo que provocó fricciones entre las autoridades marquesanas y reales.

La concesión del Marquesado a los marqueses del Valle originó la aparición de nuevas formas de tenencia de la tierra, desconocidas anteriormente y, además, provocó también cambios considerables en la estructura de la tenencia de la tierra en los pueblos que quedaron dentro de los límites del Marquesado.

El reconocimiento del derecho que les asistía a los indígenas de conservar sus tierras se fundamentó en dos preceptos jurídicos de

<sup>36</sup> AGNM, *Ibidem*, vol. 49 exp. 5, f. 125.

la época. Uno, en relación a los derechos de conquista, y el otro, en la política proteccionista de la Corona de conservar la población indígena, sin alterar la tenencia de la tierra prehispánica. Con base en estos preceptos Hernán Cortés restituyó algunas tierras patrimoniales de los señores naturales que había usurpado, pero las devolvió en calidad de propiedad privada, alterando la estructura y conceptualización del régimen agrario prehispánico. Además el hecho de que los indígenas transfirieran sus propiedades mediante las nuevas transacciones implantadas por los conquistadores, permitieron a los indígenas no sólo el conocimiento de un nuevo régimen agrario, sino el reconocimiento de su derecho de dominio sobre las tierras, de ahí el que las pudieran vender, arrendar o ceder en censo enfiteútico.

Por otro lado, el establecimiento de una serie de procedimientos para que los indígenas demostraran que les pertenecía los terrenos en que habitaban y cultivaban, de acuerdo a la sucesión de sus antepasados como lo habían practicado desde la gentilidad, tuvo en la práctica complejos resultados. El procedimiento incluía una serie de trámites burocráticos (declaración de testigos ante las autoridades marquesanas e indígenas, el párroco de la iglesia y el resto de los naturales del pueblo), que lo hacían novedoso y difícil, para una población que desconocía los lineamientos jurídicos españoles.

Las disposiciones legales que protegía a las propiedades de los indígenas que habitaban el Marquesado, y el procedimiento que se utilizó provocó, a veces, el efecto contrario. Las medidas

encaminadas a proteger sus posesiones con frecuencia se convirtieron en meros formalismos que se incluían en los contratos, y, por otra parte, el requisito que se exigía a las comunidades para probar la ocupación de sus bienes desde tiempos inmemoriales, tal y como los habían ocupado sus antepasados, se convirtió, en la práctica, en un instrumento de despojo para las mismas. De todo ello, daremos cuenta en los capítulos siguientes.

## Capítulo Segundo

### El censo enfiteúutico

La restricción de la prerrogativa señorial referente al dominio eminente del Marquesado del Valle, se hizo constar a lo largo del siglo XVI y XVII, tanto con las tierras indígenas como con las tierras baldías.

Con respecto a las propiedades indígenas se les reconoció legalmente el dominio eminente de sus propiedades. ¿Que significaba esto? Significaba que los indígenas podían mantener sus facultades de dominio sobre los terrenos de sus pueblos, y que por lo tanto podían gozar de ellas y disponerlas como mejor les pareciera, sin que nadie perturbara dicho derecho.

El marqués del Valle no solamente tenía que reconocer y respetar los derechos de los indígenas sobre sus terrenos, sino también, en el caso de que el señor deseara obtener tierras de las naturales, tenía que solicitárselos, por cualquier transacción, ya sea arrendamiento, compra o mediante enfiteusis. Por cuyo traspaso el marqués debía de pagarles los derechos correspondientes.

No sólo el marqués adquirió terrenos de los indígenas que vivían dentro de los límites del Marquesado del Valle, sino también otros españoles que deseaban adquirirlos. Recurrieron a los contratos de arrendamiento, compra-venta, así como de los contratos de censos enfiteúuticos.

En el Marquesado del Valle, el censo enfiteútico se utilizó en una época muy temprana de la colonización. La falta de estudios sobre el censo enfiteútico, el desconocimiento de la terminología de la época que actualmente ya no se usa y la imprecisión de conceptos con los cuales se referían a él, han ocasionado que la mayoría de los investigadores interesados en su estudio lo hayan mal interpretado, confundiéndolo con otros mecanismos de transferencias de la tierra.

Es por ello que antes de referirme a los procedimientos que siguieron los indígenas del Marquesado del Valle, así como de los procedimientos que siguieron también las autoridades marquesanas para transferir sus tierras, mediante diversos mecanismos, a los conquistadores y vecinos españoles, es indispensable analizar, primero, las características jurídicas del censo enfiteútico, sus antecedentes históricos, las diferencias que existen entre este censo y otros censos y aclarar los problemas semánticos del lenguaje de los contratos donde constan las concesiones de propiedades mediante el censo enfiteútico en el Marquesado del Valle.

#### a) Características jurídicas del censo enfiteútico

De acuerdo con la definición de Toribio Esquivel Obregón, el censo enfiteútico consistía "en transmitir el dominio útil de un bien raíz, reservándose el directo y el derecho de recibir

anualmente, en reconocimiento de señorío, una pensión o cañón".<sup>39</sup>  
Es decir, que para conceder los bienes raíces mediante el censo enfitéutico, el dominio de la propiedad o propiedades se consideró dividido en dos: el dominio directo y el dominio útil.

En la *Nueva Enciclopedia Jurídica* se considera que el dominio dividido de una propiedad a causa de la sesión del bien raíz mediante el censo enfitéutico, implicaba la descomposición del dominio porque no era posible una doble potestad sobre una misma cosa.<sup>40</sup>

Al respecto, Juan Beneyto Pérez dice que esta forma de considerar al censo enfitéutico se debió a la mala interpretación del *jus in re aliena*, esto significaba un derecho sobre una cosa que pertenece a otro. Lo que actualmente se conoce como un derecho real, es decir, ejercer un poder directo e inmediato sobre una propiedad para disponer y gozar de ella, pero no del dominio del inmueble porque éste lo conservaba el dueño original.<sup>41</sup>

De ahí que se haya considerado el censo como un derecho real limitativo del dominio, porque el dueño directo no podía interferir en el uso y goce del dominio útil mientras cobrara la renta. Y

---

<sup>39</sup> Toribio Esquivel Obregón, *Apuntes para la historia del Derecho en México*, t. III, México, Publicidad y Ediciones, 1943, p. 373.

<sup>40</sup> *Nueva Enciclopedia Jurídica*, director Carlos E. Mascareña, t. III, Barcelona, Editorial Francisco Seix, 1936, pp. 557, 559.

<sup>41</sup> Juan Beneyto Pérez, *Instituciones del derecho histórico español*, prol. Rafael Altamira, t. II, Barcelona, Librería Bosch, 1930-1931, p. 268.

limitativo para el dueño del dominio útil, porque estaba obligado a reconocer el derecho del dominio directo del dueño original.<sup>42</sup>

Los procedimientos de las concesiones de tierra mediante el censo enfiteútico en la Península Ibérica, quedaron reglamentados en el instrumento legislativo denominado *Las Siete Leyes de Partidas* que el rey Alfonso X, El Sabio, (1221-1284), mandó formar mediante las recopilaciones de leyes antiguas como el Digesto, el Código y las novelas de Justiniano y algunas leyes que correspondían concretamente a la situación particular de las costumbres de España.

*Las Siete Leyes de Partidas* se adaptaron a la situación de los reinos cristianos y fueron la base legislativa que regularon los derechos y obligaciones de las partes involucradas en la cesión de propiedades mediante el censo enfiteútico, de modo que dichas leyes se aplicaron también en la Nueva España.

Para que se pudiera proceder a la cesión de inmuebles mediante el censo enfiteútico, era necesario la participación de varios elementos que se enmarcaban en los siguientes rubros: personales, reales, formales<sup>43</sup> y el tiempo de duración del contrato.<sup>44</sup>

Según *Las Siete Leyes de Partidas*<sup>45</sup> los elementos personales eran los individuos involucrados en la transacción: el dueño del dominio

<sup>42</sup> José María Ots Capdequí, *El régimen de la tierra en América Española durante el período colonial*, Ciudad Trujillo, Editorial Montavo, 1946, p.83.

<sup>43</sup> *Nueva Enciclopedia Jurídica*, op. cit., p. 560.

<sup>44</sup> Joaquín Escriche, *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia*. París, Eugenio Maillefert, 1858, p. 440.

<sup>45</sup> Lorenzo Arrazola, *Enciclopedia española de derecho y administración o nuevo tratado universal de la legislación de España e Indias*, t. VIII, Madrid, Imp. de F. Andrés y Cia., 1855.



indirecto que recibió el nombre de censualista, y el dueño del dominio útil, a quien se le conocía como censuario, censatario o enfiteuta. Estas dos personas debían de convenir voluntariamente, sin ser forzadas.

Los elementos reales eran la propiedad y la renta denominada censo o canon, que el enfiteuta debía de pagar cada año por el bien útil que se le había transferido.

Los elementos formales eran la escritura pública y las autoridades jurídicas correspondientes. La escritura pública llamada también contrato o carta de cesión de propiedades en censo enfiteutico, donde se asentaban los derechos y obligaciones de las partes, se otorgaba ante el escribano público, de lo contrario la transacción se anulaba.

La duración del tiempo que se asignaba al censo enfiteutico, determinaba sus diferentes modalidades, es decir, que de acuerdo a la duración que se le asignaba, podía ser perpetuo o temporal. Estos a su vez se subdividían, el perpetuo era irredimible y el temporal podía ser vitalicio, por tiempo limitado o redimible. En el censo enfiteutico irredimible el enfiteuta estaba obligado a pagar la renta para siempre.

Cuando se constituía por tiempo limitado, el enfiteuta podía redimirlo una vez transcurrido el tiempo acordado entre las partes. Esto significaba que el enfiteuta podía pagar el monto total del valor del gravamen al cumplirse el plazo establecido.

Pero cuando era vitalicio, la duración dependía de la vida de una persona o más personas, es decir, que si el censo se constituía por la vida de una persona, al morir ésta el censo dejaba de existir, y se redimía el gravamen. O bien, si se constituía el censo por dos vidas, adquiriéndolo el padre y al morir éste, los derechos sobre el dominio útil pasaban al hijo para que lo gozara por toda su vida al igual que su padre, y al morir el hijo, entonces el censo se suspendía, procediendo la familia a redimirlo.

El censo enfiteutico redimible era cuando el enfiteuta podía pagar el monto total del valor del gravamen en cualquier fecha y adquiría el dominio pleno y el censo dejaba de existir.

Pero el censo enfiteutico desde su creación se estableció a perpetuidad, característica que correspondía a la naturaleza de la enfiteusis, porque originalmente el enfiteuta y sus herederos gozaban de la cesión del dominio útil a perpetuidad. Por esta razón el censo enfiteutico se conocía también como censo perpetuo.

Pero en España el rey Felipe II ordenó el 16 de febrero de 1573, que los censos perpetuos serían a partir de esa fecha redimibles. Del mismo modo, dispuso que se procediera contra el dueño directo en caso de que no aceptara la redención ofrecida por el enfiteuta en los siguientes términos: "...y aunque en la escritura se expresare ser tales censos perpetuos, se hubiese de tener y juzgar como redimibles...si no quiere hacerlo el señor del censo, para proceder en contra (de éste) sobre el engaño o iniquidad de tal contrato..."<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> *Ibidem*, p. 325.

Pero esta disposición no generó los efectos deseados por la Corona y los censos enfitéuticos continuaron estableciéndose a perpetuidad. Posteriormente, el 17 de enero de 1798 se expidió un real decreto para que se redimieran todos los censos que se hubieran establecido perpetuamente sobre casas y tierras que posela el clero, puesto que éstos gravámenes limitaban la propiedad. El 17 de abril de 1801 se expidió un reglamento sobre la facultad que se les otorgaba a los enfiteutas de redimir con vales reales los censos enfitéuticos.<sup>47</sup>

Asimismo, los derechos y obligaciones del enfiteuta y del censalista se establecieron en *Las Siete Leyes de Partidas*, y se debían de seguir tal y como lo marcaba la ley. Igualmente se asentaron las penas correspondientes en caso de que alguna de las partes no respetara los compromisos adquiridos al instituirse el censo.

Entre los derechos del enfiteuta se enumeran el poder usar y gozar libremente de las propiedades concedidas en censo enfitéutico y nadie podía perturbar su derecho real sobre el inmueble.<sup>48</sup> Tenía la facultad de hacer mejoras en las tierras o en la finca, según el caso, cultivar,<sup>49</sup> edificar nuevas construcciones, destruir las existentes y parar otras.<sup>50</sup>

---

47 Sempere y Guarinos, *Op. cit.*, 137.

48 Efraín Moto Salazar, *Elementos de derecho*, 3a. ed., México, Editorial Porrúa, 1984, p. 197.

49 Escriche, *op. cit.*, 626.

50 Gisela von Wobeser, *La hacienda azucarera en la época colonial*, México, SEP, UNAM, 1988, p. 156.

Asimismo, podía donar la propiedad, legarla en dote,<sup>51</sup> hipotecarla,<sup>52</sup> imponer otro censo o arrendarla. En estos casos no tenía que dar aviso al censalista para que éste consintiera.

Entre las restricciones impuestas al enfiteuta se encontraban el no poder vender el dominio útil sin antes notificar este propósito al dueño directo, para que éste autorizara la transacción. No podía traspasar el dominio útil a persona o monasterio que tenía prerrogativas especiales como la iglesia, monasterio, miembros del clero o cofradía.<sup>53</sup>

Esta disposición en la práctica no se llevó a cabo, la iglesia e instituciones eclesiásticas frecuentemente recurrieron a este tipo de transacciones para adquirir propiedades.

Asimismo, el enfiteuta no podía subdividir los bienes gravados con el censo, en caso de que el enfiteuta quisiera donar alguna parte o repartirla entre sus herederos, ni incluirla en un mayorazgo.<sup>54</sup>

El enfiteuta estaba obligado a trabajar las tierras y mejorarlas y nunca debía dejar que se deterioraran, de lo contrario, el censalista procedía a privarlo del dominio útil y el enfiteuta debía de compensarle la pérdida que había sufrido el inmueble.<sup>55</sup>

Los derechos del censalista como dueño original se enmarcaban dentro de los siguientes rubros: el derecho de cobrar la renta cada año, los derechos de el tanto, el laudemio y el comiso.

---

51 Escriche, *op. cit.*, p. 626.

52 Arrazola, *op. cit.*, p. 324.

53 Wobeser, *op. cit.*, p. 156

54 *Ibidem*, p. 156.

55 Escriche, *op. cit.* p. 628.

La renta la cobraba el censualista a cambio de la transferencia del dominio útil de la propiedad al enfiteuta, quien podía pagarla en dinero o en frutos, pero a partir de 1534 se prohibió el pago en especies.<sup>56</sup>

Para determinar el monto de la renta, primero se realizaba un avalúo del inmueble. En segundo lugar, se estimaba el precio total del inmueble de acuerdo al avalúo. Y en tercer lugar, se calculaba un porcentaje de dicho precio, que generalmente era el 5%. Este porcentaje era el monto de la renta que el enfiteuta tenía que pagar al censualista cada año.

En los reinos españoles la renta no tuvo una tasa fija y su monto dependió de la costumbre de cada región.<sup>57</sup> Solamente sabemos que era inferior al de un arrendamiento<sup>58</sup> porque en éste, las tierras debían de estar cultivadas y la finca en buenas condiciones, para que el arrendatario gozara de los beneficios del inmueble una vez que se otorgaba la escritura. En cambio, las tierras concedidas en censo enfiteutico eran yermas porque habían dejado de producir durante mucho tiempo o no se había implementado todavía la roturación, lo que implicaba mayor trabajo y más tiempo para ver los beneficios. De ahí que la renta fuera menor en este régimen agrario.

El tanto era el derecho de preferencia que tenía el censualista en adquirir el bien útil, en caso de que el enfiteuta lo quisiera

---

<sup>56</sup> Arrazola, *op. cit.*, p.325.

<sup>57</sup> *Ibidem*, p. 382.

<sup>58</sup> *Ibidem*, p. 355 y Ots Capdequi, *op. cit.*, p.84.

traspasar, es decir, que una vez que el enfiteuta había logrado la productividad del terreno y decidía transferir el derecho de gozar el dominio útil, con las mejoras que había implementado en el inmueble, lo podía efectuar.

El censalista podía ser una de las personas interesadas en adquirir el dominio útil, porque aunque era propietario del dominio directo del inmuebles, no estaba exento de comprar el dominio útil mientras el enfiteuta no le dejara de pagar la renta, y de ese modo estaba el enfiteuta en su derecho de venderlo con las mejoras realizadas en el inmueble y el censalista estaba en su derecho de comprar el dominio útil.

El procedimiento consistía en que el enfiteuta tenía que notificar al censalista de la venta que pretendía hacer del dominio útil, el precio de la venta y el monto que ofreciera algún interesado en la compra. Si el censalista deseaba comprarlo y ofrecía lo mismo que alguna otra persona interesada, entonces tenía la preferencia el dueño directo en la compra. Pero si al censalista no le interesaba la compra o no respondía en un lapso de dos meses después de dicha notificación, el enfiteuta podía efectuar la venta del dominio útil en favor de un tercero, que igualmente debía de notificárselo al censalista para que diera su consentimiento.<sup>59</sup>

El derecho de laudemio o luismo era un porcentaje del valor de la venta del dominio útil, que el nuevo enfiteuta debía de pagar al censalista por el traspaso. Para determinar el monto del laudemio

---

<sup>59</sup> Arrazola, *op. cit.*, p. 324.

se sometía el inmueble a un avalúo, pero en este caso no se consideraba el valor del inmueble cuando se concedió en enfiteusis por primera vez, sino de acuerdo al valor que tenía en el momento de hacer la venta, además se consideraba también en el valor, las mejoras que el anterior enfiteuta había logrado en la propiedad del censalista.

Sobre esta cantidad, que desde luego superaba en mucho al monto del censo ya que incluía a la propiedad en su conjunto, se determinaba el precio de la venta del inmueble y sobre éste, se calculaba el laudemio, que generalmente correspondía al 5%.

El derecho de laudemio se cobraba cada vez que se vendían los derechos sobre el dominio útil y, consecuentemente, las ganancias del censalista iban creciendo. Este derecho, que ya en los inicios de su aplicación, en España, se consideró el más pesado e injusto, pues era un excesivo porcentaje que solamente lo disfrutaba el censalista, quien no había participado físicamente en el cultivo de las tierras, ni en el desembolso de capital en la compra de las materias primas, ni en las herramientas, ni en la compra de esclavos o en el pago de salarios de los jornaleros.<sup>60</sup>

En algunos territorios de España existió, además, el derecho de quindenio, el cual no obedecía a la legislación, sino a la costumbre. Este derecho lo ejercían las instituciones eclesiásticas y demás poseedores de tierras conocidas como "manos

---

<sup>60</sup> Escriche, *op. cit.*, p. 1179.

muertas" y consistía en cobrar cada quince años el luismo como si se hubiera vendido el bien útil.<sup>61</sup>

Por último, el derecho de comiso era el de la confiscación de los bienes del enfiteuta, en caso de que dejara de pagar la renta por dos o tres años consecutivos. *Las Siete Leyes de Partidas* establecían que si el bien raíz era de un religioso, el procedimiento de la confiscación se iniciaba cuando el enfiteuta dejaba de pagar la renta dos años consecutivos. Pero si los bienes pertenecían a un laico, la confiscación se efectuaba cuando el enfiteuta dejaba de pagar por el tiempo de tres años.<sup>62</sup>

El censualista podía tomar por sí mismo en comiso los bienes del enfiteuta, mientras no surgieran pleitos entre ambos. Luego en un plazo de diez días después de que los bienes se habían embargado, si el enfiteuta liquidaba los adeudos, el censualista debía de entregarle los bienes confiscados. Pero en el caso de que el enfiteuta no pagara los adeudos en el plazo señalado, el censualista debía de recurrir a las autoridades locales en donde se ubicaba el inmueble, para demandar al dueño del dominio útil.<sup>63</sup>

Generalmente, dice Joaquín Escriche, el censualista no procedía a actuar por sí mismo en la confiscación de los bienes del enfiteuta, porque fue común que se desataran conflictos entre ellos. Así que, para que el litigio no fuera tan complicado, que ya de por sí lo

---

<sup>61</sup> Arrazola, op. cit., p. 378; Mario Peset, *La enfiteusis en el reino de Valencia. Un análisis jurídico*, trabajo mecanoscrito, h. 28.

<sup>62</sup> Arrazola, op. cit., p. 324.

<sup>63</sup> *Ibidem*, p. 324.



era, la justicia intervenía desde el momento en que se le daba aviso del incumplimiento del pago de la renta del censo por parte del enfiteuta.<sup>64</sup>

Las obligaciones del censalista eran: el dejar libre el uso y aprovechamiento del dominio útil al enfiteuta, mientras éste no dejara de pagar la renta. En caso de que un tercero hiciera algún perjuicio en el dominio del enfiteuta, el censalista debía de repararle los daños y perjuicios.<sup>65</sup> El censalista no cobraba el derecho de laudemio, cuando el nuevo enfiteuta adquiría el bien útil como herencia, por donación o en calidad de dote.<sup>66</sup>

Las facultades y obligaciones contraídas entre las partes, quedaban asentadas en una escritura pública ante la presencia de un escribano, y una vez otorgada la escritura, no se podía agregar, ni quitar nada en los términos en que se había elaborado la escritura.<sup>67</sup>

Entre las cláusulas del documento jurídico había una en donde el enfiteuta comprometía a su persona y bienes por vía ejecutiva para mayor seguridad de los pagos de la renta del censo, lo que significaba que el enfiteuta daba su autorización al juez, mediante su firma, en el momento de efectuar el contrato, para que procediera a la confiscación de sus bienes y el encarcelamiento de su persona en caso de que dejara de pagar la renta del censo.<sup>68</sup>

---

<sup>64</sup> Escriche, *op. cit.*, p. 628.

<sup>65</sup> Arrazola, *op. cit.*, p. 378.

<sup>66</sup> Escriche, *op. cit.*, p. 628.

<sup>67</sup> Arrazola, *op. cit.*, p. 323.

<sup>68</sup> José Luis Soberanes Fernández, *Historia del juicio ejecutivo civil*, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, 1977, p. 7.

Como se puede comprender la escritura pública era de suma importancia, de tal manera que el censalista al demandar al enfiteuta debía presentarla ante las justicias competentes. Estas exigían al demandado el cumplimiento del compromiso del pago de la renta, de lo contrario, se le aplicarían las penas que él mismo había declarado en su contra mediante el juicio ejecutivo civil o vía ejecutiva.<sup>69</sup>

Por último, *Las Siete Leves de Partidas* contemplaban los percances que pudieran ocasionar daños a la propiedad a causa de accidentes naturales como el fuego, terremotos, inundaciones u otros similares. Si la destrucción del inmueble era total, el censalista no debía de cobrar la renta del censo. Pero en el caso de que fuera la destrucción parcial, es decir, salvándose una octava parte, el enfiteuta debía continuar con los pagos de la renta.<sup>70</sup>

#### b) Antecedentes históricos del censo enfiteutico

La palabra enfiteutico se deriva de la enfiteusis (*emphiteusis* de *emphiteco*), término griego que significa hacer una plantación o mejora sobre las tierras, de ahí que el antecedente del censo enfiteutico se remonte a la antigüedad, en Grecia.<sup>71</sup>

Poco sabemos de los procedimientos que seguían las concesiones de terrenos mediante la enfiteusis en la cultura helénica, solamente

---

<sup>69</sup> Arrazola, *op. cit.*, p. 325.

<sup>70</sup> *Ibidem*, p. 325.

<sup>71</sup> Alonso Martín, *Enciclopedia del idioma*, Madrid, Aguilar, 1982, p. 1710.

que consistía en la donación de tierras sin cultivar, con la obligación de hacerlas productivas y la regalia se hacía por tiempo indefinido.<sup>72</sup>

La enfiteusis fue adoptada posteriormente en el Imperio Romano. Los emperadores la incorporaron a un tipo de régimen de la propiedad que era el arrendamiento, éste se establecía en los campos comunales y sacerdotales a largo plazo mediante el pago de una renta llamada censo, es decir, lo que conocían como la *conductio agri verticalis*. Al conbinarse estas dos tenencias dio origen a una nueva: la enfiteusis romana.<sup>73</sup>

Las concesiones de terrenos mediante enfiteusis en el Imperio Romano, se iniciaron a partir del siglo V d. de J., en aquellas tierras abandonadas a causa de las invasiones de los pueblos bárbaros procedentes del norte. Con esta medida los emperadores pretendían repoblar y cultivar las propiedades que habían dejado de producir durante varios años.

Muchas familias de agricultores recibieron los terrenos desiertos o semidesiertos, con la obligación de que implementaran su cultivo. Esto significaba trabajo de varias generaciones para que pudieran recibir el producto de las cosechas o de lo que edificaran.<sup>74</sup>

Es por ello que el tiempo de duración por el que se establecía la concesión de tierras en enfiteusis era a perpetuidad. Aunque también se concedía temporalmente, pero por períodos largos, como

---

<sup>72</sup> Nueva Enciclopedia Jurídica, *op. cit.*, p. 560.

<sup>73</sup> *Ibidem*, p. 557; Enciclopedia Universal Ilustrada Europea-Americana, t. XX, Madrid, Espasa-Calpe, 1966, p. 1324.

<sup>74</sup> Ots Capdequí, *op. cit.*, p. 84.

era el caso de gozarla por generaciones, es decir, por la duración de la vida de una o más personas.<sup>75</sup>

Como se trataba de tierras yermas en dónde se tenía que iniciar nuevamente la roturación en ellas, implicaba mayor trabajo para el enfiteuta, de ahí que la concesión se otorgara a cambio de una módica renta.<sup>76</sup>

Este tipo de tenencia facultaba al enfiteuta para que heredara sus derechos sobre el dominio útil, mejorara o alterara la finca o lo que mejor le pareciere como vender sus derechos, arrendarlos o hipotecarlos.<sup>77</sup>

Las amplias facultades con las que se investieron al enfiteuta sobre la propiedad, ocasionaron confusiones sobre si se trataba de una venta del inmueble, porque el enfiteuta actuaba como si fuera el verdadero dueño. También la enfiteusis se llegó a confundir con el arrendamiento, porque al censualista se le debía de pagar una renta anual.

La confusión se resolvió al aclarar que, el enfiteuta lo que podía vender eran los derechos sobre el inmueble, es decir, la facultad de explotar los terrenos, de vender las cosechas que había realizado o las construcciones que había edificado, pero no del inmueble porque éste pertenecía al dueño original.

Ahora bien, en cuanto al arrendamiento era sustancialmente diferente a la enfiteusis, porque en aquél las propiedades debían

---

<sup>75</sup> Escriche, *op cit.*, p. 626.

<sup>76</sup> *Enciclopedia Universal, op, cit.*, p. 1324.

<sup>77</sup> *Nueva Enciclopedia, op. cit.*, p. 558.

estar cultivadas, y si se trataba de una finca, ésta debía de encontrarse en buenas condiciones, porque eran dichos beneficios los que se arrendaban, de ahí que la renta en el arrendamiento se caracterizaba por su elevado monto, porque tenía que ser equiparable a la utilidad que brindaban las propiedades al arrendatario inmediatamente después de efectuarse el contrato de arrendamiento, y sobre todo, que no estaba obligado el arrendatario a realizar mejoras en el inmueble, como si era el caso en la enfiteusis.

Justiniano, (482-585), con el fin de aclarar este problema y fortalecer el dominio de propiedad del concedente, impuso dos obligaciones al enfiteuta: el tanto y el laudemio.<sup>78</sup>

Zenón, emperador romano, (474-491), resolvió que la enfiteusis "no era un arrendamiento, ni tampoco una compra-venta, sino que era una situación especial *sui generis* entre el *emptio* (compra) y el *locatio* (arrendamiento) que tomaban color de una y otra pero distinta de ambas"<sup>79</sup>

Aclarada la situación en cuanto a los principios jurídicos de la enfiteusis romana, la doctrina consideró al censualista como el verdadero propietario del inmueble y al enfiteuta le dejó un *ius in re aliena*, es decir, un derecho sobre una cosa que pertenece a otro.<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> Enciclopedia Universal, *op. cit.*, p. 1325.

<sup>79</sup> Nueva Enciclopedia, *op. cit.*, p. 560.

<sup>80</sup> *Ibidem*, p. 560; Francois Y. Garishof, *El feudalismo*, tradc. Feliu Formosa, 5a. ed., México, Editorial Ariel, 1979, p. 32.

No solamente el Estado Romano hizo uso de la enfiteusis, sino también las instituciones eclesiásticas la utilizaron como un mecanismo para cultivar sus amplias propiedades que, con dicha transacción convirtieron sus latifundios en inmuebles productivos.<sup>81</sup> Posteriormente su práctica se extendió entre particulares y no solamente en las tierras yermas, sino también en aquellas que estaban cultivadas, así como en las fincas.<sup>82</sup>

A los censualistas la enfiteusis les brindó amplios beneficios, pues les proporcionó una renta y los liberó de las cargas administrativas que implicaban el mantener las tierras cultivadas. Podían ausentarse de sus propiedades para continuar la lucha en contra de los bárbaros del norte, sin preocuparse de las faenas agrícolas, ya que las familias de agricultores que habían recibido las tierras mediante el censo enfiteutico, tenían la obligación de roturarlas. De esta manera el dueño de las propiedades tenía todo el tiempo para dedicarse a la milicia si así lo deseaba.<sup>83</sup> La renta que cobraba el censualista era mínima, pero no importaba porque no había muchos productos comerciales en que gastarla, sin embargo, analizando un poco más, la renta no era tan mínima porque el dueño de las propiedades al no invertir ningún capital en las faenas agrícolas o en la construcción de algún edificio, no desembolsaba nada y el poco capital que se le iba pagando cada año, por concepto de renta, se iba incrementando.

---

<sup>81</sup> *Enciclopedia Jurídica Omeba*, t. X, Buenos Aires, Editorial Biblioteca Argentina, 1977, p. 943.

<sup>82</sup> *Enciclopedia Universal*, *op. cit.*, p. 1324.

<sup>83</sup> *Nueva Enciclopedia*, *op. cit.*, p. 558.

El censo enfiteútico fue adoptado en España en la época de la Reconquista, (718-1492), y se usó en aquellas tierras que formaron los señoríos jurisdiccionales. Recordemos que a causa de las luchas entre musulmanes y cristianos, los pueblos eran destruidos y abandonados, grandes extensiones de terreno dejaron de producir durante muchos años, motivo que ocasionó que el monarca impusiera la política de repoblar y fomentar la agricultura de los lugares reconquistados.

Para ello concedió grandes extensiones en calidad de señoríos jurisdiccionales, quedando la gran mayoría de la tierra en manos de condes, marqueses, duques, abades y obispos, quienes debían de cumplir las obligaciones impuestas por el monarca. Pero como estos vasallo reales no contaban con siervos suficientes para repoblar y cultivar los terrenos que les concedió el rey, además de estar entregados completamente a la milicia, tenían un concepto despreciativo de las actividades campesinas, de ahí que adoptaran la enfiteusis transmitiendo la tierra a familias de colonos a cambio del pago de un módico censo.

Por ejemplo, en los reinos de Asturias, León, Castilla y demás provincias sujetas a los cristianos, las tierras eran cultivadas por colonos, quienes pagaban rentas moderadas a los censualistas.<sup>84</sup> En la provincia de León se les permitió a los colonos edificar en

---

<sup>84</sup> Claudio Sánchez Albornoz, *Estudios sobre las instituciones medievales en España*, México, Instituto de Investigaciones Históricas, 1965, pp. 48-50.; Sempere, *Vínculos*, *op. cit.*, p. 15. El término colono nace del verbo *collere* que quiere decir labrar o cultivar la tierras y los terrenos que labraban los colonos se denominaban *collazos*, de ahí que los enfiteutas de la Península Ibérica se les denominaba también colonos. Sempere, p. 35.

siénten ajenos, es decir de las tierras que pertenecían a los censualistas, a cambio del pago de un moderado censo.<sup>65</sup>

Según José María Ots Capdequí y Lorenzo Arrazola, los resultados que se obtuvieron durante los primeros años de la implementación del censo enfiteutico en los reinos españoles fueron provechosos, tanto para el censualista, como para el enfiteuta. Porque si por el contrario, el censualista hubiera decidido poner en venta los terrenos, dicha operación no le hubiera redituado más ganancias, porque se trataba de tierras yermas, que habían dejado de producir muchos años. En tales condiciones el censualista tenía que haberlas ofrecido en un precio muy bajo, con el fin de atraer el interés de algún comprador.<sup>66</sup>

En cuanto a los beneficios que consiguió el enfiteuta fueron la posibilidad de obtener casa, trabajo, y sustento mediante el pago de una módica renta anualmente.<sup>67</sup>

Posteriormente, la utilidad del censo enfiteutico se hizo gradualmente menor para el que pretendía adquirir los derechos del dominio útil del anterior enfiteuta. El nuevo enfiteuta debía de pagar en primera instancia, el valor de la enajenación del dominio útil al anterior enfiteuta, incluidas en el precio las mejoras que había efectuado en las tierras o finca del dueño directo. En segundo lugar, debía de pagar al dueño directo el derecho de laudemio, que como ya explicamos, correspondía a un porcentaje del 5% sustraído del valor de la enajenación del dominio útil. En

<sup>65</sup> Sempere, *Vinculos op. cit.*, p. 46.

<sup>66</sup> Arrazola, *op. cit.*, p. 355.

<sup>67</sup> *Ibidem*, p. 354; Ots Capdequí, *op. cit.*, p. 85.



sierras ajenas, es decir de las tierras que pertenecían a los censualistas, a cambio del pago de un moderado censo.<sup>65</sup>

Según Jose Maria Ots Capdequí y Lorenzo Arrazola, los resultados que se obtuvieron durante los primeros años de la implementación del censo enfiteutico en los reinos españoles fueron provechosos, tanto para el censualista, como para el enfiteuta. Porque si por el contrario, el censualista hubiera decidido poner en venta los terrenos, dicha operación no le hubiera redituado más ganancias, porque se trataba de tierras yermas, que habían dejado de producir muchos años. En tales condiciones el censualista tenía que haberlas ofrecido en un precio muy bajo, con el fin de atraer el interés de algún comprador.<sup>66</sup>

En cuanto a los beneficios que consiguió el enfiteuta fueron la posibilidad de obtener casa, trabajo, y sustento mediante el pago de una módica renta anualmente.<sup>67</sup>

Posteriormente, la utilidad del censo enfiteutico se hizo gradualmente menor para el que pretendía adquirir los derechos del dominio útil del anterior enfiteuta. El nuevo enfiteuta debía de pagar en primera instancia, el valor de la enajenación del dominio útil al anterior enfiteuta, incluidas en el precio las mejoras que había efectuado en las tierras o finca del dueño directo. En segundo lugar, debía de pagar al dueño directo el derecho de laudemio, que como ya explicamos, correspondía a un porcentaje del 5% sustraído del valor de la enajenación del dominio útil. En

<sup>65</sup> Sempere, *Vinculos op. cit.*, p. 46.

<sup>66</sup> Arrazola, *op. cit.*, p. 355.

<sup>67</sup> *Ibidem*, p. 354; Ots Capdequí, *op. cit.*, p. 85.

tercer lugar, debía de pagar la renta anual al censalista por el derecho al dominio útil. De este modo el enfiteuta, al adquirir tierras gravadas con el censo enfiteútico, tenía la necesidad de cubrir tres pagos a la vez: el que correspondía por el traspaso del dominio útil, el porcentaje del 5% por el derecho del laudemio y el pago de la renta anual.

Por otro lado, la suma de todos los derechos y obligaciones que requería la transacción de este tipo de tenencia, perjudicó a los inmuebles evitando la libre circulación de los mismos. Recordemos que las propiedades no se podían fraccionar y esto impedía vender una parte de ella o distribuir la propiedad entre los herederos.<sup>88</sup>

Caso particular de España fue el de conceder el dominio útil del inmueble a dos o más personas, quedando las propiedades aun más afectadas, originándose la creación de varios derechos reales sobre una misma propiedad. Según Efraín Moto Salazar un derecho real es: "la facultad que concede a la persona un poder directo e inmediato sobre una cosa para disponer y gozar de ella, con la expulsión de los demás y que trae para los que son titulares del derecho la obligación de abstenerse de perturbar al titular en el goce del mismo".<sup>89</sup>

Esta definición aplicada al derecho real que les asistía a los enfiteutas que gozaban el dominio útil de una sola propiedad, dificultó todavía más la libre circulación de los inmuebles, porque al conceder el dominio útil de un bien a varios censatarios o

---

<sup>88</sup> Guillermo A. Borda, *Tratado de derecho civil, derechos reales*, 2<sup>a</sup>. ed. Bueno Aires, Editorial Ferrot, 1978, p. 19.

<sup>89</sup> Moto Salazar, *op. cit.*, p. 197.

enfiteutas, daba cabida a la existencia de varios titulares del dominio útil, además del titular del dominio directo, y cada uno de ellos tenía la obligación de abstenerse en perturbar la disponibilidad y goce de la parte que les correspondía a cada uno sobre el dominio útil, lo que frecuentemente no ocurrió así, puesto que en algunos casos uno de los enfiteutas cultivaba la tierra con granos, otro de ellos gozaba de la finca solamente y un tercero explotaba exclusivamente los árboles.<sup>90</sup>

Al respecto dice Vélez Sarsfiel: "la multiplicidad de los derechos reales sobre unos mismos bienes es una fuente de complicaciones y de pleitos y puede perjudicar mucho a la explotación de esos mismos bienes y a la libre circulación de las propiedades, perpetuamente embarazadas, cuando por las leyes de sucesión esos derechos se dividen entre muchos herederos, sin poder dividir la cosa asiento de ellos."<sup>91</sup>

Para evitar que las propiedades continuaran soportando estas cargas que solamente gravaban y limitaban las casas y tierras, sin poder fraccionarlas, venderlas, programar un cultivo que necesitara la población, ni poder el Estado aprovecharse de ellas para aumentar los ingresos del erario real con algún impuesto, se expidió el 17 de enero de 1798 un decreto y una instrucción para que se extinguieran los censos perpetuos, y en abril de 1801 se expidió un reglamento sobre la forma de redimir los censos enfiteúticos con vales reales.<sup>92</sup> Aunque estas disposiciones

---

<sup>90</sup> Borda, *op. cit.*, p. 19.

<sup>91</sup> *Ibidem*, p. 19.

<sup>92</sup> Sempere, *op. cit.*, p. 135.

afectaron solamente las propiedades que mantenía el clero en su poder.

### c) Distinción de otros censos

En España, además del censo enfitéutico, se usaron otros dos tipos de censo que recibieron el nombre de reservativo y consignativo. El censo enfitéutico, el reservativo y el consignativo surgieron a partir de los gravámenes impuestos a los bienes raíces. El enfitéutico y reservativo se emplearon para transferir propiedades raíces y el consignativo para prestar dinero. En estas tres operaciones se gravaban los inmuebles con el censo, para garantizar los pagos de la renta y el capital en el caso del consignativo.

Los censos reservativo y consignativo se introdujeron en España a mediados del siglo XV.<sup>93</sup> Posiblemente, dice Lorenzo Arrazola, llegaron desde Italia al reino de Aragón para después pasar al reino de Castilla y al conquistar éste a México-Tenochtitlan, los introdujeron a la Nueva España.

El censo reservativo, al igual que el censo enfitéutico, se utilizó para transferir bienes inmuebles, pero se diferenciaba esencialmente de aquél porque al transferirse las propiedades, el censalista transfería tanto el dominio directo como el útil. Esquivel Obregón define al censo reservativo como "el contrato en

---

<sup>93</sup> Arrazola, *op. cit.*, p. 356; Gisela von Wobeser, *Mecanismos crediticios en la Nueva España, el uso del censo consignativo*, trabajo mecanoscrito, h.4.

que uno trasfiere a otro una finca con el dominio útil y directo, reservándose sólo para sí el derecho de recibir una pensión (canon) hasta que le pagara el precio íntegro en que se estimó aquella en el momento de celebrarse el contrato".<sup>74</sup>

Debido a que el censuario recibía el dominio directo desde que se hacía la transacción, se le eximía de los derechos de tanto y de laudemio. Podía actuar libremente sobre la propiedad, sin limitación alguna, con la obligación de pagar solamente la renta anual al censualista.

Asimismo, el bien no podía caer en comiso en caso de que el censuario dejara de pagar las rentas anuales, porque al llegar el censualista todos los derechos de dominio sobre el inmueble, éste ya no funcionaba como garantía para el respaldo de las rentas, a excepción de que se estipulara lo contrario como acuerdo personal entre las partes. Si el censuario dejaba de pagar la renta del censo, se procedía en contra de su persona, pero no a la confiscación del bien.<sup>95</sup>

El censo reservativo era redimible, es decir, el monto del valor del inmueble se pagaba a plazos durante el tiempo que hubieran acordado las partes, con réditos anuales que, por lo general, eran del 5%. Estos disminuían conforme fueran las redenciones. Al liquidar el censuario el total del precio de la finca, pasaba a ser el dueño de la propiedad y se extinguía el censo. Por esta razón el censo reservativo se llamó también "censo al quitar".

<sup>74</sup> Esquivel, *op. cit.*, p. 380.

<sup>95</sup> Arrazola, *op. cit.*, p. 379.

Es posible que el censo reservativo se hubiese puesto en práctica en la Nueva España, cuando el gobierno español tuvo problemas económicos y no podía solventar los gastos de la administración pública, así que la Corona resolvió vender las tierras realengas con lo que resolvía una situación irregular de la tenencia de la tierra que existía en sus colonias, además de sacarle provecho con las cantidades que se pagaran por la venta de baldíos. En 1581 se autorizaron las dichas ventas, mediante almoneda pública otorgando la compra de los baldíos a quienes ofrecieran mayor postura.<sup>96</sup>

Sin embargo, no todas las personas interesadas en adquirir terrenos baldíos podían ofrecer grandes cantidades, de ahí que el Estado español diera facilidades para que los interesados pudieran obtenerlos. En el año de 1631 se ordenó, mediante real cédula, que las adjudicaciones se realizaran "a vela y pregón, y se rematen en mayor ponedor a razón de censo al quitar"<sup>97</sup>

Este procedimiento consistía en hacer público el remate de las propiedades mediante pregones, por el tiempo que durara una vela encendida que, comúnmente, era de un mes. Los pregones se daban a diario durante 30 días. El pregonero hacía saber el valor del inmueble, su extensión, colindancias y calidad del terreno.

En este tiempo se aceptaban todas las posturas y la propiedad se remataba en aquél postor que ofreciera la mayor cantidad. La liquidación del valor de la compra era mediante censo reservativo o

---

<sup>96</sup> Francisco de Solano, *Cedulario de tierras, compilación de legislación agraria colonial (1497-1820)*, Mexico, UNAM, 1984, p. 17.

<sup>97</sup> *Ibidem*, pp. 17, 331; Ots Capdequí, *op. cit.*, pp. 82-83.

"censo al quitar", es decir, que se pagaba el inmueble a plazos con réditos anuales que, usualmente era del 5%.

Muchas de las propiedades de los expulsos jesuitas fueron adjudicadas mediante el censo reservativo. Por ejemplo, La Junta Municipal de los Bienes Secuestrados de la Compañía de Jesús, en Veracruz, remató en el año de 1775, siete casas en diez y seis mil cien pesos a favor de Lorenzo López de Castro y Cornide, comerciante, "quien se obligó a pagarlos por tiempo de cinco años, con la obligación de réditos al 5% anuales".<sup>96</sup>

A diferencia de los dos censos que acabamos de referirnos, el censo consignativo se utilizó para obtener préstamos y hacer inversiones de capital. En la Nueva España los agricultores, los mineros y comerciantes fueron los que más frecuentemente recurrieron a empréstitos mediante el censo consignativo.

De acuerdo con la definición de Toribio Esquivel Obregón, el censo consignativo era "un contrato por el cual una persona vende a otra por cantidad determinada el derecho de percibir ciertos réditos anuales, consignándolos sobre alguna propiedad cuyo pleno dominio reservaba, que dejarla de satisfacer cuando el vendedor le devolviera la suma recibida"<sup>97</sup>

El censo consignativo consistía en que el censualista daba cierta cantidad de dinero al censuario en calidad de préstamo, quien debía de pagar réditos anuales que, generalmente eran del 5%, por el

<sup>96</sup> AGNM, *Tierras*, vol. 3062, exp. 3.

<sup>97</sup> Esquivel, *op. cit.*, p. 376.

capital que recibía. La operación era garantizada mediante el gravamen de una propiedad del censuario por medio del censo.

Para que el censuario pudiera tener acceso al capital mediante el censo consignativo, era necesario que poseyera un bien raíz, el cual quedaba gravado con los réditos para garantizar el pago del préstamo.

El censualista se obligaba a entregar el dinero en calidad de préstamo al censuario en el momento en que se otorgaba la escritura. En este tipo de censo no había traspaso de la propiedad gravada. El inmueble permanecía en manos del censuario tal y como había estado antes de la transacción. No había división del dominio útil y directo, solamente en el caso de que el censuario dejara de pagar los réditos, el inmueble pasaba al censualista.

Mientras el censo no se redimiera, la finca no se podía dividir y en caso de que pasara como herencia o en venta se tenía que traspasar íntegra con la obligación del nuevo dueño de reconocer el censo, es decir, tenía que continuar con los pagos de los réditos.

Para el caso de ser una venta, el censuario tenía que pedir autorización al censualista para que aceptara la transacción, pero la venta sólo podía efectuarse en personas "legas, llanas y abonadas pero no a personas que el derecho defendía como a la iglesia, monasterio, hospitales, cofradías, caballero, ni señora o doncella, ni a otra persona poderosa".<sup>100</sup>

---

<sup>100</sup> *Escrituras de imposición de censos consignativos redimibles, 1587 y 1631, AGNM, Censos, vol.1, exp.1, f. 10-13, 43-47.*



Asimismo, el censuario estaba obligado a mantener la finca en aumento, sin dejar que se deteriorara para asegurar el capital y los réditos, de lo contrario, el censalista podía intervenir en mejorar o reparar el inmueble y el censuario se obligaba a pagar los gastos que hubiera hecho el acreedor.

El censalista tenía el derecho de comiso cuando el censuario dejaba de pagar la renta dos años consecutivos. Pero una vez que el censuario redimía el capital y los intereses o réditos, el censalista estaba obligado a otorgar carta de pago y finiquito, hasta entonces se extinguía el censo.<sup>101</sup>

El censo consignativo, como puede observarse, se diferenciaba sustancialmente del censo reservativo y del censo enfiteúutico porque se utilizaban ambos para traspasar propiedades inmuebles y aquel para traspasar dinero, pero los tres jugaron un papel muy importantes en el desarrollo económico de la propiedad en la época colonial de la Nueva España.

#### d) Los problemas semánticos del lenguaje de los contratos de los censos enfiteúuticos

La imprecisión como se manejaban los conceptos en las escrituras públicas que avalaban las concesiones de propiedades mediante el censo enfiteúutico en la Nueva España, el desuso actual de algunos términos antiguos y el dar por sobreentendidas costumbres y acciones de la época sin explicarlas, han hecho que la lectura y

---

<sup>101</sup> Arrazola, *op. cit.*, p. 325.

análisis de dichos contratos sea un tanto difícil a tal punto que, ha ocasionado a que en la mayoría de los investigadores que han tratado el censo enfiteutico, lo hayan confundido dándole una interpretación errónea.

Efectivamente, las personas encargadas de elaborar las escrituras de los censos enfiteuticos dejaron pasar por desapercibidas sus características particulares que lo distinguían de otros tipos de enajenaciones de la tierra.

En tiempos de la colonia fue tan común solicitar y otorgar bienes raíces mediante la enfiteusis, que se redactaban las escrituras dando por sobreentendido sus características y solamente se hacía mención de alguno de los derecho u obligaciones de la partes, pero sin aclarar de qué tipo de censo se referían, ni de qué tipo de transacción se estaba efectuando, ni tampoco en qué consistía.

Generalmente, los conceptos utilizados en las escrituras públicas de las cesiones de propiedades mediante la enfiteusis eran varios. Uno de ellos es el vocablo *censo* que se utilizaba indistintamente para referirse a tres cosas diferentes. La primera se utilizaba para denominar el documento donde quedaba asentada la trasferencia de los bienes raíces mediante el censo enfiteutico. La segunda acepción se refería al gravamen que resultaba de dicho contrato, es decir, la seguridad con que se respaldaba el pago de la renta. Y por último los réditos que se tenían que pagar por el dominio útil del inmueble.<sup>102</sup>

---

<sup>102</sup> Wobeser, *La hacienda, op, cit.*, p. 154.

La renta que se pagaba por la concesión del dominio útil también se denominaba canon, réditos, pensión y tributo.

Recordemos que al ceder el censalista el dominio útil de la propiedad, se realizaba un avalúo de ella para determinar su precio total, para de ahí sacar un porcentaje del 5%, que era el valor de la renta que el enfiteuta debía pagar anualmente. Pues bien, el precio total del inmueble se le denominaba principal y también gravamen, por el cual quedaba la propiedad sujeta al censo. Cuando el censo enfiteutico era redimible o temporal, la redención consistía en liquidar el principal, convirtiéndose el enfiteuta en el dueño tanto del dominio directo como útil.

Por otro lado, en las escrituras de los censos enfiteuticos aparecen los vocablos *de merced, arrendamiento y venta* expresados de la siguiente manera: "otorgamiento de merced con la obligación de pagar la renta del censo y los derechos de veintena, tanto y comiso", "merced de la propiedad en censo perpetuo", "arrendamiento de un terreno con el gravamen del censo" y "cesión de tierras en venta pagando el censo perpetuo" o simplemente "cesión de tierras en censo perpetuo".<sup>103</sup>

Estas expresiones propiciaron la confusión de las características del censo enfiteutico con otras parecidas a las que correspondían a otros tipos de transferencia de los bienes raíces, asentando una errónea interpretación del censo con la merced,<sup>104</sup> el

<sup>103</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, legajo 355, exps. 1-5, 7, 14-18

<sup>104</sup> Francois Chavalier, *La formación de los grandes latifundios en México. Tierra y sociedad en los siglos XVI y XVII*, México, Problemas Agrarios e Industriales de México, 1956, p. 169; Bernarndo García Martínez, *Tres siglos de régimen señorial en Nueva*

arrendamiento,<sup>105</sup> la compra-venta, la hipoteca<sup>106</sup> y el feudo. Pero conociendo ya las características jurídicas del censo enfiteútico, las diferencias entre éste y los otros dos censos, el consignativo y el reservativo, los antecedentes históricos y el lenguaje de la época manejado en los documentos, podemos distinguir que no puede existir ya confusión.

Las mercedes fueron gratuitas en un principio, después se vendieron y más tarde se subastaron al mejor postor. Una vez que se liquidaba el valor de ellas, el beneficiado adquiría el dominio pleno de las propiedades. Se convertía en dueño absoluto. En cambio, las propiedades gravadas con el censo no fueron gratuitas, sino que se pagaba una renta anual y el beneficiado no recibía el dominio pleno, sino únicamente el útil de la propiedad, más los derechos y obligaciones de las dos partes como ya lo señalamos en párrafos anteriores.

La confusión que se propició entre el censo enfiteútico y el arrendamiento radicó fundamentalmente en que para ambos casos se pagaba una renta anual, pero como ya lo vimos también en párrafos anteriores, existía una diferencia sustancial, inclusive, en el pago de la renta, porque para el censo enfiteútico el valor era hasta cierto punto simbólico y en el caso del arrendamiento, la

---

España, México, El Colegio de México, 1969, pp. 81, 97; Wobeser, *La hacienda*, *op. cit.*, pp. 80, 83.

<sup>105</sup> Chevalier, *op. cit.*, p. 311; Ward Barret, *La hacienda azucarera de los marqueses del Valle (1535-1910)*, traduc. Stella Mastrangelo, México, Siglo Veintiuno, 1977, pp. 28-29, (col. América Nuestra, B); Hanns J. Prem, *Milpa y hacienda: tenencia de la tierra indígena y española en la cuenca del Alto Atoyac, México (1520-1650)*, Wiesbaden, Franz Steiner Verlag, 1978, p. 97.

<sup>106</sup> Prem, *op. cit.*, p. 97.

renta era mucho mayor. Esta distinción radicaba precisamente en que se trataban de dos diferentes tipos de tenencia de la tierra, ya que el arrendador gozaba inmediatamente de los beneficios que le ofrecía el inmueble inmediatamente de efectuarse el contrato, sin tener la obligación de el tanto, comiso, ni pagar el laudemio, ni mucho menos estaba obligado a mantener la propiedad siempre productiva, ni la tenía que mantener perpetuamente como era el caso de la enfiteusis.

Por otro lado, las amplias facultades que tenía el enfiteuta para disponer plenamente del dominio, en el entendido del útil, como eran el de cultivar, edificar, implementar nuevos cultivos, destruir los sembradíos o la finca, edificar otras casas, así como el de donar, arrendar, heredar o dar en dote los derechos sobre el dominio útil sin dar aviso al censualista, o inclusive, vender siempre y cuando mediara licencia del dueño directo. Esta libertad que tenía el enfiteuta sobre el dominio útil fue la razón por la cual se confundió la cesión de terrenos, casas, fincas, haciendas, etcétera con la compra-venta del inmueble, además del vocablo *compra-venta* utilizado en los textos de las escrituras de la enfiteusis. Pero la venta de propiedades no tiene las obligaciones del pago de la renta, el pago del laudemio o veintena, ni tampoco estaba sujeta a la obligación del tanto, el comiso y mucho menos a la imposibilidad de fraccionar el inmueble.

El gravamen que resultaba del contrato, denominado también principal, dio pie para que confundieran el censo enfiteutico con la hipoteca, cuando sabemos que esta consiste en, que un deudor

ofrece una de sus propiedades para garantizar el pago de un crédito, sin que se lleve a cabo la transferencia de la propiedad. En cambio, en el censo enfiteútico no existe una cesión de crédito, sino solamente el traspaso de una propiedad que se grava con un valor representado en pesos para garantizar el pago de la renta, pero no por proporcionar el capital, sino por el de proporcionar el dominio útil de la propiedad.

Finalmente, cabe aclarar la diferencia que existe entre la enfiteusis y el feudo para evitar posibles confusiones. El feudo lo concedía el rey con la condición de un servicio personal que, generalmente, fue el militar o de defensa del señor real.<sup>107</sup> Pero también tenía la característica de que por feudo no siempre se concedía una propiedad territorial, sino que podía ser la concesión de una autoridad, una función gubernamental o un derecho a cobrar una suma de dinero que se entregaba a plazos o como renta llamada censo o canon.<sup>108</sup> Fue característico también, que en el momento de concederse un feudo, el beneficiado automáticamente se convertía en vasallo del rey o su señor y le debía a cambio lealtad: "Feudo es bien fecho que da el señor a algun home porque se torna su vasallo, é él face homenaje de le ser leal"<sup>109</sup>

Ya en 1826 el gobernador del Marquesado del Valle hizo la aclaración de que el censo enfiteútico no era un feudo, cuando los enfiteutas de Toluca le solicitaron que se suspendiera el cobro de las rentas por concepto del censo enfiteútico, puesto que al

---

<sup>107</sup> Ganshof, *op. cit.*, p. 168.

<sup>108</sup> *Ibidem*, p. 171.

<sup>109</sup> Sempere, *op. cit.*, p. 28.

haberse declarado la abolición de los señoríos jurisdiccionales, en 1811, los indígenas dejaban de ser vasallos del marqués y que por lo tanto el pago de las rentas de los censos también se consideraban derogados. El gobernador del Marquesado respondió que no era posible la suspensión del pago de la renta, ya que efectivamente habían dejado de ser vasallos, sin embargo las tierras no las habían adquirido mediante feudo, sino mediante la enfiteusis, la cual no desaparecía a pesar de haberse extinguido el señorío jurisdiccional de los marqueses.<sup>110</sup>

Conclusiones

En suma, las características del censo enfiteutico preceptuaban los requerimientos necesarios a las personas que deseaban traspasar sus inmuebles mediante dicha tenencia, así como para las personas que deseaban adquirir propiedades bajo dicho régimen agrario.

En primera instancia el dueño del terreno, casa o hacienda debía de comprobar que le pertenecía el dominio eminente de los bienes raíces, es decir, que tenía que presentar los documentos de compra-venta, herencia o donación de sus propiedades, donde constaba que él era el dueño absoluto, sustentando el dominio directo y útil de los inmuebles, para ejercer sobre los mismos de acuerdo al derecho que le asistía, es decir, otorgar voluntariamente y sin perjuicio de terceros, el dominio útil a la persona interesada en adquirirlo.

Para efectuar la transacción la propiedad se consideraba dividida en dos: dominio directo y dominio útil. El censalista cedía el dominio útil pero conservaba el dominio directo. el enfiteuta tenía

<sup>110</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 303, exp. 3.

que reconocer al censualista como propietario original del inmueble mediante las obligaciones estipuladas en la legislación, como eran el pago de la renta, el laudemio, el comiso y el tanto.

El censualista traspasaba el dominio útil del inmueble, respetando al enfiteuta su derecho de ejercer un poder directo e inmediato sobre la propiedad, mientras cobraba los derechos correspondientes

Otra de las características relevantes era que la concesión se establecía perpetuamente, ya que ésta dependía de la naturaleza de la enfiteusis, es decir, que desde la creación de la enfiteusis en la Grecia Antigua se concedieron terrenos para fomentar el cultivo en aquellos terrenos donde no se había implementado la roturación, lo que significaba un trabajo arduo y de varios años para ver el resultado de la productividad de los campos. Y por la misma razón los dueños del dominio directo, no podían cobrar más que una renta simbólica por la cesión de los derechos a disponer y gozar de los terrenos improductivos.

De ahí que la enfiteusis se promoviera, en sus orígenes, sólo para la cesión de terrenos yermos, por duración perpetua, con la condición de explotarlos, sin dejarlos decaer, implementando siempre mejoras y con un bajo pago anual denominado censo, renta, canón o tributo.

Cabe resaltar también que por haber adquirido el enfiteuta un derecho real sobre terrenos ajenos, adquirió grandes facultades a disponer y gozar libremente del inmueble. Entre las facultades que disfrutaba el enfiteuta eran el de roturar la tierra, construir



casas o una gran finca, destruir lo que había edificado y lo que había cultivado si así lo deseaba, construir otras obras e implementar otro tipo de cultivo; podía donar los derechos del dominio útil, legarlos en dote, hipotecarlos, imponer otro censo, arrendarlos e incluso venderlos, aunque para este último caso tenía que solicitar permiso al censalista, como reconocimiento al dominio directo que le asistía a éste por el derecho del tanto que le correspondía.

Los bienes cedidos mediante la enfiteusis llegaron a complicar el régimen agrario y a confundir los derechos del dueño original, debido por un lado, a la perpetuidad de la cesión. La disponibilidad de los bienes censuados durante generaciones en manos de los enfiteutas, que a veces se pensó que se trataba de una compra-venta, sin que el enfiteuta deseara regresar el dominio útil al dueño original, cuando éste pretendía recuperarlo. Además se fortalecían las pretensiones del enfiteuta por las amplias facultades que la misma ley le había otorgado.

Desde los tiempos de Justiniano ya existía una inconformidad entre las partes. El emperador reconoció al dueño original como el verdadero dueño y por lo tanto, el que sustentaba el dominio eminente del inmueble, es decir, que reconoció al censalista como auténtico poseedor del dominio directo, mediante la imposición de dos derechos a su favor, que significaban dos obligaciones para el enfiteuta, quien debía de cumplirlos, éstos eran el tanto y el laudemio.

En los inicios de la aplicación del censo enfiteutico significó grandes beneficios a los colonos que adquirieron tierras bajo este régimen, para los censualistas y para el desarrollo económico de la agricultura. Sin embargo, con el tiempo se presentaron condiciones no previstas, resultando la aplicación del censo serios problemas.

Por un lado, la utilidad del censo enfiteutico se hizo gradualmente menor para el nuevo enfiteuta. Los pagos que tenía que efectuar eran varios e injustos, tenía que pagar el valor por el traspaso al anterior enfiteuta, tenía que pagar el 5% por el derecho de laudemio al censualista y por último, tenía que pagar los derechos correspondientes al censualista como eran la renta anual por el traspaso del dominio útil, más las obligaciones del laudemio, el tanto y el comiso en reconocimiento al derecho que le asistía al censualista como el dueño del dominio eminente de la propiedad.

Por otro lado, los derechos y obligaciones que implicaba la transacción perjudicó el desarrollo económico de la propiedad, porque el inmueble no se podía fraccionar, no se podía vender, además como el enfiteuta podía imponer otros censos o hipotecar los derechos, fue común que las propiedades respaldaran créditos, quedando los inmuebles cargados de gravámenes y deudas difíciles de liquidar. Y por si fuera poco, para el caso de España, el censualista transfería el dominio útil a varios enfiteutas, provocando pleitos interminables entre varias personas sobre un sólo inmueble, evitando la libre circulación, dejando de producir,

además de estar eternamente cargadas de deudas, sin ningún atractivo para algún interesado en adquirir la propiedad.

En la Nueva España, y muy especialmente en el Marquesado del Valle, se adoptó el censo enfiteútico por parte de los naturales poco tiempo después de la conquista. Los españoles, ya sea a título personal o en corporación religiosa como las cofradías y conventos; o en corporación pública como el Cabildo o la Real Audiencia otorgaron el dominio útil de las tierras, trapiches, ingenios, molinos, batanes, obrajes, haciendas ganaderas y agrícolas. Lo utilizaron también para conceder los derechos de agua de alguna fuente, arroyo o río. Asimismo, lo emplearon para conceder licencias para utilizar caballerías de tierra con otra finalidad como la cría de ganado o viceversa, para solicitar el cultivo de determinado producto como granos, cereales, o bien para el permiso de edificar un trapiche, batán o ingenio, etcétera.

El censo enfiteútico en el Marquesado del Valle jugó un papel importantísimo dentro del desarrollo de la tenencia de la tierra, a veces aportando una función social al permitir el acceso a la tierra mediante el pago de una módica renta, a veces impulsando la economía agrícola cultivando muchas tierras incultas, abandonadas o baldías; otras veces complicando la situación social, política y económica de la región.

### Capítulo Tercero

#### La tierra indígena: nuevas formas de tenencia

##### a) Cesión de tierras indígenas mediante censo enfiteúutico

A raíz de la conquista de la Nueva España los pueblos indígenas conocieron nuevas formas de traspasar sus bienes raíces. Los españoles adquirieron terrenos de los naturales mediante el censo enfiteúutico. Este tipo de transacción era muy usual en España y los españoles lo practicaron en la Nueva España poco tiempo después de la conquista y los naturales lo adoptaron para ceder sus propiedades. El censo enfiteúutico jugó un papel muy importante en la tenencia de la tierra del Marquesado del Valle.

Las comunidades indígenas comenzaron a emplear el censo enfiteúutico casi inmediatamente de haberse creado formalmente el Marquesado. La cesión de tierras más antigua que conocemos, en la jurisdicción marquesana, fue la que hicieron los indígenas de Cuernavaca a favor de Antonio Serrano de Cardona, en el año de 1529. Le cedieron tierras y agua de las estancias de Tetela e Istayuca para su ingenio azucarero de Axomulco<sup>111</sup>.

Para que la transferencia de las propiedades comunales pudiera llevarse a cabo mediante el censo enfiteúutico, los indígenas tenían que pedir licencia por escrito a las autoridades correspondientes. En ella debían de mencionar las características de los bienes, ubicación, colindancias y las razones por las cuales querían ceder

---

<sup>111</sup> Barrett, *op. cit.*, p. 87.

las tierras. Los indigenas, generalmente argumentaban que hacian la transacci6n para cubrir el pago del tributo o para pagar los gastos de las fiestas religiosas del pueblo.

En el mismo documento de la solicitud de licencia ofrecian "informaci6n de testigos" o "informaci6n de utilidad" para justificar los beneficios que obtenian de la cesi6n de las tierras. La informaci6n consistia en interrogar a varios integrantes de la comunidad, que generalmente eran cinco y de los m1s ancianos.

Por ejemplo, los testigos que presentaron los gobernadores de Huitzilac manifestaron que con el dinero de la renta del censo la comunidad cubriria el pago del tributo, que los dos terrenos que daban a censo no los utilizaban porque tenian muchos, adem1s, no eran buenos porque el suelo era de tepetate y los dos ojos de agua que iban incluidos en el trato, no los usaba el pueblo porque el agua se iba por la barranca<sup>112</sup>.

Las licencias para tramitar estos asuntos se dirigian al marqu6s del Valle, quien ordenaba al alcalde mayor del poblado que recibiera la informaci6n de testigos y, una vez practicadas las diligencias, las remitiera a sus subalternos con "su parecer", es decir, el alcalde mayor tenia que estudiar la conveniencia del trato para los indigenas. En caso de que la operaci6n no les favoreciera, la solicitud era denegada y ah1 terminaba la diligencia. Pero si les beneficiaba, la licencia se concedia y los indigenas procedian a tramitar el contrato.

---

<sup>112</sup> AGNM, *Hospital de Jes1s*, vol. 49, exp. 1.

Fue muy importante el parecer del alcalde mayor, porque de él dependía que la solicitud fuera aceptada. Desafortunadamente muchos eran deshonestos, y con frecuencia las transacciones no favorecieron a los naturales, ya que las rentas de los censos fueron muy bajas.

El gobernador y justicia mayor del Marquesado recibía las diligencias que practicaba el alcalde mayor junto con su parecer. En el caso de los dos terrenos y los dos ojos de agua que cedieron los indígenas de Huitzilac, el gobernador pasó las diligencias que hizo el alcalde mayor al abogado de la Real Audiencia, quien era el juez privativo del Marquesado y quién aprobó la licencia solicitada, porque no había perjuicio del derecho del marqués, ni de otro tercero. Solamente impuso como condición al enfiteuta, Francisco Prieto de Espinosa, que no impidiera a los naturales el uso del agua en el riego de sus tierras. Una vez aprobado el parecer se formalizó el contrato, en donde quedaron estipuladas las obligaciones y derechos de las partes. Francisco Prieto se obligó a abrir y limpiar las dos fuentes para su beneficio y el del pueblo de Huitzilac, y los indígenas a respetar la posesión en caso de que alguien pretendiera quitárselas al enfiteuta<sup>113</sup>.

El marqués del Valle también adquirió tierras de los naturales de su señorío mediante censo enfiteutico. Entre éstas estaba un terreno que formaba parte del ingenio de Atlacomulco, que se llamaba Tlalhulpan. Pagaba por él, al pueblo de Jiutepec, 22 pesos y 4 reales al año, que correspondía al 5% sobre la estimación del

---

113 *Ibidem*, f. 8.

valor de la propiedad, denominado gravamen o principal, que equivalla a 450 pesos<sup>114</sup>.

Asimismo, el terreno de mayor tamaño de este ingenio lo poseía el marqués mediante censo enfiteútico. Se denominaba Tlacomulco y consistía en cuatro caballerías de tierra. El marqués lo adquirió ilegalmente y fue hasta finales del siglo XVI que comenzó a pagar una renta anual de 80 pesos<sup>115</sup> por él.

El contrato de censo enfiteútico de unos terrenos del pueblo de Coyacacán a favor de Antonio de Aguilar, es más explícito en los compromisos de las partes. A continuación se detallan las cláusulas en donde se recogen los derechos y obligaciones del enfiteuta y del censalista<sup>116</sup>.

1. El enfiteuta se obligaba a pagar la renta anual de 45 pesos
2. Se obligaba a edificar en el terreno una casa en el tiempo de cuatro años, con un valor de 300 a 400 pesos. De esta forma se aseguraba la renta del censo. En caso de que no cumpliera, los indígenas tenían el derecho de compelerlo por vía ejecutiva, es decir, que mediante una demanda se embargaban sus bienes.
3. El enfiteuta también se obligaba a mantener el terreno productivo para que hubiera seguridad en el pago de la renta del censo.
4. El enfiteuta sólo podía traspasar o vender el bien útil del terreno a personas solventes, con previa licencia del señor

<sup>114</sup> Barrett, *op. cit.*, pp. 72-79.

<sup>115</sup> *Ibidem*, p. 71.

<sup>116</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 318. exp. 7, f. 8.

governador del Estado, pero nunca venderlo a personas que la ley defendia como inconvenientes: las iglesias, los monasterios o cofradias. De lo contrario, se anulaba el contrato y caian en comiso sus bienes.

5. Que precediendo licencia, se tenia que pagar a la comunidad la veintena o laudemio correspondiente al precio total por el traspaso del dominio útil de las tierras, con el aumento y mejoras hechas, (la veintena en este caso era del 5% anual) y dicho proceder debia efectuarse ante el gobernador del Marquesado, a quien se le mostraba la cantidad de la veintena para que la aplicara como conviniera.

6. El enfiteuta tenia que avisar a la comunidad que pretendia vender, o donar el bien útil de la propiedad, porque, en caso de que ésta quisiera recuperarla por el tanto, la comunidad tenia preferencia en la compra. De lo contrario el contrato se anulaba.

7. Por último, Antonio de Aguilar obligó su persona y bienes presentes y futuros para mayor seguridad del pago de la renta del censo.

8. Y por lo que tocaba a los naturales, obligaron los propios (bienes) de su comunidad.

Me parece que la decisión de los indigenas de preferir ceder sus tierras mediante el censo enfiteutico fue una acción inteligente. Les convenia mucho más ceder sus bienes de esta manera que mediante la compra-venta o el arrendamiento. En cuanto a venderlas,



el precio regularmente era bajo y las perdían irremediablemente. Si las arrendaban, como lo veremos en el siguiente inciso, generalmente salían perdiendo porque ocurrían dos inconvenientes. El primero era que los arrendamientos se podían prorrogar durante varios años o hasta siglos, que a veces ocurría que las perdieran definitivamente, quedando en manos de sus arrendatarios. En segundo lugar, existieron casos en que los arrendatarios se aprovechaban de las tierras por un tiempo y después las abandonaban, sin que los indígenas recibieran ningún pago por el arrendamiento, como así lo manifestaron los naturales de Coyoacán, en la escritura antes señalada.

Los indígenas argumentaron que preferían ceder sus tierras mediante censo enfiteútico que otorgarlas en arrendamiento porque, decían, que los españoles a quienes las arrendaban, generalmente se aprovechaban de ellas por un tiempo y después las abandonaban, sin que les pagaran nada<sup>117</sup>.

Efectivamente, el presente contrato de enfiteusis entre los naturales del pueblo de Coyoacán a favor de Antonio de Aguilar, favorecía más a los indígenas que las ventas o los arrendamientos, puesto que el pago de la renta anual quedaba asegurada con la construcción de una casa, con un valor de 300 a 400 pesos. Esta construcción se efectuaría en un lapso de tiempo de cuatro años. Y por si fuera poco se podían confiscar los bienes del enfiteuta en caso de que no cumpliera con dicha obligación, por medio de la aceptación del enfiteuta de la cláusula que correspondía a la vía

---

<sup>117</sup> *Ibidem*, fs. 1.

el precio regularmente era bajo y las perdían irremediablemente. Si las arrendaban, como lo veremos en el siguiente inciso, generalmente salían perdiendo porque ocurrían dos inconvenientes. El primero era que los arrendamientos se podían prorrogar durante varios años o hasta siglos, que a veces ocurría que las perdieran definitivamente, quedando en manos de sus arrendatarios. En segundo lugar, existieron casos en que los arrendatarios se aprovechaban de las tierras por un tiempo y después las abandonaban, sin que los indígenas recibieran ningún pago por el arrendamiento, como así lo manifestaron los naturales de Coyoacán, en la escritura antes señalada.

Los indígenas argumentaron que preferían ceder sus tierras mediante censo enfiteútico que otorgarlas en arrendamiento porque, decían, que los españoles a quienes las arrendaban, generalmente se aprovechaban de ellas por un tiempo y después las abandonaban, sin que les pagaran nada<sup>117</sup>.

Efectivamente, el presente contrato de enfiteusis entre los naturales del pueblo de Coyoacán a favor de Antonio de Aguilar, favorecía más a los indígenas que las ventas o los arrendamientos, puesto que el pago de la renta anual quedaba asegurada con la construcción de una casa, con un valor de 300 a 400 pesos. Esta construcción se efectuaría en un lapso de tiempo de cuatro años. Y por si fuera poco se podían confiscar los bienes del enfiteuta en caso de que no cumpliera con dicha obligación, por medio de la aceptación del enfiteuta de la cláusula que correspondía a la vía

---

<sup>117</sup> *Ibidem*, fs. 1.

ejecutiva, lo que significaba no sólo el embargo de sus bienes, sino también el que lo encarcelaran. Por último el enfiteuta se comprometía a aumentar la productividad del inmueble, sin dejarla decaer, con el fin, asimismo, de asegurar el cobro de la renta. De esta manera los indígenas que cedían sus bienes con este tipo de transacción no se desprendían de ellos y mantenían su dominio directo siempre.

Sin embargo, la intervención del gobernador del Marquesado quedó celosamente asentada en las cláusulas de los contratos de las cesiones de tierra mediante el censo enfiteutico. En el contrato entre los naturales de Tacubaya y Antonio de Aguilar, las autoridades del marqués estuvieron presentes en todo el proceso, desde la petición de los indígenas para ceder el terreno con este tipo de censo hasta la celebración del contrato. Si el enfiteuta pretendía que le cedieran los derechos sobre el dominio útil de la propiedad, además de avisar a la comunidad sobre dicha pretensión, debía también de notificárselo al gobernador del Marquesado. Del mismo modo, éste intervenía cuando el enfiteuta pagaba el derecho de laudemio o veintena a la comunidad, para que decidiera él, y no el común del pueblo, en qué se podía invertir.

Según la legislación, la intervención de las autoridades del Marquesado era con la finalidad de que la transacción no se realizara en perjuicio de los indígenas, sin embargo a veces este hecho resultó contrario al beneficio de los naturales, actuando las autoridades a favor de los vecinos enfiteutas.

b) Enajenación de las tierras indígenas mediante compra-venta

Otro mecanismo mediante el cual los indígenas de la jurisdicción marquesana podían transferir sus tierras era la compra-venta. Los españoles adquirieron terrenos de los naturales mediante compra-venta a precios bajísimos<sup>118</sup>. Ante tal situación el rey impuso una política proteccionista y expidió varias órdenes con el fin de limitar la venta de dichos terrenos a españoles que se avecindaban en los pueblos.

Dichas órdenes eran dirigidas a toda la Nueva España incluyendo el Marquesado, aunque otras disposiciones reales eran exclusivas para el Marquesado, debido a las particularidades del gobierno señorial.

En 1540 se autorizó la compra-venta de tierras indígenas en la Nueva España, considerando también al Marquesado, disposición que sólo afectaba a aquellas que poseía la nobleza indígena como propiedad particular<sup>119</sup>. Para proceder a la venta, debían justificar los motivos que los inducían a vender. Generalmente, argumentaban que tenían suficientes tierras y no podían cultivarlas todas, y por tanto, no les causaba ningún daño prescindir de algunas.

Cabe suponer que estas razones se apoyaban en el fenómeno de la despoblación que se experimentó en toda la Nueva España. Las epidemias que se propagaron en el siglo XVI ocasionaron un alto

---

<sup>118</sup> Francisco de Solano, *Cedulario de tierras, compilación de legislación agraria colonial (1497-1820, México, Unam, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1984, p.88.*

<sup>119</sup> *Ibidem*, p.88.

número de muertes, de ahí la disponibilidad de tierras y la falta de brazos para trabajarlas.

En el Marquesado del Valle, la venta de tierras indígenas no sólo afectó a las que poseía la nobleza indígena, sino también a aquellas tierras que pertenecían a los maceguales. Estos vendían sus tierras para cubrir los gastos del tributo que les exigían las autoridades del Marquesado, para invertir en ornamentos de la iglesia o para costear las fiestas religiosas del pueblo.

Los naturales tenían que cumplir ciertos requisitos para llevar a cabo la venta de sus terrenos, entre ellos, notificar la transacción que pretendían realizar al alcalde mayor de la villa de la que dependía el pueblo, y el procedimiento se realizaba ante dicho alcalde, como autoridad local del Marquesado, las autoridades indígenas y los integrantes de la comunidad.

Entre los primeros españoles que compraron tierras a los indígenas en el Marquesado del Valle se encontraban Diego de Ordaz, Antonio Serrano de Cardona, Hernán Cortés y Bernaldino del Castillo.

Por ejemplo, "Antonio Serrano de Cardona compró 320 hectáreas al pueblo de Cuernavaca y les pagó con 320 o 360 mantas de algodón, valuadas en 80 o 90 pesos de oro común"<sup>120</sup>.

En 1552 el licenciado Juan de Altamirano adquirió mediante este tipo de transacción, un terreno que llamaban Tepetlatalpa de 2,800 varas de extensión y derechos de agua. El pueblo de Tacubaya se

---

<sup>120</sup> Wobeser, *op. cit.*, p. 47.

lo vendió en 140 pesos de oro común. La razón que argumentó la comunidad para efectuar la venta fue que la tierra les era de poca utilidad porque era de Tepetatlatosca<sup>121</sup>. Posiblemente se trataba de tierras de tepetate, cuya característica es de barro.

Otro ejemplo fue la venta que realizó, el 19 de enero de 1557, el pueblo de Suchimilcaltzingo, barrio sujeto a la villa de Oaxtepec, de cuatro terrenos a favor del marqués del Valle, Martín Cortés. Los indios expusieron que necesitaban comprar un cáliz de plata y ornamentos para la iglesia del pueblo y que tenían muchas tierras, y éstas no las podían labrar porque estaban muy lejos del pueblo.

Los cuatro terrenos vendidos tenían una extensión de 340 medidas<sup>122</sup> e incluían una acequia que se utilizaba para regar las tierras. Se vendieron en 262 pesos y 4 tomines de oro. El marqués los pagó en reales de plata. Las tierras se ubicaban en

<sup>121</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 380, exp. 1.

<sup>122</sup> La "medida" era una unidad de medición lineal prehispánica, que consistía en la distancia entre "el pie a la mano tendido de largo". *Ibidem*, leg. 251, exp. 1. Dos interrogantes surgen sobre esta unidad de medición. La primera, si se trata de la longitud de una persona considerando su tamaño desde los pies hasta las manos, pero con los brazos levantados completamente hacia arriba. La segunda, la distancia que hay de los pies hasta las manos, pero colocadas a los costados de la persona sin levantarlas. Es difícil saber a cual de las dos se refiere, sin embargo, Gibson registró la descripción de la "brazo", que era otra unidad lineal de medición indígena, y era similar a la medida. Consistía "...del pie a la mano extendida..." Charles Gibson, *Los aztecas bajo el dominio español, 1519-1810*, 4 ed., México, Siglo Veintiuno, 1978, p. 263. Gibson nos saca de la duda y nos aclara que la medida, similar a la brazo, consistía en la longitud de una persona desde los pies hasta las manos, pero éstas extendidas hacia arriba. Pero aún no sabemos si estas dos unidades de medición se referían a la misma descripción o existía una diferencia entre ambas.

Tultenango, junto a Texcalpa y Ahuehueva donde se pusieron las mojoneras, para indicar los límites del terreno.<sup>123</sup>

Del mismo modo, en 1559, los principales del pueblo de Ahuehueva se presentaron ante el teniente de alcalde mayor y el escribano para que les autorizara la venta de un terreno de zacate que llamaban Tultenango, que no podían labrar. Argumentaron que su venta, no les perjudicaba porque tenían muchas tierras para sostenerse. La venta se efectuó a favor del marqués del Valle, quien pagó 400 pesos de oro común. El terreno tenía una extensión de 200 medidas de largo, por 175 de ancho.

De esta manera los indígenas del Marquesado vendieron sus tierras al marqués, a vecinos españoles y a instituciones eclesiásticas, quienes las adquirieron a precios muy bajos. Los indígenas aceptaron vender sus propiedades con la finalidad de cubrir las cargas tributarias, aunque este alivio fue momentáneo y las tierras las perdieron irremediabilmente<sup>124</sup>.

Esta práctica fue general en toda la Nueva España y no exclusiva del Marquesado, de ahí que la Corona expidiera nuevos reglamentos sobre la venta de las propiedades indígenas, en 1571 y 1572, con el fin de frenar en lo sucesivo los abusos de los españoles<sup>125</sup>. Con dichas disposiciones se autorizó la venta de las tierras indígenas, incluyendo, las de la nobleza y las del común del pueblo. En la real cédula de 1571 se autorizó a los indígenas de la Nueva España a vender sus tierras con la autorización de la justicia. La venta

<sup>123</sup> AGN, *Hospital de Jesús*, vol. 49, exp. 4, fs. 118-124.

<sup>124</sup> Wobeser, *op. cit.*, p. 47.

<sup>125</sup> *Ibidem*, p. 47.

de los bienes debía ser pregonada durante treinta días y rematados en almoneda pública al mejor postor<sup>126</sup>. La real cédula de 1572 estipuló que sólo aquellas tierras cuyo valor excediera de 30 pesos, requerían permiso para ser vendidas. En este caso, el vendedor tenía que solicitar licencia a las autoridades locales (el corregidor o el alcalde mayor) quienes debían averiguar que las propiedades que pretendían vender los indígenas les pertenecían y cuidar de que la venta no perjudicara al vendedor, ni a terceros<sup>127</sup>.

En el caso de que el precio del terreno fuera inferior a los 30 pesos, la operación se podía efectuar directamente y sólo se requería de un permiso del juez menor, quien debía abogar a favor de los naturales, si la venta los perjudicaba<sup>128</sup>.

La reglamentación de la venta de tierras indígenas desgraciadamente resultó contraproducente, porque generalmente, los terrenos se vendían a 30 pesos o menos para que no fueran subastados e impedir de este modo el alza de su valor<sup>129</sup>.

Por ejemplo, Lucio Lopio Lambertengo compró varias tierras indígenas para la formación del trapiche de Pantitlán a precios bajísimos. De nueve terrenos que compró, sólo dos se apreciaron en más de treinta pesos, y por los demás pagó de 4 pesos a 28 pesos. Por uno que tenía una extensión de 80 X 30

---

126 Solano, *op.cit.* pp., 213-214.

127 *Ibidem*, pp. 214-215.

128 Wobeser, *op.cit.*, p.47.

129 *Ibidem*, p.47.



medidas pagó 29 pesos y por otro que llamaban Cóscaquaxochilán, de 80 X 15 medidas, pagó 22 pesos<sup>130</sup>.

### c) Arrendamiento de tierras indígenas

Los arrendamientos de las propiedades de las comunidades indígenas se efectuaron, al igual que las ventas, a partir del siglo XVI. Para que se pudiera llevar a cabo la transacción, tanto el arrendador como el arrendatario, debían de cumplir una serie de requisitos.

Los indios tenían que justificar la utilidad del arrendamiento, es decir que tenían que fundamentar que el arrendamiento de sus tierras no les iba a causar ningún perjuicio, sino que la transacción les beneficiaba. Del mismo modo que en la venta, argumentaban que tenían muchas tierras y no podían cultivarlas todas y que las que conservaban eran suficientes para su manutención<sup>131</sup>. Además debían acompañar su petición con la declaración de testigos, quienes declaraban, ante el alcalde mayor, sobre el beneficio que le produciría a la comunidad la transacción. Una vez aceptada la conveniencia, se les autorizaba para que procedieran al arrendamiento<sup>132</sup>.

Los derechos y obligaciones de las partes quedaban asentados en el contrato de arrendamiento. El arrendatario se obligaba al cumplimiento del pago de la renta anual, durante el tiempo del

<sup>130</sup> *Ibidem*, p. 49.

<sup>131</sup> Barrett, *op. cit.*, p., 67.

<sup>132</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 121, exp. 20.

arrendamiento. No podía abandonar la propiedad antes de que expirara el plazo, o bien, si la abandonaba, debía de continuar con el pago de la renta<sup>133</sup>.

El arrendador, por su parte, se obligaba a no reclamar la propiedad antes de la fecha estipulada de vencimiento. Los arrendamientos se efectuaban en general por el tiempo de 2 a 9 años y era común una prórroga<sup>134</sup>. El valor de la renta, comunmente, era bajo<sup>135</sup>.

El marqués del Valle tenía tierras indígenas en arrendamiento para el ingenio azucarero de Tlaltenango. En 1549 pagaba una renta anual de 98 pesos y 3 reales al barrio de Olaque por 44.9 hectáreas. Al barrio de Tequepaque le pagaba 72 pesos por 26.5 hectáreas. Al barrio de Fanchimalco le pagaba 54 pesos por 20.9 hectáreas. Al barrio de Tetela, por 10.48 hectáreas, le pagaba 32 pesos y 2 reales. Al barrio de Cococingo le pagaba 12 pesos y 1 real por 6.71 hectáreas y a Xala por 0.45 hectáreas 1 peso y 1 real<sup>136</sup>.

Los arrendamientos de tierras indígenas fueron muy comunes a lo largo de todo el período colonial, y las prórrogas permitieron que los españoles las conservaran arrendadas durante largo tiempo hasta convertirlas en su propiedad<sup>137</sup>. Hubo casos como las tierras que tenía en arrendamiento el ingenio de San Antonio Atlacomulco, que las mantuvo por siglos arrendadas sin alterar el precio de la

---

133 Barrett, *op. cit.*, p. 67.

134 Wobeser, *op. cit.*, p. 46.

135 Barrett, *op. cit.* p., 68.

136 *Ibidem*, p. 67.

137 Wobeser, *op. cit.*, p. 50.

renta. Se trataba de las tierras llamadas Acatlán el Grande, Acatlán el Chico y la Huerta, que pertenecían a los indígenas de Cuernavaca.<sup>138</sup>

El pago varió muy poco o casi nada a lo largo del periodo colonial e incluso en 1827 los administradores y arrendatarios de la plantación pagaban la misma cantidad que lo estipulado en el contrato de arrendamiento. En el caso de la Huerta, el contrato databa de fines del siglo XVI y había sido por la cantidad de 30 pesos; y en el de los Acatlanes, de fecha anterior a 1779, la renta se mantuvo en 150 pesos<sup>139</sup>. El recurso que utilizaron las autoridades marquesanas para conservar estas propiedades con el mismo precio de la renta, era que los indígenas no poseían títulos de propiedad.

El 9 de diciembre de 1827 las autoridades del Marquesado enviaron una carta a Juan de Añivarro, administrador del ingenio de San Antonio Atlacomulco, en donde le notificaron que una comisión del Ayuntamiento de Cuernavaca iba a practicar la "vista de ojos" de los Acatlanes y la Huerta, para determinar el aumento de la renta. Las instrucciones que recibió el administrador fueron que no se comprometiera a nada y solamente mencionara los linderos, las suertes de caña y elaborara un pequeño plano a lápiz. Esto era con la finalidad de no alterar el precio del arrendamiento, ya que estaban convencidos de que los indígenas carecían de documentos legales de los terrenos<sup>140</sup>. Efectivamente, los indígenas no

<sup>138</sup> Barrett, *op. cit.*, p.73.

<sup>139</sup> *Ibidem.* p. 73.

<sup>140</sup> AGNMI, *Hospital de Jesús*, vol. 48, exp. 11. fs. 11-12.

presentaron sus títulos de propiedad, así que el proceso fue favorable para el Marquesado, y no aumentó el monto de la renta<sup>141</sup>. De esta manera los administradores conservaron la Huerta sin el alza de la renta, durante 200 años y los Acacatlanés, alrededor de 100 años.

El hecho de que las tierras de los indígenas cedidas mediante arrendamiento se conservaran tanto tiempo en manos de los españoles con la misma renta perjudicó doblemente a los naturales. Por un lado, no podían gozar de las mejoras que el arrendatario había efectuado en los terrenos, y, por otro lado, no disfrutaban de un aumento de la renta.

#### Conclusiones

Con el reconocimiento de los derechos de propiedad de los indígenas, se introdujeron nuevos mecanismos de transacción de la tierra. Los indígenas del Marquesado vendieron, arrendaron y cedieron mediante censo enfiteútico sus bienes a españoles que pretendían vecindarse en sus pueblos. El bajo precio que se pagó por la tierra que pertenecía a los indígenas, favoreció a los españoles que se establecieron en la región incluido el propio marqués, al obtener tierras, en condiciones muy ventajosas.

Para cualquiera de los mecanismos de enajenación o traspaso de tierras se reglamentaron procedimientos de acuerdo a una política proteccionista dictada por la Corona. Las licencias, la justificación de la utilidad de la transacción, la intervención de los jueces y demás autoridades en los trámites teóricamente

<sup>141</sup>. *Ibidem*, fs. 14-15.

amparaban a las comunidades. Sin embargo, en la práctica los representantes del marqués, no actuaron de acuerdo con el espíritu de las disposiciones, que era proteger a los indígenas y autorizaron las transacciones a precios muy bajos y con condiciones desfavorables para ellos.

En el caso de las ventas, muchas se establecieron por debajo de los treinta pesos para evitar su subasta pública e impedir el alza de su valor. En los arrendamientos, fueron frecuentes las prórrogas y muchas propiedades se mantuvieron arrendadas durante largos períodos, sin que se alterara el precio de la renta; en los censos enfitéuticos, en los primeros años de la colonia, fue una transacción más favorable para los indígenas, pero la intervención de las autoridades marquesanas provocó que, en ocasiones, los beneficios de este tipo de contrato, no revirtieran en la comunidad sino que fuera el marqués o sus representantes los que decidieran el destino de los derechos cobrados.

Mediante los tres mecanismos -venta, arrendamiento y censo enfitéutico- los indígenas enajenaron o traspasaron sus tierras a los españoles. En este proceso, fue importante, por un lado, la presión que ejercieron los habitantes españoles que deseaban adquirir propiedades en el Marquesado, pero también la caída demográfica de la población indígena, que dejó tierras que no se podían atender y las cargas tributarias a las que se sometió a dicha población, que se vió obligada a desprenderse de una parte de sus bienes, para hacer frente al pago de tributos o al sostenimiento de los nuevos centros de culto. Y sobre todo, la

descomposición del régimen agrario prehispánico que daba paso a una nueva tenencia de la tierra desconocida hasta entonces por los indígenas, con una función y conceptualización diferente, y por lo mismo, complicaba no sólo la nueva estructura agraria, sino las condiciones política, social y económica de la población indígena.

## Capítulo Cuarto

### Abusos y apropiación ilegal de tierras

#### a) Abusos en relación a traspasos mediante ventas, arrendamientos y censos enfitéuticos

Los abusos de los españoles en relación a la apropiación de las tierras indígenas ocurrieron a lo largo de la colonia.

Como se analizó en el capítulo anterior, en el siglo XVI los peninsulares se valieron de una serie de artimañas para pagar precios bajísimos por las transacciones que efectuaban con los indígenas. Además como éstos últimos no podían cubrir los pagos de las sobrecargas tributarias, aceptaban vender, arrendar o ceder mediante censo enfitéutico sus propiedades por tales cantidades.

Por otro lado, los indígenas desconocían la concepción europea sobre el valor monetario de la tierra, hecho que propició los abusos de los españoles.

Por ejemplo, el marqués del Valle, quien fue uno de los que consiguió un mayor número de tierras indígenas de manera ilegal, tenía, en 1547, aproximadamente, 160 hectáreas arrendadas de los naturales de Cuernavaca para sus plantaciones azucareras. El monto total que pagaba anualmente por ellas era de 320 pesos, es decir, 2 pesos por cada hectárea al año<sup>142</sup>. Y durante cincuenta años las conservó sin que la renta sufriera ningún aumento.

---

<sup>142</sup> Barrett, *op. cit.*, pp. 68-69.

Terrenos como la Huerta y los dos Acatlanes, después de haberlos tenido arrendados por siglos, en el siglo XIX los herederos de Cortés los compraron a los indígenas. Lucas Alamán, administrador de los bienes de la familia, pagó 10,000 pesos por ellos, la mitad al contado en 1850 y el resto en pagos, que liquidó en 1860<sup>143</sup>.

Otro ejemplo fue el caso de Tlalhuapa que también formaba parte del ingenio azucarero de Atlacomulco. El terreno media 22 hectáreas y el marqués lo adquirió mediante censo enfiteútico con una renta anual de 22 pesos y 4 reales, es decir un peso por cada hectárea. En 1707, los indios de Jiutepec, como censualistas, reclamaron derechos de propiedad por Tlalhuapa. Promovieron un litigio seguramente con el fin de subir la renta al marqués. El problema sobre a quién le pertenecía el derecho de dominio de Tlalhuapa no se aclaró. Sin embargo, se aceptó que el marqués continuara con los pagos de la renta del censo, pero no de 22 pesos 4 reales, sino de 24. Así continuaron sus herederos pagando esa cantidad hasta 1850, año en que Lucas Alamán, administrador del Marquesado, lo compró a los indígenas para la hacienda de los marqueses. Pagó por dicho terreno 1,000 pesos<sup>144</sup>.

Otro caso que nos muestra los abusos de los españoles con respecto a los bienes de los indígenas del Marquesado, fue el que se registró en el "concurso de acreedores" de la hacienda de Nuestra Señora de los Dolores, que pertenecía al bachiller Antonio de Subia Pacheco. En la "graduación", que era una lista de los acreedores con quienes el deudor, en este caso Subia Pacheco,

<sup>143</sup> *Ibidem*, pp. 72-73.

<sup>144</sup> *Ibidem*, pp. 74-75.



había contratado varias deudas, se enumeraban los acreedores en orden de antigüedad. Es decir, que el primer pago le correspondía al primero de la lista, porque era con quien el deudor había pactado la primera deuda; después se pagaba al que aparecía en segundo lugar, porque era la deuda que le seguía a la primera y así sucesivamente. Los naturales del pueblo de Amatitlán, aparecen, en la "graduación de acreedores" en segundo lugar, ya que Subia Pacheco les había dejado de pagar la renta de varios años por tres caballerías de tierra, que éste había adquirido mediante censo enfiteúutico. Los naturales cedieron por primera vez las caballerías de tierra mediante censo enfiteúutico a Juan Pérez Figueroa. Años después, éste traspasó el dominio útil de las caballerías a Esteban Maldonado, quien, a su vez, las traspasó a favor de Antonio de Subia Pacheco 145.

Al rematarse la hacienda de Nuestra Señora de los Dolores al licenciado José de Luque Galisteo, los naturales, además de exigirle el pago de las rentas atrasadas del censo, le pedían un aumento de la misma por las mejoras que se habían logrado en las tierras durante casi cien años.

Luque Galisteo aceptó pagar 120 pesos, que era lo que se les debía a los indígenas de Amatitlán de las rentas atrasadas, pero no aceptó pagar un incremento de la renta que pedían los indígenas por las mejoras que se habían implementado en sus tierras. La razón que argumentó Luque fue, que, cuando hizo la postura a la hacienda de Nuestra Señora de los Dolores estableció como condición, que las

---

145 AGNM, *Hospital de Jesús*, vol. 62, exp. 1, f. 145 r.

tierras se mantuvieron bajo el mismo régimen que con el bachiller Subia Pacheco, y éste había mantenido las tierras sin ningún aumento de la renta del censo<sup>146</sup>. Durante cien años, los indígenas habían recibido el mismo precio de la renta del censo que gravaba sus tierras, sin ningún aumento, y Luque Balisteo seguiría conservándolas por más tiempo con esa misma renta<sup>147</sup>.

Cabe resaltar que las tres caballerías de los indígenas de Amatitlán se valoraron en 3,200 pesos, pero la renta anual que se pagaba, no era de 160 pesos, cifra que correspondía al 5% como lo establecían *Las Leyes de Partidas*, sino que la renta que habían pagado los diferentes enfiteutas había sido de 80 pesos, lo que correspondía a un porcentaje menor, que era del 2.5%<sup>148</sup>.

#### b) Despojo e invasiones de tierras

El despojo e invasión de propiedades indígenas fue muy común desde los inicios de la conquista. Varias circunstancias lo motivaban.

En primer término hay que considerar que a la llegada de los españoles a México Tenochtitlán, los mejores terrenos situados en las márgenes de los ríos, arroyos o fuentes de agua estaban ocupados por las comunidades y estos terrenos eran los más codiciados por los españoles<sup>149</sup>.

---

146 *Ibidem*, fs. 244v.

147 *Ibidem*, fs. 145v.

148 *Ibidem*, fs. 148-149.

149 Wobeser, *op. cit.*, p 44.

Otro factor fue que en el siglo XVI se concedieron pocas mercedes, como se verá en el capítulo siguiente. Los mecanismos a los que recurrieron los españoles eran la compra, el arrendamiento o la cesión mediante el censo enfiteúutico, como vimos en párrafos anteriores, pero cuando los indígenas se negaban a ceder sus bienes bajo estas operaciones, los españoles buscaban otras maneras para apropiarse de sus tierras.

El fenómeno de la despoblación indígena ocasionado por los efectos de la conquista, por la dispersión de una parte de la población, por la mortandad de numerosos indígenas a causa de las graves epidemias que se extendieron en toda la Nueva España<sup>150</sup> y las congregaciones provocaron que muchas tierras quedaran libres. Los pueblos casi abandonados dieron pauta para que los españoles se apropiaran de grandes extensiones de tierras, en ocasiones sin que nadie se opusiera a ello.

Un ejemplo de este fenómeno nos lo muestra una requisitoria del oidor de la Real Audiencia Agustín de Villavicencio en relación a la restitución de las tierras baldías del Estado del marqués del Valle a Su Majestad. El mandamiento consistía en averiguar cuáles y cuántos pueblos estaban despoblados. En el caso de la villa de San Martín de Charo Matlatzincó, en el hoy Estado de Michoacán los resultados fueron los siguientes: De los dieciocho pueblos sujetos a la villa, quince estaban despoblados, entre los cuales Diego Nieto se apoderó de siete, éstos eran: Mexcala, Asunción, Santa Mónica, Santiago Irapeo, Acuiceo, Arumbaro y Xaripeo, con sus dos

<sup>150</sup> Carmen Venegas Ramírez, *Régimen hospitalario para indios en la Nueva España*, México, SEF/INAH, 1973.

barrios sujetos: Guanacnure y Tescatitlán. Además dio en arrendamiento a Fulano de Sandoval el pueblo de Xaripeo, con sus barrios sujetos<sup>151</sup>.

El desconocimiento del régimen agrario prehispánico por parte de los españoles contribuyó al despojo de tierras de los indígenas. Las parcelas del Calpullalli y los terrenos de aprovechamiento común que se encontraban desocupados, los españoles los consideraron sin dueños y los solicitaban en merced, la cual se concedía sin hacer mayores averiguaciones<sup>152</sup>.

En el siglo XVI las demandas hechas por los naturales se dirigieron en su mayoría en contra de Hernán Cortés. Este, que pretendía hacer de su señorío una empresa de explotación económica<sup>153</sup>, fijó su atención en aquellos terrenos que eran favorables para su objetivo. En Cuernavaca, por ejemplo, donde el clima era apropiado para el cultivo de la caña debido a sus suelos ricos para la agricultura, así como por sus abundantes aguas, se apoderó de varios terrenos que pertenecían a los pueblos indígenas.

Entre los bienes que tomó ilegalmente estaban los que formaban parte del patrimonio de don Hernando, cacique de Cuernavaca<sup>154</sup>. Este se quejó ante la Real Audiencia en 1536 y pidió su restitución y consiguió una real provisión a su favor<sup>155</sup>. En ella se ordenó que se hicieran las diligencias correspondientes para que

---

151 AGNM, *Hospital de Jesús*, vol. 51, exp. 33.

152 Jesús Sotelo Inclán, *Raíz y razón de Zapata*, México, Comisión Federal de Electricidad. 1970, p. 19.

153 García-Martínez, *op. cit.*, p. 42.

154 Wobeser, *op. cit.*, p. 46.

155 AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 293, exp. 144.

se le devolvieran sus bienes, una vez que comprobara que le pertenecían.

Alonso de Faredes, quien actuaba en nombre del marqués del Valle, argumentó que nunca hubo señorío en Cuernavaca y que don Hernando únicamente era gobernador por voluntad de los indios principales y del marqués, y no por herencia. No se sabe el resultado final de esta primera demanda, sin embargo, Cortés siguió poseyendo el patrimonio de don Hernando. Otra demanda se hizo en 1549. En ella el cacique reclamó cuatro terrenos. No se sabe si estos terrenos eran los mismos que reclamaba el cacique en la anterior demanda o se refiere a otros. El primer terreno colindaba con un arroyo y con el camino que iba al ingenio del marqués. El segundo se denominaba Caltengo y el marqués lo había tomado a la fuerza en 1538 para sembrar caña. El tercer terreno lo llamaban Goymaque y lindaba con tierras de Tepetenche y con un arroyo que llegaba de Zacualpan, en él cultivaba moreras. El cuarto era Olaque y lindaba con el barrio de Tianguistengo y con el camino de Taxco, a espaldas de San Francisco, en donde cultivaba higueras (ver cuadro 1).

En esa misma demanda aparecen otras personas agraviadas por despojo de tierras que les cometió Hernán Cortés. Se trataba de tierras comunales, tierras que poseían los indígenas y principales de los pueblos como propiedad particular y algunos terrenos que pertenecían a la calpixca.

Posiblemente, la calpixca, en tiempos prehispánicos, era parte de las tierras comunales denominadas Altepetlalli, que el calpixqui asignaba al grupo de familias que tenía bajo su jurisdicción, para

que las trabajaran en común, en beneficio de la administración pública o del culto religioso.<sup>156</sup>

Los terrenos comunales de los que se apropió Cortés eran diecinueve pero desconocemos la fecha en la que tomó posesión de ellos por la fuerza, solamente de algunos casos tenemos el año en que se apropió de ellos. Por ejemplo, en 1532, el marqués se apoderó del terreno denominado Necacatepeque del pueblo de Tememelcingo, sujeto de Cuernavaca, media 326 brazas de largo por 290 de ancho y colindaba con los pueblos de Olaque, Fanchimalco y el camino real que iba a México y Xala. En 1538 se apoderó de uno que pertenecía al barrio de Xala, que lindaba con tierras del barrio de Olaque y el barrio de Fanchimalco donde sembraba caña. En 1543 se apoderó de ocho terrenos; cuatro de ellos pertenecían a la estancia de Tezoyuca y colindaban con la estancia y tierras de Atiquipaque y tierras de Suchiltepeque. Los otros cuatro se ubicaban en pueblos sujetos a Cuernavaca; se trataba de los terrenos denominados Calnepantla del pueblo de Tetelpa, con 208 brazas de largo por 166 de ancho; Ahuehuetitlán de la estancia de

---

<sup>156</sup> En la organización de la tenencia de la tierra prehispánica existía un mayordomo a quien se le llamaba calpixqui que significa guarda casa o guardian del barrio. Gibson, *op. cit.*, pp. 184-185. Tenía la responsabilidad de recaudar. *Ibidem.*, p. 19. Su jurisdicción abarcaba varias familias. Los que tenían la jurisdicción de veinte familias se les denominaban centecpanpixqui y los que tenían bajo su responsabilidad cien familias se les denominaban macuitempanpixqui. *Ibidem.*, p. 20. La casa de los calpixqui se les denominaba calpixcalli. José Joaquín Dávila Garibi, *Del nahuatl al español*, Publicación núm. 40, Tacubaya, Instituto Panamericano de Geografía e Historia, 1930, p. 42. En los tiempos de la colonia la función del calpixqui continuó como recaudador, pero de tributos para los funcionarios reales, con denominación española como mandón, capitán, alguacil, merino o mayoral. Gibson, *op. cit.*, p. 185.

Zinaguatlán con 225 brazas de largo y 100 de ancho ; Acamilpa del pueblo de Tememelcingo, con 80 brazas cuadradas y otro del barrio de Tetecala con 60 brazas de largo por 35 de ancho. En todos ellos cultivaba moreras. Otros dos terrenos los invadió en 1545 y se denominaban Caltengo del barrio de Olaque; uno de ellos medía 340 brazas de largo por 40 de ancho y el otro 160 brazas de largo por 40 de ancho.

El marqués hizo suyos, además, otros dos terrenos. El primero, hacia 1540, se denominaba Tlalcomulco y consistía en cuatro caballerías de tierra, que pasaron a formar parte del ingenio azucarero de Atlacomulco. Posteriormente, con la demanda se llegó a un acuerdo entre los indígenas de Cuernavaca y el marqués para que éste lo siguiera manteniendo en su poder mediante censo enfiteúutico, aunque los pagos de la renta del censo se iniciaron a finales del siglo XVI<sup>157</sup>. El otro terreno lo invadió diez meses antes de la demanda, pertenecía al barrio de Panchimalco y colindaba con Tetela y Cococingo junto a Tlaltenango.

En los cinco terrenos comunales restantes no se indica el año de la apropiación. Uno era del barrio de Tequepa, otro pertenecía a Aguautitlán del barrio de Panchimalco, dos del barrio de Cococingo y el último era del barrio de Tianguistengo (ver cuadro 1).

Del mismo modo, Hernán Cortés se apoderó de tierras de propiedad particular como fueron las del indio principal de Panchimalco don Estéban. Se trataba de diez terrenos que se ubicaban en Caltengo. Tres de ellos medían 60 brazas cuadradas; los demás medían 60 por

---

<sup>157</sup> Barrett, *op. cit.*, pp. 71 72.

40 brazas, 60 por 30 brazas, 60 por 20 brazas, 40 por 20 brazas, 30 por 25 brazas y en dos más, no se indica su extensión (ver cuadro 1) 158.

Otros terrenos de propiedad particular que corrieron la misma suerte fueron los que le pertenecían al indio principal del pueblo de Tememelcingo, Fabián Acolnahuacal, con 80 brazas cuadradas; y las tierras de ocho indígenas del barrio de Molotlán, Tlanahuaque, Acapan, Totoque y de la estancia de Acapancingo.

Asimismo, se apropió de cuatro terrenos que pertenecían a la calpixca. Uno de ellos medía 220 brazas de largo por 200 de ancho; el segundo medía 40 brazas cuadradas; el tercero 100 brazas por 60 de ancho; y el cuarto, 160 brazas de largo por 60 de ancho (ver cuadro 1).

Los indios de Coyoacán demandaron al marqués en el año de 1551 por un terreno llamado Tlazcantlan, que quiere decir aciprés, del que se apropió a la fuerza<sup>159</sup>. Este medía 1000 brazas de largo por 600 de ancho y colindaba con tierras de México, Atlacubaya

158 La braza era una unidad lineal prehispánica para medir la tierra. Su extensión varió de acuerdo al espacio geográfico. Gibson nos remite a documentos donde se describen varias equivalencias de ella. Una era su extensión del pie a la mano extendida, otra correspondía a dos varas castellanás, una más, explica, que su equivalencia era de una y media brazas españolas. Gibson, *op.cit.*, p. 263. Y por último, la que equivalía de cuatro a cinco varas castellanás, que se practicaba en el Valle de Matlatzincó, en Toluca. AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 277; María Teresa Jarquín Ortega, *Formación y desarrollo de un pueblo novohispano: Metepec en el Valle de Toluca*, Zinacantepec, Estado de México, El Colegio de México, Centro de Estudios Históricos, Ayuntamiento de Metepec, 1990, pp. 190-191.

159 AGNM, Hospital de Jesús, leg. 285, exp. 94.



(Tacubaya) y Coyoacán. El marqués había tomado la propiedad en 1523 y la utilizaba para cultivar moreras y criar gusanos de seda.

También en Toluca, Cortés se apropió de un terreno en 1534 cuando se dirigió rumbo a California. El terreno se ubicaba enfrente del patio del monasterio de San Francisco, y en él construyó unas casas<sup>160</sup>.

Del mismo modo, en Oaxaca se suscitaron una serie de quejas en contra del marqués por despojar a los indígenas de esa región, de sus propiedades<sup>161</sup>.

Al igual que Cortés, otros españoles siguieron la misma práctica. En 1561 la Real Audiencia expidió un mandamiento de amparo a los naturales de los pueblos de Guajolotitlán, Etlá, Cuilapa, Teozapotlán, Cuyotepec, Tepecimatlán, Ocotlán Ayocusco, Ejutla, Tetiquipac, Tlacochoaguaya, Tlacolula y Mitla que se localizan en el Valle de Oaxaca. El amparo era para que no se establecieran ahí más estancias de ganado, ni mayor ni menor, porque las bestias invadían las propiedades agrícolas, sin que los dueños hicieran nada al respecto<sup>162</sup>.

En Toluca, en el Valle de Matlatzinco también se presentaron quejas de los indígenas por despojo de tierras, que les cometían los españoles que se habían avecindado en esa región. Uno de esos casos fue el que originó la comisión que se encomendó a Pedro de Moxica, teniente de alcalde mayor de dicho Valle, para que averiguara sobre el pleito entre los naturales y Diego Flores,

<sup>160</sup> *Ibidem*, leg. 129, exp. 6, fs. 42 bis-46.

<sup>161</sup> *Ibidem*, leg. 282, exp. 7; leg. 404, exp. 2; leg. 285, exp. 97.

<sup>162</sup> AGNM, *Mercedes*, vol. 6, f. 341.

quien, al limitar sus tierras con mojoneras, había invadido las tierras comunales<sup>163</sup>.

Otro ejemplo fue la queja de los indígenas de la misma región sobre los perjuicios que les ocasionó Juan de Cuevas, quien al ocupar el sitio de ganado que pertenecía a García de Morón y a Alvaro Morollo, invadió las tierras que tenían en el Valle de Matlatzinco<sup>164</sup>.

Los abusos de los españoles, además de despojar a los indígenas de sus tierras, también les impidieron el aprovechamiento de los recursos naturales que les brindaban esos terrenos. Por ejemplo, en el Valle de Toluca, los naturales demandaron que debido al establecimiento de las estancias de ganado en las inmediaciones de sus pueblos, los dueños les impedían abastecerse del tule y de las "pesquerías" de los lagos y ríos<sup>165</sup>.

El relator Cristóbal de la Cerda también agravió a los indígenas de Toluca. Se apropió indebidamente de ocho ejidos que pertenecían al pueblo de San Miguel Totocuitlapilco, al introducir ganado porcino en ese poblado. Para tal efecto fue ayudado por el escribano Alvaro de Grado y el corregidor Agustín de Hinojosa, quienes consintieron otorgarle, además de dos caballerías de tierra que se localizaban dentro de los límites del pueblo, un sitio de estancia para ganado mayor<sup>166</sup>.

---

<sup>163</sup> *Ibidem*, vol. 7, f. 369.

<sup>164</sup> *Ibidem*, vol. 7, f. 208 v.

<sup>165</sup> *Ibidem*, vol. 6, f. 245.

<sup>166</sup> Jarquín, *op. cit.*, pp. 180-181.

Las Órdenes religiosas, asimismo, recurrieron al despojo como mecanismo para apoderarse de las tierras indígenas. En 1554 se expidió una orden para que los clérigos, que se habían apoderado de tierras injustificadamente en Oaxaca, para establecer estancias de ganado mayor, suspendieran dichos establecimientos porque resultaban en perjuicio de los indígenas<sup>167</sup>.

El convento de Santo Domingo, después de haber cultivado, por algunos años, tierras que pertenecían a los naturales de Anenecuilco, de acuerdo con el consentimiento de la población, se las adjudicó. El pueblo de Anenecuilco luchó por varios años para recuperar sus tierras, pero no lo logró. Las tierras fueron incorporadas a la hacienda de Coahuixtla, que pertenecía a los religiosos<sup>168</sup>.

Las apropiaciones indebidas no sólo afectaron a las tierras, sino también los derechos de agua de los indígenas. El uso del suelo implicaba, generalmente, la adquisición del agua para el riego, si se trataba de tierras agrícolas; para las bestias, si eran para estancias de ganado; o para la energía que necesitaban los molinos y batanes, entre otros. Y como las mejores tierras se situaban en las márgenes de los ríos, arroyos o fuentes de agua, y éstas estaban ocupadas desde antes de la conquista por los pueblos indígenas, los españoles a toda costa querían apropiarse de ellas.

En algunos casos, la apropiación ilegal de los derechos de agua se hacía junto con los terrenos donde se localizaban ojos de agua o

---

<sup>167</sup> AGNM, *Mercedes*, vol 4, f. 8 v.

<sup>168</sup> Wobeser, *op. cit.*, pp. 46-47.

el paso de alguna corriente como los arroyos o ríos. O bien, si los terrenos que adquirirían carecían de ese líquido, se apropiaban de los derechos del agua haciendo construir canales o acueductos para conducirla desde donde brotaba o corría hasta sus propiedades, desviando su curso natural y evitando así su paso a los pueblos comunales que se abastecían de ella, o disminuían el volumen de alguna fuente en perjuicio de los naturales.

Los indígenas protestaron y denunciaron a los españoles. Entre estas denuncias se encuentra la acusación que hizo la indígena doña María, viuda de don Hernando, en 1551, ante la Real Audiencia, en contra de Hernán Cortés por los derechos de agua de los manantiales de Chapultepec, ubicados en términos de la villa de Cuernavaca<sup>169</sup>. El marqués del Valle había construido su ingenio azucarero en las tierras de Tlacomulco, alrededor de 1540<sup>170</sup>, y el abastecimiento del agua provenía principalmente de dichos manantiales. Como estas mismas fuentes eran utilizadas por doña María para regar sus tierras, al construir Cortés sus acueductos para introducir el agua a su plantación<sup>171</sup>, debió haberle quitado una buena cantidad de líquido a la viuda, aunque en la demanda no se aclaran los derechos que les correspondía a cada uno. Simplemente, el doctor Quesada, quien fungió como juez entre las partes, falló en favor de doña María, y en contra del marqués a quien ordenó que "no le moleste en el uso, posesión y aprovechamiento que tiene de cierta parte del agua".

---

<sup>169</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 251, exp. 4.

<sup>170</sup> Barrett, *op. cit.*, p.71.

<sup>171</sup> *Ibidem*, p. 89.

Otro ejemplo es el que nos muestra un contrato de compra-venta de los derechos de agua que data de 1590. El pueblo de Tacubaya otorgó el contrato a favor de un español para el riego agrícola. Es indudable que los indígenas fueron forzados para que accedieran a la transacción, pues el agua era un elemento esencial para la existencia del pueblo, y aceptaron que los derechos de agua le pertenecieran al vecino español para siempre a cambio de 30 pesos<sup>172</sup>.

La apropiación indebida de los derechos de agua y la invasión de tierras indígenas ocasionaron muchas quejas de los naturales de la región del Marquesado. Coyoacán y Tacubaya fueron regiones que desde la conquista llamaron la atención no solamente a Hernán Cortés, sino a otros españoles, especialmente de las autoridades del Cabildo, quienes, además de apropiarse de terrenos y agua de los pueblos indígenas, concedieron tierras y derechos de agua a vecinos españoles en perjuicio de los naturales, por lo menos hasta 1535<sup>173</sup>.

Un memorial de Jerónimo López hace referencia a los malos tratos que recibían los indígenas de los españoles, así como del despojo que les cometían de sus bienes. Por ejemplo, los naturales de Coyoacán y Tacubaya querían dejar sus tierras e irse a otros lugares lejos de los españoles, porque éstos se habían apoderado del agua que desde la época prehispánica habían poseído y a falta

---

<sup>172</sup> Gibson, *op. cit.*, p. 286.

<sup>173</sup> *Ibidem*, pp. 279-280.

de este líquido vital los niños y toda la población podían morir<sup>174</sup>.

Cabe resaltar que con respecto a la villa de Toluca, las manifestaciones de inconformidad sobre la invasión de tierras, agua y sobre todo, la revelación de los indígenas para evitar continuar con el pago del tributo al marqués y pretender ser vasallos del rey y no de Hernán Cortés, corresponde a una situación muy compleja que tiene sus orígenes en la estructura organizativa de la vida sociopolítica de los señoríos indígenas prehispánicos.

El estudio de la investigadora Margarita Menegus, *Del Señorío a la República de indios. El caso de Toluca: 1500-1600*, nos ilustra acerca de dicha respuesta de los indígenas con respecto a no aceptar el ser sujetos al gobierno del Marquesado.

Dicha autora nos conduce a los tiempos prehispánicos cuando el señorío Matlatzinca estaba gobernado por tres señores: uno principal y los otros dos menores, quienes residían cada uno en su correspondiente cabecera, de la cual tenían mando y jurisdicción sobre ella. Estas cabeceras eran Tenancingo, Teotenango -cabeceras menores- y Matlatzinco, -cabecera principal- denominada después de que se creó el Marquesado la villa de Toluca.

En los tiempos en que gobernaba Axayacatl, el señorío de Toluca fue invadido dos veces por el señor mexica. En la primera guerra los señores que gobernaban las cabeceras menores murieron, quedando vivo solamente el señor de la cabecera principal. Pero en

<sup>174</sup> Francisco del Paso y Troncoso, *Epistolario de la Nueva España, 1505-1810*, vol. XV, México, Antigua Librería Robledo, de José Porrúa e Hijos, 1939, p. 187.

la segunda guerra mexicana Axayacatl destituyó al señor de Matlatzincó de su gobierno,<sup>175</sup> se apoderó de todas las tierras y las repartió entre los aliados que contribuyeron en la conquista de los matlatzincas como fueron Texcoco, Xochimilco, Chalco, Culhuacán, Quitlanhuac, Iztapalapa, Mexicalcingo, Coyoacán, Tacuba, Atzacapotzalco, Huititlán y los chinamecas y huitzipochos.<sup>176</sup> También repartió tierras entre los habitantes mexicanos que deseaban establecerse en esas tierras, además de las tierras que se reservó el señor mexicano como patrimonio. Asimismo procedió a nombrar autoridades mexicanas en los pueblos del valle de Matlatzincó, con facultades jurisdiccionales. Los servicios personales y la mano de obra indígena del pueblo vencido pasaron de igual modo a formar parte de las prerrogativas del señor mexicano y, sobre todo el tributo de estos indígenas pasaron al gobierno de los mexicanos en reconocimiento de señorío.<sup>177</sup>

La conquista mexicana en el valle de Toluca propició que convivieran otros grupos indígenas como los otomíes, los mexicanos y los matlatzincas. Por ejemplo en la estancia de Atenco, donde existía una sembradura de 800 brazas de largo por 800 de ancho para satisfacer el tributo mexicano, "vivían los hijos de los calpixquis y otros indios de origen mexicano, otomí y matlatzinca, quienes tenían a su cuidado la producción del tributo, la conservación de éste en las trojes imperiales y su distribución".<sup>178</sup>

---

<sup>175</sup> Menegus, *Del señorío*, op. cit., p. 49.

<sup>176</sup> *Ibidem*, p. 47-49.

<sup>177</sup> *Ibidem*, p. 71.

<sup>178</sup> *Ibidem*, p. 59.

Posteriormente cuando fue conquistado el valle de Toluca por los españoles, Tüchoyotzin, señor matlatzinca, se quejó con Hernán Cortés de cómo le habían destituido de su gobierno y le habían quitado a su gente. Hernán Cortés se dio cuenta de la inconformidad que existía en contra del poderío mexica y aprovechó la situación para tener más aliados a su favor mediante la restitución de las facultades del señor matlatzinca. Lo nombró señor de la villa de Toluca, con jurisdicción sobre la cabecera y sobre los pueblos sujetos, además de nombrar otras autoridades que no pertenecían a la nobleza.<sup>179</sup> De hecho Hernán Cortés lo que hizo fue restituir a los señores naturales de sus prerrogativas señoriales, con el fin de liberarlos del sojuzgamiento del imperio mexica.<sup>180</sup>

La restitución que hizo Hernán Cortés a Tüchoyotzin la realizó de acuerdo a la usanza antigua, es decir, que eligió a un gobernador de nobleza matlatzinca, con sucesión en el cargo de miembros del mismo linaje, pero de acuerdo a una jurisdicción territorial con los límites fijados por los mexicas, tal y como lo hicieron éstos cuando conquistaron el valle de Matlatzinco, y tal y como los encontraron los españoles, y no de acuerdo al antiguo señorío matlatzinca.<sup>181</sup>

Hernán Cortés también ordenó que los tributos ya no se enviaran al señor de México, ni al señor de Texcoco, ni al de Tlacopan como se acostumbraba, sino al emperador de España, quien había sustituido al señor mexica. Pero cuando se creó el Marquesado del

---

179 *Ibidem*, p. 53.

180 *Ibidem*, p. 144.

181 *Ibidem*, p. 144.



valle y Toluca quedó dentro de sus límites jurisdiccionales, ordenó el marqués para esta población que los tributos ahora debían enviarlos al señor de Toluca, como cabecera de dicha villa. Esta determinación provocó constantes y numerosos pleitos entre los pueblos del valle de Toluca, porque "los pueblos que pasaron a depender directamente de los señores de México durante el periodo de la conquista mexicana se negaron a reconocer al cacique de Toluca, o lo que es lo mismo a Toluca como cabecera, prefiriendo pertenecer a la Corona como heredera del reino mexicana",<sup>182</sup>

Por ejemplo, el pueblo de Atenco en donde se cultivaba una sembradura para beneficiar el tributo de Moctezuma, Cortés se apropió de él y lo incorporó al Marquesado. Los naturales protestaron a mediados del siglo XVI porque se negaban a proporcionar el tributo al gobernador de Toluca, y solicitaron ser incorporados a la Corona con el argumento de que el pueblo no era sujeto de Toluca y por lo tanto se negaban a pertenecer al Marquesado.<sup>183</sup>

Los constantes pleitos entre los diferentes grupos indígenas y entre éstos y el Marquesado fueron motivo para que se enviaran al juez Pablo González, en 1547, para determinar los límites de la jurisdicción, restituir las tierras a los dueños originales como era el caso de las reclamaciones de los señores naturales y a repartir terrenos entre los indígenas desposeído de tierras.<sup>184</sup>

---

<sup>182</sup> *Ibidem*, p. 145.

<sup>183</sup> *Ibidem*, p. 87.

<sup>184</sup> *Ibidem*, p. 145

Sin embargo, los conflictos por tierras no terminaron. Los pueblos de Capultitlán y Cacalomacán como estaban conformados en su mayoría por habitantes mexicas y los indígenas de Toluca y su gobernador eran matlatzincas, los primeros no querían reconocer a los de Toluca como cabecera, sino que alegaban pertenecer a los señores de México. Toluca, por el contrario, afirmaba que estos pueblos eran sujetos de Toluca desde tiempos de la gentilidad.<sup>185</sup>

Los diferentes grupos indígenas que convivían en el Valle de Toluca y los pueblos ya mencionados propiciaron que en el momento de congregarlos, se realizara de acuerdo a la integración por etnias. Por ejemplo, en Toluca, en donde convivían varias etnias, se juntaron todas en la cabecera, pero en el interior de ella separadas, formando cada etnia un barrio.<sup>186</sup>

Los barrios que componían las etnias de habla nahuatl como eran Capultitlán, Cacalomacán, Atenco y otros pueblos, barrios o estancias que no querían reconocer a Toluca como cabecera y a su señor como gobernador, sino a la Corona como sustituta del poder mexica y por lo tanto no querían reconocer al poder del marqués del valle, obedece en buena medida a los antecedentes de la dominación mexica, así como a los abusos en mayor escala cometidos por el propio marqués y sus representantes con respecto a los vasallos del Marquesado.

Ya desde la década de los 40' existían denuncias de los naturales en la Real Audiencia, en contra del marqués por abusos

---

<sup>185</sup> *Ibidem*, pp. 147-148

<sup>186</sup> *Ibidem*, p. 176.

cometidos a la población indígena. El licenciado Cristóbal de Benavente, fiscal, procedió en contra del marqués por forzar a los indígenas a labrar una sementera de 800 brazas de largo por 400 de ancho y otra de riego en donde se levantaban 200 fanegas de maíz.<sup>187</sup>

De igual modo Francisco de Maxunga le informaba al virrey Ramírez de Fuenleal, en 1533, los abusos que cometía Cortés en Xochimilco. Cortés enviaba macehuales a sembrar tierras baldías que anteriormente pertenecían a Moctezuma, para terminar la construcción de una casa en México.<sup>188</sup>

Los abusos de los marqueses y sus delegados durante el transcurso del siglo XVI fueron comunes en el Marquesado del Valle, al grado de que los indígenas no solamente denunciaron sus abusos, sino a enfretar a las autoridades señoriales como ocurrió a finales del siglo XVI. Catorce pueblos indígenas, sujetos de Toluca, apelaron ante la Real Audiencia, para manifestar su inconformidad con las concesiones de tierra y agua que hacían los representantes del Marquesado a los vecinos españoles, porque invadían sus propiedades, además de que les cobraban una sobrecarga tributaria que no correspondía a la que establecía la Corona para toda la Nueva España, incluyendo el Marquesado.<sup>189</sup>

---

<sup>187</sup> *Ibidem*, p. 197.

<sup>188</sup> *Ibidem*, p. 193.

<sup>189</sup> Los pueblos eran Cacalomacán, Capultitlán, San Cristóbal, San Andrés, San Juan Bautista, San Sebastián, Santa María Concepción, Santa María Natividad, Santa María Magdalena, San Lorenzo, San Pedro, San Jerónimo, San Miguel Totocuitlapilco y San Batolomé Tlaltelulco. Jarquín, *op. cit.*, pp. 174-179.

En este pleito en contra del Marquesado se distingue un indígena, Lucas de San Miguel, como dirigente de dos pueblos: San Miguel Totocuitlapilco y San Bartolomé Tlatelulco. Al ser interrogado por las autoridades virreinales, hizo graves acusaciones sobre los malos manejos de las autoridades del Marquesado y también se rebeló en contra del régimen señorial para evitar que los indígenas continuaran siendo vasallos y así evitar pagar el tributo al marqués<sup>190</sup>.

Otros indígenas de los pueblos de San Miguel Totocuitlapilco y de San Bartolomé Tlatelulco, también declararon en contra del gobierno del Marquesado del Valle. En represalia, los representantes del señorío actuaron en contra de los naturales de dichos pueblos: los encarcelaron, los golpearon, los pusieron de cabeza en el cepo y les impusieron una multa de 1000 pesos. Los representantes del rey tuvieron que intervenir para exigir a las autoridades del Marquesado que dejaran en libertad a los indígenas<sup>191</sup>.

#### Conclusiones

La noción de propiedad privada de los españoles hacía que consideraran a la tierra como un medio para obtener riqueza y poder. Esta idea estaba en contradicción con el tipo de tenencia que se practicaba en el México prehispánico, el cual consistía en aprovecharse del suelo para satisfacer las necesidades de primer orden, de acuerdo a un interés común.

---

<sup>190</sup> *Ibidem*, pp. 174-181.

<sup>191</sup> *Ibidem*, pp. 182-183.

La conquista de México-Tenochtitlan dio oportunidad a los españoles sin futuro en España para lograr lo que no podían tener en su territorio de origen: títulos de honor y bienes raíces. Para tal efecto tenían que apropiarse de la tierra de manera privada y absoluta, mediante mecanismos que les garantizaran la posesión de la misma.

La tenencia de la tierra indígena quedó supeditada al régimen legal español. Las diferentes formas de enajenación de la tierra impuestas por los españoles poco después de la conquista, compra-venta, el arrendamiento y el censo enfiteúutico, generalmente los utilizaron como medios de despojo, valiéndose de la ignorancia de los naturales en relación a los procedimientos legales de la tenencia de la tierra española.

A estos mecanismos legales, se le sumaron el despojo e invasión de tierras y agua indígenas, procedimientos de apropiación que los españoles practicaron intensamente en el siglo XVI, sin que los indígenas pudieran evitarlo. Las denuncias de los indígenas y los amparos que expedían las autoridades en su favor, generalmente, de nada servían.

Con esta situación, la organización territorial prehispánica fue gravemente afectada. Las tierras denominadas altepetlalli, las del calpulli, las de la nobleza indígena y las de la calpixca, al ser invadidas o compradas por los españoles, perdieron la función que desempeñaban en la vida cotidiana de la época prehispánica, suscitándose confusión entre los habitantes de los pueblos

indígenas y lo más grave aún, quedándose los naturales sin tierra donde habitar ni donde cosechar para su manutención.

La inconformidad de algunos pueblos indígenas del Marquesado del Valle aumentó en las dos últimas décadas del siglo XVI. En Toluca, por la naturaleza de la conquista mexicana y por la falta de unión del señorío Matlatzinca originaron que, catorce pueblos se negaran a reconocer como su señor al marqués del Valle. El sometimiento callado de los indígenas de principios del siglo XVI había cambiado. A finales del siglo, algunos indígenas habían tomado conciencia de la importancia de legalizar sus tierras, y no solamente manifestaron su inconformidad esporádica y personalmente sino que, en algunos pueblos el descontento propició la organización en masa y armada, con los dirigentes a la cabeza, para defender sus propiedades, como lo hizo Lucas de San Miguel del pueblo de San Miguel Totocuitlapilco.

(Cuadro 1)

Relación de tierras que se apoderó Hernán Cortés ilegalmente en la villa de Cuernavaca

Propietario	Terreno	Ubicación	Medidas	Tipo de propiedad	Tipo de cultivo
Hernando, gobernador de Cuernavaca	n/i	camino al ingenio	n/i	Patrimonio	n/i
"	Caltengo	n/i	n/i	Patrimonio	Caña
"	Goymaque	junto al barrio Tepetenche	n/i	Patrimonio	Moreras
"	Olaque	junto Tianguistengo y camino a Taxco	n/i	Patrimonio	Higueras
Barrio de Xala	n/i	junto a Olaque y Panchimalco	n/i	Comunal	Caña
Barrio de Tequepa	n/i	"	n/i	Comunal	n/i
Barrio de Panchimalco	n/i	junto a Tetela, Cococingo y Tlaltenango	120 brazas por 60	Comunal	n/i
Barrio de Cococingo	n/i	aquí se fundó el ingenio del marqués	n/i	Comunal	n/i
"	n/i	junto a Tlaniuque y se ocupan por el ingenio	n/i	Comunal	n/i
Barrio de Tianguistengo	n/i	junto a Panchimalco y Olaque	170 brazas de tierra	Comunal	n/i
Barrio de Tlalcomul	n/i	n/i	n/i	Comunal	n/i

Olaque	co					
Barrio de Tequepa	Tetaltitlan	junto Tianquistengo y tierras de Moctazuma	220 por 200 brazas	Anexas a la calpixca	n/i	
Barrio de Panchimalco	Aguautitlan	n/i	n/i	Comunal	n/i	
Barrio de Olaque	Caltengo	Olaque	340 por 40 brazas	Comunal	n/i	
Barrio de Olaque	Caltengo	Olaque	160 por 40 brazas	Comunal	n/i	
Don Esteban, principal de Panchimalco	n/i	n/i	n/i	Particular	n/i	
"	n/i	n/i	n/i	Particular	n/i	
"	Caltengo	junto a Acatlan	60 por 60 brazas	Particular	n/i	
"	2terrenos Caltengo	junto a tierras de indios	60 por 60 brazas	Particular	n/i	
"	Caltengo	junto a Quezalaque	60 por 60 brazas	Particular	n/i	
"	Caltengo	junto a Quezalaque	60 por 30 brazas	Particular	n/i	
"	Caltengo	junto a tierras de indios	60 por 20 brazas	Particular	n/i	
"	n/i	en el barrio de Talltenango	30 por 25 brazas	Particular	n/i	
"	n/i	en el barrio de Tlaltenango	40 por 20 brazas	Particular	n/i	
"	Guoazaseca	junto a tierras de indios	60 por 40 brazas	Particular	n/i	
Huanatlatlalyutia, indio de Molo-	Temalacat	junto a tierras de indios	100 por 40 brazas	Particular	Moreras	



tlan						
Hucinaqual, indio de Molotlan	Tlascoapa	junto a Acapan	40 por brazas	20	Particular	Moreras
"	Tlascaltlan	junto a una quebrada	60 por brazas	40	Particular	
Mescoathaylulia, indio de Tlanahuague	Atempa	en el barrio de Tlanahuague	23 por brazas	20	Particular	
Mexicatecotle, indio Tlanahuague	Tepeacaque	en términos de Tlanahuague	60 por brazas	30	Particular	n/i
Tepetenche-calque, indio de Acapan	Tescaltlan	en términos de Acapan	80 por brazas	40	Particular	Moreras
Tlaylutla, indio de Totoque	Suchitengo	en términos de Totoque	30 por brazas	22	Particular	n/i
Barrio de Tetecala	n/i	en términos de Tetecala	60 por brazas	35	Comunal	Moreras
Estancia de Tezoyuca	4terrenos	lindan con Atiquipaque y Suchiltepeque		n/i	Comunales	Moreras
Pueblo de Acaticupaque	Temalacaque	linda con Xiutepeque	160 por brazas	60	Anexas a la calpixca	Moreras
Hucinaqual, indio de Acapancingo	Atengo	linda con tierras de indios	40 por brazas	60	Particular	Moreras
Pueblo de Tetelpa	Calnepan-tla	linda con Tequepa y Acotlapilco	208 X 166 brazas		Comunal	Moreras
Estancia de Zinaguatlan	Auehuetitlan	linda con tierras de indios	228 X 100 brazas		Comunal	Moreras
Acolnahuacal indio principal de Temelcingo	Acamyle	linda con tierras de indios	80 brazas cuadrades		Comunal	Moreras

Pueblo de Te memelcingo	Acamilpa	linda con tierras de indios	80 brazas cuadradas	Comunal	Moreras
"	Acamyle	linda con tierras de indios	40 brazas cuadradas	Anexas a la calpixca	Moreras
"	Necacate- que	linda con Olaque, Pan chimalco y camino a Mé xico-Xala	326 X 290 brazas	Comunal	n/i
"	Azompa	en términos de Tianquis tengo	100 X 60 brazas	Anexas a la calpixca	Moreras

Fuente: Archivo General de la Nación, *Códices indígenas de algunos pueblos del Marquesado del Valle de Oaxaca*, México, Talleres Gráficos de la Nación, 1933.

## Capítulo Quinto

### Conflictos entre Hernán Cortés y el rey sobre el derecho al reparto de mercedes de tierra (1529-1547)

#### a) Las mercedes de tierra

En la Península Ibérica la costumbre que tenían los cristianos al conquistar los pueblos enemigos de la fe cristiana era el de repartir sus tierras porque, según las ideas de ese momento, si no había grandes estímulos por los trabajos que pasaban los soldados en las luchas, "la incomodidad y el sacrificio de sus bienes y su vida", no desempeñaban con exactitud las obligaciones que se les encomendaban.<sup>192</sup>

La legislación real consideró de suma importancia la justa remuneración de los servicios militares, para que cumplieran las órdenes de repoblación, cultivar y defender las tierras conquistadas. Para ello procuraron arraigar en dichas tierras familias de todas clases por medio de espléndidas concesiones en propiedad o feudos.<sup>193</sup> De ahí que los premios y ganancias por conquistas "no eran eventuales, ni dependían de la voluntad de los jefes como delegados del rey, sino de justicia y como tales, los soldados", cualquiera que fuere su condición dentro del ejército, "podían demandar, en los tribunales", a los jefes que no cumplieran con lo establecido.<sup>194</sup>

---

<sup>192</sup> Sempere, *op. cit.* p. 47.

<sup>193</sup> *Ibidem*, p. 47.

<sup>194</sup> Ley 5, tit. 27, pat. 2 de las *Siete Leyes de Partidas*, en Sempere, p. 18.

Las concesiones de tierras no eran iguales en todas partes, variaban según la mayor o menor extensión del territorio, su importancia económica y política, además de otras circunstancias.<sup>195</sup> También la distribución de terrenos entre cada uno de los integrantes de la hueste, dependía de la categoría que ocupaban en el ejército y de acuerdo al tipo de servicio militar que habían realizado en la conquista.

En América, de acuerdo a dichas circunstancias señaladas, se otorgaron por disposición real tres tipos de concesiones de propiedades. La primera era el señorío jurisdiccional que se concedía al jefe de una hueste que, en este caso le correspondió a Hernán Cortés por haber sometido a un vasto y riquísimo territorio al dominio español, que no se comparaba, según el fiscal Juan Sempere, ni con los mejores territorios conquistados en la Península Ibérica. Pero este tipo de premio otorgado a Hernán Cortés fue excepcional, ya que estaban limitadas las concesiones de señoríos jurisdiccionales debido a que, por sus características, la Corona se desprendía de la mayor parte de sus facultades y prerrogativas en detrimento del poder económico y político del Estado, como ya lo vimos en el capítulo número uno.

La segunda, corresponde a la encomienda, la que se concedió a jefes menores de la hueste como sustituta al señorío jurisdiccional, ya que, al igual que el señorío, los tributos que se le pagaban al rey los delegaba éste a los jefes menores como pago a los servicios y riesgos de sus vidas en la lucha armada, más

---

<sup>195</sup> *Ibidem*, p. 48.

el servicio personal y mano de obra indígena, pero dichas concesiones no eran a perpetuidad, sino vitalicia, es decir, por una o dos vidas, después de este tiempo las prerrogativas regresaban a manos de la Corona, a diferencia de los señoríos jurisdiccionales que sus detentadores los conservaban perpetuamente.

La tercera, eran las mercedes que se distribuyeron entre los soldados, que de acuerdo a su categoría recibían caballerías o peonías. Las primeras, se concedían a los soldados de a caballo y las segundas, a los soldados que iban a pie. De acuerdo con las observaciones del fiscal de la Cacillería de Granada Juan Sempere Guarinos, la generosidad de las mercedes regias en América fueron mayores que en la misma península, ya que la riqueza del territorio Americano no se comparaba con los que se conquistaron en España. Al respecto el fiscal ejemplifica las que se otorgaron en Sevilla: "La dotación ordinaria de cada caballería fue una casa principal en la ciudad, veinte aranzadas (que eran 40 o 50 áreas) de olivar y figueral, seis de viña, dos de huera y seis yuntadas de heredad para pan, año y vez, que era la tierra que se podía labrar con seis yuntas".<sup>196</sup> Las mercedes se tenían que habitar en un plazo de dos años y los beneficiados podían vender las propiedades hasta que pasaran doce años.<sup>197</sup>

Para el caso de las mercedes que se otorgaron en América, la ley 1, tít. 12, lib. 4 de la *Recopilación de Indias* dispuso que: "Porque nuestros vasallos se alienten al descubrimiento y población

<sup>196</sup> *Ibidem*, p. 47.

<sup>197</sup> *Ibidem*, p. 48.

de las Indias, y puedan vivir con la comodidad y conveniencia que deseamos, es nuestra voluntad que se puedan repartir, y repartan casa, solares, tierras, caballerías y peonías a todos los que fueren a poblar tierras nuevas en los pueblos y lugares que por el gobernador de la nueva población les fueren señalados, haciendo distinción entre escuderos y peones, y los que fueren de menos grado y merecimiento...

" Y porque podría suceder que al repartir las tierras hubiese duda en las medidas, declaramos, que *una peonia* es solar de cincuenta pies de ancho y ciento en largo; cien fanegas de tierra de labor de trigo o cebada; diez de maíz; dos huebras de tierra (tierra que labra una yunta en un día) para huerta, y ocho para plantas de otros árboles de secadal; tierra de pasto para diez puercas de vientre, veinte vacas y cinco yeguas, cien ovejas y veinte cabras. *Una caballería* es solar de cien pies de ancho, y doscientos de largo; y de todo lo demás como cinco peonías que serán quinientas fanegas de labor para pan de trigo o cebada; cincuenta de maíz; diez huebras de tierra para huertas; cuarenta para plantas de otros árboles de secadal; tierra de pasto para cincuenta puercas de vientre; cien vacas, veinte yeguas, quinientas ovejas y cien cabras. Y ordenamos que se haga el repartimiento, de forma que todos participen de lo bueno y mediano, y de lo que no fuere tal, en la parte que a cada uno se le debiere señalar".<sup>198</sup>

En la Nueva España la distribución de las mercedes fueron otorgadas, en un principio, por Hernán Cortés, posteriormente, una

---

<sup>198</sup> *Ibidem*, pp. 48-49.

vez que se estableció el Ayuntamiento, ejerció dicha facultad. Pero con la Real Audiencia, el Ayuntamiento dejó de concederlas. Las primeras concesiones que otorgó la Real Audiencia se hicieron sin la intervención virreinal, después dicha institución continuó distribuyendo las mercedes, pero con la vigilancia del virrey.

En la Nueva España las mercedes de tierras se reglamentaron a partir de 1530<sup>199</sup>. La Real Audiencia, como representante del rey, ordenó que todo aquel que quisiera una merced debía de solicitarla. Los alcaldes mayores, una vez que tenían conocimiento de la petición, debían de hacer las averiguaciones correspondientes y remitir la documentación a la Real Audiencia junto con su parecer. En la práctica el procedimiento resultó ser el siguiente:

El interesado solicitaba al rey, por escrito, una merced de tierra o derechos sobre agua de alguna fuente o río. El documento debía incluir las características del terreno, las colindancias, el tipo de región, señalar a los habitantes vecinos, antecedentes de la explotación que se había implementado en la propiedad o fuente de agua<sup>200</sup>.

Las autoridades virreinales expedían un documento llamado "mandamiento acordado" a sus subalternos locales en el que se especificaba dónde se ubicaba el terreno o agua solicitados, para que averiguaran si estos bienes eran baldíos, para que, en caso de

---

199 Puga, *op. cit.*, p. 44.

200 Wobeser, *op. cit.*, p. 26.

que se concediera la merced, no se perjudicaran los derechos de terceros, ya sea españoles o indígenas<sup>201</sup>.

El alcalde mayor, a su vez, turnaba el mandamiento acordado al teniente de alcalde mayor, para que hiciera la inspección ocular ("vista de ojos") del terreno o fuente de agua en cuastión<sup>202</sup>.

El teniente anunciaba la solicitud de la merced el domingo en la iglesia del pueblo, con la finalidad de que los vecinos asistieran para que contradijeran la petición, en caso de que fueran afectados en sus propiedades<sup>203</sup>.

El día señalado para la inspección ocular asistían los indígenas, españoles, el intérprete y el escribano. En caso de que no hubiera escribano, se nombraba a un vecino, o de lo contrario, el teniente actuaba con dos testigos de asistencia para legalizar el proceso. Se interrogaba a varios testigos para saber si el terreno era baldío y el agua disponible. Si algún vecino era afectado en sus derechos podía contradecir la merced y las diligencias se suspendían hasta que se llevara a cabo una investigación sobre el problema. En caso contrario, el procedimiento continuaba.

El siguiente paso era que las autoridades locales remitían a la Real Audiencia el mandamiento acordado, anexándole un croquis de los bienes solicitados y el parecer del alcalde mayor o teniente<sup>204</sup>. La Real Audiencia, una vez que recibía las diligencias, concedía la merced solicitada.

201 *Ibidem*, p. 27; Frem, *op. cit.*, p. 121.

202 *Ibidem*, p. 27; 121.

203 Frem, *op. cit.*, p. 121.

204 Wobeser, *op. cit.*, 53.



Finalmente, el beneficiado tenía que presentar el documento donde constaba la merced ante el alcalde mayor, para que le diera la posesión. Esta consistía en que el alcalde (o teniente) tomaban de la mano al beneficiado y lo paseaban por el terreno, y éste arrancaba hierbas y lanzaba piedras<sup>205</sup> en señal de posesión.

No obstante, la posesión plena se lograba una vez que se cubrían ciertos requisitos como eran: permanecer en la propiedad cuatro años consecutivos, y si se trataba de caballerías, el beneficiado debía tener cultivada toda la tierra o al menos su mayor parte, un año después de la concesión de la merced. Si se trataba de sitios de estancia, se debían poblar con cierto número de cabezas de ganado<sup>206</sup>.

El beneficiado no podía vender o ceder el terreno obtenido antes de los cuatro años señalados, después de cumplir dicho plazo no podía venderlo a una institución eclesiástica o a un miembro del clero. De lo contrario, la venta se anulaba y el beneficiado perdía la merced.

Las unidades de medición variaban según el tipo de explotación a que se iba a destinar el terreno. Por ejemplo, los agrícolas se medían por caballerías de tierra, que equivalían a 609,458 varas cuadradas,<sup>207</sup> o 43 hectáreas<sup>208</sup>.

Para la ganadería eran los sitios de estancia para ganado mayor y para ganado menor. Los de ganado mayor se destinaban a la cría de

---

<sup>205</sup> Frem. *op. cit.*, p. 122.

<sup>206</sup> *Ibidem*, p. 123.

<sup>207</sup> Solano, *op. cit.*, p. 33.

<sup>208</sup> Wobeser, *op. cit.*, p. 53.

ganado vacuno y caballar. Un sitio de estancia para ganado mayor mediaba 25 millones de varas cuadradas, que equivalía a 1755 hectáreas<sup>209</sup>. Y los sitios de estancia para ganado menor, que se destinaban a la cría de ovejas y cabras, medían aproximadamente, 11 millones de varas cuadradas<sup>210</sup> o sea 780 hectáreas<sup>211</sup>.

Cabe señalar que las unidades de medición de los terrenos en la época colonial eran aproximadas y estaban sujetas a variaciones de acuerdo al lugar y a la temporalidad.

Los derechos de agua para los regadíos de las tierras a veces se incluían en la concesión de las mercedes de tierra. Pero cuando no estaban incluidos se solicitaban por separado y se seguía un procedimiento similar al de las mercedes de tierra<sup>212</sup>.

Las mercedes de tierra casi siempre fueron gratuitas en el siglo XVI y el número de caballerías concedidas a una sola persona generalmente fluctuaba entre 2 a 4, y un sitio de estancia para ganado. La corona pretendía fomentar la pequeña propiedad privada<sup>213</sup>.

Sin embargo, la legislación sobre las mercedes de tierra no se cumplió al pie de la letra. Por ejemplo, hubo casos en que los beneficiados las vendieron antes del plazo estipulado, o bien, hubo personas que adquirieron grandes extensiones territoriales mediante "hombres de paja". Los funcionarios, generalmente, obtenían una mayor extensión territorial mediante las mercedes que conseguían

209 Solano, *op. cit.*, p. 32.

210 *Ibidem*, p. 33.

211 Wobeser, *op. cit.*, p. 53.

212 *Ibidem*, p. 53.

213 *Ibidem*, p. 53.

para sí o para sus familiares. O bien, algunos beneficiados, por las relaciones de amistad que tenían con las autoridades, sacaban el mejor provecho consiguiendo un número mayor de mercedes al establecido. Pero lo más perjudicial fue que los indígenas se vieron gravemente afectados, en aquellos casos en que la corona cedió tierras que ellos ocupaban.

Los terrenos que se utilizaron para la distribución de las mercedes de tierra, en la Nueva España, fueron, en los inicios, aquellos que pertenecieron al emperador mexicana, como tierras patrimoniales. El cabildo de la ciudad de México dispuso, en 1527, del patrimonio de Moctezuma más cercano a la ciudad de México, como eran las tierras del pueblo de Tenayuca y las de Coyoacán, con argumentos basados en la conveniencia de la economía de la ciudad, pues al otorgar terrenos para la agricultura, se abastecería a ésta de productos peninsulares desconocidos por los naturales.<sup>214</sup>

Posteriormente, al llegar nuevos vecinos a la Nueva España, las tierras patrimoniales fueron insuficientes para distribuirlas entre las nuevas familias europeas, de ahí que se dispusiera de tierras comunales de los pueblos indígenas, que los europeos las consideraron baldías. Así tenemos que el virrey Mendoza repartió terrenos mediante licencia real de 1535 entre conquistadores y pobladores que se ubicaron en los pueblos de Azcapotzalco, Tacuba y Tenayuca.<sup>215</sup> El cabildo de la ciudad de México repartió en el Marquesado del Valle principalmente los de Coyoacán y Tacubaya.<sup>216</sup>

<sup>214</sup> Menegus, *Del Señorío*, *op. cit.*, p. 156.

<sup>215</sup> *Ibidem*, p. 156.

<sup>216</sup> Gibson, *op. cit.*, p. 65, AEXACM, *Actas de Cabildo*, 1525-1535.

Las epidemias ocurridas en el siglo XVI provocaron estragos a la población indígena, provocando la desocupación de sus tierras. Por ejemplo, la epidemia de 1545-1546 ocasionó que muchas tierras indígenas quedaran libres. El descenso de la población indígena, también ocasionó la falta de mano de obra, la disminución en el abasto de productos de primera necesidad y la disminución del tributo indígena. Estos acontecimientos condujeron a la creación de dos situaciones. Primero, que los españoles se apropiaran indevidamente de esos terrenos, sin mayores problemas. Segundo, llevar una política de repartimiento de mercedes de tierra abandonada y baldía para promover su cultivo y así superar la crisis.<sup>217</sup>

Por otro lado, la congregación de los pueblos indígenas ocasionó que las tierras que dejaban los naturales, para ocupar otras en lugares diferentes a las que poseían originalmente, se concedieran en merced en perjuicio de los derechos indígenas.

El monarca que en un principio se mostró respetuoso ante la conservación de los indígenas, ordenó, en 1540, que se promoviera el cambio mediante la suspensión del pago del tributo durante un año para que los indígenas accedieran a la congregación y, además dispuso que las tierras que dejaban se les debía respetar permitiéndoles ejercer sus derechos sobre ellas. Sin embargo, en 1546 se expidió otra cédula que estipulaba que se llevara a cabo la congregación pero con diferentes finalidades: reordenar la tierra

---

<sup>217</sup> Menegus, *Del Señorío*, *op. cit.*, p. 141.

de los pueblos indígenas para desocuparlas y establecer ahí nuevos asentamientos de vecinos y mestizos.<sup>217a</sup>

La congregación de pueblos respondió a una situación de crisis del momento como ya lo mencionamos: la despoblación indígena debido a las epidemias y las complicaciones que surgieron de dicha despoblación como fueron la falta de manos para trabajar las tierras, siguiéndole la carencia de los productos básicos de alimentación y la disminución del tributo.

Las tierras que dejaron libres los indígenas al congregarse, se distribuían entre los europeos quedando la mayor parte de los terrenos en manos de los españoles. Por ejemplo, Lesley Byrd Simpson consignó en su trabajo, *Explotación of Land in Central México in the Sixteenth Century*, 643 caballerías de tierra en el Valle de Toluca, en manos de los españoles y 258 caballerías en manos de los indígenas.<sup>218</sup>

Entre las acusaciones que se le imputan al virrey Mendoza, existe una en relación a la concesión de terrenos en favor del oidor Tejeda, en detrimento de los bienes indígenas de Azcapotzalco. Ubicaron a los naturales en terrenos de menor calidad que los que ocupaban originalmente, para conceder los terrenos que dejaban al oidor Tejeda.<sup>219</sup>

Muchos pueblos se resistieron a la congregación, de ahí que se expidiera nuevamente otra real cédula, en 1560, para convencer a los naturales. En esta orden se determinó que se respetaran las

<sup>217a</sup> *Ibidem*, p. 148.

<sup>218</sup> cita en Menegus, p.140.

<sup>219</sup> *Ibidem*, pp. 156-157.

tierras que dejaban los indígenas congregados. Pero generalmente, las tierras que dejaban los naturales se distribuyeron a los vecinos que las solicitaban para estancias de ganado o caballerías.<sup>220</sup>

Es importante resaltar la severa crítica que hizo fray Alonso de la Veracruz sobre los derechos que se adjudicaron, tanto los encomenderos como la Corona, a disponer de los baldíos. Al respecto sostiene que las tierras, aún siendo baldías, no pertenecen al señor (rey o encomendero, según el caso), quien tiene derecho a sus tributos, sino solamente el pueblo, y por capricho no las puede ocupar.<sup>221</sup> Solamente pueden pertenecer al rey si el pueblo le concede la potestad sobre las tierras, porque ni siquiera los gobernadores o principales indígenas, sólo el pueblo; pero si la concesión de tierras incultas o cultivadas, baldías u ocupadas, comunes o particulares se hace sin considerar los principios del bien común, "peca no sólo el poseedor sino también el dominante".<sup>222</sup>

Sin embargo, la severa crítica no detiene las pretensiones de la Corona, ni la codicia de los vecinos: dispusieron de las tierras desocupadas por efectos de las congregaciones y epidemias.

---

<sup>220</sup> *Ibidem*, p. 170.

<sup>221</sup> *Ibidem*, p. 169.

<sup>222</sup> *Ibidem*, p. 170.

b) La disputa entre los marqueses y la Real Audiencia  
sobre el reparto de la tierra

Los procedimientos de las mercedes de tierra en el Marquesado del Valle fueron similares a los que se siguieron en el resto de la Nueva España, pero se presentaron algunos problemas, a los que me referiré enseguida.

Recordemos que en un principio el rey se mostró respetuoso del patrimonio indígena y ordenó disposiciones para su protección tanto para la Nueva España, en general, como para el Marquesado del Valle, en particular. Ahora, sobre los baldíos, el monarca dispuso de ellos, pero sólo los que pertenecían al emperador Moctezuma en calidad de patrimoniales y los que se destinaban al culto religioso. Para el caso del Marquesado del Valle, recordemos que la concesión del dominio eminente fue en base a la costumbre, pero la reina doña Juana le impidió que los baldíos fueran privados del señorío, ordenando que los montes pastos y agua fueran comunes y no vedados. Dicha determinación ocasionó que, tanto el virrey como Hernán Cortés se disputaran el derecho de repartir las tierras baldías en el señorío, sin que ninguna de las dos autoridades procedieran con plena seguridad.

Esta situación complicó la tenencia de la tierra en el siglo XVI. En primer lugar, como ninguna de las dos autoridades tenía la certeza de tal derecho, las mercedes de tierra fueron escasas.

En segundo lugar, los solicitantes de mercedes solían recurrir tanto al marqués como al virrey, originándose el problema de "la

dualidad señorial", según la expresión de Bernardo García Martínez<sup>223</sup>.

En tercer lugar, se dieron casos en que el beneficiado una vez que recibía las mercedes de tierra otorgadas por el marqués, recurría posteriormente al virrey para que éste la aprobara, con la finalidad de asegurar la legitimidad de la posesión.

En cuarto lugar, el marqués reconoció la propiedad de los bienes raíces de indígenas y vecinos españoles dentro de su Estado, lo que significaba que, en caso de que invadiera sus terrenos con las mercedes de tierra que concedía, tanto indígenas como españoles podían demandarlo apelando en segunda instancia ante la Real Audiencia para que lo obligaran a restituirles sus propiedades.

Cabe resaltar la situación que se presentó en relación a impartir justicia dentro de los límites del marquesado, para entender el por qué las acusaciones de los indígenas o vecinos españoles en contra de las autoridades marquesanas, se encuentran, unas en el juzgado del Marquesado y otras, en el juzgado de la Real Audiencia.

El derecho del marqués a impartir justicia sobre el Marquesado quedó asentado en la carta de donación de 1529. El marqués debía de proceder en primera instancia y el rey se reservaba la última decisión en esta materia, si los habitantes del Marquesado apelaban ante él. Pero en la práctica, el marqués llevó los casos en segunda instancia al igual que el virrey en el señorío, y tanto españoles como indígenas tenían dos vías para que se les hiciera justicia, cuando se presentaban dificultades entre los españoles, entre la

<sup>223</sup> García Martínez, *op. cit.*, p. 100.



población indígena, entre españoles e indígenas o entre éstos dos con las autoridades del Marquesado. Pero cuando los habitantes del Marquesado eran agraviados directamente por el marqués, recurrían solamente a la Real Audiencia en segunda instancia, como sucedió en el caso del cacique de Cuernavaca, don Hernando, quien acusó al marqués en 1536, por haberlo despojado de las tierras de su patrimonio, como quedó expresado en el capítulo anterior. La Real Audiencia expidió una real provisión en favor del cacique<sup>224</sup>.

Otra de las apelaciones en segunda instancia ante la Real Audiencia de los habitantes del Marquesado en contra del marqués, fue la que hizo la indígena doña María, viuda del cacique de Cuernavaca, en 1551, por derechos de agua que Hernán Cortés le quitó de las fuentes de Chapultepec. El doctor Quesada falló en favor de la viuda<sup>225</sup>.

Las autoridades virreinales trataron de impedir que los representantes del Marquesado atendieran los asuntos en segunda instancia. En 1598, el fiscal de la Real Audiencia se quejó de que las autoridades marquesanas atendían dichas apelaciones. Alegaba que solamente a la Real Audiencia le asistía ese derecho en los casos del Marquesado, ya que resolvía las apelaciones en segunda instancia de los habitantes del Marquesado que recurrían a la Real Audiencia. En 1599 se le prohibió al marqués atender las apelaciones en segunda instancia, con el argumento de que era perjudicial hacer salir a los naturales de sus pueblos, para presentarse en la ciudad de México, donde se encontraban las

<sup>224</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 293, exp. 144.

<sup>225</sup> *Ibidem*, leg. 251, exp. 4.

oficinas del gobierno señorial. También las oficinas del gobierno virreinal se encontraban en la ciudad de México, pero los funcionarios de la Real Audiencia no pudieron dar un argumento fundado en el derecho, porque según Bernardo García éste no les asistía<sup>226</sup>.

c) La incertidumbre de Hernán Cortés sobre el dominio territorial del Marquesado

En el tiempo en que Hernán Cortés estuvo al frente del Marquesado, otorgó una merced de tierra en el año de 1536 a Bernaldino del Castillo. Se trataba de una parcela con árboles, piedras y derechos sobre agua, que se localizaba en Amanalco, en la jurisdicción de la villa de Cuernavaca. El marqués hizo la concesión en nombre de Su Majestad, y no como señor de su territorio<sup>227</sup>.

Otra muestra de la inseguridad del marqués en relación a sus derechos sobre los terrenos baldíos de su Estado fue cuando su representante, Juan Balza, solicitó al Cabildo de la ciudad de México, el primero de noviembre de 1531, el título de propiedad de unos molinos que se ubicaban en el río de Tacubaya.<sup>228</sup> El Cabildo se los había mercedado a Cortés en febrero de 1522,<sup>229</sup> antes de la creación oficial del Marquesado, pero si Tacubaya se incluía en la donación que los reyes le hicieron a Cortés en 1529, ya no tenía

<sup>226</sup> García Martínez, *op. cit.*, p. 102.

<sup>227</sup> Chevalier, *op. cit.*, p. 170.

<sup>228</sup> AEXACM, *Actas de Cabildo*, 1 de noviembre de 1531; 3 de julio de 1528.

<sup>229</sup> *Ibidem*, 7 de febrero de 1525.

validez la merced que los oficiales reales le habían hecho al marqués, mucho menos los títulos que solicitaba su apoderado. Sencillamente, la carta de donación que otorgó el rey a favor del marqués, lo hacía dueño y señor de esas propiedades y anulaba las pequeñas concesiones hechas por sus subordinados reales. No se sabe si las autoridades del Cabildo expedieron los títulos que solicitaba el representante del marqués, pero dicha solicitud muestra la inseguridad de Hernán Cortés respecto al dominio eminente.

Finalmente, el marqués dispuso en su testamento, que se restituyeran las tierras a sus propietarios originales, en caso de que hubiera invadido sus terrenos, por la confusión de haber tomado bienes comunales por baldíos <sup>230</sup>.

Los indígenas apoyados en dicha cláusula, apelaron en segunda instancia ante la Real Audiencia para que las autoridades del Marquesado les devolvieran sus tierras, como hicieron los naturales y los caciques de Cuernavaca<sup>231</sup>. Asimismo, los indios de Coyoacán solicitaron la restitución de un terreno que media 1000 brazas de largo por 600 de ancho, que se llamaba Tlazcantitlán. El doctor Antonio de Quesada, funcionario de la Real Audiencia, falló a favor de los indígenas e impuso la multa de 2,000 pesos de oro de minas al marqués si incurría nuevamente en molestarlos<sup>232</sup>.

---

<sup>230</sup> García Martínez, *op. cit.*, p.96.

<sup>231</sup> AGNM, *Códices*, *op. cit.*, hs. 1-28.

<sup>232</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 285, exp. 94.

Las autoridades virreinales, sin dejar de ejercer el derecho de conceder mercedes de tierras en el Marquesado del Valle, intervinieron en las propiedades de Cortés. Aunque en los tiempos del primer marqués las mercedes virreinales fueron escasas, existen algunos ejemplos.

El Cabildo de la ciudad de México fue la primera institución que concedió tierras en los primeros años de la Colonia, para el caso del Marquesado del Valle, antes y después de la creación de éste, otorgó mercedes y derechos de agua a las autoridades virreinales y a vecinos españoles, sobretodo en Coyoacán y Tacubaya.<sup>233</sup> Pero a partir del año de 1530 se anularon los procesos que hizo y se facultó exclusivamente a la Real Audiencia de tal prerrogativa<sup>234</sup>. Sin embargo, el Cabildo intervino en el Marquesado antes y después de esta prohibición.

El ayuntamiento interesado en conservar su dominio sobre un mayor número de propiedades dentro de su jurisdicción, protestó ante la donación que se hizo a Hernán Cortés<sup>235</sup>. No aceptaba que Coyoacán y Tacubaya fueran integrados al señorío del marqués, incluso le recordaron al rey la real provisión, dada en Pamplona el 22 de octubre de 1523, en la cual el soberano prometió no enajenar la Nueva España con nuevos señoríos<sup>236</sup>. El Cabildo insistió en que Coyoacán, Tacubaya y otras villas del Marquesado fueran excluidas de éste, y dio instrucciones a Antonio Serrano de Cardona para que

<sup>233</sup> Gibson, *op.cit.*, p.65, AEXACM, *Actas de Cabildo*, 1525-1535.

<sup>234</sup> Frem, *op. cit.*, 120.

<sup>235</sup> Guillermo Porras Muñoz, *El gobierno de la ciudad de México en el siglo XVI*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1982, p. 43.

<sup>236</sup> *Ibidem*, p. 43.

solicitará ante el rey propios de la ciudad. En la solicitud se incluían a Coyoacán, Tacubaya, Tacuba, Azcapotzalco, Tenayuca, Tepeaquilla, Cuernavaca, Oaxtepec y Yecapixtla<sup>237</sup>. Pero el rey no se las concedió, ni aun cuando el cabildo había acusado a Hernán Cortés de invadir el ejido de Coyoacán<sup>238</sup>.

Por otro lado, el ayuntamiento concedió tierras en la jurisdicción del marqués. En 1543 entregó mediante censo enfiteútico un sitio de batán, que se ubicaba en el río que descendía de la sierra a Coyoacán, en un lugar que llamaban Apantepespusco, a Jerónimo de León, con una renta anual de 375 maravedís<sup>239</sup>.

El virrey comisionó al Cabildo de la ciudad de México para que practicara las diligencias sobre dicha concesión, como si Coyoacán fuera parte de la jurisdicción del Ayuntamiento. Ante estas acciones del Cabildo la Real Audiencia no se molestó, ya que eran lugares que también la Real Audiencia pretendía. En 1532, la Real Audiencia solicitaba al rey que fijara el límite de la jurisdicción del Ayuntamiento en cinco leguas, pues éste se excedía en terrenos que le correspondían a la Real Audiencia<sup>240</sup>.

No está comprobado que la Real Audiencia y el Cabildo se hubieran unido en contra del marqués para invadir su territorio en cuanto a las concesiones de tierra, sin embargo, las actas de cabildo dejan suponer que actuaban contra un mismo enemigo. La Real Audiencia no

<sup>237</sup> *Ibidem*, p. 44.

<sup>238</sup> AEXACM, *Actas de Cabildo*, 23 de octubre de 1532.

<sup>239</sup> *Ibidem*, 1 de octubre de 1543.

<sup>240</sup> Porras, *op. cit.*, p. 45.

se molestó por la cesión que hizo el Cabildo del batán en Coyoacán y además, la Real Audiencia concedió mercedes dentro de los límites del señorío de Cortés, en la Villa de Toluca, en el mismo año que el Ayuntamiento cedió el batán. Los terrenos los concedió entre los años de 1542 y 1543.<sup>241</sup>

Ante la incertidumbre del marqués y la intervención de los oficiales reales en relación a las concesiones de tierra en el Marquesado del Valle, los españoles e indígenas que deseaban mercedes de tierra se encontraban ante un dilema: ¿a quién recurrir? Unos se dirigían al virrey y otros al marqués, o bien, los españoles preferían comprar los terrenos a los indígenas y los indígenas sin tierra procedieron, en algunos casos, a invadir terrenos de la nobleza indígena.<sup>242</sup>

Pero también ocurrió que los solicitantes al recibir la merced del marqués, recurrieron posteriormente al virrey para que la aprobara. Esto nos recuerda el derecho que se reservó el rey de confirmar las mercedes que otorgaban los virreyes en la Nueva España.

Por ejemplo, Hernán Cortés otorgó una merced de cuatro caballerías de tierra, a favor de San Andrés Totoltepec, un pueblo sujeto a la villa de Coyoacán. Las tierras, ubicadas en Tepeximilpan, se destinaron para propios de la comunidad. Los indígenas se dirigieron posteriormente al virrey Antonio de Mendoza, en 1547, para que aprobara la merced, con el objeto de

---

241 AGNM, *Mercedes*, vol. 1, exp. 6, f. 4v., exp. 171, f. 80v., vol. 2, exp. 561, f. 228, exp. 34 y 53.

242 Jarquin *op. cit.*, pp. 201-202.

que tuvieran mejor derecho y título de ella. En 1562, la merced fue confirmada por el virrey Luis de Velasco<sup>243</sup>.

### Conclusiones

El primer marqués del Valle no dispuso de los baldíos de su señorío libremente. El hecho de que la emperatriz había mandado que los montes prados y aguas del Marquisado fueran comunes y no vedados, ocasionó una serie de problemas en la tenencia de la tierra de esa región: Los marqueses y los representantes del gobierno virreinal otorgaron mercedes de tierra en el señorío, pero ninguna de las dos autoridades procedió con plena seguridad en el reparto de la tierra, de ahí la escasez de mercedes en los años en que Cortés estuvo al frente del señorío. Debido a la confusión, los solicitantes de mercedes tenían dos alternativas: el virrey o el marqués. Una vez que el beneficiado obtenía la merced del marqués, en ocasiones se dirigía posteriormente al virrey para que se la confirmara. La escasez de mercedes ocasionó que los españoles al no poder conseguirlas recurrieran a la compra o la apropiación ilegal de las tierras y los indígenas que no podían conseguir tierras, procedieron a invadir las de otros indígenas.

La inseguridad de Hernán Cortés sobre el derecho al dominio eminente de los baldíos de su señorío, antes de que la reina doña Juana restringiera dicha facultad, le hizo proceder con cautela. Cuando concedía alguna merced lo hacía en nombre del rey, e incluso, se dirigió al virrey para solicitarle títulos de propiedad de inmuebles de su propio territorio. Asimismo declaró en su

---

<sup>243</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg 355, exp. 12.

testamento que se restituyeran los terrenos de terceros, en caso de haberlos invadido al ceder las mercedes de tierra.

En lo que se refiere a la administración de justicia del Marquesado le correspondía al marqués en primera instancia, en segunda, al virrey y en tercera, al rey, pero Cortés procedió también en segunda instancia, y los habitantes del Marquesado apelaron ante las dos autoridades en segunda instancia, a menos que fueran afectados directamente por el marqués, que en este caso, siempre recurrieron ante la Real Audiencia en segunda instancia.



## Capítulo Sexto

## Martín Cortés y el dominio eminente del Marquesado (1547-1567)

## a) El ejercicio de la facultad del dominio eminente

Martín Cortés, hijo de Hernán Cortés y segundo marqués del Valle, heredó el Marquesado en 1547 cuando estaba en España. En 1563 se trasladó a la Nueva España y estuvo al frente del señorío hasta 1567, fecha en que el señorío fue secuestrado por la Corona.

Entre 1547 y 1567 concedió mercedes de tierra, arrendó y vendió propiedades tal y como acostumbraban hacer los señores de vasallos en los reinos de Castilla.

Antes de su llegada a la Nueva España, facultó a sus representantes para que pudieran proceder a efectuar cualquier transacción en su nombre. El alcalde mayor de la villa de Tehuantepec concedió caballerías de tierra y estancias de ganado en su nombre<sup>244</sup>.

Entre éstas podemos citar la concesión de diez caballerías a favor de Jerónimo Cortés, hijo del propio marqués, en el barrio de San Antonio Cacalomacan, sujeto de Toluca. Estas mercedes de tierra aparecen mencionadas en las contradicciones que hizo el marqués en el año de 1584<sup>245</sup>, sobre una permuta de terrenos entre el cacique Hernando y los indios de San Antonio Cacalomacan.

El marqués también arrendó propiedades de su Estado. Los arrendamientos resultaron ser una fuente de ingresos muy lucrativa. Los contratos se hacían por una duración corta, de 3 a 4 años, el

<sup>244</sup> García Martínez, *op. cit.*, p. 96; Chevalier, *op. cit.*, p. 391.

<sup>245</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 189, exp. 6, f. 18 v.

arrendatario debía de construir toda la infraestructura, de acuerdo con un proyecto que estaba preestablecido por el marqués, para los terrenos baldíos. En los casos en que se arrendaran determinadas unidades productivas, una parte de la renta se pagaba en dinero y otra con productos de la hacienda. O bien, la renta se pagaba exclusivamente con una parte de la producción. Los recursos materiales y riesgos de la empresa iban a cuenta del arrendatario: compra de esclavos, sueldos de indios, recursos materiales o de materia prima; el riesgo de perder todo en caso de que la empresa fracasara por malas cosechas, por fenómenos naturales como heladas, inundaciones, terremotos u otro percance.

El arrendamiento que hizo Alvaro de Andrada, administrador del Estado, a favor de Manuel de Báez, vecino de la villa de Oaxtepec, en el año de 1575, de dos caballerías de tierra, nos muestra cómo el arrendatario se comprometió a levantar la infraestructura, en lugar de pagar una renta.

Las caballerías de tierra que le concedieron no eran contiguas: una se localizaba en términos de Suchimilcatzingo y la otra en el pueblo de Ahuehuepa, ambos en la jurisdicción de Oaxtepec. En el contrato se estableció lo siguiente:

- 1) Las caballerías se arrendaron por tres años.
- 2) En el primer año del arrendamiento, el arrendador se comprometió a edificar en una de las caballerías, una casa con su portal; un cuarto de 60 pies de largo y 18 de ancho, con una cámara alta para "tuza" (sic), con madera, paredes y jacal junto a la era

de 60 pies de largo por 20 de ancho y un corral de madera. Además se comprometió a labrar toda la tierra.

3) En el segundo año tenía que cultivar la otra caballería.

Para el tercer año no se especificaba nada, posiblemente se dejaba libre de compromiso para que, por lo menos, el arrendatario disfrutara doce meses de lo que había construido en los años anteriores.

4) El arrendatario debía de respetar las tierras de los indios y ocupar solamente las del marqués.

5) En caso de que el arrendatario no edificara nada, ni labrara la tierra en el plazo señalado, el marqués lo haría y el arrendatario tendría que pagar todo, de lo contrario se procedería a confiscar sus bienes.

6) El arrendador se comprometía a dar al arrendatario otras tierras de la misma calidad, en caso de que alguna persona o justicia se las quitara.

7) Finalmente, para garantizar el cumplimiento del contrato, el administrador del Estado, en nombre del marqués, obligaba sus bienes y Manuel Báez su persona y bienes<sup>246</sup>.

La corta duración de los arrendamientos ofrecía la ventaja de aumentar la renta cada vez que se volvía a arrendar la propiedad, en plazos cortos. Por ejemplo, la renta que el marqués impuso al nuevo arrendatario fue muy alta, porque la construcción que hizo Manuel Báez en las caballerías, le daba la característica de finca

---

<sup>246</sup> *Ibidem*, vol. 49, exp. 5, f. 125.

y esto implicaba un valor mayor y un aumento en la renta. Pero en el caso de que el marqués no quisiera continuar arrendándolas, de todos modos obtenía ganancias, porque la infraestructura que se había construido no le había ocasionado al marqués la inversión de ningún capital.

El arrendamiento que otorgó Guillén Peroza de Ayala, administrador del Estado, a favor de Domingo de Ibarra, vecino de la villa de Oaxtepec, de un molino harinero, en el año de 1580, es un ejemplo de arrendamiento de una unidad productiva específica. En este caso la renta consistía en una parte de la producción.

Las condiciones del contrato eran las siguientes:

- 1) El molino se arrendó por tiempo de 4 años.
- 2) La renta anual era 300 fanegas de trigo bueno, limpio y medido con la medida derecha "que ahora se usa".
- 3) En caso de que se confiscara el Estado, el arrendatario podía gozar igualmente del molino sin suspender la renta.
- 4) Si ocurría cualquier caso fortuito y dañaba el molino, se continuaría con el pago de la renta.
- 5) Al arrendatario se le exigió un fiador. En este caso, fue el mercader Francisco González.
- 6) El inmueble arrendado incluía un esclavo que trabajaba en él, y en caso de que éste muriera en el tiempo del arrendamiento, su reposición iba a cuenta del marqués<sup>247</sup>.

---

<sup>247</sup> *Ibidem*, vol. 50, exp. 7, fs. 173-180.

Este molino harinero se ubicaba en las cañadas de Alhuhuepa y posiblemente se trataba de la misma finca que cinco años antes se había arrendado a Manuel Báez. Si fuera el caso, entonces para estas fechas, dichas tierras ya no estaban separadas. Recordemos que eran dos caballerías en diferentes lugares, pero no distantes una de otra. Y en el contrato de 1560, se dice "arriendo el molino harinero con las tierras...[que forman] todas un cuerpo". Además de las tierras, menciona la casa, molino, jacales, piedras, herramientas y un negro.

Del mismo modo, arrendó dos estancias de ganado menor llamadas Atengo, con 10,000 ovejas, en la Villa de Toluca por tres años (1562-1564). Los arrendatarios, Alonso Pérez y Pedro Gómez, se comprometieron a pagar por ellas mil pesos y 500 arrobas de lana cada año<sup>248</sup>.

Asimismo, Martín Cortés le concedió a Pedro de Paz, encomendero de Totonilco, los derechos tributarios del pueblo de Guazquecoloya, sujeto de Totonilco. Posiblemente, esta transacción se hizo con la condición de que se casara con Francisca Ferrer, doncella de la marquesa del Valle, o bien pudo haberlos ofrecido como dote. Cualquiera que haya sido la razón, lo cierto es que concedió los tributos en base a las prerrogativas señoriales a las cuales aspiraron siempre los marqueses del Valle <sup>249</sup>.

En forma paralela a estas acciones de Martín Cortés, los virreyes otorgaron mercedes de tierra en el Marquesado antes del secuestro,

---

<sup>248</sup> *Ibidem*, leg. 413, exp. 2.

<sup>249</sup> *Ibidem*, vol. 50, exp. 17.

recordemos que las autoridades virreinales tenían la facultad de disponer de los baldíos del señorío de Cortés, de acuerdo a la orden de la reina doña Juana como ya lo indicamos, así que, mientras Martín Cortés actuaba con más fiereza, las autoridades virreinales quisieron demostrarle al marqués que ellos también tenían autoridad en su territorio.

Las mercedes virreinales en el Marquesado entre 1550 a 1565 fueron más numerosas que en los tiempos de don Hernando. Ha quedado registro de treinta y una, que beneficiaron al Cabildo a y los funcionarios de la Real Audiencia, quienes aprovecharon introducirse en el señorío de Cortés y así contrarestar sus alcances jurídicos y territoriales.

Por ejemplo, el Ayuntamiento recibió una estancia en Oaxaca y las autoridades del virrey resolvieron los conflictos entre los vecinos españoles del mismo lugar, en relación a la posesión de un ejido. Asimismo, el alguacil mayor Juan de Albornoz recibió tierras en Oaxaca. Los vecinos españoles de Toluca se beneficiaron con un ejido. Los escribanos Antonio Alonso, Rodrigo Becerro y Francisco de Salazar y otros españoles como Pedro de Vargas, Gabriel Ruiz, Bartolomé Fonce y Pedro Hernández recibieron cada uno un solar en la calzada de Coyoacán. Martín Dricio se benefició con un herido de molino y una caballería en Tacubaya, (ver cuadro 2).

Del mismo modo, el virrey Luis de Velasco resolvió pleitos en torno a propiedades entre los naturales de Coyoacán, Churubusco y Culiacán. Los naturales del Valle de Toluca solicitaron un amparo del virrey para que se les permitiera el aprovechamiento del tule y

pesquerías e, incluso, en 1555 el virrey prohibió al marqués y a los alcaldes mayores del Marquesado que concedieran mercedes sin su licencia. El virrey fundamentó la prohibición en que estas mercedes perjudicaban a los indios<sup>250</sup>.

Martín Cortés, a diferencia de su padre, trató de ejercer las prerrogativas señoriales como se acostumbraba en los señoríos españoles, pero con dicho proceder las autoridades virreinales se mostraron aún más renuentes y quisieron demostrar a don Martín que a pesar de su seguridad, la Real Audiencia podía intervenir en su territorio. Esta forma de proceder del marqués hicieron reaccionar al virrey coléricamente, llevando una demanda ante el Consejo de Indias, cuya sanción impuesta al segundo marqués fue el secuestro de su señorío.

#### b) Dificultades de Martín Cortés con la Real Audiencia

Las facultades señoriales de que se arrogaba el marqués, como la concesión de tierras baldías en el Marquesado, el uso del sello en el papel (elaborado de plata con las armas de la casa, una corona y el título ducal)<sup>251</sup>; el recibimiento que hizo al visitador Valderrama, acto que le correspondía al virrey<sup>252</sup>; la representación que hizo en nombre de los encomenderos para solicitar al rey el reparto perpetuo de los indios y de las encomiendas<sup>253</sup> y finalmente la supuesta pretensión de sublevarse

<sup>250</sup> García Martínez, *op. cit.*, p.96.

<sup>251</sup> *Ibidem*, p. 74.

<sup>252</sup> Vicente Riva Palacio, *México a través de los siglos*, 3er. vol., 17. ed., México, Editorial Cumbre, S.A., 1981, p.74.

<sup>253</sup> AEXACM, *Actas de Cabildo*, 4 de febrero de 1564.

para independizar la Nueva España de Castilla y proclamarse monarca de ella<sup>254</sup>, provocaron fricciones con el virrey Luis de Velasco, quien procedió al secuestro del Marquesado del Valle en 1567. El secuestro consistió en la confiscación de sus bienes y la suspensión de la jurisdicción civil y criminal. Fue hasta 1574 cuando le devolvieron al marqués los derechos sobre sus propiedades y rentas; y en 1593, los derechos de justicia.

Con el secuestro del Marquesado, el conflicto entre el virrey y el marqués sobre el reparto de las tierras se suspendió temporalmente. Los españoles e indígenas recurrieron sólo al virrey, sin que las autoridades del Marquesado protestaran.

Cabe resaltar que entre 1562 y 1591 los marqueses del Valle solicitaron veintitrés mercedes de tierra a los virreyes. Bernardo García Martínez señaló que las tierras que solicitaron se ubicaban dentro de los límites del Marquesado<sup>255</sup>. Desafortunadamente, los documentos no aclaran si eran tierras de ese señorío, aunque durante el secuestro no existía diferencia, porque los marqueses estaban en calidad de vasallos del rey como el resto de los habitantes, porque se les suprimieron todos sus derechos.

La mayoría de las mercedes que solicitó el marqués se ubicaban en Tehuantepec, jurisdicción de Jalapa, en donde poseía varias haciendas de ganado mayor y menor (ver cuadro 3). Los seis sitios de estancia de ganado menor que se le otorgaron en Tlacotalpa,

---

<sup>254</sup> Riva Palacio, *op. cit.*, p. 386.

<sup>255</sup> García Martínez, *op. cit.*, p. 96.



Veracruz, eran tierras que se ubicaban fuera de los límites del Marquesado, entre Tuxtla y Cotaxtla<sup>256</sup>.

Al levantarse el secuestro, se reiniciaron los conflictos sobre el derecho a repartir las tierras baldías del Marquesado.

Martín Cortés fue el primero que pretendió ejercer las facultades señoriales del Marquesado con más firmeza y seguridad que su padre, y sobretodo reclamó las tierras mostrencas y *ab intestato*, después de que se levantó la confiscación de sus bienes, en los siguientes términos.

En las contradicciones que hizo el español Francisco de Priego, y los indígenas de San Mateo Cecozotiquipaqué sobre la permuta de unos terrenos entre el cacique de Toluca y los indígenas del pueblo de San Mateo Ocozotiquipaqué<sup>257</sup>, el representante del marqués, el escribano de Su Majestad, Juan Ramírez, alegó que era justo suceder en el derecho de propiedad de las tierras baldías del Estado, que no estaban en poder de terceros como las tierras vacantes por muerte de los indios y que no dejaban herederos<sup>258</sup>.

Esta reclamación se fundaba en los derechos señoriales de los reinos españoles, que facultaban al señor a tomar las heredades o edificios que abandonaban sus vasallos<sup>259</sup>.

---

<sup>256</sup> Peter Gerhard, *Geografía Histórica de la Nueva España, 1519-1821*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Históricas, 1986, p. 270.

<sup>257</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 129, exp. 6.

<sup>258</sup> *Ibidem*, f. 18 v.

<sup>259</sup> Claudio Sánchez-Albornoz, *Estudio sobre las instituciones medievales españolas*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1965, p. 806.

El expediente del litigio está incompleto y no se sabe el resultado final de esta pretensión, es probable que el fallo haya sido contrario al marqués, pues aún no se levantaba completamente el secuestro. La Real Audiencia administraba la jurisdicción civil y criminal y no iba a permitir favorecer a su adversario.

#### Conclusiones

Don Martín, segundo marqués del Valle, concedió mercedes de tierras baldías y reclamó las tierras despobladas por la muerte de indígenas *ab intestato* o que habían cambiado de residencia. Sin embargo, el virrey y la Real Audiencia también intervinieron en el Marquesado, con lo cual el conflicto de competencia entre las dos autoridades, que se había presentado en tiempos de Hernán Cortés, no sólo continuó sino que se acentuó en estos años. A una mayor firmeza del marqués en ejercer derechos señoriales que no le correspondían, los representantes del rey reaccionaron con una mayor injerencia en los asuntos del Marquesado, hasta el punto que en 1555 se prohibió a las autoridades marquesanas conceder mercedes sin licencia del virrey. Pero además, las fricciones de Martín Cortés con el virrey Luis de Velasco, condujeron al secuestro del Marquesado en 1567, que se mantuvo hasta 1593.

Además, de dichas acciones de, Martín Cortés, en los años que estuvo al frente de su señorío, cabe resaltar los arrendamientos de terrenos desocupados, que se diferenciaban sustancialmente de los arrendamientos de las comunidades indígenas. Estos establecieron arrendamientos de larga duración, el marqués concedió terrenos en arrendamiento por plazos cortos, en donde el arrendatario se

obligaba a construir la infraestructura de acuerdo con un proyecto de explotación que había planeado el marqués con anticipación a cuenta de la renta. De este modo, los baldíos se convirtieron en fincas, subió su valor y en consecuencia, el beneficio que se podía obtener mediante su arrendamiento era mucho mayor.

En los años que Martín Cortés estuvo al frente del señorío supo explotar y sacar beneficio de los baldíos. Los concedió mediante arrendamiento, por plazos cortos, y dejaba la construcción de la infraestructura de acuerdo con un proyecto de explotación que había planeado con anticipación, a cuenta de la renta.

A diferencia de su padre reclamó los baldíos y tierras despobladas por los indígenas que habían muerto o habían cambiado de residencia, sin haber dejado herederos. Los reclamos que hizo sobre dicho derecho se basaban en las prerrogativas señoriales españolas, pero desafortunadamente para el marqués Martín dichos reclamos aunado con otras pretensiones fueron causa de la confiscación del Marquisado y él fue desterrado a España, sin ver realizados sus ideales a los que siempre anheló: ejercer sus facultades señoriales tal y como se practicaba en los señoríos españoles.

## (Cuadro 2)

## Mercedes virreinales en el Marquesado del Valle (1550-1565)

Año	Tipo de merced	Beneficiado	Ubicación	Fuente
1550	Herido de molino y caballería	Martín Dricio	Tacubaya	AGNM, <u>Mercedes</u> , vol 3, f. 201.
1550	Sitio de estancia	Francisco de Olmos	Valle de Matlatzinco	AGNM, <u>Mercedes</u> , vol 3, exp. 528 f. 213 v.
1550-1555	Ejido	Varios españoles	Pueblo de Toluca	Colín, <u>Índice</u> , 1987.
1551	Solicitud de tierras	Juan de Albornoz, alguacil mayor	Oaxaca	Spores, <u>Documentos</u> , 1973.
1555	Sitio de estancia	La Ciudad	Oaxaca	Spores, <u>Documentos</u> , 1973.
1556	Herido de agua	n/i	Etla, a un cuarto de legua que es del marqués	Spores, <u>Documentos</u> , 1973.
1556	Sitio de estancia para ganado mayor	Bartolomé de Zarate	Tehuantepec	Spores, <u>Documentos</u> , 1973.
1556	Una y media caballerías	Bartolomé de Fontana	En términos de Tacubaya y Coyoacán	AGNM, <u>Mercedes</u> , vol 4, f. 305.
1556	Orden para resolver contradicciones	Entre naturales	Coyoacán, Churubusco y Culiacán	AGNM, <u>Mercedes</u> , vol 4, f. 316v
1560	Que el ejido se mida en otra parte	Vecinos de Oaxaca	Oaxaca	AGNM, <u>Mercedes</u> , vol 5, f. 86

1560	Sitio de estancia para ganado y una y media caballería	Francisco de Velasco y Pedro de la Fuente	En términos de Coyoacán en el cerro Cocotepeque	AGNM, <u>Mercedes</u> , vol 5, f. 126
1561	Sitio de estancia	Juan de Portugal	Valle de Matlatzinco	Colin, <u>Indice</u> , 1967
1563	Solicitud de amparo en el aprovechamiento del tule y pesquerías	Naturales de Ixtlahuaca	Lagos y rios de la comarca	Colin, <u>Indice</u> , 1967
1563	Sitio de estancia para ganado menor	Juan Ramirez	Valle de Matlatzinco	Colin, <u>Indice</u> , 1967
1564	Sitio de estancia para ganado menor	Juan de San Miguel, hijo del gobernador	En términos de Matlatzinco	AGNM, <u>Mercedes</u> , vol 7, f. 365.
1565	Solar	Pedro Hernandez vecino de México	Calzada de Coyoacán	AGNM, <u>Mercedes</u> , vol 8, f. 87v.
1565	Solar	Bartolomé Ponce	Calzada de Coyoacán	AGNM, <u>Mercedes</u> , vol 8, f. 94v.
1565	Solar	Gabriel Ruiz	Calzada de Coyoacán	AGNM, <u>Mercedes</u> , vol 8, f. 112.
1565	Solar	Antonio Alonso, escribano público	Calzada de Coyoacán	AGNM, <u>Mercedes</u> , vol 8, f. 118.
1565	Solar	Rodrigo Becerro escribano público	Calzada de Coyoacán	AGNM, <u>Mercedes</u> , vol 8, f. 147v.
1565	Dos sitios de estancia	Juan Gonzalez	Oaxaca	Spores, <u>Documentos</u> , 1973.
1565	Solar	Francisco de Salazar, escribano público	Calzada de Coyoacán	AGNM, <u>Mercedes</u> , vol 8, f. 151v.
1565	Solar	Pedro de Vargas	Calzada de Coyoacán	AGNM, <u>Mercedes</u> , vol 8, f. 152.

(Cuadro 3)

Mercedes adquiridas por Martín Cortés de las  
autoridades virreinales (1582-1591)

Año	Tipo de merced	Ubicación	Fuente
1582	Un sitio para corral	Camino nuevo de Tatepec bajo el río Zocagayt	AGNM, Mercedes vol.11, f.173.
1584	Tres sitios de estancia para ganado	n/i	AGNM, Hospital de Jesús, leg. 128, exp. 1.
1588	Cinco sitios de estancia para ganado menor	En términos de Tehuantepec, Iztatepec y Suchitlan	AGNM, Mercedes vol.14, f. 72v.
1588	Dos sitios de estancia para ganado menor	En términos de Guazontlan y del mar del Sur	AGNM, Hospital de Jesús, leg. 287, exp. 5.
1588	Dos sitios de estancia para ganado	En Guazontlan	AGNM, Hospital de Jesús, leg. 287, exp. 6.
1589	Seis Sitios de estancia para ganado menor	En términos de Tlacotalpa, Veracruz	AGNM, Hospital de Jesús, leg. 107, exp. 48
1591	Tres sitios de estancia para ganado mayor y uno para ganado menor	En términos de Petapa y Suchitlan	AGNM, Mercedes vol 16, f.168.

## Capítulo Séptimo

### Crisis económica del Marquesado del Valle a principios del siglo XVII. Causas.

Los beneficios del Marquesado del Valle permitieron a la familia Cortés vivir con opulencia en el siglo XVI. Pero a principios del siglo XVII sufrió una crisis económica que se prolongó a lo largo de la centuria. El incumplimiento de los legados que fundó Hernán Cortés antes de morir, el secuestro del Marquesado por la Corona entre 1567-1593 y los empréstitos que solicitaron don Martín y don Fernando, segundo y tercer marqués respectivamente, entre 1586 y 1597, agotaron los fondos de la familia. La quiebra del Marquesado se presentó en 1600 a raíz del concurso de acreedores, de ese año. Los compromisos financieros de los marqueses no se pudieron saldar.

En este capítulo nos referiremos a las causas que ocasionaron la crisis económica del Marquesado, señalando cuáles eran sus ingresos antes y después del secuestro, para conocer los cambios económicos, y cómo a pesar de las cuantiosos recursos del Marquesado se produjo la quiebra. Veremos también cómo estos acontecimientos junto con los préstamos que solicitó el tercer marqués, don Fernando Cortés, impidieron el cumplimiento pleno de los legados del conquistador, llevando al Marquesado a la ruina.

#### a) Los ingresos del Marquesado antes del secuestro

Al morir Hernán Cortés en 1547, el Marquesado del Valle gozaba de abundantes riquezas. El ramo que cubría el mayor número de los fondos eran los tributos, que se percibían en dinero, oro,

especies, servicios personales, prestaciones materiales y alimenticios. Otra fuente de ingresos eran los diezmos, que significaban sumas nada despreciables.

El tributo era una prerrogativa que otorgó el rey al marqués en 1529. Este percibía el tributo, pero no podía imponer la tasación libremente, pues tenía que solicitar licencia real para poder realizarla<sup>260</sup>.

Desde 1536 se establecieron las normas tributarias a que se debían sujetar, tanto los encomenderos como los señores de vasallos. Las Leyes Nuevas de 1542, además de ratificar las anteriores disposiciones, contemplaron ciertas consideraciones para los tributarios. Una de ellas era que el indígena debía ser bien tratado por las personas encargadas de cobrar los tributos, sin recurrir a abusos. Otra prohibía el servicio personal como carga tributaria, principalmente en los trabajos que se realizaban en las minas. Mediante la ordenanza del 22 de febrero de 1549, el rey prohibió todo tipo de servicio personal de los indígenas de la Nueva España. Asimismo, ordenó la moderación de tributos en aquellos pueblos donde la tasación fuera exagerada<sup>261</sup>.

Los marqueses del Valle no respetaron dichas reglamentaciones y obligaron a los indígenas a pagar tributos excesivos. Las quejas de los naturales y de los oficiales reales no tardaron y se dejaron escuchar en 1533, 1544 y 1553, entre otras. Las quejas se referían

---

<sup>260</sup> García Martínez, *op.cit.*, p. 145.

<sup>261</sup> José Miranda, *El tributo indígena en la Nueva España durante el siglo XVI*, México, El Colegio de México, 1952, pp. 93-104.



al alza de los tributos, despojo de las tierras y a una sobrecarga de los servicios personales<sup>262</sup>.

Ante las protestas, el monarca dispuso que se practicaran las diligencias correspondientes, para que se efectuara la moderación de los tributos y la prohibición del servicio personal.

El Marquesado del Valle recibió visitas de los oficiales reales en 1542, 1544, 1551, 1553 y 1563 a 1564<sup>263</sup>. El resultado fue que se moderaron los tributos, pero sólo fue un alivio momentáneo para los indígenas porque una vez que el representante real abandonaba el Marquesado, las autoridades de éste incurrian de nuevo en los anteriores excesos.

Los tributos que recibían los marqueses eran tan variados y cuantiosos que permitieron no sólo levantar la infraestructura de las empresas de explotación económica, sino también, de mantener el aparato burocrático del Marquesado y aún enviar grandes capitales a España.

Según el tipo de bienes que ofrecía cada uno de los poblados del Estado, el marqués supo utilizarlos para diferentes actividades económicas. Por ejemplo, para el abastecimiento doméstico recibía frijol, ají, cocoa, gallinas, huevos, miel, pescado, camarones, ranas, sal, leña, hierbas para sus caballos, carbón, ocote,

---

<sup>262</sup> Silvio Zavala, *Tributo y servicios personales de indios para Hernán Cortés y su familia (extractos de documentos del siglo XVI)*, México, Archivo General de la Nación, 1984, pp. 107, 140-147.

<sup>263</sup> Zavala, *op. cit.*, pp. 213-215, 231-259, 299-303; *El libro de las tasaciones de los pueblos de la Nueva España, siglo XVI*, México, Archivo General de la Nación, 1952, pp. 198-200, 580-586.

tortillas y tamales. Como utensilios de cocina recibía jícaras, ollas, comales, jarras y otros.

El trigo y el maíz que entregaban anualmente los indígenas eran subastados y el dinero de estas ventas se destinaba a las cajas del tesoro de la familia Cortés. La ropa, como mantas, naguas, camisas, colchas, toldillos de henequén y otras prendas, igualmente, significaban entradas de dinero.

Las prestaciones personales de trabajo como contribución tributaria fueron muy importantes en el Marquesado del Valle entre 1530 y 1574. Los indígenas trabajaban en las unidades productivas del marqués.

Por ejemplo, Hernán Cortés empleó 80 hombres en el ingenio de Tlaltenango en Cuernavaca y alrededor de 1000 en el cultivo de la seda en Tacubaya<sup>264</sup>. Los indígenas de Toluca y Tehuantepec fueron enviados a las minas de Taxco<sup>265</sup> y estos últimos también se emplearon en la fabricación de los barcos. En Toluca se ocuparon 40 indígenas para atender las ovejas en la estancia de Atengo<sup>266</sup>.

El servicio personal se destinó también en la realización de obras como la edificación de las casas principales de Cortés en la ciudad de México y Cuernavaca, a la construcción de acueductos y de puentes. Estas actividades ocasionaron una constante movilización, no solamente al interior de las jurisdicciones que conformaban el señorío, sino también fuera de ella.

---

<sup>264</sup> Zavala, *op. cit.*, pp. 148-150.

<sup>265</sup> García Martínez, *op. cit.*, p.146.

<sup>266</sup> *El libro de las, op. cit.*, p. 372-374.

El desplazamiento que tenían que realizar los indígenas de una región a otra para traer y llevar los materiales de construcción de las obras mencionadas, implicó la necesidad de construir caminos. Ejemplo de ello fue el que se levantó en 1556 en Tuxtla, Veracruz, para suministrar la piedra y cal para concluir el ingenio de Tuxtla<sup>267</sup>. Los antiguos caminos que utilizaban los naturales fueron aprovechados. Chalco y Texcoco enviaron cal, madera y piedra a la ciudad de México en canoas por la laguna<sup>268</sup>.

Otra fuente de ingresos eran los diezmos y primicias de los pueblos del Marquesado. El papa Clemente VII se los otorgó a Hernán Cortés el 16 de abril de 1529. Pero, en virtud de que se trataba de una prerrogativa real le fueron retirados en 1532 y Cortés tuvo que devolver las bulas<sup>269</sup>. Sin embargo, continuó cobrando los diezmos, y los representantes de la iglesia lo demandaron en 1559 porque no devolvía los diezmos<sup>270</sup>. En 1560 el rey ordenó, en carta ejecutiva, al marqués, el pago de los diezmos de acuerdo a la tarifa que se estableció en 1544 y 1545<sup>271</sup>.

El representante del marqués Alvaro Ruiz argumentó que no pretendía retener los diezmos, mucho menos dejar de pagar a quien por derecho pertenecían. Sin embargo, como la Iglesia tenía la obligación de administrar la limosna y ejercicio de los Santísimos Sacramentos en los pueblos del Marquesado, y no había cumplido, por lo tanto, los marqueses habían tenido que gastar los diezmos

---

267 Zavala, *op. cit.*, p. 264.

268 *Ibidem*, p. 219.

269 Riva Palacios, *op. cit.*, p. 196.

270 AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 394, exp. 4, f. 10.

271 *Ibidem*, f. 272.

que cobraron en la fabricación de iglesias y en los salarios de los sacerdotes, quienes se encargaban de doctrinar los naturales<sup>272</sup>.

El fallo resultó favorable para el marqués, ya que se le ordenó justificar los gastos de los diezmos. Esto implicaba no devolver nada en caso de que comprobara haber gastado todo, o al menos regresar alguna parte. Por ejemplo, tenía que devolver 693 pesos de los años de 1573 a 1575, de un total de 2,315 pesos, porque logró justificar 1,621 pesos. No obstante, para 1582 no había cumplido con ese pago<sup>273</sup>.

En el año de 1568 los tributos de Oaxtepec, Yecapixtla, Tepoztlán y Cuernavaca ascendían a 27,485 pesos; los de Oaxaca, Cuilapan, Etna y Tlayacapa a 19,582 pesos; los de Toluca y el Valle de Matlatzincó eran de 11,423 pesos; los de Coyoacán y Tacubaya 8,872 pesos; los de Tehuantepec y Jalapa de 7,135 y los de Tuxtla, Cotaxtla y la Rinconada de 2,613 pesos. En total sumaban 77,110 pesos. Las cantidades recibidas por los arrendamientos de propiedades urbanas y rurales como los molinos de Miraflores, Ahuehueva, los ingenios azucareros de Tlaltenango y Tuxtla, las minas de Zacualpan, los ingresos por concepto de los censos enfiteúuticos del peñol de Tepeapulco y las casas y tiendas de la ciudad de México ascendían a 22,000 pesos aproximadamente. Además la familia Cortés poseía cuarenta mil cabezas de ganado mayor y menor que se encontraban distribuidos en las haciendas de Toluca, Oaxaca y Tehuantepec (ver cuadro 4).

---

<sup>272</sup> *Ibidem*, f. 13.

<sup>273</sup> *Ibidem*, fs. 266-272.

En total, en 1568, el ingreso bruto anual del Marquesado fluctuaba entre 100,000 y 200,000 pesos<sup>274</sup>.

#### b) Legados de Hernán Cortés

Las dotes y donaciones que Hernán Cortés hizo a favor de sus descendientes sumaban 352,160 pesos, pero esta suma no se tenía que liquidar inmediatamente (ver cuadro 5).

El gasto más elevado eran 275,000 pesos, que correspondían a las dotes de sus hijas y de su segunda esposa, doña Juana de Zúñiga, pero su desembolso no tenía que efectuarse simultáneamente, sino en la fecha en que se concertara el matrimonio de cada una de las hijas. Así, el dinero recaudado en un año no tenía que destinarse enteramente a dichos compromisos. Pero aún si hubiera sido así el respaldo de las rentas del Marquesado hubiera permitido recurrir a créditos sin mayores problemas, porque aparte de los tributos y los diezmos, la rentabilidad de propiedades como el ingenio de Tlaltenango, el de Tuxtla y estancias de Oaxaca y Toluca dejaban beneficios considerables<sup>275</sup>.

Los gastos de representación de Martín Cortés eran de 12,000 y la renta que éste iba a cobrar hasta que cumpliera 20 años era de 16,000 pesos. Cada año tenía que pagar por ambos compromisos 5,600 pesos cuya liquidación iba a terminar en unos cinco años.

Las pensiones anuales que heredó a las damas de su esposa, sirvientes y familiares sumaban 2,800 pesos. Estas eran por una

<sup>274</sup> Barrett, *op. cit.*, p. 34.

<sup>275</sup> Zavala, *op. cit.*, pp. 263-266.

vida y tenían que pagarse por espacio de 30 años. Ahora bien, si comparamos la suma de los gastos del legado de Hernán Cortés con el ingreso bruto anual mencionado, los pagos a liquidar no eran gravosos. Sin embargo, sólo se cumplieron los pagos de la pensión de su esposa y la conclusión y mantenimiento del Hospital de la Purísima Concepción. A la marquesa, como esposa legítima del conquistador, le correspondía la mitad de todos los bienes gananciales del matrimonio<sup>276</sup>. El marqués en su testamento la excluyó de ese derecho, pero ella solicitó la anulación de éste. La presión que ejerció la viuda de don Hernán resolvieron las contradicciones y se formuló un convenio en 1550, donde se dispuso el derecho de que cobrara 11,000 pesos anuales.

En cuanto a las obras piadosas que dispuso Cortés, solamente se cumplió la del Hospital. En su testamento indicó que se destinaran de las rentas de las casas de la ciudad de México para las obras y mantenimiento del hospital, convento y colegio, así como los diezmos. La mitad de éstos para el colegio, y el resto en partes iguales para el hospital y el monasterio.

Sin embargo, una serie de acontecimientos impidieron cubrir todos los compromisos del conquistador. Los tributos se redujeron debido al descenso poblacional indígena, que se inició en el siglo XVI y llegó a su punto más bajo a mediados del siglo XVII. En 1560 se dejaron de cobrar los diezmos por disposición real y finalmente,

---

<sup>276</sup> Lucas Alamán, *Disertaciones sobre la historia de la República Mexicana, desde la época de la conquista que los españoles hicieron a fines del siglo XV y principios del XVI desde las islas y continente americano hasta la independencia*, vol. 2, México, Imprenta de José Mariano Lara, 1844, p. 79.

los pleitos de Martín Cortés con el virrey Luis de Velasco, llevaron al Marquesado al secuestro en 1567, dejándolo sin los ingresos de sus bienes y rentas.

### c) Secuestro del Marquesado (1567-1593)

Durante el secuestro el gobierno del Marquesado pasó a manos del rey y sus representantes ocuparon sus alcaldías, inclusive, fusionaron algunas villas del Estado con las realengas<sup>277</sup>.

En el aspecto económico, las rentas del Marquesado fueron cobradas por los oficiales reales durante este periodo. Durante el secuestro, los ingresos se redujeron considerablemente. La confiscación de bienes se resolvió antes que la suspensión jurisdiccional, en 1574.

Las pérdidas fueron graves. Cuando los marqueses recuperaron el Estado, encontraron algunas propiedades sin sus efectos comerciales. En Cuernavaca y Tacubaya dejó de cultivarse las moreras y el ingenio de Tuxtla, en Veracruz, había dejado de producir<sup>278</sup>.

Pero eso no era todo, el marqués tenía que pagar una multa de aproximadamente 50,000 pesos y conceder un préstamo forzoso de 100,000 ducados<sup>279</sup> por seis años y, como doña Juana Zúñiga aún cobraba su pensión, el marqués no podía cubrir el pago de dicho

<sup>277</sup> García Martínez, *op. cit.*, pp. 76-77.

<sup>278</sup> *Ibidem*, p. 77.

<sup>279</sup> El ducado era una moneda de oro antigua que se usó en España, cuyo valor era de 375 maravedises u 11 reales y un maravedí de aquel tiempo. *Enciclopedia Universal Ilustrada Europeo-Americana*, tomo XVIII (segunda parte) Madrid, Espasa-Calpe, 1966, p. 2323.

préstamo. El monarca tuvo que autorizarle la venta de propiedades menos rentables del mayorazgo<sup>280</sup>, para conseguir la cantidad de 40,000 ducados<sup>281</sup>. El marqués vendió las propiedades que se ubicaban en torno a la plazuela del volador en la ciudad de México<sup>282</sup>.

Los representantes del marqués exigieron cuentas a los oficiales reales, quienes sólo entregaron el capital líquido de 2,431 pesos que correspondía a cinco años (1568 a 1573) y justificaron los gastos con el pago de los salarios de las personas que ocuparon las alcaldías marquesanas<sup>283</sup>.

Durante el secuestro, las rentas del Marquesado sufrieron pocos cambios. El ingreso de los años de 1568 a 1573 ascendió a 598,911 pesos. Si dividimos esta cifra entre los cinco años, los ingresos anuales correspondían, aproximadamente, a 120,000 pesos. Pero

---

<sup>280</sup> Hernán Cortés solicitó en 1535 la autorización para vincular todos sus bienes, tanto los que correspondían al señorío, como los que había adquirido por títulos diferentes a éste, es decir, que sus bienes los erigió en mayorazgo, lo que significaba el imponer a las propiedades la inalienabilidad e indivisibilidad del señorío, conjuntamente con sus bienes adquiridos con títulos particulares. En otras palabras no podía dividir o quitar ninguna propiedad del mayorazgo, no podía enajenar parte ninguna a nadie, debían de pasar los bienes siempre íntegros al heredero, con la misma condición de no dividirlo ni enajenarlo a nadie. Sempere, *op. cit.*, pp. 85-86, 88. Los bienes que adquirió Hernán Cortés de manera independiente del señorío y que quedaron vinculados conjuntamente con éste fueron el palacio viejo de Moctezuma, hoy Monte de Piedad, tierras denominadas la Tlaxpana ubicadas en el camino a Tacuba y Chapultepec, los peñoles de Tepeapulco, hoy llamado del Marqués, en Ixtapalapa, y el peñol de Xico, rumbo a Chalco; el patronato del Hospital de Jesús y lo que adquirió en la mar del sur. García Martínez, *op. cit.*, pp. 69-70.

<sup>281</sup> García Martínez, *op. cit.*, p. 77.

<sup>282</sup> Barrett, *op. cit.*, p. 35.

<sup>283</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 226, exp. 82.



desafortunadamente para el marqués estos fondos se destinaron a la administración virreinal.

Después del secuestro, el ingreso del Marquesado sufrió serios cambios. La recaudación se destinaba al pago de las multas y préstamos impuestos por el rey. A estos problemas se sumaban el descenso poblacional indígena a la que ya aludimos anteriormente. En el siglo XVI el éxito económico del Marquesado se basaba en la densa población indígena y las mayores entradas provenían de los tributos<sup>284</sup>.

El declive poblacional provocó el descenso financiero. Ward Barrett efectuó un estudio comparativo de ciertos años. La disminución de la población implicaba la disminución de los tributos. El punto más crítico de dichos fenómenos se registró a mediados del siglo XVII y de ahí ascendieron paulatinamente, hasta que en 1807 alcanzaron el nivel que tenían en 1570<sup>285</sup>.

Así, el ingreso bruto del Marquesado del Valle entre 1580 y 1585 descendió a 175,102 pesos, lo que significó un ingreso anual de aproximadamente 35,102 pesos<sup>286</sup>.

El bajo rendimiento económico obligó a Martín Cortés a solicitar empréstitos, mismos que no ayudaron a subsanar el problema financiero, solamente vinieron a sumarse a las deudas que dejó el conquistador.

---

<sup>284</sup> Barrett, *op. cit.*, p. 23.

<sup>285</sup> *Ibidem*, p. 23-26.

<sup>286</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 236, lib. 3ro.

## d) Quiebra del Marquesado

Fernando Cortés, tercer marqués del Valle, solicitó entre 1589 a 1602 un gran número de préstamos. En 1590 los intereses de la deuda absorbieron la mayor parte del ingreso del Marquesado<sup>287</sup>.

El dinero recibido lo destinó a tres renglones diferentes<sup>288</sup>. El primero, para el pago de intereses vencidos por las deudas que dejó su padre y las que contrajo él. Para ello destinó el 30% del capital. El segundo, para el pago de la dote de Ana Cortés, su hermana y los salarios de sus criados. Para estos gastos dedicó el 10%. Y finalmente, el 60% lo dedicó a gastos personales. El lujo en que vivía la familia Cortés propiciaba gastos de gran magnitud y preferían vivir endeudados, que perder el estilo de vida al que estaban acostumbrados<sup>289</sup>.

Según Ward Barrett, las deudas que se contrajeron entre 1586-1597 ascendían a 240,000 pesos, esto significaba que tanto el segundo marqués como el tercero solicitaron préstamos de 20,000 pesos por año, en promedio. En 1590, los intereses anuales que tenían que pagar casi correspondían a esa suma. Además, se agregaron 50,000 pesos de la dote que dejó Hernán Cortés a María Cortés, su hija, y 9,000 pesos de otras deudas que procedían de préstamos anteriores a 1586<sup>290</sup>. Llegó el momento en que fue imposible liquidar los réditos

<sup>287</sup> Barrett, *op. cit.*, p. 35.

<sup>288</sup> Las sentencia de graduación de 1600 registró el 50% de los conceptos por deudas. AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 260, exp. 5, fs. 82-104.

<sup>289</sup> *Ibidem*, leg. 260, exp. 5.

<sup>290</sup> Barrett, *op. cit.*, p. 35.

de los préstamos. Entonces los acreedores se unieron para formar "un concurso de acreedores" para reclamar los adeudos.

Los concursos de acreedores fueron muy comunes en la época colonial. Formaban parte de un procedimiento jurídico que, generalmente, se iniciaba con una demanda por escrito, anexándose el contrato donde quedaba asentado el préstamo del dinero, para verificar el compromiso que se había pactado.

El juez analizaba el contrato para corroborar la veracidad del compromiso, es decir, comprobaba el monto de la deuda, los réditos corridos hasta la fecha en que el demandado se había comprometido a liquidarle, y sobre todo, la cláusula ejecutiva que era la autorización que daba el deudor, para que el juez "ejecutara" en su persona y bienes, es decir, encarcelamiento del deudor y confiscación de sus pertenencias, en caso de incumplimiento de lo pactado<sup>291</sup>. Pero en la práctica, generalmente, sólo se procedía a la confiscación de los bienes del demandado.

En seguida, el demandado tenía que reconocer el adeudo mediante su firma. Una vez hechas las averiguaciones correspondientes, el juez expedía el mandamiento de ejecución por escrito y lo entregaba al demandante.

Como era común que el deudor tuviera adeudos con diferentes personas, a continuación se notificaba públicamente el auto ejecutivo, para que los demás acreedores que pretendieran tener derecho a los bienes del deudor se unieran para formar el concurso

<sup>291</sup> José Luis Soberanes Fernández, *Historia del juicio ejecutivo civil*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1977, p. 7.

de acreedores, con la finalidad de tener más fuerza en el reclamo y así lograr con mayor eficacia el pago de los capitales<sup>292</sup>.

Los acreedores, una vez que recibían el mandamiento de ejecución, lo turnaban al alguacil, justicia del poblado donde se ubicaban los inmuebles para que procediera a hacer efectiva la orden. El alguacil se lo notificaba al deudor y posteriormente, procedía al embargo e inventario de los bienes. Se nombraba un depositario, que administraba las propiedades confiscadas, hasta el momento en que se efectuaba el remate.

El depositario debía tener determinadas características, como los conocimientos necesarios del campo -si se trataba de bienes rurales-, ser inteligente y ser de buena condición económica además de ser una persona honorable<sup>293</sup>.

El concurso de acreedores de los bienes del Marquesado del Valle se inició en 1599 y perduró a lo largo del siglo XVII. La sentencia de graduación de acreedores se realizó en 1600. En ella el primer pago le correspondía a la primera deuda, que era la mayor: la dote de María Cortés, hija de Hernán Cortés.

Fernando Cortés, tercer marqués del Valle, murió en 1602 y dejó como herencia un gran número de deudas y la bancarrota del Marquesado a Pedro Cortés, su hermano, quien se convirtió en cuarto marqués del Valle.

En la Cláusula dieciséis de su testamento facultaba a sus albaceas, entre ellos Pedro Cortés y doña Mencía de la Cerda y

---

<sup>292</sup> Wobeser, *op. cit.*, p 165.

<sup>293</sup> AGNM, *Real Fisca*, vol. 33, exp. 11, fs. 169-302.

Bobadilla, para que tomaran los bienes libres del mayorazgo y los vendieran, con la finalidad de pagar sus deudas. Asimismo, nombró en la siguiente cláusula a doña Mencía de la Cerda, su esposa, como heredera de sus bienes libres, de los cuales podría disponer una vez que se concluyera la liquidación de todos los acreedores<sup>294</sup>. Como en el matrimonio de don Fernando con doña Mencía de la Cerda no hubo hijos, don Pedro heredó el mayorazgo donde quedó vinculado el Marquesado del Valle.

#### Conclusiones

Como se puede observar, los legados de Hernán Cortés se cubrieron parcialmente. De no haber surgido ningún contratiempo que afectara a los ingresos del Marquesado, los compromisos estipulados en el testamento del conquistador se hubieran liquidado totalmente alrededor de 1580.

Los tributos, los diezmos, los arrendamientos de las propiedades rurales y urbanas, así como las rentas de los censos enfitéuticos de algunas propiedades rurales y el ganado garantizaban el finiquito de los legados del conquistador. Pero la despoblación indígena provocó esa caída en los tributos, los ingresos más altos del Marquesado. La prohibición real de 1560 en relación a que el marqués continuara cobrando los diezmos y finalmente la confiscación del Marquesado en 1567 ocasionaron un giro en los fondos del señorío novohispano. De unos ingresos anuales que

---

<sup>294</sup> José Ignacio Rubio Mañé, "los testamentos de don Martín y don Fernando Cortés y Arellano, II y III marqueses del Valle de Oaxaca", *Boletín del Archivo General de la Nación*, XXX:4 (oct.-dic.), p. 598.

fluctuaban entre 100,000 y 200,000 pesos, en el momento que se confiscó el Marquesado, se pasó a un promedio anual aproximado de 35, 000 a partir de 1580. Ante esta situación, los marqueses tuvieron que recurrir a solicitar préstamos, cuyos intereses fueron agravando todavía más el endeudamiento del Marquesado. En 1600, ante la insolvencia, los acreedores se unieron en un concurso. Dos años más tarde, el tercer marqués del Valle dejaba como herencia un gran número de deudas y la bancarrota del Marquesado.

(Cuadro 4)

## Relación de ingresos y propiedades (1568)

Población	Tributos		
	Pesos de oro común	Maíz fangs. alnds.	Mantas
Coyoacán	5,271-4-0	2,655 9	
Tacubaya	631-0-0	315 6	
Toluca	4,467-0-0	5,957 0	
Matlatzinco	619-0-0	380 0	
Oaxtepec	3,669-0-0	1,834 9	
Yecapixtla	6,150-0-0	3,077 0	
Tepoztlán	2,716-0-0	1,327 0	
Cuernavaca	3,727-4-0		181-7-3
Yautepec	4,983-0-0	2,487 0	
Tuxtla	1,855-0-0	530 0	
Cotaxtla	36-0-0	12 0	
Rinconada	180-0-0		
Tehuantepec	1,527-0-0	3,442 0	
Jalapa	928-4-0	1,238 0	
Oaxaca	1,257-0-0	628 0	
Cuilapa	7,464-0-0	3,732 0	
Etla	2,439-0-0	1,218 6	
Tlayacapa	357-0-0	2,487 0	
TOTAL	48,280-7-0	28,815-0	181-7-3

(Cuadro 4, continúo<sub>a</sub>)

Ganado			
Propiedad	Núm. de cabezas		
Atenco y San Mateo	10,000 ovejas		
Tuxtla	Una estancia de ganado mayor		
Haciendas de Oaxaca:			
La Grande	438 yeguas		
otra?	8,144 animales		
Guacontlan	5,000 ovejas 412 yeguas 14 burros 304 caballos		
Xilotepec	1,000 cabras		
Las Salinas	1,400 ovino 600 caprino		
La Ventosa	120 yeguas 20 burros 1 semental		
Tarifa	1,000 vacas 120 yeguas 25 potros 2,000 vacas 15 yeguas		
Las Cruces	6,000 novillos 250 potros		
Almoloya	1,300 novillos		
Mazatepec	n/i		
Las minas	n/i		
ARRENDAMIENTOS			
Molinos harineros	Ingenios azucareros	Minas	Monto
Miraflores	Tuxtla	Zacualpan	n/i 5,000 ps.
Ahuehueva	Tlaltenango	México	250 ps. 400 ps. 9,000 ps. 3,698 ps.
Casa y tiendas	27 casa en la ciudad de México		1,792 ps.
Censos enfitéuticos			
Peñol de Tepeapulco			628 ps.

Fuente: Salinas Alanis, *Discurso de recepción, op. cit., 37 p.*



## (Cuadro 5)

Según Barrett, los pagos a liquidar de acuerdo al testamento del conquistador eran los siguientes:

Compromisos	Pagos Únicos	Pagos anuales
Gastos del funeral	5,000	
Hospital, convento y colegio	360	5,000
Dotes y donaciones	300,000	
Diversas pensiones anuales		2,800
Pensión anual para Juana de Zuñiga		11,000
A los guardines de Martín Cortés	12,000	
Renta de Martín Cortés hasta los 20 años		16,000
TOTAL	317,000	35,000

Fuente: Barrett, *La hacienda, op. cit.*, p.34.

## Capítulo Octavo

### La concesión de los baldíos del Marquesado mediante censos enfitéuticos (1605-1620)

#### a) Los baldíos

Antes de continuar con los acontecimientos que ocurrieron después de la quiebra del Marquesado, caracterizando el siglo XVII con el concurso de acreedores, es importante señalar qué pasaba con los baldíos en la Nueva España para entender la política seguida por el cuarto marqués don Pedro, respecto a la enajenación de los baldíos del señorío indiano, como una medida para subsanar la crisis e ir liquidando a los acreedores en espera de sus pagos.

Ante todo es indispensable señalar qué tierras consideraban los españoles como baldías antes de la llegada de éstos al continente americano. Generalmente se distingulan tres acepciones sobre las tierras baldías. La primera se refería a las tierras que pertenecían al rey pero que no estaban cultivadas, ni habían sido mercedadas a nadie y que por lo mismo no redituaban ningún aprovechamiento y se denominaban tierras realengas. La segunda acepción eran las tierras de la Corona expropiadas por terceros, que al explotarse pasaban a formar parte de la propiedad privada de aquel que las había usurpado. La tercera, eran los montes y pastos que por tradición los habitantes de los municipios

castellanos las aprovechaban de manera colectiva para el servicio público y que eran de uso común, denominándolas también baldíos.<sup>295</sup>

Los baldíos fueron dispuestos para su venta en 1557 por orden de Felipe II para aumentar los ingresos de la Real Hacienda. Al principio esta orden afectaba solamente las tierras donde ya se había implementado anteriormente el cultivo, sin tocar las que correspondían a pastos montes pertenecientes a los municipios, pero en la práctica éstos no fueron respetados perjudicando gravemente los intereses del patrimonio público, privatizándose las tierras a favor de unos cuantos individuos de la clase poderosa.<sup>296</sup>

En la Nueva España las intenciones de disponer los baldíos se va perfilando desde 1567, pero no como lo que estrictamente significa una compra-venta, sino más bien como una regularización de la propiedad indevidamente ocupada, para terminar por un lado, con los conflictos entre indígenas con españoles debido a la invasión de propiedades, y por otro lado, obtener ingresos que necesitaba el erario real.

Recordemos que en los inicios de la colonización por lo menos hasta 1550, la Corona se mostró respetuosa de los derechos indígenas que les asistía desde tiempos de la gentilidad sobre las tierras que ocupaban. La política del rey Carlos V no sólo se encaminó a respetar las tierras ocupadas por los naturales, sino que también les brindó protección ante los abusos de los conquistadores y vecinos españoles.

---

<sup>295</sup> Menegus, *Del Señorío*, *op. cit.*, p. 219-220.  
<sup>296</sup> *Ibidem*, p. 220.

Las tierras de las cuales dispuso la Corona como derecho de conquista, fueron las que pertenecían a Moctezuma como patrimoniales y las destinadas al culto religioso, pero no de las baldíos ni comunales las cuales los españoles también las consideraban baldías.

Desafortunadamente la política proteccionista de la Corona no fue respetada, la codicia de los españoles hizo que ocuparan tanto tierras comunales, como tierras del calpulli, así como de las baldías.

Por otro lado, las tierras libres que quedaron por el descenso poblacional indígena debido a las epidemias, propició que los españoles las tomaran indebidamente sin mayores problemas, o en su defecto, las autoridades las concedieron en mercedes a las personas que las solicitaran o se las reservaban para ellos.

El abuso era tal, que por orden real de 1546 se le mandó a el virrey Mendoza que las tierras vacantes por la muerte de los indígenas las destinara al patrimonio comunal de los pueblos, para que los naturales las trabajaran colectivamente y de ahí se pagara el tributo, y no permitiera que los encomenderos y autoridades se quedaran con esas tierras como pago de tributos.<sup>297</sup>

La despoblación indígena además de dejar libres las tierras, ocasionó graves problemas en el sostenimiento económico de la población blanca: los tributos disminuyeron, no había mano de obra para trabajar las tierras, se escaseó el abasto alimenticio y la crisis no esperó.

---

<sup>297</sup> Solano, *op. cit.*, pp. 168-169)

La situación crítica de la Nueva España hizo que la posición de la Corona frente a las tierras ocupadas por los indígenas y las baldías fuera vacilante, pues después de haber dictado una política proteccionista hacia los indígenas, ordenó la redistribución de sus tierras mediante las congregaciones, orden expedida en el mismo año de 1546. El rey dio instrucciones de que las tierras que dejaban los naturales cogregados se distribuyeran a los españoles para fomentar el cultivo como medida para salir de la crisis.

Hubo varios momentos en que las autoridades insistieron en que se autorizara la disposición de los baldíos para repartirlos entre los españoles y así superar la crisis. Por ejemplo, el Arzobispo de México sugirió, en 1558, al Consejo de Indias que para "remediar el desabasto" alimenticio de la población convenía repartir los baldíos.<sup>298</sup>

El virrey Marqués de Falces expidió en 1567 las Ordenanzas de tierra con el fin de terminar con los numerosos y constantes pleitos sobre tierras entre los indígenas y españoles.<sup>299</sup>

El rey ordenó, en 1568, que las autoridades correspondientes repartieran tierras baldías a españoles e indígenas para fomentar el cultivo, e inclusive la legislación real de los años 1572 a 1575 preceptuaba regular la tierra indebidamente apropiada.

Entre los procedimientos se obligaba a los españoles presentar títulos de las tierras que poseían. Este requisito ocasionó desacuerdos entre la Real Audiencia y el virrey. La primera.

---

<sup>298</sup> *Ibidem*, p. 218.

<sup>299</sup> *Ibidem*, pp. 222-223.

argumentaba que no era necesario presentar los títulos de las propiedades, decía que bastaba solamente el que habitaran la propiedad diez años consecutivos para obtener el pleno dominio. El virrey en desacuerdo argumentaba que el pleno dominio de las mercedes le asistía al rey y el beneficiado tan sólo el dominio útil, de ahí que los que detentaban alguna propiedad debían de mostrar los títulos de las mismas a los delegados del rey.<sup>300</sup>

Para 1580 nuevamente se buscaba repartir los baldíos. La epidemia de 1576-1577 más severa que la de 1545, provocó un número mayor de muertes indígenas. El virrey Conde de Monterrey, quien propuso distribuir los baldíos tanto a españoles como a indígenas, argumentó que no se había resuelto nada con respecto a los conflictos entre indígenas y españoles por la tierra, pues decía que si ya se hubieran repartido de acuerdo a lo que le corresponde a cada uno, ya se hubiera resuelto tanto los conflictos por tierras como los ingresos que necesitaba la Real Hacienda.<sup>301</sup>

De hecho la disposición de los baldíos por la Corona se hace legal y efectiva hasta 1591, motivada por el interés de obtener ingresos extras para el erario real.

El rey sospechaba que los españoles adquirieron baldíos sin ningún derecho. Para verificar quienes se encontraban en tales circunstancias, mandó que se hicieran las correspondientes averiguaciones para detectar quienes no tenían títulos legítimos.

---

300 *Ibidem*, p. 223-224.

301 *Ibidem*, p. 225.

Los que no poseían títulos pagaron los derechos correspondientes, los que tenían sus documentos en regla también pagaban cierta cantidad para confirmar su posesión, pero si tenían títulos de unos terrenos y de otros no, a los cuales se les denominaban *demasías*, tenían que pagar para componerse y así legalizar la propiedad.

En la Nueva España se detecta una definición de las tierras baldías en los tiempos del segundo marqués Martín Cortés y se repiten los mismos conceptos a principios del siglo XVII, conceptualización que también se regula para el Marquesado del Valle. En esta definición de los baldíos se determinan dos acepciones, a la primera se les denominaban *mostrencas* y a las segundas, *ab intestato*. En las tierras *mostrencas* se distingulan las tierras yermas, despobladas, concejiles, de aprovechamiento y pasto común de los vecinos. Las tierras *ab intestato* estaban las tierras vacantes por muerte de los indígenas.

En la sentencia de 1627 del Consejo de Indias en contra del IV marqués del Valle por haber ocupado tierras baldías del Marquesado se hace mención a dichas dos acepciones de tierras baldías: las *mostrencas* y las *ab intestato*. El Consejo resolvió en este pleito que las tierras *mostrencas* del Marquesado del Valle pasaban a ser *realengas*, al igual que las tierras vacantes *ab intestato* por muerte de los indígenas. Además se le prohibió al marqués enajenar por cualquier título o causa las tierras del Marquesado porque los baldíos del señorío le pertenecían al rey.<sup>302</sup>

---

<sup>302</sup> Solano, *op. cit.*, p. 319-322.

De hecho en el Marquesado del Valle las concesiones de baldíos fueron escasas como ya lo mencionamos en los capítulos anteriores. El dominio eminente del Marquesado fue limitado, incluso Hernán Cortés nunca estuvo seguro de tener la facultad de concederlos, de modo que de las pocas mercedes que otorgó siempre lo hizo en nombre de Su Majestad y no como señor de vasallos, además, también recordemos que el primer marqués solicitó mercedes y títulos de las mismas, que se ubicaban dentro del Marquesado, a los delegados del rey en el Cabildo. Y no sólo eso, sino que obtuvo tierras de sus vasallos mediante arrendamientos, compra y enfiteusis, pagándoles los derechos correspondientes, hecho que demuestra que no tenía el dominio eminente de su señorío, sino que el dominio eminente lo sustentaban los naturales de la región y el marqués sólo el dominio útil del Marquesado que obtenía mediante la enfiteusis, cosa que no ocurría en los señoríos peninsulares.

Con respecto a su hijo Martín Cortés, segundo marqués del Valle, quiso ejercer las prerrogativas señoriales, reclamando incluso las tierras baldías de acuerdo a los derechos señoriales de los reinos castellanos, que facultaban al señor tomar las heredades o edificios abandonados, por cualquier razón, por sus vasallos.<sup>303</sup>

La respuesta de los delegados del rey en la Nueva España respecto a la actitud de Martín Cortés fue el secuestro de las rentas y la administración de justicia del Marquesado.

---

<sup>303</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 129, exp. 6; Sánchez-Albornoz, *op. cit.*, p. 806.



Don Fernando, el tercer marqués, no radicó en la Nueva España y por lo tanto no estuvo directamente al frente del señorío, pero logró que se le levantara el secuestro, aunque después de pasar el Marquesado nuevamente en las manos de la familia Cortés, los efectos económicos del mismo habían sufrido serios daños: el señorío indiano estaba en la ruina.

El cuarto marqués del Valle Pedro Cortés, tuvo que enfrentar la crisis y alentado por su condición de señor de vasallos y por la política de la época, en donde el rey Felipe II se valía de los baldíos como recursos financieros para subsanar las urgencias de la monarquía, procedió a disponer de las tierras baldías del Marquesado, para concederlos mediante censos enfitéuticos y con la renta que percibía anualmente, aumentar los ingresos y pagar las numerosas deudas a los acreedores. Pero del mismo modo que su padre, don Pedro enfrentó a las autoridades virreinales de la Nueva España y a las reales, en el Concejo de Indias. Con estos conflictos la situación se complicó aún más, en lugar de subsanar los ingresos se vió envuelto en constantes pleitos, además de presentarse una situación tan complicada que perjudicó a la propiedad y a los detentadores del dominio útil.

#### **b) Pedro Cortés y los problemas financieros del Marquesado**

Pedro Cortés, cuarto marqués del Valle vivía en España cuando heredó el Marquesado en 1602. Era sacerdote de la Orden de

Santiago y Fiscal del Consejo de las Ordenes<sup>304</sup>. Pero a la muerte de su hermano, don Fernando, tercer marqués, renunció al hábito y al cargo de fiscal para trasladarse a la Nueva España en 1617. Un año después se casó con Ana Pacheco de la Cerda, hermana del conde de la Puebla de Montalbán, posiblemente para asegurarse la sucesión, pero no la tuvo<sup>305</sup>.

A don Pedro le tocó afrontar el déficit financiero y la mala administración del Marquesado. Los gobernadores y otros empleados abusaban del cargo y sacaban provecho personal. Exigían sobrecargas tributarias a los indígenas, los obligaban a trabajar en las minas, los sacaban de su medio natural, continuaban tratándolos sin consideración y sus demandas no tenían cabida en los tribunales<sup>306</sup>.

Los ingresos del Marquesado no alcanzaron a cubrir las deudas que tenía con la viuda de don Fernando, con los acreedores, ni alcanzaron a cubrir los gastos de la familia Cortés. Pedro Cortés, al solicitar al rey su traslado a la Nueva España en 1617 para corregir el bajo rendimiento económico del Marquesado, señaló que su señorío valía en años anteriores 150,000 pesos anuales y para 1617 no rendía ni 22,000 pesos, de los cuales más de 11,000 pesos se destinaban al pago de derechos, averías y salarios de los gobernadores<sup>307</sup>.

---

304 Rita Goldberg, "Más datos sobre Don Pedro Cortés, IV marqués del Valle de Oaxaca", *Boletín del Archivo General del Nación*, México, AGNM, 1971, tomo XII, núm. 3-4, pp. 493-394.

305 *Ibidem*, pp. 484.

306 *Ibidem*, p. 515.

307 *Ibidem*, p. 515.

Definitivamente, los débitos del Marquesado no se pudieron cubrir y los acreedores se unieron en contra del IV marqués. La viuda de Fernando Cortés tomó parte activa en el concurso, ya que litigaba por 5,000 ducados anuales que le pertenecían en concepto de alimentos, e inclusive, actuó en representación de los otros acreedores<sup>308</sup>.

Doña Mencía de la Cerda logró que se le remataran, en 1611, las Cuatro Villas Marquesana (Oaxaca, Cuilapan, Etila y Talyacapan), Coyoacán, Cuernavaca (excepto el ingenio de Atlacomulco) y el Peñol de Xico. Pero el proceso se suspendió inmediatamente porque el marqués argumentó que los bienes del mayorazgo no se podían enajenar<sup>309</sup>.

A instancias de doña Mencía de la Cerda, el Consejo de Indias nombró en 1613 a un funcionario, el juez privativo y conservador. Su función era atender el embargo y cuidar los intereses de los acreedores, es decir cobrar alcances y remitirlos a la Casa de Contratación de Sevilla, para que pagara a los acreedores<sup>310</sup>.

Ante esta situación, don Pedro tenía que encontrar alguna alternativa para aumentar los ingresos y así poder pagar sus deudas y aumentar los caudales que se remitían a España.

Resolvió ceder los baldíos del Marquesado mediante censos enfitéuticos como una medida para subsanar el déficit financiero. Para llevar a cabo los trámites otorgó poder a Jerónimo Leardo,

---

<sup>308</sup> García Martínez, *op. cit.*, p. 80; AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 260, exps. 1-5

<sup>309</sup> *Ibidem*, p. 81; leg. 311, exp. 1.

<sup>310</sup> García Martínez, *op. cit.*, p. 80.

gobernador y justicia mayor del Estado, el 16 de junio de 1603. El gobernador tenía que iniciar los trasposos veinte días después de que el navio, que llevaba la plata de Su Majestad, partiera de San Juan de Ulúa hacia España en 1605<sup>311</sup>.

Jerónimo Leardo, a su vez substituyó dicho poder en Diego López de Haro, quien, a partir de esa fecha, concedió los baldíos de manera masiva y planeada. Posteriormente, en 1612 la responsabilidad de conceder los baldíos estuvo a cargo de Cristóbal Molina, gobernador del Marquesado y cuando el marqués regresó a la Nueva España en 1617 las concesiones las efectuó directamente<sup>312</sup>.

#### c) Concesiones de tierra mediante censos enfitéuticos

El cuarto marqués ya tenía cuatro años viviendo en su señorío, lo que le permitió conocer la gran extensión del Marquesado y las abundantes tierras sin cultivar, ya sea porque nunca se habían trabajado, ya porque no tenían dueño o porque habían quedado libres por muerte o abandono de los naturales.

Con el objeto de estar bien informado, había mandado elaborar un censo poblacional de las comunidades indígenas, en el que se reflejaba la disminución de los tributarios. Asimismo, ordenó que se averiguara cuántas tierras estaban abandonadas y en el caso de las ocupadas, quiénes las ocupaban, de qué autoridad las habían recibido, y el tipo de contrato por el que las poseían<sup>313</sup>. Del

311 AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 128, exp. 5, fs. 8-9.

312 *Ibidem*, leg. 456, exp. 3, fs. 11-13.

313 AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 355, exp. 4.

mismo modo ordenó que los naturales mostraran al comisionado el padrón de los habitantes de sus pueblos para comparar éste con el último censo de los tributarios y así hacer una relación de los indios faltantes por muerte o por ausencia. También mandó que las personas que ocupaban esas tierras, mostraran al comisionado sus títulos de posesión para que no se cometiera ninguna injusticia con ellas, ni se concedieran a otro para que las labrara.

Una vez realizada la investigación, ordenó a sus representantes que otorgaran las tierras baldías a los vecinos que se interesaran por ellas "para que se labren, beneficien y cultiven"<sup>314</sup>.

Los trámites requeridos para otorgar tierras mediante el censo enfiteútico eran similares a los de las mercedes que otorgaba la Real Audiencia en el resto de la Nueva España. El solicitante, hacía la petición por escrito y la dirigía al marqués. En la solicitud se incluían las características y colindancias del terreno, y se anexaba un pequeño plano del mismo.

El marqués emitía el "mandamiento acordado" donde señalaba el nombre del solicitante, la cantidad de tierra que deseaba, la ubicación, las colindancias y la orden a la justicia del poblado donde se ubicaba la propiedad en cuestión, para que efectuara las diligencias correspondientes a saber:

1. Citar a los naturales y circunvecinos de las tierras solicitadas para que contradijeran la petición, en caso de que la...

---

<sup>314</sup> *Ibidam*, leg. 339, exp.26, f. 28, exp. 15, fs. 1-11; leg.456, exp. 3, fs. 11-13.

cesión de tierras mediante censo enfitéutico invadiera sus propiedades.

2. El alcalde mayor o teniente se tenían que dirigir al lugar de los predios solicitados para realizar la vista ocular, es decir, corroborar las medidas, colindancias y características del terreno o terrenos que se especificaban en la solicitud. En caso de invasión o perjuicio de terrenos aledaños, los perjudicados tenían que comprobar su posesión.

3. Averiguar mediante testigos el dominio eminente del Marquesado sobre las tierras solicitadas. Para ello, el gobierno del Marquesado tenía que presentar cinco testigos, denominados "de oficio". El solicitante, a su vez, tenía que presentar otros cinco testigos que les nombraban "de parte". Regularmente, estos últimos eran indígenas que habitaban en las inmediaciones de las tierras solicitadas y, de preferencia, los más ancianos.

4. Los interrogatorios que se hacían a los testigos iban encaminados a determinar el avalúo de las tierras en cuestión, la utilidad que obtendría el Marquesado con la cesión de éstas y, en caso de que se concedieran, verificar que no se ocasionara ningún daño a los naturales ni a terceros.

5. Al concluir estos trámites, el alcalde mayor tenía que remitir los documentos al secretario con su "parecer jurado" y firmados. Es decir, que el alcalde mayor daba su punto de vista sobre la conveniencia de la transacción. Su parecer se apoyaba en la ausencia de contradicciones y en que los terrenos eran baldíos,

porque no se había practicado en ellos ningún cultivo o habían dejado de producir por mucho tiempo, y estaban abandonados.

6. Por último, el "mandamiento acordado" especificaba el tiempo en que se debían de realizar los trámites, que generalmente, eran dos meses. Después de ese tiempo el alcalde mayor no podía usar de la comisión, ya que perdía toda facultad para continuar las diligencias<sup>315</sup>. Pero, en la práctica, el plazo indicado nunca se respetó y fue común que todos los procedimientos tardaran más tiempo.

Una vez que el marqués o su delegado recibían las diligencias y el parecer del alcalde mayor, se firmaba el contrato. El beneficiado se presentaba nuevamente con este documento ante la autoridad para que le diera la posesión del bien útil del inmueble.

En los primeros años, los terrenos que se otorgaron eran eriazos, de ahí que el enfiteuta se obligaba a cultivar la tierra en un lapso de seis meses. Además, la propiedad siempre debía permanecer productiva, para garantizar el pago de la renta del censo. Los gastos que implicaban trabajarla iban por cuenta del enfiteuta<sup>316</sup>. Si este último dejaba decaer el inmueble el censalista intervenía en hacer las mejoras, con cargo al enfiteuta<sup>317</sup>.

Asimismo, las concesiones del dominio útil implicaban el pago de una renta que generalmente era baja. El monto fluctuaba entre 6 y 40 pesos anuales.

<sup>315</sup> *Ibidem*, leg. 355, exps. 1-5, 7, 15-18.

<sup>316</sup> *Ibidem*, exps. 2, 4, 16.

<sup>317</sup> Wobeser, *op. cit.*, p. 156.

Por lo general, se incluían cláusulas que protegían al patrimonio de las comunidades indígenas. Por ejemplo, las propiedades se otorgaban con la condición de que no se causara ningún perjuicio a los indígenas. Se tenía que dar preferencia a los pueblos comunales en el uso del agua, si las tierras incluían derechos de agua. Se tenía que cercar la propiedad, si eran tierras ganaderas, para que los animales no invadieran las sementeras de los indígenas, entre otras. Pero en la práctica, las tierras indígenas no siempre se respetaban.

A continuación, se muestran algunos ejemplos de las obligaciones de las partes que se registran en los contratos de las cesiones de tierras mediante el censo enfiteúutico.

Condiciones del censo enfiteúutico perpetuo a favor de Melchor García expedida en 1609<sup>318</sup>.

1. Como había dos casas de indios cerca de las tierras concedidas, el enfiteuta se obligaba a no molestarlos, ni hacerles vejación alguna.

2. Como las tierras iban a destinarse a la ganadería, el enfiteuta se comprometía a cercarlas, para que las bestias no perjudicaran la propiedad de los indígenas. La cerca tenía que ser redonda, y distar veinte brazas de las tierras de los naturales.

3. Las tierras que se concedieron al enfiteuta incluían derechos de agua del río que cruzaba dichas tierras, pero el beneficiado tenía que dar preferencia a los indios en tomarla.

---

<sup>318</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 355, exp. 4.



4. El enfiteuta quedó obligado a cultivar y labrar la tierra en un lapso de seis meses, de lo contrario lo haría el marqués a cargo del enfiteuta.

5. En el caso de que el enfiteuta dejara de pagar la renta del censo durante dos años consecutivos, el inmueble sería embargado a favor del marqués (derecho de comiso).

6. Si la cosecha o la finca que edificara el enfiteuta se destrula por algún fenómeno natural, tenía que seguir pagando la renta del censo. Aquí el contrato se apartaba de lo establecido en *Las Leyes de Partidas*, pues en éstas se dispone, que si la propiedad se destrula en más de un 80% el enfiteuta no debía de pagar la renta.

7. El enfiteuta tenía que mantener productivo el predio sin dejarlo decaer para que el censo estuviera siempre seguro. De lo contrario, se procedería a "ejecutar" sus bienes, es decir, a embargarlos.

8. En caso de que el enfiteuta deseara vender, traspasar o donar el dominio útil, se obligaba a notificárselo al marqués, para que éste pudiese ejercer su derecho de tanto. Si no se interesaba el marqués en adquirirlo, tenía que autorizar la transacción. No podía vender el dominio útil a eclesiásticos, solamente a aquellas personas solventes, de las cuales se pudiese cobrar fácilmente la renta del censo.

9. El nuevo enfiteuta pagaría la veintésima parte al marqués, es decir, que del precio que pagaba por el traspaso del censo

enfitéutico, se calculaba el 5% y esta cifra se tenía que pagar al marqués (derecho de laudemio o veintena).

10. El nuevo enfiteuta tenía que pasar a las oficinas administrativas del Marquesado, en un lapso de treinta días para otorgar una nueva escritura de reconocimiento de censo.

Otro ejemplo es la escritura de censo enfitéutico perpetuo de dos caballerías de tierra, en términos de los pueblos de San Pedro Cuajimalpa y San Mateo, en la jurisdicción de Coyoacán de 1614<sup>319</sup>.

1. El enfiteuta se obligó a no molestar a los indios de las inmediaciones.

2. A no tener más ganado que el necesario para las dos caballerías, ni a contratar a nadie para abastecerse de leña, tablas o vigas, ni a talar los montes.

3. Asimismo, se obligó a desmontar y cultivar las dos caballerías en seis meses, de lo contrario el marqués lo haría a su costa y a las de sus herederos. "Y lo que se gastare difiere en el juramento de cualquiera de sus herederos, para lo cual les puedan ejecutar como por deuda líquida que traiga aparejada ejecución".

4. Las dos caballerías siempre deberían estar bien labradas para asegurar la renta del censo. Para averiguar si se cumplía con dicha cláusula, se debían interrogar a dos personas que estuvieran informadas de las actividades del enfiteuta. En caso de que los testigos declararan la falta de cumplimiento, se procedía a

---

<sup>319</sup> *Ibidem*, leg. 355, exp. 16, fs. 17-22.

ejecutar los bienes, sin que fuera necesario otra diligencia, ni reclamación.

Es importante resaltar el punto tres de la primera escritura del censo enfiteútico a favor de Melchor García. En este punto el marqués preceptuó la presentación de testigos, tanto de "parte" como de "oficio", quienes debían de dar testimonio de que al marqués le asistía el dominio eminente desde tiempos inmemoriales, como si tal facultad dependiera del derecho consuetudinario de la realidad indiana. Más bien, este requisito pone en tela de juicio de que al señorío le correspondiera, dentro de sus prerrogativas, el dominio eminente de sus baldíos.

¿Por qué don Pedro no se basó en la real merced que le concedió el rey Carlos V y la reina doña Juana a su abuelo don Hernán Cortés, como prueba de sus facultades señoriales para conceder los baldíos del Marquesado?

¿Sería porque el marqués estaba conciente de que no le asistía el derecho del dominio eminente, debido a una contra orden de la misma reina doña Juana que expidió casi inmediatamente después de que se le concedió el Marquesado?<sup>320</sup>

Es seguro que ésta haya sido la respuesta, el cuarto marqués tampoco tenía la seguridad de ejercer dicha facultad, fue por ello que en lugar de apoyarse en la merced de 1529 para fundamentar el dominio eminente de su señorío, utilizó testigos de "oficio" y de "parte". Los primeros, que eran regularmente autoridades del Marquesado, no iban a contradecir las pretensiones del marqués. Y

<sup>320</sup> Zavala, *Las ideas y las instituciones, op. cit.*, p. 269.

los segundos, eran los naturales de la región y de los más ancianos, quines con sus declaraciones como esta: "e oído y escuchado por mis aguelos y desde que yo tenía uso de razón, que el marqués es dueño de toda esta tierra desde tiempos inmemoriales" demostraban, según el marqués, que el dominio eminente del Marquesado le pertenecía al igual que le perteneció a sus antepasados.<sup>321</sup>

Las cláusulas de las escrituras donde constan la cesiones de terrenos mediante censos enfiteúticos, muestran el alto grado de seguridad legal que el marqués se reservaba. Las obligaciones del enfiteuta se transmitían, inclusive, a sus herederos sin necesidad de que se les pidiera su opinión o consentimiento o interpusieran demanda o queja.

Por otro lado, el censalista se aseguraba que efectivamente el enfiteuta mantuviera siempre en buen estado la propiedad, para garantizar el pago de la renta del censo, cerciorándose de ello con la realización de una inspección.

Del mismo modo, el marqués se aseguraba el privilegio exclusivo de gozar la tala de los bosques, privatizando dicha actividad sólo para el suministro de sus ingenios azucareros. Recordemos que en la Villa de Cuernavaca tenía dos ingenios: uno en Taltenango y el otro, en Atlacomulco. El segundo ingenio cumplió una actividad muy impotante en el suministro del azúcar en el abasto de la ciudad de

---

<sup>321</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 355, exp. 4.

México. Dichos ingenios requerían de abundante madera para la producción del azúcar.<sup>322</sup>

Finalmente, el marqués se obligaba a reponer otras tierras de la misma calidad, en caso de que, por alguna razón, se le tuvieran que quitar al enfiteuta. Además, obligaba las rentas y bienes de su mayorazgo. Y el enfiteuta, su persona y bienes, para garantizar el cumplimiento de las cláusulas.

Mediante el censo enfiteúutico, los pequeños propietarios, rancheros y los indígenas carentes de tierras encontraron una alternativa para obtener propiedades. Muchos de los trapiches e ingenios azucareros, batanes, molinos harineros, haciendas agrícolas y ganaderas del Marquesado tuvieron sus orígenes en concesiones de caballerías de tierra y sitios de estancia para ganado mediante este procedimiento, realizadas a principios del siglo XVII.

Como ejemplo, cabe citar a las haciendas de Tenango, Atotonilco, Xochimancas, Matlaplán, Cuatepec, Guadalupe, Cuamecatitlán, Miacatlán, Temixco, Chiconcuac, Sayula, Apanquezalco, Fantitlán, Amanalco, Michiapa, Atlihuayan, Zacatepec y San Vicente, entre otras<sup>323</sup>.

Los ingresos anuales por censos enfiteúuticos para el Marquesado del Valle variaron a través del tiempo, las sumas recaudadas sufrieron altibajos, debido a la falta de personal administrativo

---

<sup>322</sup> Barrett, *op. cit.* pp. 54-60.

<sup>323</sup> Wobeser, *op. cit.*, p. 157.

para recaudarlo y a los problemas políticos que enfrentó el Marquesado con la Real Audiencia en varias ocasiones.

Los ingresos que se obtuvieron en las tres primeras décadas del siglo XVII fueron altos, no porque la renta de los censos fuera elevada, sino porque eran numerosísimas las tierras que se concedieron mediante este tipo de censo<sup>324</sup>. Aproximadamente se recaudaron 16,000 pesos por año<sup>325</sup>. Sin embargo, posteriormente disminuyeron considerablemente, cuando a partir de 1635 se restituyeron los derechos sobre los baldíos y concesiones a censo enfitéutico a la Corona. En 1681, el ingreso por censos enfitéuticos fue de 2,875 pesos<sup>326</sup>.

En los años siguientes las rentas de los censos enfitéuticos fueron aumentando. Por ejemplo en 1770 se registró la cifra de 8,454 pesos y en 1807, alcanzó la suma de 16,753 pesos, cantidad similar a la que se obtenía en las tres primeras décadas del siglo XVII<sup>327</sup>.

#### d) Otros usos del censo enfitéutico

El censo enfitéutico también se empleó para adquirir derechos de agua. Este importante líquido para la agricultura y la ganadería también se traspasó. En algunos casos cuando se concedían tierras se incluían los derechos de agua, sin que el beneficiado pagara una cantidad extra por ellas.

<sup>324</sup> Barrett, *op. cit.*, p. 29.

<sup>325</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, vol 49, exp. 7, f. 135.

<sup>326</sup> Barrett, *op. cit.*, p. 24.

<sup>327</sup> *Ibidem*, p. 24.

Por ejemplo, a María de Aguarte le remataron una hacienda de trigo con los derechos del agua que bajaba del río de la Magdalena<sup>328</sup>. Juan de Guadiana y Urrea, escribano del Juzgado de Bienes de Difuntos, también adquirió tierras con derechos de agua<sup>329</sup>. Francisco Maldonado arrendó un rancho que tenía derechos de agua<sup>330</sup>. El rancho Guimac que se concedió mediante censo enfiteúutico redimible a Pedro Haro Bravo incluía, asimismo, derechos sobre agua<sup>331</sup>.

En aquellos casos en que las tierras no incluían los derechos sobre agua para el regadío, éstos se concedieron por separado mediante censos enfiteúuticos. Los trámites que se requerían fueron similares a los que se seguían en las concesiones de las tierras mediante este mecanismo. Y hubo algunos casos en que los censos fueron redimibles por tiempo determinado.

Por ejemplo, Francisco Morales tenía en arrendamiento un rancho y tierras que pertenecían a la comunidad de Xiutepec, en las que había sembrado caña y construído un trapiche. Como la caña requería de abundante agua, solicitó que se le otorgaran los derechos de agua. Las autoridades del Marquesado consintieron la solicitud, con la obligación de pagar 20 pesos de renta del censo enfiteúutico redimible, por el plazo que faltaba para concluir el arrendamiento. Como condición se estableció en el contrato que, al arrendar, vender o traspasar nuevamente la propiedad, se procedería sin los derechos de agua. El interesado en adquirir los derechos de

328 AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 355, exp. 66.

329 *Ibidem*, exp. 70.

330 *Ibidem*, vol 72, exp. 15.

331 *Ibidem*, vol. 48, exp. 1.

agua tenía que solicitarlos y pagar por ellos lo que correspondía al Marquesado<sup>332</sup>.

Otro ejemplo, fueron los derechos de agua que se le concedieron a Alonso Martín Cano, para el regadío de un rancho de labor que adquirió en arrendamiento. Este se ubicaba en el paso que denominaban del Virrey o de Vega, en el cual pasaba el agua del río de Cuaxitlán. La renta que ofreció Alonso Martín Cano fue de 12 pesos, con las mismas condiciones que en el censo anterior<sup>333</sup>.

Parece que era más común que las concesiones de agua se hicieran mediante censos enfiteúticos perpetuos que mediante censos enfiteúticos redimibles, en los casos en que los terrenos pertenecían a los solicitantes del agua, pero cuando se concedían en tierras ajenas como en el caso de los arrendatarios, la concesión del agua era temporal, mientras durara el arrendamiento. En este último caso, la infraestructura de la conducción del agua que había construido el enfiteuta, se quedaba en el terreno. Esta infraestructura que implicaba conducir el agua y los derechos de agua tampoco los disfrutaba el dueño del inmueble una vez que se concluía el plazo del arrendamiento, aunque los canales de conducción del agua estuvieran asentados en sus tierras, porque le pertenecía al marqués, quien ni era el dueño de las tierras ni tampoco había invertido en la construcción de los acueductos y todos los accesorios necesarios para conducir dicho líquido.

---

<sup>332</sup> *Ibidem*, vol 72, exp. 15.

<sup>333</sup> *Ibidem*, exp. 17.



Otra forma de que la infraestructura de la conducción del agua pasara a manos del marqués era cuando el enfiteuta dejaba de pagar la renta tres años consecutivos. Por el derecho de comiso, se embargaba la construcción de los acueductos, atarjeas o entubamiento del agua desde la fuente, arroyo o río hasta las tierras que regaba.

El agua era un elemento necesario de primer orden para todas las unidades productivas, pero su adquisición fue muy irregular. Tanto las concesiones de tierra que incluían derechos de agua, como los derechos de ese líquido que otorgó el marqués del Valle mediante censos enfiteúticos no especificaban las cantidades que podían tomar los beneficiados. Esto se debía al escaso número de agrimensores, especializados en cuestiones hidráulicas, disponibles.

Por otro lado, las haciendas se iban multiplicando y algunas se iban transformando en verdaderos complejos productivos, requiriendo de más extensión territorial. De ahí surgió la necesidad de mayor cantidad de agua.

Esta situación ocasionó inconformidades y pleitos entre haciendas y comunidades, entre pueblos, entre éstos y los conventos y entre particulares. Los frecuentes litigios obligaron, a mediados del siglo XVII, a las autoridades del Marquesado, a llevar a cabo una distribución más precisa del agua, con la finalidad de resolver todos esos problemas y conceder nuevos derechos a las solicitudes no atendidas<sup>334</sup>.

---

<sup>334</sup> Wobeser, *op. cit.*, pp. 117-121.

El censo enfiteútico también se empezó en las licencias que se otorgaban para la construcción de batanes, trapiches, molinos o bien, para dar un uso diferente al terreno al establecido originalmente.

Por ejemplo, Francisco Morales, a la vez que solicitó los derechos de agua para el rancho y las tierras que tenía en arrendamiento, también pidió licencia para moler caña. El censo enfiteútico fue redimible por el plazo que durara el arrendamiento. Cuando éste concluyera y sus dueños quisieran traspasar, vender o arrendar la propiedad, el interesado en poner a trabajar el trapiche tenía que solicitar la licencia correspondiente y pagar los derechos que implicaba la concesión al marqués, además de pagar al dueño de las tierras o finca por haberlas adquirido <sup>335</sup>.

En 1621, Diego de Godoy, ensayador de la Casa Moneda, solicitó al marqués del Valle que le otorgara una estancia de ganado mayor mediante censo enfiteútico. En el mismo escrito solicitó también la licencia para hacer una carbonera en dicha estancia. El marqués ajustó el precio de las dos peticiones y se determinó que pagara 20 pesos por ambos anualmente <sup>336</sup>.

Miguel Díaz de Lozada, criado del marqués solicitó licencia en 1619 para introducir en su hacienda, llamada Aguachica, 100 vacas. La hacienda se ubicaba cerca del pueblo de Ajusco. El documento señala que la licencia fue concedida por el marqués, siempre y cuando Díaz de Lozada pagara los derechos correspondientes <sup>337</sup>.

<sup>335</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, vol. 72, exp. 15.

<sup>336</sup> *Ibidem*, leg. 355, exp. 1, fs. 36-46.

<sup>337</sup> *Ibidem*, leg. 355, exp. 2.

Las licencias que se otorgaron para cambiar el tipo de producción al que originalmente se habían establecido por otra diferente mediante los censos enfitéuticos, también fueron muy lucrativas para el Marquesado. Cabe suponer que el motivo del solicitante era, por un lado, las posibilidades de explotación que ofrecía el terreno, y por otro, la demanda de determinados productos. Por ejemplo, explotar una cantera, edificar una carbonera, construir un batán, un trapiche, un ingenio, edificar un molino harinero o la de construir un horno para la fabricación de tabique entre otros.

Las cesiones de las tierras baldías, los derechos de agua y las licencias otorgadas para cambiar el uso de la propiedad al establecido originalmente mediante censos enfitéuticos, contribuyeron a que los fondos del Marquesado ascendieran en los trece años que siguieron al regreso de Don Pedro, en 1617. Recordemos que en ese año el ingreso bruto era de 22,000 pesos, pero con la cesión de tierras, aguas y licencias mediante censos enfitéuticos, las rentas ascendieron aproximadamente a 38,000 pesos.

#### Conclusiones

El cuarto marqués, don Pedro, heredó, en 1602, el Marquesado en bancarrota y desorganizado administrativamente. Para subsanar el déficit financiero, determinó, a partir de 1605, ceder los baldíos, ceder derechos de agua y otorgar licencias para cambiar el uso del terreno o construir la infraestructura en los mismos, mediante censo enfitéutico. Estas medidas permitieron un aumento en las

rentas del señorío. En 1617 el ingreso bruto se situó en 22,000 pesos, en 1630, alcanzó los 36,000 pesos.

El uso del censo enfiteútico en el Marquesado proporcionó a su titular una importante fuente de ingresos, pero a la vez perjudicó a la propiedad la cual se vió gravada casi en su totalidad a perpetuidad, impidiendo la libre circulación no sólo de las tierras, sino también del agua. En el caso de estas últimas, otorgó los derechos correspondientes incluso en terrenos de los que no era propietario, y que estaban arrendados. Además, se reservaba la infraestructura que para conducir el agua al terreno había levantado el arrendatario, que pasaba a ser propiedad del marqués, una vez que el arrendamiento se vencía.

Por otra parte, cuando el marqués cedía tierras baldías mediante censos enfiteúticos, principalmente en las regiones donde se ubicaban sus ingenios azucareros, cuidó que los enfiteutas no talaran los bosques, ni que se suministraran de leña o madera, ni que contrataran a nadie para que les suministrara de dicha materia prima. Es decir, el marqués se reservó también el derecho de tala y explotación de los bosques.

En general, los inmuebles gravados con el censo enfiteútico, soportaban además las cargas de deudas de réditos no pagados tanto del mismo censo como de otros créditos como era el censo consignativo, ya que se respaldaban con la propiedad.

La cesión de tierras mediante censo enfiteútico tuvo también otras implicaciones en el Marquesado. Por un lado, permitió el acceso a la tenencia de la tierra a españoles e indígenas que vivían

en el territorio, sin desbosar una fuerte cantidad inmediatamente, sino solamente el pago de una renta anual. Pero, a la vez, el censo suponía un gravamen perpetuo sobre la propiedad, y por lo tanto el enfiteuta y sus herederos estaban condenados a pagar la renta siempre. Y en el caso de que se traspasaran los derechos sobre el dominio útil, el nuevo enfiteuta debía de pagar, además, el derecho de laudemio.

Por otro lado, como los bienes cedidos mediante enfiteusis podían ser gravados con otros tipos de censos y también se podía hipotecar para obtener préstamos, fue común que los enfiteutas otorgaran escrituras de obligación de pago, asegurando éste con la propiedad en enfiteusis, así que los inmuebles gravados con censo enfiteutico quedaban cargados con otras deudas y créditos que mermaban su rentabilidad. La acumulación de deudas provocaba con frecuencia la confiscación y embargo de la propiedad.

Recordemos que las propiedades gravadas con este censo no se podían dividir ni repartir entre herederos, pues lo único que le pertenecía al enfiteuta era el dominio útil y no el directo, y por lo tanto no podía fraccionarlo. Sólo podía heredar el dominio útil de todo el inmueble, con todas las cargas de gravámenes y débitos, sin que pudiera circular libremente la propiedad.

Las propiedades en enfiteusis embargadas por incumplimiento de pago por deudas acumuladas no se podían vender, en el entendido de los derechos del dominio útil, a menos que mediara permiso del censalista y el interesado tenía que reconocer, además del censo

enfiteútico, todos los demás gravámenes y créditos que respaldaba la propiedad.

Generalmente, cuando una propiedad gravada con el censo enfiteútico y con las características señaladas al traspasarse, el nuevo dueño del dominio útil pagaba la mitad de su valor, porque la otra mitad era por concepto de todos los gravámenes que cargaba el inmueble, y el nuevo enfiteuta al reconocerlos también se le transferían los créditos, quedando como deudor. O por el contrario, se comprometía a pagar los débitos, reconociendo únicamente el censo enfiteútico porque éste era perpetuo, sin que el anterior enfiteuta le quedara ni un real para él, ya que, lo que deseaba era desacerse de las deudas que no podía liquidar.

En suma el cuarto marqués del Valle cedió tierras baldías, derechos de agua y concedió licencias mediante el censo enfiteútico, aunque el dominio eminente del Marquesado no le asistía, como él mismo lo dejó entrever al apoyarse en una práctica costumbrista que atestiguaron los testigos de "parte y de "oficio" y no mediante la merced de 1529. De ahí el origen de nuevos conflictos entre la Real Audiencia y el marqués por haber dispuesto don Pedro de los baldíos de del Marquesado, pleito que fue elevado al Real Consejo de Indias, fallando éste en contra del cuarto marqués del Valle, como lo veremos en el siguiente capítulo.

## Capítulo Noveno

### Conflictos entre los marqueses y las autoridades virreinales sobre la concesión de los baldíos del Marquesado (1607-1682)

#### a) La restitución de los baldíos del Marquesado a la Corona (1607-1610)

El cuarto marqués del Valle don Pedro Cortés, además de otorgar los baldíos del Marquesado, ceder los derechos de agua y aprobar las licencias y permisos para cambiar de actividad en las propiedades de los vecinos españoles e indígenas de su señorío, también quiso terminar con las intervenciones de las autoridades virreinales, quienes continuaban otorgando tierras baldías dentro de la jurisdicción marquesana.

No existe un registro completo de las mercedes otorgadas, pero de 1604 a 1610 las mercedes virreinales en el Marquesado del Valle sumaron cuarenta y una y media caballerías de tierra y cuatro estancias de ganado mayor. En Toluca se concedieron ocho caballerías y en Coyoacán dos, y cuatro licencias. Personas como el secretario Pedro Díaz de Villegas consiguió nueve caballerías en Yautepec, otras seis caballerías y una estancia para ganado mayor en términos de las Amilpas. Baltazar Pastrana obtuvo un sitio, un herido de molino y la licencia para fundar un batán en Coyoacán. Los religiosos del convento de Nuestra Señora del Carmen consiguieron la licencia para construir una casa de desierto y los derechos del agua que bajaba de la sierra hasta Coyoacán. Francisco de Rosales adquirió cuatro caballerías en Toluca y en esa misma

región fue favorecido el secretario Gaspar Rodríguez de Castro con otras cuatro. El Hospital de San Hipólito se benefició con dos estancias, una para ganado menor para sus propios y otra para ganado mayor y cuatro caballerías en términos de Anenecuilco. En Oaxtepec se concedieron cuatro caballerías a Alonso Carreño, una y media a Pedro de Mendoza y media caballería a Critóbal de Oñate (ver cuadro 6).

Ante las intromisiones del virrey en el Marquesado, don Pedro se quejó, en 1607, ante el visitador general Diego Landeros de Velasco, funcionario real, quien dictó en ese mismo año sentencia a favor del marqués. Ordenó que se le restituyeran sus propiedades y prohibió al virrey intervenir en asuntos del Marquesado<sup>338</sup>.

Los representantes del rey en la Real Audiencia no se quedaron conformes y promovieron un nuevo litigio en 1610, que remitieron en 1612 al Real Consejo de Indias. Este tribunal falló en contra del marqués, mediante tres sentencias. En la primera, de 1620, declaró que las tierras vacantes por indios muertos sin dejar herederos, pasaban a ser realengas. Por consiguiente, el marqués tenía que restituirlas al rey<sup>339</sup>. En la segunda sentencia, de 1625, confirmó la primera y dejó pendiente el asunto sobre las tierras baldías, yermas y despobladas, que ningún dueño reclamara como suyas<sup>340</sup>.

En la última sentencia, de 1627, se resolvió el asunto pendiente sobre las tierras que no tenían dueño como eran las yermas, baldías, concejiles de aprovechamiento y pasto común de los

<sup>338</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 128, exp. 5, f. 85.

<sup>339</sup> Solano, *op. cit.*, p. 319-320.

<sup>340</sup> *Ibidem*, p. 320.



vecinos. También pasaban a pertenecer al rey. Asimismo, se condenó al marqués a devolver a la Real Hacienda lo que cobró de las enajenaciones que había realizado de los baldíos, y se le quitó el derecho de repartir, vender, arrendar, mercedar o ceder propiedades mediante censos enfiteúticos<sup>341</sup>.

Esto significó un fuerte golpe para el Marquesado. La consecuencia práctica de ejercer el dominio emfiteútico sobre los baldíos del señorío se había aclarado. No le pertenecía. Incluso se le prohibió a don Pedro que dispusiera de ellos bajo cualquier tipo de transacción, quedando el marqués con una categoría inferior a las demás autoridades que representaban la autoridad real en las alcaidías mayores, pues éstas por lo menos sí podían disponer de los baldíos, en representación del rey, cuando algún vecino interesado los solicitara.

El alcalde mayor, corregidor o teniente de alcaide mayor estaban facultados para otorgar las transacciones como delegados del rey, dentro de la jurisdicción que les correspondía a cada uno de ellos. El marqués no podía distribuir los baldíos ni siquiera como representante real en su propio señorío.

**b) Las composiciones de tierra en el Marquesado del Valle,  
1635-1640**

Con la restitución de los baldíos del Marquesado, el rey tuvo la oportunidad de practicar las composiciones de tierras y aguas en dicho territorio.

---

<sup>341</sup> *Ibidem*, p. 320.

La metrópoli necesitaba fondos y como en la Nueva España la tenencia de la tierra era muy irregular, el rey aprovechó esta situación para extraer dinero mediante la legalización de las propiedades que se tomaron indebidamente, así como para las que se habían adquirido correctamente.

Para los que las habían obtenido legalmente, las composiciones significaron una confirmación de sus derechos, y para los que las habían adquirido sin ningún título, se hacían dueños legítimos<sup>342</sup>.

En la Nueva España las composiciones se iniciaron en 1591. Los fondos recaudados se destinarían para al sostenimiento de una armada que protegiera el tráfico comercial de Veracruz a Sevilla<sup>343</sup>. En 1631 se promovió nuevamente la legalización de las tierras en la Nueva España, para mantener con el dinero recaudado la Armada de Barlovento, que protegiera el tráfico del mar Caribe a la Nueva España<sup>344</sup>.

En el Marquesado del Valle, las composiciones de tierra y agua se iniciaron en 1635. Para tal efecto, se nombró a Agustín de Villavicencio.

Según las instrucciones que recibió Agustín de Villavicencio, las tierras que se debían componer eran los solares yermos, baldíos y sin dueño, las que habían recibido los hacendados por cualquier título, y las que tenían en demasía. Las tierras que se habían vendido entre particulares, como las tierras indígenas a españoles, además de componerse, debían traducirse las escrituras, donde

342 *Ibidem*, p. 43.

343 *Ibidem*, pp. 43-46.

344 *Ibidem*, p. 50.

constaban las transacciones, del náhuatl o de otro idioma indígena al español. En las que había cedido el marqués mediante censo enfiteutico, los enfiteutas tenían que otorgar una escritura de reconocimiento de los censos en favor del monarca, pagar los réditos atrasados y pagar, en lo sucesivo, la renta al rey, a razón de 30 mil el millar, es decir, aproximadamente, el 3% anual <sup>345</sup>.

Las disposiciones que recibió Villavicencio se ocupaban principalmente de las propiedades que otorgó el marqués mediante los censos enfiteuticos, porque eran las más numerosas.

El marqués del Valle, además, tenía que devolver todo lo que había cobrado por las rentas de los censos.

El procedimiento para la composición de las tierras baldías del Marquesado era el siguiente: tanto naturales como vecinos españoles tenían que dirigirse a la cabecera de sus pueblos, en donde el comisionado efectuaba los trámites de la legalización de la propiedad. Si el acceso de los poblados a la cabecera era difícil, se efectuaba por zonas, de dos o tres pueblos, citándolos en un lugar accesible para que asistieran los indígenas sin problemas <sup>346</sup>.

Los propietarios tenían que presentar los títulos de sus bienes y tratar con el comisionado la cantidad que debían de pagar. Quienes no presentaban los títulos de propiedad para justificar la compra, solicitaban la composición de las demasías u otras propiedades que les interesaba adquirir.

---

<sup>345</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, vol. 15, exp. 1, fs. 19v.-21.

<sup>346</sup> *Ibidem*, leg. 128, exp. 5, f. 128.

En las solicitudes, además de anexar un plano del terreno, se mencionaba la extensión del mismo, sus características y los usos que le iban a dar a la tierra. Posteriormente, el comisionado tenía que inspeccionar las tierras y medirlas sin agravio a terceros, reservando a los indígenas los derechos sobre sus bienes<sup>347</sup>.

Las composiciones que efectuó Agustín de Villavicencio en la jurisdicción de Toluca, arrojaron unos ingresos aproximados de 6,620 pesos, en 1636<sup>348</sup>. A esta cifra se sumaron las cantidades que se obtuvieron por concepto de demasías de tierras que poseían algunos hacendados desde hacía tiempo. Algunos tenían ocho años poseyéndolas, otros unos veinte años, sin haber pagado nada a nadie desde ese tiempo. Además, se recaudaron otras cantidades por frutos, es decir, por la productividad que rendían las tierras, y por la media anaata, que era el derecho que tenían que pagar todos los beneficiados por el trámite<sup>349</sup>.

Como, en muchos casos, el monto por las composiciones resultó ser muy alto y los dueños de los terrenos no podían cubrir el pago inmediatamente, existía la posibilidad de liquidarla mediante censos redimibles, gravando las propiedades con el monto que tenían que pagar por la composición. La renta era del 5%.

Los documentos no entran en detalles respecto al tipo de censo que se utilizó, posiblemente se trataba del censo reservativo<sup>350</sup>,

347 *Ibidem*, f. 182.

348 *Ibidem*, vol. 15, exp. 1, f. 178.

349 Solano, *op. cit.*, p. 26.

350 El censo reservativo al igual que el censo enfiteúutico, se utilizó para traspasar bienes inmuebles, pero se diferenció

después la finalidad de las composiciones fue el de regularizar la propiedad que se tomó indebidamente y al pagar el monto de ésta, adquirirían los usurpadores el carácter de propietarios legales<sup>351</sup>.

Agustín de Villavicencio compuso tierras y aguas en el Marquesado del Valle por lo menos hasta 1640<sup>352</sup>. Inclusive aceptó las redenciones de censos que algunos enfiteutas le ofrecieron.

Por ejemplo, Gonzalo Juan, vecino y labrador de Toluca, solicitó la redención del censo enfiteutico que reconocía sobre dos caballerías que le transfirió el marqués del Valle. La renta que pagaba era de 20 pesos al año y como se regularon a 30,000 el millar, el monto del valor de las caballerías fue de 600 pesos, los cuales ofreció al contado para componerse<sup>353</sup>. También Domingo González redimió el censo enfiteutico que gravaba tres caballerías de tierra. Pagó 360 pesos al contado<sup>354</sup>.

Con las redenciones se cancelaba el censo y el antiguo enfiteuta se convertía en el dueño absoluto.

---

esencialmente del enfiteutico porque al transferirse las propiedades mediante censo reservativo, el censalista transfería tanto el dominio directo como el útil, y el censuario no tenía las obligaciones del tanto, laudemio y comiso. Podía ejercer sobre el inmueble libremente. Sólo tenía la obligación de pagar los réditos anuales por el tiempo en que se había pactado liquidar el valor del inmueble, el que se dividía en partes iguales según los años acordados. Los réditos, que generalmente eran del 5%, disminuían conforme se pagaban las cantidades señaladas. Al liquidar el censuario el total del precio de las tierras, pasaba a ser el dueño de las mismas y se extinguía el censo. Por esta razón el censo reservativo se llamó también "censo al quitar". Esquivel Obregón, *op. cit.*, p. 380; Arrazola Lorenzo, *op. cit.*, p. 379.

351 Solano, *op. cit.*, p. 63.

352 García Martínez, *op. cit.*, pp. 97-98.

353 AGNM, *Hospital de Jesús*, vol. 15, exp. 1, f. 158.

354 *Ibidem*, f. 178.

c) Efectos de las composiciones de tierra  
en el Marquesado del Valle

Sin embargo, varios factores impidieron que las composiciones de tierras se efectuaran satisfactoriamente en toda la jurisdicción marquesana. Entre ellos cabe citar la gran extensión territorial, con poblados dispersos y distantes, sin vías de comunicación que ayudaran al traslado de los vecinos, naturales y del comisionado. A ello se le sumó la escasez de personal administrativo y de recursos financieros para su contratación, traslado y remuneración. Debido a ello, los procedimientos de las composiciones no se pudieron llevar a cabo en todo el territorio del Marquesado, y no pudieron conseguir que los representantes del señorío respetaran los procedimientos.

Esta situación permitió que, mientras Agustín de Villavicencio se dedicaba a la composición de los baldíos, el marqués otorgara nuevas concesiones mediante censos enfiteúticos y exigiese los pagos por concepto de la renta a los anteriores enfiteutas, como lo hizo con Lorenzo de Sosa Perea, en Coyoacán; con el Hospital de San Hipólito de la ciudad de México, con Lázaro Gariza, en Toluca; con Juan Díaz Guerrero, con Manuel Pitapereira, ganadero de Tuxtla; con Pedro Sandoval Zapata, clérigo de la Catedral de México y otros. Los enfiteutas solicitaron a los funcionarios reales, copia de la real ejecutoria en contra del marqués para evitar que las autoridades marquesanas les cobraran las rentas de los censos<sup>355</sup>.

---

<sup>355</sup> *Ibidem*, leg. 128, exp. 5, fs. 117-161.

En otros casos, a pesar de que los enfiteutas sabían que el marqués no tenía derecho sobre los baldíos, continuaron reconociéndolo como dueño y señor de los mismos, para no incurrir en problemas con las autoridades del señorío. Por ejemplo, el traspaso de un trapiche azucarero que se ubicaba en el pueblo de Jojutla, en términos de Yautepec, se llevó a cabo ante las autoridades virreinales. Juan Martín Basave lo traspasó a Juan Arteaga en 30,000 pesos, pero como estaba gravado con un censo enfiteutico a favor del marqués, Juan Arteaga le notificó la venta, en el entendido del dominio útil, para que ejerciera su derecho de tanto o laudemio. El marqués cobró la veintena sobre los 30,000 pesos, o sea 1,500 pesos<sup>356</sup>.

Las consecuencias ocasionadas por la restitución de los baldíos y las composiciones de tierras hicieron que la tenencia de la tierra en el siglo XVII fuera aun más complicada que en el siglo XVI. Además, de que los vecinos españoles y los naturales podían solicitar propiedades al virrey o al marqués, en algunos casos tuvieron que legalizar los trámites con ambas autoridades, principalmente, cuando se trataba de bienes que se adquirían mediante censos enfiteuticos. La solicitud se dirigía al virrey, pero previamente el enfiteuta notificaba al marqués la transacción que iba a efectuar, como una de las obligaciones que tenía con el dueño del dominio directo<sup>357</sup>.

Muchos pequeños hacendados y rancheros para evitar conflictos con el marqués preferían seguir reconociéndolo como si fuera el dueño

<sup>356</sup> *Ibidem*, fs. 131-136.

<sup>357</sup> *Ibidem*, fs. 141-142.

directo, aún, cuando sabían que había perdido la facultad de conceder propiedades. Es posible que no tuvieron el poder económico o político para enfrentarse a las autoridades marquesanas, como lo hicieron algunas personalidades de mayor influencia como los eclesiásticos, los funcionarios del gobierno, los comerciantes y ganaderos<sup>358</sup>.

Los más afectados con las composiciones fueron los indígenas. En 1636, Francisco López de Solís, protector general de los naturales de la Nueva España y Melchor López de Haro, su procurador general, por lo que tocaba a la protección y defensa de los naturales de la Villa de Toluca, mandaron un oficio a su majestad en donde le solicitaban que los comisionados encargados de las composiciones en el Marquesado del Valle, respetaran el derecho de propiedad de los indígenas, se quejaban de que cuando se midían sus tierras, las "estrechaban y minoraban"<sup>359</sup>.

El protector general y el procurador propusieron tres soluciones para evitar, en lo posible, agravios en las propiedades indígenas:

Primero: que cuando se efectuaran las medidas se recibiera información de cada uno de los naturales, donde declararan la cantidad de tierra que siempre habían gozado y posteriormente, se deslindaran y amojonaran. No importaba que se excedieran de las que pudieran cultivar, las sobrantes podían venderlas o hacer con ellas lo que quisieran.

---

<sup>358</sup> *Ibidem*, fs. 117-1161.

<sup>359</sup> *Ibidem*, vol. 15, exp. 1, f. 45.e



Segundo: Que se otorgaran tierras a los indigenas que no tenían, así como a aquellos que las poseían en poca cantidad. Porque no era justo, argumentaban, que los indigenas carecieran de tierras donde sus antepasados tuvieron todas las de la comarca.

Tercero: Que el monarca ordenara que se respetaran las tierras comunales de indigenas<sup>360</sup>, porque todas las villas y pueblos debían tener ejidos y pastos para ganados y otros efectos comunes. Además, la legislación había establecido en los autos de tasación de los tributos, que cada uno de los indigenas debía tener, cada año, tantas sementeras como sea posible en la comunidad, independientemente de sus casas y solares<sup>361</sup>.

La ley a la que se referían, se había expedido en 1546. En ella se ordenó al virrey Antonio de Mendoza que las tierras vacantes, debido a la muerte de indigenas, pasaran a pertenecer a los pueblos comunales, para que las trabajaran y de ahí pagaran los tributos, y evitar que los españoles o encomenderos se apropiaran de ellas como pago de tributos, como se venía practicando<sup>362</sup>.

Pero la respuesta que dio Juan de Rocha, fiscal de la Real Audiencia, fue adversa a las demandas del protector y procurador de los indigenas de Toluca. Argumentó que no se podía aceptar lo solicitado por el protector general y su procurador porque las tierras libres por la muerte de los indigenas sin dejar herederos, pasaron a ser realengas, de acuerdo al fallo del Real Consejo de

<sup>360</sup> *Ibidem*, leg. 128, exp. 5, f. 182.

<sup>361</sup> *Ibidem*, vol. 15, exp. 1, f. 45.

<sup>362</sup> Solano, *op. cit.*, pp. 128-169.

Indias, expedido en 1620<sup>363</sup>. Antes bien, los naturales eran invasores de las tierras realengas porque se habían excedido de las que les correspondía para sembrarlas. Y según él, esto causaba perjuicios al Real Fisco, porque cuando éste las ofrecía en venta, los interesados no las aceptaban, al tenerla los indígenas ocupadas.

En consecuencia, el fiscal de la Real Audiencia sugería que no se diera ninguna atención a las demandas del protector y procurador de los naturales, ya que de acuerdo a la supervisión que se había efectuado de las propiedades indígenas, éstas eran suficientes y más de lo que le podía corresponder a cada uno<sup>364</sup>.

Cabe mencionar al pueblo de Metepec que, aunque no pertenecía a la zona del Marquesado, es un caso que ejemplifica lo que ocurría en su generalidad en toda la Nueva España, incluyendo el Marquesado, sobre el abuso de los españoles con las composiciones. Los naturales de Metepec se opusieron al despojo que sufieron de sus tierras durante las composiciones, enfrentándose a golpes con las autoridades.

En 1639 llegaron a tal extremo los abusos de los españoles, que hubo un enfrentamiento entre los naturales de Metepec, las autoridades locales del pueblo y los de Toluca. Los indígenas habían obtenido un amparo en contra de Juan Fernández de Almazán, quien en forma ilegal se había apoderado de unos terrenos de los indígenas de Metepec. Los naturales al obtener el amparo

---

<sup>363</sup> *Ibidem*, pp. 319-320.

<sup>364</sup> AGNM, *Hospital de Jesús*, vol. 15, exp. 1, f. 68.

procedieron a limitar sus tierras. Asistieron el gobernador indígena y algunos integrantes del pueblo. Cuando se dedicaban a abrir una zanja para poner las mojoneras en los límites, llegaron Juan Fernández de Almazán con las autoridades de Metepec y Toluca y con otros españoles que traían trancas, garrochas y otras armas e impidieron que los indígenas continuaran delimitando sus terrenos. Golpearon al gobernador indígena, pero los demás naturales en lugar de atemorizarse se lanzaron en contra de los españoles golpistas y las autoridades locales. Las autoridades virreinales tuvieron que intervenir para dar solución al enfrentamiento. Concedieron nuevamente el amparo a los indígenas, para que se quedaran con la posesión de los terrenos y tomaron las medidas convenientes para castigar a los españoles<sup>365</sup>.

Los indígenas continuaron quejándose, al grado de que en 1661 el rey expidió una cédula para prohibir que se continuara con las composiciones de tierras, por los perjuicios que ocasionaban a los indígenas<sup>366</sup>.

La distribución del agua fue todavía más complicada que el reparto de las tierras. Las concesiones anteriores a las composiciones eran muy vagas, ya que no se especificaba la cantidad de agua que cada beneficiado tenía derecho a utilizar. Además había una falta de estudios meteorológicos, del producto medio de las lluvias y de la evaporización para determinar la capacidad del agua

---

<sup>365</sup> Jarquín, *op. cit.*, pp. 219-220.

<sup>366</sup> AGNM, *Reales Cédulas*, vol. 7, exp. 1, f. 23.

que corría en los ríos, arroyos ó fuentes en las diferentes estaciones del año <sup>367</sup>.

Para llevar a cabo la regularización de los derechos sobre el agua se tuvo que crear un sistema de distribución. A mediados del siglo XVII se inició el reparto de las mayores fuentes acuíferas, como fue el caso de las aguas del río de Yautepec, el río de Amazinac<sup>368</sup>, y el río de la Magdalena, entre otros<sup>369</sup>.

La intención era aprovechar al máximo las aguas, de ahí que los remanentes de agua (que eran los sobrantes de las aguas utilizadas) se retornaran a la madre del río o a una barranca o lago. Pero, también fueron concedidos para utilizarlos en los regadíos de otras haciendas o para suministrar a los pueblos indígenas<sup>370</sup>.

Las consecuencias de la distribución del agua repercutieron gravemente en las comunidades indígenas, en las pequeñas haciendas y en los ranchos. La mayor cantidad de agua beneficiaba a aquellas personas que tenían una fuerte influencia económica y política.

Por ejemplo, de los 240 surcos de agua que media el río de Yautepec, le correspondían 58 a la hacienda de Xochimancas, mientras que a los pueblos de Izamatitlán le correspondían dos y medio surcos, a Ticumán, cuatro, a San Juan, seis, y a Guajoyuca, ocho y medio. A Diego Escalona, arrendatario del rancho de

---

367 Wobeser, *op. cit.*, p. 117.

368 *Ibidem*, pp. 121-122.

369 AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 117, exps. 19-26.

370 Wobeser, *op. cit.*, p. 120.

Cuatetelco, dos y medio surcos, y a Ventura Barrientos, dueño del trapiche de Guajovuca, dos<sup>371</sup>.

d) Efímera recuperación del dominio eminente del Marquesado (1653-1654). Los baldíos del Marquesado regresan al dominio realengo (1682)

Los marqueses recurrieron contra los fallos de las tres sentencias que entre 1620 y 1627 había expedido el Consejo de Indias, y por las que se había anulado sus derechos sobre baldíos del Marquesado, solicitaron que se anulara todo lo que había ejecutado el comisionado Agustín de Villavicencio. El 20 de mayo de 1653 se expidió la real ejecutoria en favor del Marquesado<sup>372</sup>.

Al recibir la Real Audiencia dicha ejecutoria, surgieron una serie de problemas entre el fiscal de Su Majestad y los representantes de los marqueses. El primero intentaba retener el mayor número de propiedades y dinero para la Corona. Los segundos, querían recuperarlo todo.

Cada una de las partes expuso sus razones. Por ejemplo, los representantes del marqués argumentaron, en relación a las tierras mostrencas y *ab intestato*, que pertenecían al Marquesado porque el fallo que dio el Real Consejo de Indias en 1627, no tenía la calidad suficiente por falta de averiguaciones sobre si estas tierras se tomaron en demasías<sup>373</sup>. Por lo que tocaba a las

<sup>371</sup> *Ibidem*, p. 122.

<sup>372</sup> AGNM, *Hopital de Jesús*, leg. 123, exp. 44, f. 199v.

<sup>373</sup> *Ibidem*, leg. 129, exp. 359, fs. 130v.-131.

propiedades indígenas adquiridas por los españoles vecinos mediante compra, también pertenecían al Marquesado, porque, desde la época prehispánica hasta ese momento, los indígenas tributarios nunca tuvieron el dominio de las tierras, solamente gozaban el usufructo por su calidad de terrazqueros.

Los oficiales del Marquesado concluyeron que la Real Audiencia confirmaba que los indígenas carecían del dominio de propiedad y solamente gozaban las tierras en usufructo, y a cambio reconocían al cacique como su señor, derecho que adquirió el primer marqués del Valle por la real cédula de Carlos V que se expidió en 1529. De ahí que, aunque las tierras indígenas se vendían con licencia real o sin ella, pertenecían al Marquesado porque transferían la propiedad, pero no el dominio.

Una vez que los representantes del marqués expusieron los argumentos para justificar que los baldíos del Marquesado les pertenecían, continuaron con los procedimientos para que se las devolvieran. Pretendían que se anularan los títulos de propiedad que había otorgado Villavicencio y se regresara el dinero a los que se compusieron, incluyendo lo que habían cobrado de los frutos de las tierras. Para ello, citaron mediante los pregones, a cada uno de los vecinos y naturales que habían adquirido terrenos y derecho de agua con las composiciones para que presentaran sus títulos de propiedad. Los enfiteutas tenían que declarar si habían otorgado escritura de reconocimiento del censo a favor del rey y si habían

pagado hasta 1640 a Villavicencio lo que debían de renta de los censos al marqués<sup>374</sup>.

Cuando, en 1654, se practicaba ya la restitución de algunos bienes del Marquesado, el fiscal de su majestad protestó<sup>375</sup>. Expuso que la Real Audiencia debía analizar los documentos que resultaron de las diligencias que practicó Agustín de Villavicencio, antes de restituir los bienes al marqués.

Esto era con la finalidad de que las autoridades virreinales determinaran cuáles tierras y qué cantidad de las mismas se iban a devolver al Marquesado porque, según el fiscal, no todas le pertenecían, solamente las que concedió mediante censos enfitéuticos, cuyo monto no había sido ni la tercera parte de los 91,000 pesos que se cobraron de las composiciones<sup>376</sup>. Es decir, que se iban a restituir al marqués únicamente las que concedió mediante censos enfitéuticos. Todas las demás propiedades que se regularon con las composiciones no había razón para regresárselas, puesto que fueron enajenadas por las autoridades virreinales de acuerdo a la orden que se dio en la real cédula de 1635.

La real ejecutoria de 1653 revocaba los fallos del Real Consejo de Indias de los años 1620, 1625 y 1627 en contra del marqués, pero no anulaba la real cédula de 1635 que ordenaba la composición de las tierras en el Marquesado.

Sin embargo, el rey ordenó que se restituyeran al marqués sólo los derechos como censalista de los bienes que concedió mediante

<sup>374</sup> *Ibidem*, f. 122.

<sup>375</sup> *Ibidem*, fs. 180v.-248.

<sup>376</sup> *Ibidem*, f. 249.

censos enfitéuticos. El marqués pidió que le devolvieran lo que se cobró de los censos desde 1610<sup>377</sup>. Posteriormente, el marqués solicitó que le pagaran a partir de 1640 hasta 1653<sup>378</sup>. Finalmente, se acordó que fuera a partir del día en que el Real Consejo de Indias resolvió el fallo a favor del Marquesado, el 21 de octubre de 1652<sup>379</sup>. La suma total que se determinó entregarle fue de 18,012 pesos<sup>380</sup>.

El 21 de agosto de 1657 la Real Audiencia mandó pagar al marqués dicha cantidad, pero los marqueses no aceptaron si no se incluían en dicho pago los frutos de las tierras desde el día en que se le despojó de los baldíos<sup>381</sup>.

El 23 de diciembre de 1658, el Real Consejo de Indias aceptó la petición de los marqueses, pero en 1659 el fiscal contradijo dicha petición. Argumentó que si se efectuaba el pago de los frutos, el Real Fisco sería gravemente perjudicado<sup>382</sup>.

En esta contradicción el fiscal aprovechó para insistir que no había ninguna razón para devolverle los derechos a la familia Cortés de disponer de los baldíos del Marquesado. El Real Consejo de Indias le dio tiempo al marqués para que protestara en su defensa. El marqués no respondió. De hecho guardaron silencio tanto el marqués como las autoridades virreinales hasta 1668, fecha

377 *Ibidem*, fs. 53-56.

378 *Ibidem*, fs. 115v.-116.

379 *Ibidem*, f. 122.

380 *Ibidem*, f. 485.

381 *Ibidem*, f. 490-520.

382 *Ibidem*, f. 545.



límite para que el marqués contradijera, pero este no se presentó a demandar o argumentar nada a su favor.

En 1682 se removieron los expedientes a instancias del fiscal de su majestad. Este argumentó que como el marqués dejó pasar el tiempo determinado para contradecir, sugería al Consejo de Indias que expidiera el fallo correspondiente.

En ese mismo año el Consejo determinó que los baldíos pertenecían a la Corona, sin que en esta ocasión se le permitiera al marqués presentar agravios, derecho que había perdido en 1666 al no contestar en el tiempo que se le otorgó.

De hecho esta segunda restitución a la Corona, en la práctica era más sencilla que la primera, porque la devolución que había conseguido el marqués, en el año de 1653, se suspendió en el siguiente año en que se iniciaron los trámites de devolución de bienes debido a las contradicciones interpuesta por el fiscal.<sup>383</sup>

#### Conclusiones

El dominio eminente del Marquesado no le pertenecía a la familia Cortés por lo menos hasta el siglo XVII. Los marqueses lucharon en contra de los representantes reales, en la Nueva España, porque les impidieron valer sus derechos señoriales.

El cuarto marqués deseaba terminar con las intervenciones virreinales en su señorío para disponer libremente de los baldíos, pero caro le costó su desacato. Cuando a penas había logrado una orden en su favor del visitador general Diego Landeros de Velasco,

---

<sup>383</sup> *Ibidem*, leg. 123, exp. 44, fs. 200-201.

en 1607, no tardó la reacción de la Real Audiencia en contra de don Pedro. En 1610 los representantes del rey lo demandaron por usurpar tierras baldías, y en 1612 pasaron la diligencias al Real Consejo de Indias.

En 1620, 1625 y 1627, el Consejo de Indias ordenaba la restitución de los baldíos al rey. Sin embargo, los trámites burocráticos eran tan lentos, que el marqués pudo continuar cediendo terrenos y derechos de agua hasta 1635, año en que por una real cédula, se iniciaron además las composiciones en el Marquesado.

Sin embargo, durante los procedimientos de la restitución de los baldíos al rey y las composiciones de tierras, el marqués continuó cobrando las rentas de los censos e incluso formalizó nuevos contratos de censos enfiteúticos. Estas acciones paralelas se debieron a varias circunstancias como era la inmensa extensión territorial que conformaba el señorío de la familia Cortés, y la falta de personal y de recursos financieros de los delegados reales para impedirlo.

Esta situación tuvo varias repercusiones en la población y en la tenencia de la tierra a saber:

1. Algunos beneficiados reconocían al rey como dueño directo de las tierras que ellos gozaban como enfiteutas.
2. Otros solamente al marqués a pesar de que se le suspendió la facultad del dominio eminente de los baldíos del señorío.

3. Otros consideraban al rey y al marqués como censualistas. De ahí que al solicitar el dominio útil de alguna propiedad, efectuaban los trámites con ambas autoridades.

4. Se concedían unos mismos bienes a diferentes solicitantes, ocasionado diversos litigios entre ellos mismos, contra el virrey o contra el marqués.

5. Las tierras indígenas fueron invadidas frecuentemente. Ninguna de las dos autoridades respetaron sus bienes. El protector general de indios y su procurador intervinieron en favor de los indígenas, pero sin resultados favorables para las comunidades, antes bien los representantes del rey utilizaron las órdenes expedidas por el monarca como medio para oficializar el despojo de sus tierras.

En 1653 una nueva sentencia revocó las anteriores, y se le devolvieron al marqués los derechos sobre las tierras baldías. Sin embargo, la restitución no fue completa. Los problemas entre los funcionarios reales y del Marquesado subsistieron. En 1682 se ordenó nuevamente la restitución de los baldíos a la Corona, cuando todavía no se terminaba con la restitución de los mismos al marqués, con lo que de nuevo el marqués perdía el dominio eminente sobre su territorio.

## (Cuadro 6)

## Mercedes virreinales en el Marquesado del Valle (1604-1607)

Año	Beneficiado	Tipo de transacción	Ubicación
1604	Religiosos de Ntra. Sra. del Carmen	Licencia y merced para hacer casa de desierto	Loma de Coliuca en Coyoacán
1605	Francisco de Rosales	Merced de 4 caballerías	En términos de la Villa de Toluca
1605	Baltazar de Pastrana	Licencia para fundar un batán	Barrio de San Jerónimo en Coyoacán
1605	Religiosos de Ntra. Sra. del Carmen	Merced de las vertientes de las sierras que caen en la loma y heras de su casa de desierto	Loma de Coliuca en Coyoacán
1605	Diego Caballero	Merced de 3 caballerías que tenía en demasia	En términos de Cuautlisco en Cuautla y Ahuehuepa
1606	Gonzalo Muñoz de Castro	Merced de un sitio para estancia de ganado mayor	En términos de Guaycicila
1606	Blas de Pedroza	Merced de 3 caballerías	En términos de San Pedro Ayagualco
1606	Cristóbal de Oñate	Merced de media caballería que tenía en demasia	Por el camino que va de Ahuehuepa a Oaxtepec
1606	Pedro Díaz de Villegas, secretario	Merced de 6 caballerías	En términos de Yau-tepec y Camitlán
1607	Gaspar Rodríguez de Castro, secretario	Merced de 4 caballerías	En términos de la Villa de Toluca
1607	Baltazar de Pastrana	Merced de un sitio y herido de molino	Barrio de San Jerónimo en Coyoacán
1607	Pedro Díaz de Villegas	Merced de un sitio para ganado mayor y 6 caballerías	En términos de Atitiliuca Melcingo y Cuautlisco en el pa

1605	Jacome Fernández	Merced de 2 caballerías	go Tecontitla, En término de Cuautlisco
1606	Pedro Díaz de Villagas, secretario	Merced de 3 caballerías	En términos de Yautepec
1606	Catalina de Coral	Merced de una y media ballerías	En términos de Guaytlayco Autlisco
1606	Martín Carlos	Merced de 2 caballerías	En términos de San Pedro Cuajimalpa, Coyoacán
1607	Hernando Carrasco del Hospital de Congalecientes	Merced de un sitio de estancia para ganado mayor para sus propios	En términos de Anequuilco

Fuente: AGNM, *Hospital de Jesús*, leg. 128, exp. 5, fs. 91-96.

## Conclusiones

El Marquesado del Valle constituyó un caso singular en el mundo novohispano, ya que fue la única concesión territorial en régimen de señorío. La corona española prefirió premiar con encomiendas a los conquistadores, pues los derechos de este tipo de premio eran más limitados que los señoríos y además se establecían por un tiempo limitado, por una o dos vidas, que después de morir el último titular, la propiedad regresaba al dominio real.

En 1529, el monarca concedía a Hernán Cortés y a sus descendientes el título de marqués del Valle de Oaxaca, a perpetuidad y derechos territoriales y jurisdiccionales sobre un amplio territorio que se llamó el Estado y Marquesado del Valle de Oaxaca. Entre las prerrogativas jurisdiccionales, se encontraban la facultad de gobernar, impartir justicia, cobrar tributos y el dominio eminente sobre el territorio. Sin embargo, posteriormente la Corona fue limitando las atribuciones de sus titulares, en una política encaminada a someter al señorío a la autoridad real.

Recordemos que en un principio la política de la Corona era centralizar el poder. Para lograrlo tenía que suspender las regalías en señorío a los conquistadores, tenía que dejar de conceder más señoríos y en caso de no poder evitar el otorgarlos, por razones especiales, los concedía con todas las atribuciones que implicaba, pero posteriormente la Corona se daba a la tarea de irlos limitando poco a poco hasta tenerlos controlados bajo su dominio.

Por otro lado, el rey se mostró respetuoso de las tierras ocupadas por los indígenas, así como de las baldías, hasta donde la realidad indiana se lo permitía, incluyendo el Marquesado del Valle. Este principio se fundamentaba en los derechos de conquista del monarca, pues como el objetivo principal de las conquistas era el de someter a los pueblos no cristianos, pero para el caso de América, los pueblos se convirtieron voluntariamente a la fe cristiana, no había razón para que se despojaran de sus bienes, tanto muebles como raíces, como ocurrió en la Península Ibérica.

Por tales motivos, en la Nueva España, el monarca se adjudicó como derechos de conquista, de la mano de obra y servicios personales de los indígenas, de los tributos, de las tierras patrimoniales que pertenecían a Moctezuma y de las tierras que se destinaban a los gastos del culto religioso, como sustituto del señor mexica, pero no de las tierras que ocupaban los indígenas, ni siquiera de las baldías.

De ahí que los conquistadores, incluyendo a los titulares del señorío indiano, y vecinos españoles tuvieron que comprar, rentar y solicitar en enfiteusis las tierras de los indígenas. La política proteccionista de la Corona, se distinguió más o menos hasta mediados del siglo XVI, inclusive, los indígenas podían apelar ante los tribunales en caso de que los españoles invadieran sus tierras. Sin embargo, en la práctica no fueron respetados, aunque en esos primeros cincuenta años de colonización el despojo de terrenos indígenas no fue una práctica común.

Con respecto a los baldíos del Marquesado, la reina doña Juana expidió una contra orden dirigida a la Real Audiencia, poco después de que se le otorgó el señorío, para que se le notificara al marqués que los baldíos del Marquesado no los considerara como cosa suya y particular, sino que estos fueran comunes a todos los vecinos españoles que deseaban radicar en esa región.

Recordemos que la conceptualización española sobre las tierras comunales eran pastos, aguas y montes baldíos que se reservaba el concejo municipal para distribuirlos a quienes los solicitaran.

Esta fue la idea de doña Juana y como el consejo o institución autorizada para repartir las tierras en la Nueva España, a partir de 1530, era la Real Audiencia, entonces dicha institución sobreentendió que la reina la había autorizado, en la contraorden, para que repartiera también tierras en el Marquesado del Valle.

La disposición de los baldíos del señorío de Cortés durante el siglo XVI fueron escasas, sin embargo de las pocas que se otorgaron, fueron concedidas tanto por el marqués como por el virrey, con la diferencia de que cuando Hernán Cortés estaba a la cabeza de su señorío, procedió con mucha inseguridad y en nombre de su majestad, pero no sólo eso, sino que solicitó al Cabildo de la ciudad de México los títulos de las mercedes que había adquirido de dicha institución dentro de su propio señorío.

Pero su hijo Martín Cortés, segundo marqués del Valle, quien ejerció con más seguridad las facultades señoriales, los delegados del rey, en la Real Audiencia, lo denunciaron ante el supremo gobierno, quien lo amonestó con el secuestro del señorío. Se le



suspendieron todas sus prerrogativas: la administración de la justicia y el cobro de las rentas, del dominio emiente no se dice nada, porque dicha facultad no le asistía al marqués, de ahí que se le suspendieran las facultades políticas y económicas del señorío.

Las pretensiones, tanto de los virreyes como de los marqueses, porque ambas autoridades se sentían con derechos a disponer de las tierras baldías del señorío indiano, afectó también a la población de la jurisdicción marquesana. Los interesados en adquirir tierras podían dirigirse indistintamente al virrey como al marqués. Se presentaron otros casos en que los solicitantes de tierras se dirigían al marqués y posteriormente acudían al virrey para que les confirmara los títulos.

En cuanto a la población indígena conocieron otras formas de traspasar sus tierras en detrimento del sistema agrario prehispánico. Los indígenas vendieron, arrendaron y acensuaron sus terrenos. La política proteccionista de la Corona ante los bienes de los pueblos de la Nueva España, incluyendo el Marquesado, trataron de proteger el acelerado cambio de los terrenos indígenas a las manos de los españoles, mediante dichas transacciones y los despojos, que, después de la década de los cincuentas del siglo XVI se iban incrementando. Sin embargo, las medidas no fueron suficientes, unas veces se convertían en meros formulismos que se incorporaban en los contratos, o, lo que fue más grave, en un instrumento de despojo de sus tierras. Los indígenas debían demostrar que poseían los terrenos siguiendo los lineamientos jurídicos españoles, que consistían en una serie de trámites, que

resultaban complicados para una población ajena a esas prácticas. De ahí, que muchas veces los indígenas carecieran de títulos de propiedad, circunstancia que fue aprovechada por los españoles para despojarlos de sus tierras, o establecer contratos de arrendamientos o censos muy ventajosos para los últimos, y, por la misma razón, muy desfavorables para los primeros.

Las mercedes de tierra en el Marquesado fueron escasas, de ahí que los españoles, incluyendo los marqueses, adquirieron tierras indígenas mediante la compra-venta, el arrendamiento y la enfiteusis. Pero cuando los indígenas se negaban a traspasar sus bienes mediante estas transacciones, los europeos procedían a despojarlos a la fuerza e invadían sus terrenos. Los españoles prefirieron los terrenos que ocupaban los indígenas puesto que éstos ocupaban los mejores terrenos y, por tanto, eran los más codiciados. Posteriormente, la dramática caída demográfica de la población indígena y el efecto de las congregaciones dejó muchas tierras libres. Además, el desconocimiento del régimen agrario comunal contribuyó también al despojo, ya que los españoles consideraban las tierras de uso común como baldías.

En los primeros años de la colonia hasta mediados del siglo XVI las invasiones de terrenos no fue muy extendida, pero en la segunda mitad del siglo, los despojos de tierras comunales se fue intensificando.

A lo largo del siglo los indígenas continuaron vendiendo, arrendando y acensuando sus tierras a precios muy bajos. La falta de brazos para atenderlas, las sobrecargas tributarias y los gastos

que implicaba el nuevo culto, hacia que las comunidades transmitiesen sus posesiones a los españoles que se avendicaban en el Marquesado.

Sin embargo, en muchas ocasiones los españoles abusaron de los naturales. Las quejas de los indígenas ante tales abusos, condujeron a que se reglamentaran las transacciones de sus propiedades. La corona adoptó una política proteccionista hacia los indígenas para evitar los perjuicios que les cometían los españoles, pero su efectividad fue escasa. Los indígenas continuaron perdiendo sus propiedades o transmitiéndolas a los españoles en condiciones muy desventajosas. A finales del siglo XVI, en algunos pueblos del Marquesado, los naturales lucharon en la defensa de sus propiedades, como la comunidad de San Miguel Totocuitlapilco, encabezada por Lucas de San Miguel.

Durante el secuestro, las disputas sobre el reparto de la tierra entre el marqués y el virrey se acabaron. Se terminó con la "dualidad señorial", dirigiéndose los interesados en adquirir tierra sólo con el virrey, sin que protestara el marqués. Las autoridades marquesanas también solicitaron mercedes al virrey como cualquier vasallo del rey. Los indígenas al parecer fueron los únicos que se mantuvieron igual, continuaban siendo vasallos, pero ahora del monarca.

Pero con la restitución al marqués de sus bienes y jurisdicción en 1593, se reiniciaron las disputas sobre la competencia en la distribución de los baldíos. Los solicitantes de tierras, de nuevo,

se dirigieron tanto al virrey como al marqués, y la "qualidad señorial" se volvió a presentar.

Por otro lado, los efectos del secuestro del Marquesado ocasionaron un déficit financiero en su economía, complicándose la situación con otros problemas ocurridos paralelamente al secuestro.

Desde mediados del siglo XVI, la situación financiera del Marquesado se deterioró. Los problemas económicos se iniciaron a mediados del siglo XVI, con la caída de las rentas y los legados testamentarios de Hernán Cortés, que implicaron gastos que sus sucesores sólo pudieron liquidar parcialmente. En 1560 se privaba a los marqueses de la recaudación de los diezmos; los tributos, el ingreso más importante, disminuyó a partir de 1570, debido al descenso poblacional indígena. Además, las rentas bajaron considerablemente durante el tiempo que duró el secuestro, a lo que se sumó el donativo forzoso de 100,000 pesos que se impuso al marqués cuando recuperó el señorío.

Ante esta situación, los marqueses tuvieron que solicitar préstamos, que agravaron todavía más la situación, ya que lejos de resolverla, se sumaron a las deudas existentes. En 1602 los acreedores se unían en un concurso, y durante el siglo XVII una parte importante de los ingresos del Marquesado se tuvo que destinar al pago de estas deudas. Para realizar los procedimientos de liquidación, se nombró a una autoridad que tenía la responsabilidad de llevar dicha tarea. Este personaje se le denominó juez privativo y conservador del Estado del Marquesado del Valle.

Para afrontar la crisis, don Pedro, cuarto marqués del Valle, recurrió a la distribución de los baldíos mediante censos enfiteuticos. Este procedimiento produjo cambios transcendentales en la tenencia de la tierra. Durante su gobierno, la tierra se distribuyó de manera masiva y planeada. Muchos terrenos se pusieron en cultivo y españoles e indígenas sin tierra, pudieron obtener la misma. Por otra parte, también utilizó el censo enfiteutico para conceder derechos de agua y licencias para cambiar el uso del suelo o para implementar otro tipo de explotación que iba en función a las nuevas necesidades que requería la población.

Don Pedro, cuarto marqués del Valle, ejerció un derecho vedado por la reina doña Juana: el dominio eminente sobre los baldíos del Marquesado. Esta prerrogativa nuevamente era sujeta a controversias entre el señor del Marquesado y la Real Audiencia, quien siempre estuvo alerta a todas las acciones de los titulares del señorío indiano.

Al ejercer el cuarto marqués un derecho que no le asistía, provocó la reacción de las autoridades virreinales, quienes se dirigieron al Consejo de Indias para frenar sus acciones. La demanda tuvo éxito y, en la década de 1620, el Consejo prohibió al marqués el ejercicio del derecho eminente sobre los baldíos de su territorio y le obligó a devolver las rentas que había cobrado de los censos que había otorgado. En 1635, además, se nombró a un funcionario real para efectuar las composiciones del Marquesado. Aunque, en 1653, se le restituyó el dominio eminente del territorio al marqués, se suspendió inmediatamente al siguiente año por

contradicciones interpuestas por el fiscal, que se terminaron en 1662, año en que los baldíos pasaban nuevamente a la jurisdicción realenga.

Durante el siglo XVII la situación en que se encontraba la tenencia de la tierra fue aun más complicada que en el siglo XVI. Por un lado el descenso poblacional indígena llegó a su climax más bajo a mediados del siglo, dejando muchas tierras libres. Los españoles se apropiaron indebidamente de los terrenos mostrencos y *ab intestato* con mayor intensidad. Por otro lado, las acciones de don Pedro en conceder terrenos mediante el gravámen del censo también provocó el despojo de terrenos indígenas y la intensificación de la ocupación de terrenos baldíos de manera masiva y planeada. La tierra acensuada quedó gravada e impedida de circular libremente a perpetuidad.

Posteriormente, cuando el marqués fue amonestado por el Consejo de Indias con la devolución de las tierras acensuadas, declarar los baldíos del Marquesado realengos y prohibirle la disposición de ellos con alguna transacción, la población quedó totalmente desconcertada, llevando acciones muy peculiares en el señorío.

Algunos enfiteutas pudieron redimir los censos enfiteúticos, quedando como dueños absolutos de los terrenos. Otros mantuvieron las tierras en enfiteusis, pero reconociendo como censalista al rey y no al marqués. Otros enfiteutas reconocían a ambas autoridades como dueños del dominio directo, realizando los trámites con ambos funcionarios. Otros más continuaban reconociendo al marqués como único censalista, dirigiéndose a él para solicitar

tierras en enfiteusis, pues a pesar de que no le asaltó la prerrogativa del dominio eminente, comentaban que preferían solicitar las tierras a él para no tener problemas con las autoridades marquesanas. Este tipo de comentarios dejan suponer que el trato que daba el marqués a la población del Marquesado, era en peores condiciones que la de los habitantes de la Nueva España, y que solamente los que tenían una influencia política y económica podían enfrentarse a las pretensiones del marqués, después de que se le prohibió la facultad del dominio eminente.

En general, para todo el territorio novohispano, la política proteccionista de la Corona, en los primeros cincuenta años más o menos, cambió. Felipe II le dio un sentido diferente. Determinó reorganizar la tierra indígena y vender los baldíos. Para el primer caso dispuso reorganizar la propiedad territorial indígena, mediante las congregaciones, invadiendo los terrenos que dejaban los naturales premeditadamente. Para el segundo caso, dio instrucciones de vender los baldíos para regularizar la tenencia de la tierra. Para ello se efectuaron las composiciones de tierra.

Ambas acciones se practicaron también en el Marquesado. Las composiciones de tierra se llevaron a cabo en el señorío indiano una vez que se determinó que los baldíos del Marquesado eran de condición realengos, los representantes reales pudieron llevar a cabo las composiciones, sin protestas de los funcionarios del Marquesado, a partir de 1635.

La población indígena fue la más afectada. Los despojos e invasiones estaban a la orden del día. En su mayoría los indígenas

carecían de títulos de sus tierras con que demostrar que les pertenecían, lo que contribuyó a perderlas definitivamente.

Si en el siglo XVI la legislación los amparaba con sólo presentar testigos, en el siglo XVII el despojo de sus tierras quedó reglamentado oficialmente, primero con las instrucciones de don Pedro, que preceptuaba la presentación de sus títulos, los cuales no toda la población de las comunidades los poseía, segundo, que cuando el Real Consejo de Indias dictó las sentencias contra el marqués del Valle sobre restitución del dominio eminente de los baldíos, declaró las tierras *ab intestato* que eran las baldías por muerte de los indígenas o por que las habían dejado abandonadas por cualquier razón, pasaban a ser realengas, perdiendo la comunidad sus derechos de ocuparlas como se había determinado en 1546. Tercero, al efectuarse las composiciones, si se veían agraviados los indígenas, el recurso de la contradicción para ellos era nula, ya que también les pedían títulos de propiedad, de los cuales carecía la mayoría. Y cuarto, las tierras que se identificaban como demasías ocupadas por vecinos españoles, era más fácil regularizarse, porque estas no se habían adquirido mediante ninguna transacción más que por el despojo o invasión de tierras comunales y que por la misma razón sin ningún título correspondiente, y la legislación para que se compusieran estas tierras no requería la presentación de ningún título, solamente los pagos necesarios. De esta manera se legalizaron terrenos de los naturales en favor del invasor convirtiéndose en el dueño absoluto.



Ninguna de las dos autoridades, marquesana y virreinal, defendieron los derechos que les asistía a los indígenas sobre sus terrenos. Por el contrario, ambas pretendían sus terrenos. Las primeras, con frecuencia se los arrebataron, utilizando alguna artimaña legal. Las segundas, fallaron a veces, en su contra, legalizándolas a favor de otros.

## FUENTES DOCUMENTALES

(AGNM)= Archivo General de la Nación:

Hospital de Jesús

Tierras

Mercedes

Reales Cédulas

Real Fisco

Bienes Nacionales

(AEXACM)= Archivo del Ex-Ayuntamiento de la Ciudad de México:

Actas de Cabildo Impresas

## BIBLIOGRAFIA

*Actas de cabildo impresos de la ciudad de México*, director Ignacio Bejarano, vols. 1- 4, México, Ediciones del Municipio Libre, 1989.

Alamán, Lucas, *Disertaciones sobre la República Mexicana desde la época de la conquista que los españoles hicieron a finales del siglo XV y principios del XVI desde las Islas y Continente Americano hasta la Independencia*, 2 vol., México, Imprenta de José Mariano Lara, 1844.

Alanís Boyso, José Luis, *Elecciones de República para los pueblos del Corregimiento de Toluca, 1729-1811*, prólogo de Mario Colín, México, Libros de México, S. A., 1978, 319 p., ilus., mapas (Biblioteca Enciclopédica del Estado de México, 62).

\_\_\_\_\_, *Introducción al estudio de los corregidores y alcaldes mayores del Marquesado del Valle (títulos de 1590 a 1810)*, Toluca, Gobierno del Estado de México, 1977, 181 p. (Colección de Divulgación Histórica, Serie Chimalpaín, 3).

Altamira, Rafael, *Técnicas de investigación en la historia del Derecho Indiano*, México, José Porrúa e Hijos, 1939, 195 p.

Archivo General de la Nación, *Códices indígenas de algunos pueblos del Marquesado del Valle*, coordinador Luis González Obregón, México, AGNM, 1933, 32 hs.

Arnold, Linda, *Ramos pensiones y montepíos*, México, Archivo General de la Nación, 1977, 76 p. (Serie: Guías y Catálogos, 14).

Arrazola, Lorenzo, *Enciclopedia española de derecho y administración o nuevo trato universal de la legislación de España e Indias*, X vols., Madrid, Imprenta F. Andrés y Compañía, 1855.

Báez Macías, Eduardo, *El edificio del Hospital de Jesús. Historia y documentos sobre su construcción*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Estéticas, 164 p., láminas, ilus. (Monografía de Arte, 6).

Barrett, Ward, *La hacienda azucarera de los marqueses del Valle (1535-1910)*, Traducción Stella Mastrangelo, México, Siglo XXI Editores, 1977, 286 p., cuadros, gráficas, fotos, (Colección América Nuestra, 8).

Bazant, Jan, *Cinco haciendas mexicanas, tres siglos de vida rural en San Luis Potosí (1600-1910)*, 2 da. ed., México, El Colegio de México, 1980, 230 p., cuadros, gráficas (Centro de Estudios Históricos, Nueva Serie, 20).

\_\_\_\_\_, "La familia Alamán y dos descendientes del conquistador 1850-1907", *Revista Historia Mexicana* del Colegio de México, vol. XXVI, núm. 101, julio-septiembre, 1976, pp. 48-70.

\_\_\_\_\_, "Los bienes de la familia de Hernán Cortés y su venta por Lucas Alamán", *Revista Historia Mexicana* del Colegio de México, vol. XIX, núm. 2, octubre-diciembre, 1969, pp. 228-247.

Benavito Pérez, Juan, *Instituciones de Derecho histórico español*, prólogo Rafael Altamira, 3 vol. Barcelona, Librería Bosch, 1730-1731.

Berthe, Jean Pierre, "Las minas de oro del marqués del Valle en Toluca, 1540-1547", *Revista Historia Mexicana* del Colegio de México, vol. VIII, núm. 1, Julio-septiembre, 1936, pp. 122-131.

Borah, Woodrow, coordinador, *El gobierno provincial en la Nueva España*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Históricas, 1935.

\_\_\_\_\_, *El siglo de la depresión en Nueva España*, presentación de F. J. Bakewell, Traductor María Elena Hope de Porter, México, Secretaría de Educación Pública, 1975, 157 p., láminas (Sepsetentas, 221).

Collin, Mario, *Índice de documentos relativos a los pueblos del Estado de México. Ramo del Indio del Archivo General de la Nación*, México, Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística, 1966, 530 p. (Boletín de la Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística, 107).

\_\_\_\_\_, *Índice de documentos relativos a los pueblos del Estado de México, Ramo Merceder del Archivo General de la Nación*, 2 vol., México, Jus, 1967, (Biblioteca Enciclopédica del Estado de México, 9-10).

Cortés, Hernán, *Escritos sueltos. Colección formada para servir de complemento a las Cartas de Relación*, México, Imprenta I. Escalante y Compañía, 1671, 402 p., (Biblioteca Histórica de Iberia, XVII).

Cuesta, Luisa y Delgado Jaime, "Pleitos cortesianos en la Biblioteca Nacional", *estudios Cortesianos 1547-1947*, Madrid, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, 1948, pp. 247-296.

Charles Gibson, *Los atecas bajo el dominio español, 1519-1610*, 4 ed., México, Siglo XXI, Editores, 1978, p.

Chevalier, Francois, *La formación de los latifundios en México. Tierra y sociedad en los siglos XVI y XVII*, Traducción Antonio Alatorre, México, Fondo de Cultura Económica, 1976, 510 p., (Sección de Economía).

Dávila Garibi, José Joaquín, *Del Nahuatl al español*, Instituto Panamericano de Geografía e Historia, 1939, 406 p., (Publicación Núm. 40).

Dhondt, Jan, *La Alta Edad Media*, Traducción A. Esteban Drake, 10 ma. ed., México, Siglo XXI, Editores, 1980, p. 267.

Díaz del Castillo, Bernal, *Historia verdadera de la Conquista de la Nueva España*, Introducción y notas de Joaquín Ramírez Cabañas, 10 ma. ed., México, Porrúa, 1974, 701 p.

Druzo Maldonado, J. "Producción agrícola en el México Prehispánico", *Morelos cinco siglos de historia regional*, Coordinador Oracio Crespo, México, Centro de Estudios Históricos del Agrarismo en México, Universidad Autónoma del Estado de Morelos, 1985, pp. 46-78.

*Enciclopedia Jurídica Omba*, vol. X, Buenos Aires, Editorial Biblioteca Argentina, 1977.

*Enciclopedia Universal Ilustrada Europea-Americana*, vols. XVIII y XX, Madrid, Espasa-Calpe, 1966.

Escribche, Joaquín, *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia*, Faria, Eugenio Maillefert y Compañía, 1858, 1866 p.

Esquivel Obregón, Toribio, *Apuntes para la historia del Derecho en México*, tomo III, México, Publicidad y Ediciones, 1856.

Fernández de Recas, Guillermo A., *Mayorazgos de la Nueva España*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1963, 507 p., láminas, fotografías, (Biblioteca Nacional de México, Instituto Bibliográfico Mexicano, 10)

Florescano, Enrique, *Ensayo sobre el desarrollo económico de México y América Latina, 1500-1975* Compilador Enrique Florescano, México, Fondo de Cultura Económica, 1979, 436 p., ilus., (Sección de Obras de Economía).

\_\_\_\_\_, *Haciendas, latifundios y plantaciones en América Latina*, Coordinador Enrique Florescano, México, Siglo XXI, 1975, 667 p.

Ganshof, Francois, L., *El feudalismo*, Traductor Feliu Formosa, 5 ta. ed., México, Editorial Ariel, 1979, 272 p.

García Gutiérrez, Jesús, *Apuntes para la historia del origen y desenvolvimiento del Regio Patronato Indiano hasta 1857*, Prólogo de Guzmán Fernández del Castillo, México, Jus, 1941, 334 p., (Revista de Derecho y Ciencias Sociales).

García Martínez, Bernardo, *El Marquesado del Valle. Tres siglos de régimen señorial en Nueva España*, México, El Colegio de México, 1967, 178 p., (Centro de Estudios Históricos, Nueva Serie, 5).

Gerhard, Peter, *Geografía histórica de la Nueva España 1519-1821*, Traducción Stella Mastrangelo, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Históricas, Instituto de Geografía, 1986, VI, 4 h., 493 p., mapas, tablas, (Espacio y Tiempo, 1).

Goldberg, Rita, "Mas datos sobre Don Pedro Cortés, IV marqués del Valle de Oaxaca", *Boletín del Archivo General de la Nación*, México, AGNM, 1971, tomo XII, núms. 3-4, pp. 477-568.

González, María del Refugio, "Del señorío del rey a la propiedad originaria de la nación", en *Anuario Mexicano de Derecho*, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, V-1993, pp. 129-150.

Jarquín Ortega, María Teresa, *Formación y desarrollo de un pueblo novohispano: Metepec en el Valle de Toluca*, Zinacantepec, Estado de México, El Colegio Mexiquense, Centro de Estudios Históricos, Ayuntamiento de Metepec, 1990, 368 p., cuadros, fotografías y mapas.

*El libro de las tasaciones de los pueblos de la Nueva España, siglo XVI*, Prólogo de Francisco González de Cossío, México, Archivo General de la Nación, 1952, xiv, 677 p.

Maragarita Menegus Bornemann, *Del señorío a la república de indios. El caso de Toluca: 1500.1600*, prólogo de Mariano Peset, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, 1991, 260.

\_\_\_\_\_, "Indios censualistas. El censo enfiteúutico en el marquesado del Valle, siglo XVIII", en *Revista del Instituto de Investigaciones Históricas*, UNAM, Núm. 28. pp. 65-74.

\_\_\_\_\_, y Mariano Peset, "Rey Propietario o rey soberano" en *Revista historia mexicana* del Colegio de México, México, XLIII: 4, 1994., pp. 563-599.

Mendieta y Núñez, Lucio, *El problema agrario de México*, Prólogo de Manuel Gamio 6 ta. ed., México, Editorial Porrúa, S. A., 1954, 564 p.

Miranda, José, *El tributo indígena en la Nueva España durante el siglo XVI*, México, El Colegio de México, 1960, 335 p., (Centro de Estudios Históricos, 32).

Moto Salazar, Efraín, *Elementos de Derecho*, 13 ra. ed., México, Editorial Porrúa, S. A., 1984, 452 p.

*Nueva Enciclopedia Jurídica*, Director Carlos E. Mascareña, tomo III, Barcelona, Editorial Francisco Seix, 1956.

Ots Capdequí, José María, *El régimen de la tierra en América Española durante el período colonial*, Ciudad Trujillo, Editora Montalvo, 1946, 63 p.

Paso y Troncoso, Francisco del, *Epistolario de la Nueva España, 1505-1810*, vol. XV, México, Antigua Librería de José Porrúa e Hijos, 1939.

Peña, Guillermo de la, *Herederos de promesas, agricultura, política y ritual en los Altos de Morelos*, México, Centro de Investigaciones Superiores del INAH, 1980, 319 p., mapas, cuadros, (Ediciones de la Casa Chata, 11).

Percheron, Nicole, *Problemes agraires de l'Ajusco, sept communautés agraires de Banlicua de México (XVIe-XXe siècles)*, México, Centre d' Etudes Mexicaines et Centraméricaines, 1983, 164 p. mapas, ilustraciones, (Estudes Mesoaméricaines, vol. 8).

Pérez-Rocha, Emma, *La tierra y el hombre en la villa de Tacuba durante la época colonial*, México, INAH, Departamento de Historia, 1982, 162 p., (Colección Científica. Etnohistoria, 115).

Peset, Mariano, "La enfiteusis en el reino de Valencia. Un análisis jurídico. Trabajo mecanoscrito, 51 p.

Porrás Muñóz, Guillermo, *El gobierno de la ciudad de México en el siglo XVI*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Históricas, 1982, 515 p., (Serie de Historia Novohispana, 31).

Prem, Hans J., *Milpa y hacienda. Tenencia de la tierra indígena y española en la cuenca del Alto Atoyac. Puebla, México 1520-1650*, Contribución Ursula Dyckerhoff y Günter Miehlich, Traducción María Martínez Peñalosa, Wiesbaden, Franz Steiner Verlag. GMBH, 1978.

X, 325 p., ilus., mapas, (Das Mexiko-Projekt der Deutschen Forschungsgemeinschaft, 13).

Fuga, Vasco de, *Cedulario de la Nueva España*, facsimile del impreso original, México, 1563, Edición conmemorativa del Vigésimo Aniversario del Centro de Estudios de Historia de México ConduMex, México, ConduMex, 1965, 213 p.

Riva Palacios, Vicente, *México a través de los siglos*, vol III, 17 ed., México, Editorial Cumbre, s. A., 1981.

Rubio Mañé, José Ignacio, "Don Pedro Cortés", *Boletín del Archivo General de la Nación*, vol. XXV, núm. 2, abril-junio, 1954, pp. 167-219.

\_\_\_\_\_, "El retorno a México de don Pedro Cortés y Arellano, año de 1617", *Boletín del Archivo General de la Nación*, vol. XX, núm. 3, julio-septiembre, 1959, pp. 501-506.

\_\_\_\_\_, "Los testamentos de don Martín y don Fernando Cortés y Arellano, II y III marqueses del Valle de Oaxaca" *Boletín del Archivo General de la Nación*, vol. XXX, núm. 4, octubre-diciembre 1959, pp. 537-610.

Salinas Alanís, Miguel, *Discurso de recepción que acerca de los bienes y tributos del Marquesado del Valle de Oaxaca pronunció la noche del 25 de mayo de 1934*, México, Imprenta de J. Muñoz, 1934, 37 p., ilus., cuadros.

Sánchez-Albornoz, Claudio, *Estudio sobre las Instituciones medievales españolas*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Históricas, 1965, 626 p., (Serie Historia General, 5).

Sandoval, Fernando, "El astillero del carbón en Tehuantepec, 1524-1566", *Boletín del Archivo General de la Nación*, vol. XXI, núm. 1, enero-febrero, 1950, pp. 1-24.

\_\_\_\_\_, *La industria del azúcar en Nueva España*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Históricas, 1951, 373 p. ilus., láminas, (Primera Serie, 21).

Sempere y Guarinos, Juan, *Historia de los vínculos y Mayorazgos*, Madrid, Establecimiento Tipográfico de Ramón Rodríguez de Rivera, Editor, 1847, 140 p.

Soberanes Fernández, José Luis, *Los tribunales de la Nueva España*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1980, 368 p. (Serie J: Enseñanza del Derecho y Material Didáctico, 4).

\_\_\_\_\_, *Historia del juicio ejecutivo civil*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1977, 114 p.

Solano, Francisco de, *Cedulario de tierras, compilación de legislación agraria colonial (1497-1820)*. México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1984, 589 p.

Sotelo Inclán, Jesús, *Raíz y razón de Zapata*, 3 ra. ed., México, Comisión Federal de Electricidad, 1979, 189 p.

Spores, Ronald y Saldaña, Miguel, *Documentos para la etnohistoria del Estado de Oaxaca. Índice del ramo de Indios del Archivo General*

de la Nación, Mexico, Nashville, Tennessee, Vanderbilt University, 1975.

Venegas Ramirez, Carmen, *Regimen hospitalario para indios en la Nueva España*, Mexico, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Departamento de Investigaciones Históricas, 1973, 223 p.

Wobeser, Gisela von, *La hacienda azucarera en la época colonial*, México, Secretaría de Educación Pública, Universidad Nacional Autónoma de México, 1988, 366 p. ilus., mapas, cuadros.

Zavala, Silvio, *El trabajo indígena en los libros de gobierno del virrey Luis de Velasco, 1550-1552*, México, Centro de Estudios Históricos del Movimiento Obrero Mexicano, 1981, 142 p.

\_\_\_\_\_, *De encomienda y propiedad territorial en algunas regiones de la América española*, México, Robredo, 1940.

\_\_\_\_\_, *Las instituciones jurídicas en la conquista de América*, Madrid, Centro de Estudios Históricos, 1935.

\_\_\_\_\_, *Tributo y servicios personales de indios para Hernán Cortés y su familia, (extractos de documentos del siglo XVI)*, México, Archivo General de la Nación, 1984.