

## LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EN SANTO DOMINGO: DEL LATIFUNDIO AL TERRENO COMUNERO

*Antonio Gutiérrez Escudero*

*Profesor Adjunto interino de “Historia de América”*

*Universidad de Alcalá de Henares*

### Tenencia de tierras

Pocas son las noticias documentales que poseemos sobre la posesión de la tierra por parte de los hispanodominicanos. En términos generales debieron existir territorios realengos, de cuya adjudicación se encargaría en principio el cabildo; comunales, concedidos a los habitantes de una población determinada; de comunidades religiosas, alquilados a individuos o explotados por personas a cargo de las Órdenes; pertenecientes a particulares, por compra o en usufructo mientras se habitasen, y dedicados a estancias y plantaciones; y finalmente, terrenos sometidos a censos, tributos, capellanías y otros gravámenes.

Sin embargo, las devastaciones de 1605-1606, la emigración a otras regiones americanas y la serie de epidemias sucedidas a lo largo del siglo XVII, provocaron en parte un cambio del sistema de tenencia pues las tierras quedaron abandonadas, a menudo sin propietarios “y los límites de varios predios, habiendo dejado de estar visibles, no podía distinguirse su propiedad de la de otro”<sup>1</sup>.

El período de interregno transcurrido hasta que Santo Domingo comenzó a recuperarse de todas las vicisitudes padecidas, dio pie a una ocupación indiscriminada de tierras sin más trabas que la falta de dinero para pagar a un administrador y unos peones que vigilasen la propiedad, situar unos mojones delimitativos, colocar unas cuantas cabezas de ganado o plantar unas siembras cualesquiera. De este modo, y en los núcleos de población más importantes, las familias con recursos económicos y quienes por su actividad laboral disponían de ingresos seguros, pudieron hacerse fácilmente con

---

<sup>1</sup> Moreau de Saint-Mery, M. L.: *Descripción de la parte española de Santo Domingo*. Ciudad Trujillo (R. D.), 1944, pág. 158.- Sobre la cuestión de la propiedad de la tierra véase Ots Capdequí, José M.: *España en América. El régimen de tierras de la época colonial*. México, 1969, y *Nuevos aspectos del siglo XVIII español en América*. Bogotá, 1946.

Antonio Gutiérrez Escudero

La propiedad de la tierra en Santo Domingo: del latifundio al terreno comunero.

grandes extensiones territoriales. En la ciudad de Santo Domingo, por ejemplo, casi todos los integrantes del cabildo, cuyos miembros pertenecían a los grupos sociales distinguidos, poseían tierras, haciendas, ingenios, trapiches, etc., e igual les sucedía a muchos de los militares del presidio.

En un caso por riqueza propia y en otro por disponer de un sueldo fijo, ambas circunstancias propiciaron el inicio o la extensión de las posesiones, y con una aplicación a ellas tal que a veces originaba la inasistencia a las juntas municipales -que nunca estaban completas a causa del desplazamiento de algunos cabildantes al campo para atender sus haciendas<sup>2</sup>-, o la poca dedicación al servicio de las armas, respectivamente.

Respecto al problema militar, cuando se intentó regularlo, acogiéndose al artículo 38 del Reglamento para el Batallón Fijo de la Plaza donde se establecía que sólo por motivos graves podría un oficial ausentarse de su destino y en todo caso por poco tiempo y no percibiendo el sueldo de los días de ausencia, es el propio capitán general y gobernador, Pedro Zorrilla, quien manifiesta su disconformidad con la disposición. De aplicar inflexiblemente el Reglamento veía Zorrilla dos inconvenientes: muchos no querrán entrar en el ejército y otros abandonarán las labranzas y cría de ganado.

En ambos casos sobrevendría un perjuicio para la economía de Santo Domingo, pues los jefes y oficiales afectados -naturales o casados en la isla e hijos de familias de distinción la mayoría- solicitaban el permiso para ir a visitar sus propiedades situadas en los alrededores de la capital. En aras de mejorar la situación económica general potenciando la agricultura y la ganadería, tratando de crear grandes plantaciones altamente productivas, había que buscar otras alternativas. Zorrilla propondrá que el servicio, en los casos de ausencia, quede cubierto por un compañero, así como una limitación del número de licencias, válidas para una distancia no mayor de “seis u ocho leguas de la capital, en donde se comprenden todas las haciendas”<sup>3</sup>.

El incidente relatado es demostrativo de una de las formas de propiedad territorial antes citadas. En Santiago de los Caballeros podemos ver otra. En esta ciudad dominicana un corto número de familias -en algunos casos como los Morell, Pichardo y

<sup>2</sup> Testimonio de Autos sobre los fraudes en las carnicerías de Santo Domingo, 1720-1730. AGI, Santo Domingo, 314.

<sup>3</sup> Gobernador Zorrilla al rey. Santo Domingo, 29 mayo 1742. AGI, Santo Domingo, 281.

Antonio Gutiérrez Escudero

La propiedad de la tierra en Santo Domingo: del latifundio al terreno comunero.

Del Monte, ramas de un mismo tronco- poseían considerables tierras, estancias y hatos, en ocasiones a muchas leguas del núcleo urbano. De los Morell, era el hato llamado Jaibón, a once leguas de Santiago, y de los Pichardos la hacienda “El Hospital”, a catorce leguas y relativamente próxima a la zona fronteriza con Saint Domingue, pues sólo otras catorce leguas la separaban de Bayajá y diez del río Dajabón que en 1731 se estableció como límite oficioso por la zona del norte<sup>4</sup>.

En la búsqueda de un lugar en la costa atlántica donde levantar una población portuaria se tropezó con la dificultad de pertenecer las tierras a vecinos de Santiago. En Montecristi tenía situadas sus haciendas Santiago Morell y en Manzanillo Juan Pichardo. En Puerto Plata estaban las de Lorenzo García Estévez y Francisco Bruno de Lora y es de suponer que toda la costa estuviese en la misma situación<sup>5</sup>.

No variarían mucho las circunstancias en el resto de las ciudades. Aparte de los ejidos, de derecho pertenecientes a las comunidades y de hecho arrendados a las personas individualmente por una suma nominal -arrendamientos que con frecuencia tornábanse en posesión, eso si los terrenos no eran dados como “donaciones o regalos” por el cabildo correspondiente a sus parientes, deudos o amigos<sup>6</sup>-, determinados habitantes tendrían parcelas en otros sitios, que en lugares próximos a los centros habitados estarían delimitadas y serían controladas por las autoridades, pero que más lejos escaparían a cualquier fiscalización.

En una provincia como Santo Domingo, donde había un considerable número de familias viviendo en lugares ignorados, perdidas en los intrincados montes, ¿cómo impedir que ensancharan a su antojo sus haciendas si nadie les obstaculizaba? ¿Qué impediría a un individuo deseoso de emanciparse penetrar tierra adentro, ocupar un terreno y establecer allí mismo su rancho? ¿Cuántas familias no vivirían así, ignoradas y dueñas de predios sin límites en las deshabitadas tierras dominicanas?<sup>7</sup>

## El problema de los títulos de propiedad

<sup>4</sup> Gutiérrez Escudero, A.: *Tres fuentes españolas sobre Saint Domingue, 1699-1731*. “Historiografía y Bibliografía Americanistas”, vol. XXIV (Sevilla, 1980). págs. 23- 78.

<sup>5</sup> Juicio de residencia del gobernador Alfonso de Castro, 1741. AGI, Escribanía de Cámara, 16 B.

<sup>6</sup> Hoetink, H.: *El pueblo dominicano, 1850- 1900*. Santiago (R.D.), 1971, pág. 17.

<sup>7</sup> Gutiérrez Escudero, A.: *Santo Domingo durante el reinado de Felipe V. Población y actividades económicas*. Tesis doctoral inédita. Sevilla, 1983, págs. 79-90.

Antonio Gutiérrez Escudero

**La propiedad de la tierra en Santo Domingo: del latifundio al terreno comunero.**

La cuestión principal a plantear es: ¿poseían los hispanodominicanos títulos de propiedad? De la documentación se deduce que muy pocos los tendrían. Un pleito nos introduce en el tema. En 1691 los habitantes del pueblo de San Carlos, a poca distancia de Santo Domingo, intentaron labrar en unas tierras cercanas pero fuera de las tres caballerías de demarcación señaladas como ejido, encontrándose con la oposición de los vecinos de la capital, quienes aseguraban pertenecerles dichos terrenos. Viendo el cabildo sancarleño que sus ciudadanos eran obligados por las autoridades capitalinas a abandonar las labranzas iniciadas y cómo algunos isleños, por evitar discordias, se avenían a pagar arrendamientos de unos lugares de dudosa propiedad mientras otros gastaban en pleitos inacabables el escaso beneficio de sus trabajos, decide dirigirse al rey exponiéndole el problema<sup>8</sup>.

La respuesta del fiscal del Consejo de Indias, que consideró insuficientes las tres caballerías de ejido señaladas al pueblo, no tarda en llegar y es contundente: pueden los canarios de San Carlos sembrar en los parajes próximos sin ningún impedimento y quien se sienta lesionado en sus derechos que presente el correspondiente título<sup>9</sup>. En 1694, tres años después de iniciado el conflicto, un informe nos comunica que los isleños han comenzado a “abrir y romper los montes cercanos, extendiéndose a voluntad, no encontrando obstáculo alguno por ser tierras realengas”<sup>10</sup>.

¿Qué había sucedido? Al parecer ninguna de las demandas interpuestas por los vecinos de Santo Domingo tenía base cierta -el Consejo de Indias refrendó en todas sus partes el dictamen del fiscal-. La ocupación de las tierras contiguas a la capital lo habría sido, según los casos, mediante consenso, prioridad en la llegada u otro medio cualquiera, pero no por compra, donación, composición, etc. Sin embargo, este sistema de apropiación estaría muy generalizado, siendo frecuente el abuso o el nepotismo de los miembros de los cabildos en la adjudicación de predios,

El oidor de la Audiencia de Santo Domingo, Fernando de Araujo y Ribera nos refiere el suceso de San Carlos y la actuación de algunas autoridades de la siguiente forma:

“y además de lo referido parece fueron fundados los tales lugares con tan falta de providencia que no se les dio ejidos y comunes competentes para poder ayudarse a

<sup>8</sup> Cabildo de San Carlos al rey. San Carlos, 8 junio 1691. AGI, Santo Domingo, 91.

<sup>9</sup> Fiscal del Consejo de Indias. Madrid, 2 febrero 1693. AGI, Santa Domingo, 91.

<sup>10</sup> Informe. Santo Domingo, 16 julio 1694. AGI, Santo Domingo, 66.

Antonio Gutiérrez Escudero

La propiedad de la tierra en Santo Domingo: del latifundio al terreno comunero.

mantener en ellos algunos pobres según lo dispuesto por las leyes de las nuevas colonias... siendo cosa risible que a donde no sobran sino tierras se permitan semejantes absurdos en perjuicio del bien público, sucediendo lo mismo con los pobres isleños en la parte donde los poblaron, que habiéndolo hecho sin contradicción de persona alguna que tuviese derecho, en un pedazo de monte inculto, después de poblados y que se experimentó que con su trabajo lograban muy buenos frutos, los inquietaron con diversos litigios sobre la propiedad de las tierras, ocasionándoles el que las hubiesen de comprar, con lo que con su afán y sudor habían podido ir adquiriendo, no faltando ministros de los que se hallan muy adelantados que apadrinasen semejantes litigios”<sup>11</sup>.

El mismo año de 1694, y quizá a consecuencia del pleito anterior, una Real Cédula ordenaba la exhibición de los títulos de propiedad de todo poseedor de tierras con objeto de que aquellas que no tuviesen dueño conocido o los documentos aportados no fueran los establecidos, se declarasen por realengas pasando a la Real Hacienda a efecto de arrendarlas o negociarlas.

La reacción del cabildo de Santo Domingo no se hizo esperar. Al tiempo que suplicaba la suspensión de la disposición, elevaba un memorial al rey en el cual se vertían dos razones justificativas de la imposibilidad de presentar los testimonios solicitados. Una: los terrenos de muchos de los vecinos habían sido comprados a otros que los obtuvieron por merced real tiempo atrás, careciendo de los justificantes debido a los años transcurridos o por no haberlos recibido en su día. Otra: el mal estado de los archivos del cabildo a causa de la humedad sólo permitía conservar la documentación más reciente y no la antigua.

Concluye por último la corporación dudando de la obtención de beneficios por estos métodos, pues los predios requisados

“no habría quien los comprase respecto de la pobreza que hay, perjudicándose los eclesiásticos, religiosos, hospitales, capellanías y obras pías, pues por falta de dinero tendrían que devolver las tierras y no podrían contribuir a la paga de ellos a que están obligadas estas tierras por especiales hipotecas”<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> Descripción de la isla Española por el oidor Araujo Rivera, 1699. AGI, Santo Domingo, 558 (Publicada por Rodríguez Demorizi, Emilio: *Relaciones históricas de Santo Domingo*. Santo Domingo, 1945, vol. I, págs. 293-342).

<sup>12</sup> Cabildo de Santo Domingo al rey. Santo Domingo, 2 julio 1694. AGI, Santo Domingo. 91.

Antonio Gutiérrez Escudero

**La propiedad de la tierra en Santo Domingo: del latifundio al terreno comunero.**

Las dos excusas nos parecen meros subterfugios para ocultar unas retenciones ilegales de tierras hasta cierto punto normales en un país como Santo Domingo -aislado, zona marginal, dominados los cabildos por clanes familiares, etc. - y demostrativas de la realidad insular. La precariedad de la situación dio pie a numerosos incidentes, frutos del egoísmo de unos, las ansias de acaparación de otros y en algunos casos de verdadero olvido, desconocimiento o pérdida de los títulos de propiedad. Veamos dos ejemplos referidos a posesiones eclesiásticas pero con implicaciones civiles,

Después de casi 70 años de formado el pueblo de San Lorenzo de los Minas con los negros huidos de Saint Domingue, descubrió la Compañía de Jesús que había sido erigido en terrenos de su propiedad. Planteado el oportuno pleito, el fallo fue favorable a la Compañía que quiso demoler las casas, impidiéndolo una Real Cédula<sup>13</sup>. Tras largos años de discusión no se consiguió llegar a un acuerdo en devolución o compensación hasta 1761 y gracias a la intervención del gobernador Azlor que determinó el pago de cierta cantidad con cargo a la Real Hacienda<sup>14</sup>. Ahora bien, ¿a qué achacar la ignorancia de los jesuitas: despreocupación, descuido, extravío de los documentos, o alguna otra causa desconocida?

El segundo ejemplo tiene como protagonistas a los mercedarios. Por Real Cédula de 22 de marzo de 1561 habían recibido, para la subsistencia del convento del Santo Cerro, “ocho mil hanegadas de tierras de labor y crianza” en la jurisdicción de La Vega, efectuándose en 1613 la delimitación del terreno y la toma de posesión. En 1738 la Orden solicitaba de las autoridades una nueva medición con el fin de conocer los límites -no muy claros tras las devastaciones, epidemias y otras desgracias sucedidas durante el siglo XVII<sup>15</sup>.

Realizada la nueva mensura se descubre que dentro del territorio perteneciente a La Merced, varios particulares tenían estancias recibidas en herencia o compradas, Entre ellos destaca el capitán Andrés del Hierro quien además de figurar desde antiguo como el vendedor de algunos de los predios, aún poseía más parcelas en propiedad o arrendamiento. Curiosamente, cuando los frailes exigen la entrega de lo ocupado no

<sup>13</sup> Real Cédula, 21 agosto 1748. AGI, Santo Domingo, 985.- Ver también: Zorrilla al rey. Santo Domingo, 21 octubre 1746. AGI, Santo Domingo, 942.

<sup>14</sup> Expediente sobre el pueblo de San Lorenzo. 1760-1761. AGI, Santo Domingo, 920.- Testimonio sobre la compra de terrenos de la Compañía de Jesús. Santo Domingo, 10 abril 1760. AGI, Santo Domingo, 974. -Sevilla Soler, R.: *Santo Domingo tierra de frontera, 1750-1800*. Sevilla, 1981. págs. 78-79 y 96.

<sup>15</sup> Expediente sobre las tierras pertenecientes al convento del Santo Cerro. La Vega, 24 noviembre 1738. Biblioteca Nacional, manuscrito 3.642, fs. 233-240.

Antonio Gutiérrez Escudero

La propiedad de la tierra en Santo Domingo: del latifundio al terreno comunero.

surge ninguna objeción, prueba irrefutable de la ilegalidad de los teóricos propietarios. Incluso Hierro, que está presente en el acto de medición, no plantea problema alguno, aviniéndose a entregar de forma voluntaria tanto las tierras que mantenía arrendadas como las explotadas por él, a la “Santa Reliquia y a la Virgen Santísima y al Reverendo Padre y religiosos del Santo Cerro”<sup>16</sup>.

En estos términos se desarrollaría el sistema de tenencia de tierras. En un territorio semidespoblado, con pocos habitantes por Km2, nada impediría la ocupación libre de terrenos, en ocasiones usurpando, consciente o inconscientemente, posesiones ajenas ante la ausencia de actividades agrícolas o ganaderas en ellas o la falta de demarcaciones claras. Con el tiempo, algunas de las apropiaciones, si no eran reclamadas, pasarían a ser patrimonio personal; otras serían devueltas u originarían un largo y costoso pleito. Debió de producirse más de un caso como el expuesto, pues el cabildo de Azúa solicitaba “Real amparo” de unas tierras en su opinión pertenecientes al ejido y donde se habían introducido particulares<sup>17</sup>.

En parte por evitar disputas y reclamaciones, y en parte por favorecer la agricultura, en 1741 se concedió la posibilidad de obtener la propiedad, mediante el pago de una determinada cantidad, de los terrenos realengos ocupados sin títulos si se demostraba haberlos trabajado durante treinta años<sup>18</sup>. En la segunda mitad del siglo XVIII ya fue nombrado un oidor juez de realengos cuya misión consistía en certificar las propiedades, percibir el dinero estipulado de la venta, etc.<sup>19</sup>

De todas formas, la situación, con las autoridades implicadas en los hechos, era propicia a la formación de extensos dominios en manos de familias o individuos con medios que acapararían las mejores tierras o las más cercanas a las ciudades. Cuando en la documentación aparece una relación de hatos, estancias o ingenios, por ejemplo, sus propietarios llevan los apellidos de las familias “distinguidas” ligadas a la burguesía mercantil, el ejército y los cargos capitulares o de gobierno<sup>20</sup>. Bayaguana es un claro ejemplo. Raro es el contrato de venta de terrenos donde no aparece el nombre de un

<sup>16</sup> “Boletín del Archivo General de la Nación”, vol. 8 (Ciudad Trujillo, R. D., 1945), págs. 122-127.

<sup>17</sup> Ots Capdequí: *España en América*, pág. 41.

<sup>18</sup> Real Orden, Aranjuez, 17 abril 1741. AGI, Santo Domingo, 983. - Ots: *España en América*, págs. 31-41 y 111.

<sup>19</sup> Sevilla Soler, pág. 96.

<sup>20</sup> Testimonio de Autos sobre la prohibición de fabricar aguardiente de caña, 1715. AGI, Santo Domingo, 284.- Testimonio de Autos sobre prohibición de fabricar aguardiente de caña, 1720. AGI, Santo Domingo, 254.

Antonio Gutiérrez Escudero

La propiedad de la tierra en Santo Domingo: del latifundio al terreno comunero.

regidor, capitán, teniente y apellidos similares a los de las personas que ocuparon u ocupaban cargos municipales<sup>21</sup>.

En realidad los cabildos no tenían facultad para adjudicar tierras baldías, pero podían concurrir, en calidad de ente civil, como único postor o postor más fuerte a las subastas públicas de los baldíos de su jurisdicción. Conseguidas las tierras, procederían a su reparto entre los vecinos por un precio determinado. No sería entonces difícil a los miembros del municipio facilitar a sus parientes y amigos la compra de las mejores tierras<sup>22</sup>.

Para el resto de la población sólo quedarían dos opciones: arrendar alguna parcela o marchar lejos del ámbito de la ciudad. Podemos ahora explicarnos el por qué de tantos caseríos y ranchos alejados, perdidos en los montes, como existían en Santo Domingo. En gran parte serían familias idas en busca de un lugar donde tener sus labranzas sin la preocupación de un posible pleito o el pago de un alquiler.

### **Ocupación del suelo: panorama general**

Tantos indiscriminados asentamientos como los expuestos, la dispersión, el aumento vegetativo de la población, la inmigración, la lógica ambición de ser independiente y dueño de una parcela, el incremento del comercio de ganado en Saint Domingue, etc., acabaron creando problemas. Determinados lugares, en primer lugar los alrededores de la ciudad de Santo Domingo, fueron prontamente ocupados por haciendas y hatillos, alcanzándose la saturación.

Un ejemplo de esta situación nos lo da el viajero francés Lescallier en 1764. Dice así el sorprendido forastero:

“¡Quién creería que ya no hay concesiones por encontrar en una colonia tan extensa y con tan pocos habitantes! Desde hace mucho tiempo no queda ni una pulgada de tierra que no tenga dueño, de modo que toda esta vasta tierra está repartida entre los principales señores de la capital que las explotan y son los propietarios de ellas. De esta manera, un particular que quiera establecerse aquí tiene la obligación de comprar un

<sup>21</sup> Archivo General de la Nación de Santo Domingo. Archivo Real de Bayaguana, libro 3, docs. 41 y 47; libro 9, doc. 12; libro 13, docs. 31 y 83; libro 26, doc. 19.

<sup>22</sup> Ots: *España en América*, pág. 53.

Antonio Gutiérrez Escudero

**La propiedad de la tierra en Santo Domingo: del latifundio al terreno comunero.**

terreno que le será vendido muy caro o de alquilar el que sea, haciéndose así el rentero un puro granjero del dueño o señor. ¡Señores en una colonia...! ¡Y dueños de tierra!”<sup>23</sup>.

Años más tarde, parte de los grandes hatos habían sido divididos en porciones para satisfacer las apetencias de tierras de descendientes y herederos y “recién llegados”, al punto que obligó a intervenir a la Audiencia con un doble objetivo: evitar el excesivo reparto -el minifundismo-, y preservar la cría de ganado que había experimentado una sensible merma a causa de la atomización territorial porque

“dos animales tienen así poco espacio para caminar sin taparse con lo que sea, para andar a la greña, para ser espantados con gritos o perseguidos por sus enemigos, de este modo es como ellos comienzan por amustarse, caen luego en una horrorosa escualidez, terminando por fin una dura carrera que las persecuciones y el pánico abrevian”<sup>24</sup>.

En definitiva, el impacto de las despoblaciones de 1605-06 produjo una crisis cuyos efectos se prolongaron durante más de un siglo. En 1722 la Audiencia informaba del abandono de muchas haciendas y de la ruina de otras<sup>25</sup>. ¿Qué impedía que fueran absorbidas por las colindantes u ocupadas por los primeros que tomaran posesión de ellas?<sup>26</sup> Aquellos a quienes menos afectaron las vicisitudes del siglo XVII consiguieron mantenerse sin una pérdida significativa de sus bienes, encontrando unas condiciones óptimas para hacerse con grandes extensiones de tierra. Muchas de las familias destacadas debían la formación o ampliación de sus posesiones a esta causa.

Poseer tierra era sinónimo no sólo de prestigio social para el grupo dominante, sino de riquezas al arrendarlas a otros habitantes, explotarlas por sí o cuando menos estar en disposición de participar de forma efectiva en el cambio económico que se producirá a partir de 1730, cuando se consiga una línea de demarcación provisional entre la parte española y la francesa, comiencen a llegar regularmente las familias canarias y a erigirse nuevas poblaciones, y los nuevos gobernadores, en especial Alfonso Castro y Pedro Zorrilla, se esfuercen por mejorar la situación de los habitantes,

<sup>23</sup> Rodríguez Demorizi, Emilio: *Viajeros de Francia en Santo Domingo*. Santo Domingo, 1979, pág. 16.

<sup>24</sup> *Ibidem*, pág. 127.

<sup>25</sup> Audiencia de Santo Domingo al rey. Santo Domingo, 22 noviembre 1722. AGI, Santo Domingo, 285.

<sup>26</sup> García, J. G.: *Compendio de la Historia de Santo Domingo*. Santo Domingo, 1979, págs. 202-203.

Antonio Gutiérrez Escudero

La propiedad de la tierra en Santo Domingo: del latifundio al terreno comunero.

permitiendo el tráfico de ganado con Saint Domingue o el comercio con las naves de las naciones neutrales que acudían a los puertos dominicanos<sup>27</sup>.

La ganadería también propició la acaparación de tierras. Tanto a los pueblos del interior -cuya economía estaba basada en la cría de animales- como a los interesados en disponer de su propio hato, los grandes espacios abiertos, retirados de los núcleos urbanos, donde las reses pudieran pastar tranquilas, les eran beneficiosos. Si la agricultura puede crear un tipo de latifundio, la ganadería generó otro de inicios muy ambiciosos. Se ocuparon extensas áreas donde el ganado vivía a sus anchas y el hatero era dueño de un gran terreno.

Durante mucho tiempo estos propietarios mantuvieron un latifundismo antieconómico y perjudicial, viviendo casi al mismo nivel de sus esclavos y peones, sin introducir mejoras<sup>28</sup>. Cuando las condiciones y la mentalidad comienzan a variar después del primer tercio del siglo XVIII los latifundistas serán, sin embargo, los primeros en tratar de incorporarse al circuito económico e intentar sacar el máximo provecho a sus tierras, La recuperación de Santo Domingo se debe en parte al interés de estos señores territoriales por participar activamente en la economía.

Estado e Iglesia serían los principales latifundistas, pero por dejación, olvido, incumplimiento del deber o nepotismo (concediendo tierras a sus deudos y no a quien más las necesitaba o mejor provecho podía sacar de ellas), sus representantes en Santo Domingo no supieron defender convenientemente las propiedades encomendadas. Las tierras que la Iglesia mantuvo con conocimiento de causa fueron las dedicadas a la ganadería, quizá porque exigían pocos peones y dedicación. En algunas zonas, como en Santiago, podemos pensar en un mantenimiento de la propiedad ganadera a consecuencia del óptimo comercio de reses con Saint Domingue del cual también participaban, pues en la relación mandada elaborar por el gobernador Zorrilla con vistas a vender ganado a los franceses, se incluyen los hatos eclesiásticos<sup>29</sup>. Igualmente constan los ingenios cercanos a la ciudad de Santo Domingo<sup>30</sup>.

<sup>27</sup> Gutiérrez Escudero, A.: *Las relaciones hispano-francesas en la isla Española, 1700-1746*. Tesis de Licenciatura inédita. Savilla, 1979, págs. 193 y ss.

<sup>28</sup> Rodríguez Demorizi: *Viajeros*, pág. 126.

<sup>29</sup> Real Disposición agradeciendo haber dado ganado para el abasto de Santiago a los religiosos. San Ildefonso, 3 julio 1735. AGI, Santo Domingo, 242. - Testimonio de Autos sobre el abastecimiento de ganado a los franceses, 1742. AGI, Santo Domingo, 314.

<sup>30</sup> Testimonio de Autos sobre la prohibición de fabricar aguardiente, 1715 y 1720, cit.

Antonio Gutiérrez Escudero

**La propiedad de la tierra en Santo Domingo: del latifundio al terreno comunero.**

Con la llegada de inmigrantes, la formación de nuevas ciudades o el descubrimiento de títulos perdidos se manifestó el problema: la ocupación por particulares de tierras realengas o eclesiásticas sin haberlas comprado, arrendado o al menos solicitado permiso. La situación planteó casos difíciles de resolver para los jueces pues algunas de las propiedades habían sido vendidas o heredadas como legítimas o en ellas se encontraban plantaciones florecientes. Por eso, cuando no hubo evidencia de abuso o perjuicio a terceros, se procuró buscar soluciones intermedias, facilitar la compra a largo plazo, etc.

La aspiración suprema del común del pueblo fue convertirse en propietarios, cuestión difícil en las cercanías de las ciudades donde el terreno estaba ocupado, con título o sin él, por los habitantes más antiguos, pero fácil, al principio, en los terrenos del interior. Muchos canarios, por ejemplo, con años de residencia en la isla no dudaron en incorporarse a los nuevos contingentes de compatriotas que repoblaban Puerto Plata o fundaban Montecristi a fin de hacerse con tierras porque donde vivían no las hallaban<sup>31</sup>.

Las personas poco aventureras debieron conformarse con permanecer en los núcleos urbanos y sus alrededores arrendando parcelas. Los osados penetrarían tierra adentro hasta encontrar un lugar libre, establecer allí sus siembras para el sustento diario y soltar algunos animales que les proporcionarían carne. Se llegaría de este modo a una atomización de la propiedad, característica del campo dominicano y hecho de capital importancia porque cada vez que se acometía la labor de fundar una nueva ciudad saltaba la sorpresa de encontrar los terrenos elegidos plagados de hatos, plantíos, etc., cuya existencia y la de sus habitantes era desconocida por las autoridades dominicanas<sup>32</sup>.

No puede resultar extraño que antes de erigir una población se procediera a la averiguación de si las tierras donde iba a fundarse pertenecían a alguien para evitar perjuicios. Sin embargo, no siempre se conseguía debido a los intereses particulares. La repoblación de Puerto Plata es un buen ejemplo. Tras la decisión de levantar una ciudad portuaria en el norte había que elegir el lugar de emplazamiento entre Puerto Plata, Manzanilla y Montecristi. La elaboración de un informe al respecto se le encomienda a

<sup>31</sup> Juicio de residencia del gobernador Castro, cit.

<sup>32</sup> *Ibidem*.

Antonio Gutiérrez Escudero

La propiedad de la tierra en Santo Domingo: del latifundio al terreno comunero.

Juan Pichardo y Santiago Morell, dueños de haciendas en los dos últimos sitios, quienes descartan estas zonas señalando como la más idónea a Puerto Plata donde tenían haciendas Lorenzo García y Francisco Bruno. ¿Fue una opinión desinteresada o defensora de sus propiedades la emitida por Pichardo y Morell? La documentación parece reflejar una lucha entre familias propietarias cuyo desenlace es favorable a las de más poderío. Incluso una vez asentados los canarios en Puerto Plata se habla de “dueños principales” que impedían la cría de ganado, ¿quiénes eran éstos?<sup>33</sup>

Estos ranchos, estancias o haciendas diseminadas por todo el territorio variarían desde la unidad de explotación familiar, cuyo único objetivo era el autoabastecimiento, pasando por diferentes estadios intermedios, hasta la gran propiedad, de producción diversificada, numerosos esclavos y con la idea de vender el excedente en una población cercana o comerciarlo a través de un puerto próximo. En estas últimas, el ritmo de trabajo sería más duro y el control de la mano de obra más estricto, en las otras podría llegarse a una convivencia estrecha entre dueño, peones y aun esclavos, consiguiendo éstos, en algunos casos, la posibilidad de establecerse por su cuenta. Son frecuentes las alusiones a negros libres avecindados en los campos, que igual podían ser huidos de los franceses que esclavos manumitidos. Por lo general, estos hombres de color solían unirse en grupos de seis u ocho y arrendar en común, dada su pobreza, un terreno que dedicaban a la cría de cerdos principalmente<sup>34</sup>.

### **División de la tierra: el terreno comunero**

La ausencia de un sistema rígido de acceso a la propiedad, la libertad de movimientos u ocupación de terrenos, el aumento de la población y el empleo de técnicas agrícolas atrasadas, llenaron el campo dominicano de predios privados. Muchos inconvenientes presentaba esta estructura en la que cualquiera, en teoría, podía ser hacendado, pero en cierto modo contribuyó al desarrollo de Santo Domingo. Rota hacia 1740 la perjudicial idea autárquica, cada cual intentó obtener beneficios de sus propiedades dedicándose a la actividad más rentable según las posibilidades. Las haciendas pequeñas, además de arroz, cañabe y plátanos para consumo propio, plantaron

---

<sup>33</sup> *Ibidem*.

<sup>34</sup> Ordenanzas del cabildo de Santo Domingo. Santo Domingo, 21 enero 1786. Archivo General de la Nación de Santo Domingo. Archivo Real de Higüey, 1786.- Cassa, R.: *Historia social y económica de Santo Domingo*. Santo Domingo, 1977, pág. 148.

Antonio Gutiérrez Escudero

La propiedad de la tierra en Santo Domingo: del latifundio al terreno comunero.

tabaco para la venta, pues el cultivo de este producto no requería mucho personal y sólo seis meses para cosecharlo. Las grandes plantaciones introdujeron azúcar, cacao y café, géneros que exigían fuertes inversiones, años de cultivo, etc.<sup>35</sup>

No obstante, un cambio de la corriente económica podía acabar con todos los esfuerzos. Una limitación de las exportaciones de determinado producto, como el tabaco en 1774, ocasionaba la ruina de muchos pequeños y medianos propietarios que sólo disponían de esta fuente de ingresos<sup>36</sup>. Los mismos efectos provocaba una fuerte sequía, un temporal o un terremoto, manifestando la precariedad de una estructura territorial donde abundaban los dueños de minifundios, incapaces de sobreponerse con rapidez a desgracias imprevistas o disponer de los fondos y mano de obra necesarios para emprender otras explotaciones agrícolas.

Los propietarios que dedicaron sus tierras a la ganadería pasaron por distintos pero también graves problemas. Aunque sujetos a las adversidades climáticas, en lucha constante con los agricultores que protestaban de los amplios espacios necesarios para la cría de reses y del destrozo que éstas ocasionaban en las plantaciones, el ganado siempre tuvo una venta segura, bien a los franceses de Saint Domingue, bien enviándolo a Santo Domingo como abasto de la ciudad o bien comerciando los cueros ilegalmente con ingleses y holandeses en las costas.

Durante mucho tiempo los hateros fueron un grupo fuerte, poderoso y con grandes territorios, hasta que la agricultura fue recortando su horizonte, mas no sería éste su único enemigo. La necesidad de repartir el hato entre sus herederos, a la muerte del dueño, dará lugar a la aparición de los llamados terrenos comuneros, de cuya existencia hay constancia desde el siglo XVII<sup>37</sup>.

Sin funcionarios encargados de mensurar las tierras, la división de un hato acarrearba múltiples problemas. ¿Cómo dividirlo de forma que cada individuo recibiera la parte proporcional de los prados, bosques, conucos, etc.? En lugar de ello se recurrió a dar a cada heredero unas acciones, también llamadas “acciones de pesos”, que representaban la parte correspondiente a la herencia sin partir, utilizando como unidad de valor una moneda (el peso) y no una medida de superficie. Según Hoetink es posible

<sup>35</sup> Hoetink, págs. 118-120.

<sup>36</sup> Gutiérrez Escudero: *Santo Domingo durante el reinado de Felipe V*, págs. 194-201.

<sup>37</sup> Albuquerque, A.: *Títulos de los terrenos comuneros*. Santo Domingo, 1961.- Monte y Tejada, A. del: *Historia de Santo Domingo*. Santo Domingo, 1892, tomo III, pág. 19.

Antonio Gutiérrez Escudero

La propiedad de la tierra en Santo Domingo: del latifundio al terreno comunero.

que el primogénito recibiera el hato íntegro, pero por falta de capital en vez de pagar al resto de los herederos lo que les pertenecía, les entregaba unos valores expresados en unidades monetarias que en si no daban derecho a ninguna porción en concreto de la tierra<sup>38</sup>.

Si las necesidades agobiaban, las acciones podían ser vendidas a otras personas, parientes o no, y éstos a su vez revenderlas, de modo que en algunos años el hato original era casi una cooperativa anónima donde diversos sujetos apacentaban en él su ganado o cultivaban la tierra, Hacia 1750 había más de medio centenar de terrenos comuneros en el este y algunos en el sur<sup>39</sup>. El Archivo Real de Bayaguana contiene multitud de escrituras de venta de “pesos” de tierra ilustrativas del tema<sup>40</sup>.

Hacia 1860, Courtney describía así este sistema:

“los individuos y familias poseen grandes regiones cuyos límites no están muy bien definidos. Por alguna razón ellos traspasan ciertos derechos sobre esos terrenos comuneros a un precio que depende de la situación y las ventajas o valor del terreno. Por ejemplo, por la suma de 25 pesos usted adquiere un derecho para establecerse en un cuadro de terreno que no está todavía ocupado, hacer todo el cultivo que necesite, levantar su ganado en toda la extensión del terreno y cortar toda la madera que necesite para su propio uso (excepto la caoba), pero no para vender; por cincuenta pesos usted adquiere el derecho a establecerse en un cuadro de terreno, cultivar, criar ganado y cortar y vender toda clase de madera excepto la caoba; y por cien pesos, usted adquiere el derecho de establecerse y sembrar, cultivar, criar ganado y también cortar y vender en cualquier parte de la región que le corresponda toda clase de madera... Pero esta dificultad podría evitarse fácilmente por medio de la compra de un cuadro de tierra entero, ya que los dueños están uniformemente dispuestos y deseosos de vender parcial o totalmente sus tierras con todos los derechos comuneros”<sup>41</sup>.

Curiosa institución la del terreno comunero, más arraigada en el este de Santo Domingo -en el Cibao hubo división y reparto de tierras-, fuente de conflictos -pues la dificultad de una oposición colectiva por parte de los comuneros facilitaba a terceras

<sup>38</sup> Hoetink. pág. 16.

<sup>39</sup> Alburquerque. pág. 29 - Hoetink. pág. 17.

<sup>40</sup> Archivo General de la Nación de Santo Domingo. Archivo Real de Bayaguana, libro 3, doc. 29; libro 7. doc. 11; libro 11, doc. 27; libro 13. doc. 11; libro 26, doc. 20; etc.

<sup>41</sup> Rodríguez Demorizi. Emilio: *Riqueza mineral y agrícola de Santo Domingo*. Santo Domingo, 1965, pág. 106.

Antonio Gutiérrez Escudero

**La propiedad de la tierra en Santo Domingo: del latifundio al terreno comunero.**

personas que no poseían acciones la usurpación de terrenos sin cultivar<sup>42</sup>, pero demostrativa de las peculiares y variantes formas de la tenencia de tierra en la zona hispana de La Española.

---

<sup>42</sup> Hoetink, pág. 17.