

Historia de los Terrenos Comuneros de la República Dominicana.

Dr. Wenceslao Vega Boyrie⁹

Distinguidos Académicos de la Mesa Directiva.

Colegas Académicos de Numero y Correspondientes de la Academia Dominicana de la Historia; Estimados amigos, familiares e invitados; damas y caballeros

Es para mí de gran honra y satisfacción comparecer a esta sala augusta, ante tan notables eminencias de la cultura nacional, a recibir el grado de Académico de Número de nuestra reconocida y acreditada Academia. No estoy en capacidad para discernir las razones que tuvieron los miembros que me escogieron para ocupar esta silla, siendo, como soy, un historiador aficionado, sin títulos ni acreditación para acompañar a los que desde ahora son mis colegas.

Cumpliendo una hermosa tradición, me cabe el honor de hacer la apología de quien me precedió en la ocupación del

⁹ *Discurso de Ingreso a la Academia Dominicana de la Historia.*

Sillón “J”, Don Manuel de Jesús Marión Arredondo. Este acucioso médico de profesión y arqueólogo e historiador por amor y afición, nacido en 1929, formó parte del grupo de entonces jóvenes aficionados que en las décadas de los 50 y 60 del siglo que acaba de finalizar, impulsaron los estudios arqueológicos y antropológicos de nuestro país, en momentos en que esas disciplinas estaban en total inacción. Junto con Chanlatte Baik, Elpidio Ortega, Veloz Maggiolo y otros que laboraron bajo la tutela de quien se ha llamado el primer gran arqueólogo nacional, el Ing. Emile de Boyrie Moya también miembro de esta Honorable Academia. Con extremo amor al pasado remoto de nuestra isla y de sus primitivos habitantes, esos jóvenes, venciendo la indiferencia y el desinterés general, se ocuparon de revivir la arqueología y aprovecharse de las nuevas técnicas de búsqueda, preservación, estudio y de museografía. Marión y los otros arqueólogos dominicanos, pusieron a nuestro país en el mapa de las ciencias antropológicas, y con sus estudios, trabajos y publicaciones enriquecieron estas ciencias tan huérfanas hasta entonces de investigadores. Marión fue médico de profesión y militar de ocupación, en la Marina de Guerra Dominicana. Fue también catedrático de medicina en la UASD. Pero su gran amor fue la arqueología, ofreciendo al país sus conocimientos e investigaciones a través de sus publicaciones, de las cuales podemos destacar las mas importantes: Historia de la Fortaleza de San Felipe, La Universidad del Angélico Doctor Santo Tomas de



Aquino y Crónicas de la Ciudad Primada. El Dr. Marión fue coautor de la importante obra Antropología y Arqueología Quisqueyana y elaboró varios de los temas para la Enciclopedia Dominicana. Por lo tanto, sustituir a Marión en este sillón “J” es un honor y una distinción para mí.

JUSTIFICACION DEL TEMA

El régimen de la tenencia de la tierra ha sido en el pasado, un elemento básico para el sostenimiento de la economía de las naciones, pues de la tierra derivaba toda o casi toda la riqueza, era lo más tangible e imperecedero, no la destruían ni las guerras, ni las plagas ni los elementos; no se perdía por la herrumbre, el moho, ni el fuego, ni la humedad.

La tierra era permanente, estable, moldeable y más que nada producía lo que para los hombres era esencial, el alimento. Cuando el hombre nómada, recolector y cazador, se asentó en la tierra y la puso a producir, se realizó el gran salto cualitativo en la evolución de la humanidad, que lo separó definitivamente de los demás seres vivos, que nunca pudieron, ni aún han podido, dominar la tierra y ponerla a producir en su beneficio. Por esas razones, la tierra se ha visto como el elemento clave de la riqueza, y por su posesión se han sucedido las grandes guerras y hecatombes que la humanidad ha padecido. Aun hoy, donde la propiedad mobiliaria e intangible, es un elemento importante en la riqueza de los hombres y de las naciones, la posesión y el disfrute de la tierra es un factor de poder y de ambiciones.



Con sólo ver como todavía se pelea y se lucha por un pedazo de tierra donde asentar la familia, comprendemos que el elemento tierra, es un factor de relevancia política, social y económica de primera magnitud.

CAPITULO I

EL REGIMEN INMOBILIARIO TRASPLANTADO DE ESPAÑA

Los primeros títulos de tierra en la América Hispana surgieron inicialmente como repartimientos de tierras con sus indios. Se otorgaba generalmente a través de capitulaciones que se concedieron a los conquistadores y descubridores. Estos repartimientos y las capitulaciones tienen sus orígenes remotos en la península Ibérica, en las concesiones de tierra que dieron los reyes durante los siglos de la reconquista del territorio español a los árabes. Esas concesiones de tipo feudal, se otorgaban como premio a los caballeros y nobles que, de sus propios peculios, armaban y dirigían expediciones para reconquistar comarcas en manos de los musulmanes. Esas concesiones, incluían no sólo las tierras, sino a los habitantes moros que en ellas se encontraban, que pasaban a una servidumbre parecida a la de la esclavitud. La concesión de tierras y habitantes, como modo de adelantar y asentar la reconquista del territorio



español, fue un modelo exitoso y por lo tanto, fue el que los reyes Católicos optaron por utilizar para iniciar la conquista y colonización de las nuevas tierras de América, sin necesidad de innovar o buscar fórmulas extrañas.

CAPITULO II

EL REGIMEN INMOBILIARIO PARA LAS COLONIAS ESPAÑOLAS EN GENERAL

Los principios jurídicos en que se basó la conquista de América, nacieron de la Bula Intercetera del año 1493. Mediante la cual el Papa Alejandro III repartió las nuevas tierras descubiertas y por descubrir entre España y Portugal y declaró que pertenecía a los Reyes Católicos Fernando e Isabel, toda la tierra que sus súbditos descubrieran 100 leguas al oeste de una línea imaginaria al Oeste de las Islas Azores, tocando a Portugal todo lo descubierto al Este de dicha línea, la cual fue luego extendida a 370 leguas. En 1494, los reyes Católicos firmaron con el Rey de Portugal el Tratado de Tordesillas que confirmó lo dispuesto en las Bulas, pero extendió la línea a 370 leguas de la Isla de Cabo Verde.

Con esos documentos los Reyes Católicos se atribuyeron para sí y sus herederos, plena propiedad de toda la tierra en las Indias y por lo tanto, según ellos, nadie podía reclamar tierras alegando ser el primer ocupante o por prescripción. Es decir, primó el principio de que el Estado es la fuente primigenia de derecho inmobiliario en las Indias.



De ésto resulta que para acceder a la tierra, bien principal y fuente mayor de riqueza, era necesario acudir a la Corona, pues como dueño originario y único era solamente el Rey quien otorgaba los títulos de tierras a sus súbditos mercedores. El Monarca generalmente delegaba esas funciones en los Gobernadores, Adelantados y las Reales Audiencias, pero éstos siempre otorgaban las concesiones a nombre del Rey. Debemos aclarar que estos títulos eran de inicio provisionales. No le daban al poblador derecho de disponer de la tierra que recibía, por lo que durante un tiempo no las podían vender, arrendar, ceder ni siquiera transmitir por herencia, mucho menos gravar con hipotecas u otro tipo de carga. Eran pues, títulos muy precarios y que sólo con el tiempo y el cultivo efectivo, era que se podía lograr un derecho permanente que permitiera al dueño darle al terreno cualquiera de las modalidades que caracterizan la plena propiedad. Esto era así, porque la política inicial española era la de poblar y poner a producir. Se necesitaban gentes y frutos para alimentar a las nuevas poblaciones y para darles alimentos a las huestes que salían para las conquistas en tierra firme.

De igual manera se puede decir, que al inicio del período colonial en nuestra Isla, por haber mucha tierra disponible y pocos españoles, los límites de las tierras otorgadas no eran establecidos. El tamaño de la tierra lo definía la Real Audiencia, y se medía en Caballerías de tierra, pero sin explicaciones sobre linderos, pues realmente se sabía poco



sobre linderos, pues realmente se sabía poco sobre estas características en ese momento. Sólo después, cuando ya hubo mucha tierra otorgada, fue que resultó necesario fijar límites físicos en los documentos. Entonces se empezó a usar la forma de definir linderos naturales y vecinos. Por ejemplo, en la venta de un Hato en el año 1607 se señala simplemente que se vende el Hato de Vacas llamado San Cristóbal de las Oes en Bayaguana, sin mayores descripciones, y en un acto del 1699 se vende el hato de Mata Hambre, los cuales dicho sitio y montería están entre el río Casuí y el del Almirante. No se menciona generalmente la cantidad de tierra, por no haberse jamás medido y, como se ve, los límites siempre fueron imprecisos e incompletos.

CAPITULO III

CARACTERISTICAS DEL REGIMEN DE LA TERRA EN LAS COLONIAS ESPAÑOLAS DE LAS ANTILLAS ESPAÑOLAS

Como dijimos, los principios jurídicos en que se basó la conquista de América, nacieron de las Bulas Intercetera del 1493 y del Tratado de Tordesillas del año siguiente. En ese sentido vimos que desde el primer momento de la colonización, primó el principio de que el Estado fue la fuente única y original de derecho inmobiliario en las Indias. Los primeros títulos de tierra provenían de las capitulaciones otorgadas por los Monarcas a favor de los conquistadores y los colonizadores.



Uno de los primeros casos del que tenemos prueba documental de este tipo de concesión, aparece en la Real Cédula dictada en el año 1545 por orden del Emperador Carlos V, otorgando a Francisco De Mesa la capitulación para establecer la población de Monte Cristi en nuestra Isla Española. En dicho documento a Mesa se le autorizó a llevar a la Isla de Santo Domingo, 30 vecinos de las Islas Canarias, con sus familias, y en el área de Monte Cristi, entregar a cada uno ciertas cantidades de tierra para que las cultivasen, lo que incluía la donación de 20 cabezas de ganado y el derecho de importar libre de impuestos 6 esclavos negros. La cantidad de tierra sería limitada por La Real Audiencia de Santo Domingo, y quien la recibía debía residir en ellas por lo menos ocho años, so pena de perderlas. Como se notará, se confirma aquí la política oficial de la Corona Española, de establecer con sus familias, poblaciones permanentes, con el fin primordial de fundar poblados y hatos ganaderos, y para lograrlo, otorgaba facilidades y amplias exenciones tributarias por muchos años. Esta política era lógica, en esos primeros tiempos donde lo que había que hacer era establecer claramente la presencia de España en las nuevas tierras, Las Antillas, fue además el lugar donde se practicaron los primeros experimentos jurídicos, que luego se llevaron a las colonias más extensas y ricas de tierra firme. Los Reyes no vendían la tierra a particulares, sino que se las donaba, bajo ciertos requisitos, que una vez cumplidos, les permitían a los favorecidos obtener títulos definitivos.



Pero siempre hubo precariedad en esos títulos, y la Corona española tuvo la facultad de revocar las concesiones o modificarlas si así convenía a la política oficial. La política colonizadora de España en Indias, no fue jamás fija y estable, sino variante, según el interés oficial a través de los años.

En el año 1528 el Rey autorizó a la Real Audiencia de Santo Domingo, a conceder gratuitamente hasta mil hanegas de tierras baldías a quienes quisieren venir a labrarlas, con promesa de darles plena propiedad a los seis años de estarlas cultivando. Una sexta parte de esas concesiones se podían destinar a la ganadería, y la parte principal a siembras de alimentos. Digamos que una hanega equivalía a unas 60 áreas dentro del sistema métrico decimal, por lo que las mil hanegas serían igual ahora a 600 hectáreas o sea unas 9500 tareas dominicanas. Pero esta política de concesiones gratuitas, no duró mucho. Con el avance de la colonización en todo el continente y los muchos gastos que costaba gobernar estos vastos territorios, la Corona española cambió de parecer y decidió, a fines del Siglo XVI, en vez de concesiones gratuitas, realizarlas como ventas. Empieza así un nuevo período en la política inmobiliaria que se inclina al interés fiscal mayormente. De ahí surge la Real Cédula de Amparos Reales del año 1591, que reconocía los títulos antiguos, pero en los casos donde el titular hubiera ocupado más tierras de las que se le había concedido originalmente, debía pagar la diferencia, o si no podía, tenía que retornar al Rey la porción excedente para que éste la pudiese vender a



otros. Esta disposición se amplió años después, mediante la Real Cédula de 1631 llamada de Composición de Tierras bajo la cual si algún titular de terrenos rurales ocupaba más terrenos de los que le habían sido originalmente concedidos, ese exceso podía comprarlo a la Corona Española, legitimando así las usurpaciones.

Esos excesos de ocupación eran frecuentes, porque, como vimos, en las concesiones originales, no se determinaba la cantidad otorgada, por lo que resultaba fácil al terrateniente tomar posesión de todo lo que pudiere, sabiendo que al fin y al cabo, si las autoridades se enteraban, con pagarles algo por esa partida tomada de más, se legitimaba su ocupación de esa parte. Así se legitimaron muchas posesiones precarias en nuestra isla, en especial las extensiones de terrenos dedicados a la ganadería, principalmente en los amplios llanos del sur y del este, donde este tipo de explotación se fue convirtiendo en la actividad principal.

CAPITULO IV.

EVOLUCION HACIA LOS TERRENOS COMUNEROS

A partir de mediados del siglo XVI la economía de la colonia de La Española, fue cambiando para darle preeminencia a la ganadería. Esta actividad requiere de mucha tierra llana, con abundantes pastos y aguadas. Las



regiones Este y Sur de la Isla fueron especialmente aptas para este tipo de actividad. También lo fue la región noroeste, pero ésta pronto se perdió para España, como resultado de las devastaciones del año 1608. Así que a principios del Siglo XVII la ganadería, fuente casi única de riqueza de la colonia, se concentró en las planicies del Este y del Sur central, o sea las áreas que ahora son las provincias de Seybo, La Romana, Higüey, San Cristóbal, Baní y los alrededores de la ciudad capital. En esas tierras llanas, el ganado se podía criar fuera de cercas, libre y montaraz, pues su crianza para fines de carne y cuero, solo necesitaba rodeos anuales para marcar los nuevos novillos, reunir las reses que se sacrificarían, matarlas, desollarlas, y llevar el producto a almacenar para luego venderlo. Esta actividad requería poco personal, siendo los principales los peones a caballo y algunos esclavos para los conucos donde se cosechan los víveres para alimentar a todos los del Hato. La mayoría de los hatos ganaderos no estaban contiguos y había grandes extensiones de terrenos baldíos, sin dueños, entre unos y otros. Como ningún Hato estaba cercado, era frecuente que los propietarios se extendieran en los límites de las propiedades, sin control oficial y sin reclamo de parte de ningún vecino a quien esa ampliación no le afectaba. Cuál era, entonces, la situación legal de esas tierras? Recordemos que al inicio, el título original sería una Capitulación, una Merced Real o un acto de Composición de Tierras. Esos derechos se otorgaban mediante un documento oficial proveniente del Gobernador o de la Real Audiencia,



que el titular guardaba celosamente. En ese documento, como vimos, no se mencionaban linderos o se mencionaban muy imprecisamente: un río, una loma, una laguna, un hato vecino, etc. Nunca se mencionaba extensión superficial. Pero ¿qué ocurría cuando el titular original moría? Lo correcto era que la viuda y los herederos convocaran al Escribano Municipal más cercano, para realizar el llamado acto de partición, donde se leía el testamento del dueño (si es que lo había) y se hacía el inventario de los bienes de la sucesión, lo que incluía el Hato, sus ganados, esclavos, mejoras, ajuar de casa, prendas, etc. A veces bajo el testamento el dueño dividía la sucesión entre la viuda e hijos, pero lo más probable era que no lo hiciera, puesto que los hijos varones vivían con él y eran sus colaboradores en los trabajos del Hato. Esos hijos, al crecer y casarse, construían sus bohíos dentro del Hato y se ocupaban de las labores en la parte donde se habían asentado. De ese modo se hacía una especie de partición de hecho y el Hato, originalmente a cargo del dueño inicial, se subdividía en varias porciones entre los hijos, pero sin separarlo internamente por cercados ni empalizadas. Todo esto, como dijimos, se hacía generalmente sin documento, pues era difícil y costoso trasladarse al pueblo más cercano donde hubiere Ayuntamiento, para allí redactar los actos oficiales ante el Escribano Municipal. La pobreza generalizada, la falta de costumbre, las distancias y la ignorancia general de estos criollos, no eran alicientes para regularizar situaciones de



hecho, máxime cuando no parecía haber un motivo serio, como litis, que lo hiciera necesario. Podemos decir para terminar esta descripción que las características más marcadas de este sistema de tierra era que había incertidumbre en los linderos, el carácter comunero de los hatos y la apropiación informal de las tierras, según lo ha expresado el trabajo de los estudiosos puertorriqueños GODREAU Y GUISTI en su obra *La Propiedad de la Tierra en Puerto Rico*.

CAPITULO V

DESCRIPCION DE LOS TERRENOS COMUNEROS

De la situación que acabamos de describir, es que surgen los terrenos comuneros. Una especie de derecho consuetudinario, repetido a través de los años y las décadas, para llegar a ser una forma fija y estable de propiedad territorial, característica de las Antillas Españolas en los siglos XVII a XIX. Los terrenos comuneros llegaron a tener las peculiaridades siguientes: La parte llana, o sea las llamadas sabanas que eran pastizales con sus ríos, lagunas, trochas y trillos, formaban la parte mas importante del Hato, que con las subsiguientes subdivisiones. Estas sabanas se repartían físicamente en herencia entre los hijos y luego los nietos. Pero los montes, las extensiones boscosas, donde el ganado se escapaba y era montaraz, donde abundaba la madera y donde se escondían los puercos cimarrones y los caballos y reses



horras que es como se les llamó, no se subdividían, sino que continuaban comunes a todos los herederos, y en ellas los condueños, hijos, nietos, etc. podían penetrar a tumar madera, hacer carbón vegetal, capturar las reses y cazar los cimarrones. Este principio no fue invento local, sino que viene de costumbres y leyes ancestrales en Castilla medieval, de que los montes, así como los ejidos en los alrededores de los municipios, se destinaban al uso común de los habitantes de las villas y aldeas vecinas. Para América este principio se hizo ley, y vemos que tan temprano como el año 1541, una Real Provisión del Emperador Carlos V y I de España dispuso que los pastos, montes y aguas fueren comunes. De ello surge una peculiar división jurídica inmobiliaria. Un conjunto de tierra, un Hato, copropiedad de muchos, pero con ocupación en forma individual, pero teniendo partes en que son de propiedad común a todos y para el uso gratuito de todos. Nos surge la idea de un sistema moderno y actual de la copropiedad. Los Condominios, donde cada titular es dueño de su local o apartamento, pero entre todos son condueños de las áreas comunes, como jardines, escaleras, vestíbulos, etc. Algo así, podemos decir, que eran los terrenos comuneros, con la particularidad por supuesto, de que no se median y generalmente no se cercaban las porciones de esos terrenos que cada heredero o adquiriente recibía. La escasa documentación existente desde el principio del Siglo XVIII y en todo el XIX, nos evidencia la particularidad de los terrenos comuneros, que empezaron a llamarse Sitios con el



nombre del lugar donde estaban ubicados. Y surge entonces una curiosa y particular forma de valorar y medir esos terrenos, que como sabemos inicialmente en los títulos originarios, ni tenían medida ni linderos. En el primer testamento, del titular de la Real Merced o Amparo Real, dicho dueño original indicaba lo que, a su juicio, valía ese terreno. También lo hacía el Escribano Municipal en el acto de partición sucesoral, o en la primera venta de esos terrenos. Por ejemplo, vemos que en 1699 el Capitán Joseph Mejía, vendió a Juan Navarro, el Hato de Mata Hambre en la sección de El Seybo, por la suma de 450 Pesos de a 8 reales de plata. En el acto, el vendedor justifica su propiedad por haberla comprado anteriormente a Bernabé Páez Jirón (Archivo Real de Bayaguana Libro 3 expediente 29). Ahí tenemos pues, la primera valoración de un terreno. Ese Hato, valía 450 pesos. Dato importante, pues es la primera vez que se le menciona valor. De ahí en adelante, cuando hubo ventas parciales, se estipulaba que el valor de ese pedazo corresponde a la proporción del valor original. Por ejemplo y para aclarar: Si el nuevo dueño del Hato Mata Hambre, Don Juan Navarro, moría y dejaba tres hijos, como su Hato valía 4507 Pesos, a cada hijo le tocaba en herencia un tercio del Hato, que se valoraba en 150 Pesos. Cada hijo entonces recibía del Escribano Municipal, un documento indicando que era dueño de 150 pesos dentro del Sitio o Hato de Mata Hambre. Esa porción valorada en 150 pesos, no guardaba relación con el área global del Hato, sino más bien



representaba una parte alícuota del área total original del mismo. Veremos más adelante qué eran los Pesos y las Acciones de Pesos en este singular sistema inmobiliario

Es así como vemos el particular sistema de Sitios Comuneros, pertenecientes a docenas de personas, hijos, nietos y compradores del dueño original, ocupando cada uno el área proporcional que le tocaba dentro de las sabanas, donde tenían sus reses, sus conucos, sus sembrados de café, cacao, etc. sus bohíos, ranchos y corrales de uso y disfrute individual. Pero en esos Hatos, las partes agrestes, las monterías seguían para el uso común de todos, sin subdivisiones, y allí iban a buscar las reses cimarronas, a cazar los puercos y a tumbar los árboles maderables. Curioso sistema de condominio, creado por las características de la sociedad agraria de la colonia de Santo Domingo, y con parecidas imitaciones en Puerto Rico y en Cuba, pero sin que en estas dos islas fuera de tanta importancia o abarcara tanta tierra como lo fue en el Santo Domingo español.

Varios autores han tratado este tema y han querido describir la figura jurídica del Hato Ganadero o de los Terrenos comuneros: En Puerto Rico Gudreau y Justi (pág. 465) de *La Propiedad de la Tierra en Puerto Rico* le dan estas características: a) Incertidumbre de linderos; b) carácter común de los hatos; c) apropiación informal de tierras realengas.



Por su lado en cubano Celorio Alfonso en su obra *Las Haciendas Comuneras* (pág. 18) dice que son tierras adquiridas por lo particulares cuya transmisión dominical entre éstos se ha hecho por medio de los valores dados a los mismos; Definición un tanto confusa. Otro cubano Levi Marrero es algo más claro cuando describe: El escaso valor de la tierra y la dificultad de distribuir entre los herederos del señor original del Hato, había hecho nacer, en los últimos años del siglo XVII un sistema que habría de extenderse y ampliarse en los siglos siguientes, Este sistema predominante en Las Villas, Camagüey y Oriente fue el de las haciendas comuneras, Consistía básicamente en mantener indivisa la hacienda, al mismo tiempo calculándose un valor total a la propiedad, se asignaba a cada heredero el equivalente de la parte que le correspondía en pesos de posesión, o pesos de tierra, Estos fueron pronto objeto de venta o herencia Levi Marrero Cuba, *Economía y Sociedad*. Por nuestro lado, entre los dominicanos, Del Monte y Tejada en su *Historia de Santo Domingo*, define al Hato (Tomo III, pág. 31) como una posesión que comprendía el terreno correspondiente a las acciones que se obtenían llamadas derechos de tierra, en los cuales estaba el dueño facultado a criar cuanto animales quisiera y apoderarse de los bravíos o alzados. El manso vagaba libremente en las sabanas, monterías y abrevaderos que les acomodaban, porque los pastores eran comunes. En la Ley de Partición de los Terrenos Comuneros del año 1911 a estos se les da una definición muy sencilla: Se entienden por



tales aquellos cuya propiedad se tiene por acciones y pertenecen a dos o más personas.” Esta definición pasó casi igual a la Ley de Registro de Tierras del año 1920. En esa ley por terreno comunero se entendía: predios indivisos de terrenos que pertenezcan o se digan pertenecer a dos o más personas, cuyos derechos están representados en acciones denominadas pesos y otras unidades que más bien guarden relación al valor o derecho proporcionales que al área de terreno perteneciente a dichas personas o reclamadas por ellas. Una sentencia del Tribunal Superior de Tierras del año 1947 define a los terrenos comuneros como una extensión de un predio cuyos límites materiales conocían sus dueños, pero cuya superficie ignoraban por no haber mensurado el predio (Ravelo de la Fuente; Jurisprudencia del Tribunal Superior de Tierras Pág. 382). El culto Pedro F. Bonó, gran conocedor de la vida del campo dominicano, describe así este sistema singular, tal como aparece en Papeles de Bonó, pág. 264: Proindivisas las tierras de ranchos entre las personas que el padre de familia en ellas colocó, por herencia, venta o donación, los diversos fundos ejercían unos sobre otros recíprocamente todas las servidumbres conocidas. Confundidas están las ideas de la propiedad exclusiva que necesita la agricultura, del siglo pasado Samuel Hazard, en su conocido trabajo Santo Domingo, Pasado y Presente, impreso en el año 1873, nos dice que los terrenos comuneros dominicanos surgieron dada la imposibilidad de mensurar las fincas ganaderas por el alto costo que ello implicaría y



además por la naturaleza misma del sistema ganadero. Este escrito ha descrito el proceso con mucha claridad en la página 486 de la traducción al español de su obra: Los antiguos propietarios estaban amparados por un título de propiedad, y la mayoría poseían un documento llamado Amparo Real en el que la Corona garantizaba la validez de sus adquisiciones.

A la muerte del propietario de una finca de cualquier tipo, tanto si eran campos de labor, granja, plantaciones de azúcar o terrenos de pasto, sus hijos heredaban su propiedad, medida delimitada en el mapa. Al casarse el propietario en régimen de condominio conyugal, su viuda heredaba una mitad de las tierras, y los hijos nacidos durante el matrimonio la otra mitad. La familia seguía viviendo en su hacienda, que conservaba sus dimensiones, aunque sus varios poseedores acordaran ciertas normas de convivencia, para que cada uno viviera de su propio trabajo, sin dividir la granja; todos los hermanos y hermanas tenían iguales derechos que los demás, y la viuda detentaba una parte a la de todos los demás juntos. Cuando esos hijos se casaban y tenían descendencia, se subdividía la participación en la finca, es decir que, teóricamente, pero no de hecho, cada uno tenía una participación proporcionada a su herencia de la finca. Ruiz Tejada, gran conocedor de este tema, expone en su obra Estudio Sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana, ha analizado el origen de los terrenos comuneros, dando teorías plausibles sobre ello, especialmente en su explicación sobre el origen de los



nombres de acciones de Pesos o Títulos de Pesos que se usaba para describir la división interna de un Sitio.

En efecto, una característica de este sistema fue el dar a los pesos de tierra, la calidad de acciones, como si se tratara de porciones proporcionales en el capital de una compañía. Se entendía por acción el derecho proporcional que cada condueño tenía en el Sitio Comunero, mientras que la palabra peso indicaba la unidad o unidades que tenía cada acción, y que era la proporción de cada condueño sobre el total original, y así, con el tiempo, los pesos que cada condueño tenía en un Sitio Comunero, se denominaron Acciones de Pesos, y así consta en los documentos de la época. Los Sitios Comuneros abarcaron todas o casi todas las áreas aptas para la ganadería vacuna y caballar en los siglos XVIII y XIX. Como la ganadería fue el renglón más importante de la economía dominicana en esos siglos, caracterizaron la vida social, política y economía de nuestro país en esa etapa tan importante de su evolución. La carne, los cueros y la madera, fueron los productos principales que generaban los Hatos y que sus dueños vendían o trocaban en la capital o a las goletas y balandras que se los compraban en las radas, bahías y desembocaduras de ríos cercanos a los Hatos.

Podemos describir así un Hato Ganadero de esa época: Un extenso predio rural, dedicado principalmente a la ganadería, llano o por lo menos poco accidentado, con ríos y arroyos y una que otra laguna o estanque. Allí crecen al natural la hierba o el pasto. No hay divisiones o cercados



externos, a lo más setos vivos que separan los potreros ente sí y con las hortalizas y conucos. Dentro del Hato. hay varias construcciones rústicas: La casa del amo, de madera de palma con techo de yaguas, con una cocina del mismo tipo pero separada de la casa y algo alejado una letrina. Bien cerca una pocilga, un gallinero y un corral donde se amarran los caballos, mulos y burros. Perros caseros realengos y para las redadas de las reses pululan por doquier. Una que otra enramada de cana en los alrededores para guardar los aperos de labranza, picos, hachas, palas, azadas, coas, machetes, etc. El almacén de las sillas jineteras, jaquimas, lazos, sogas, y demás instrumentos para los rodeos de los animales.

Otras enramadas para conservar los cueros, el sebo, los cuernos y demás productos del Hato, que se almacenan para luego ser vendidos. Aledaño a la casa, la hortaliza donde se cosechan los escasos vegetales que consume la familia: berenjenas, auyamas repollos, sandias, melones, etc. En las cercanías de la casa del amo, más pequeñas y pobres que la suya, los bohíos del mayoral, de los peones, libertos y escasos esclavos y sus familias. Algo más alejado: el conuco, con los indispensables plátanos, yucas, batatas, yautías y demás víveres de los cuales dependen todos. Esparcidas encontramos algunas matas de naranjas dulces y agrias, limones y otros cítricos, una que otra mata de bija para dar color a la comida. Regados en el entorno, los arboles de frutas criollas como la guanábana, el níspero, el anón, la guayaba, el tamarindo, la jagua, el higüero, el coco, y la indis -



pensable higuera para los envases de la cocina, etc. Entonces las amplias sabanas, en una época del año cubiertas de altos pastos donde el ganado casi desaparece hundido; y en épocas de sequía con las yerbas casi a ras del suelo. Esporádicos estanques o arroyos donde las reses abreven. Aquí y o acullá los grandes árboles de sombra donde hombres y animales se pueden guarnecer de la canícula o del aguacero: Ceibas, anacaguítas, javillas, y de vez en cuando extensos palmares con la palma cana, la real, etc. tan útiles para construir y cobijar las viviendas y las enramadas, En la distancia, las extensas monterías: Casi impenetrables bosques tropicales, llenos de espinas, lianas y arbustos, donde crecen en abundancia los grandes guayacanes, caobas, cedros, ébanos, y otros de maderas preciosas. Allí el hatero y sus peones penetran con dificultad para tumbar los árboles y cortar la madera que necesitan para sus menesteres. Allí también se esconden las reses cimarronas, el peligroso jabalí, cuya carne, sin embargo, es tan apreciada. La comida en extremo sencilla: tocino o tasajo de res o de chivo, los tubérculos sancochados, leche y queso hecho allí mismo, las frutas del lugar y quizás de vez en cuando un trago de aguardiente de caña, un mabi o un pru. La promiscuidad total entre amos, peones y esclavos. Vida agreste austera por necesidad. En resumen; pobreza extrema, con la poca ropa, rústica, calzones de cuero, camisas de tela sencilla y tosca, botas o zapatos de hechura local. Nada de lujos. Pocas diversiones y éstas de las más sencillas: lidias de gallos, rodeos, juegos



infantiles tradicionales. Se festejan rudimentariamente el día del santo del dueño, los escasos y esporádicos bautizos cuando un Cura pasa por el lugar: Los accidentes frecuentes, con caídas de caballo, cornadas, picadas de insectos que se infectan. Fiebres puerperales fatales para la madre, diarreas e infecciones frecuentes en los neonatos. Sólo remedios campesinos, hierbas, raíces y ensalmos. Muy de vez en cuando, viajes a caballo al pueblo más cercano, a vender productos y a cambio comprar lo que el Hato no produce: machetes, hachas, calderos, balas y pólvora para la vieja escopeta. Viajes tortuosos, cruzando cañadas, ríos, despeñaderos y tupidos bosques, por caminos que son más bien trillos. Quizás en un río cercano una canoa para transportar algunos víveres en petacas de yagua o en jícaras de higuero.

Ese es, a grandes pinceladas, el Hato dominicano de la época que tratamos.

CAPITULO VI

DECADENCIA E INTENTOS DE MODIFICACION

En lo jurídico, la propiedad inmobiliaria así constituida adolecía de gran precariedad. Las más de las veces sin documentos, porque los originales se habían perdido, dañado o eran ilegibles. Linderos imprecisos, extensión indeterminada. Confusión frecuente en lo que se refiere a sucesiones, con hijos naturales, reconocidos o no, sin actas de



bautismo o de nacimiento. Esta situación, que era la más frecuente, naturalmente era proclive a las confusiones, a los malos entendidos entre hatos vecinos, mala fe y hasta de pleitos y litigios. A partir del período haitiano desde 1822 y luego con la Independencia, la cosa se complica, pues con esos cambios políticos llegan al país los códigos franceses, donde el tipo de división particular de los terrenos comuneros no encuentra asidero jurídico. Tanto el Código Civil francés, como luego haitiano y finalmente el dominicano, rechazan la extraña figura de copropiedad jurídica indivisa de uso particular y con áreas de aprovechamiento común que caracteriza a los terrenos comuneros, que es, recordemos, un sistema único y consuetudinario, sin leyes específicas que le ofrezcan sostén legal a la hora de un litigio. La indivisión permanente es una figura jurídica rechazada en el Código Napoleón. Los haitianos reconocieron esta dificultad y trataron de corregirla por varias leyes. Boyer trató de cambiar la economía agrícola dominicana, en un esfuerzo bien intencionado, pues si bien los terrenos comuneros fue un sistema que se adaptó a la economía isleña del Siglo XVII, dentro del mismo no había cabida a los cambios económicos, sociales y políticos que ya en los siglos XVIII y XIX se estaban sucediendo. La plantación de cacao, la de café, algodón y el particular sistema de cosecha del tabaco, no encajaban bien en tierras sometidas al régimen de los terrenos comuneros. En 1823 el gobierno de Boyer creó comisiones para analizar la situación inmobiliaria en la parte



Este o de Santo Domingo, con la intención de buscar fórmulas para sustituir el sistema de los terrenos comuneros por uno que se adaptara mejor a la realidad presente y a los planes futuros de Haití, que necesitaba cambiar el de las grandes plantaciones agrícolas. En 1826 se dictó el famoso Código Rural, extenso cuerpo de leyes que quiso plasmar una revolucionara reforma agraria, pero que no sólo fue rechazado por los dominicanos, sino que resultó impracticó. Las autoridades haitianas tuvieron escaso éxito en sus planes, y al final de ese período, no hubo cambio significativo en el sistema inmobiliario, quedando predominando los Hatos y sitios ganaderos en las planicies dominicanas, como sistema todavía típico. Los propios gobiernos dominicanos durante la Primera República intentaron reglamentar en ese sentido y ejemplo de ello fue la Ley de Policía Urbana y Rural del 1848 que reguló la caza de reses cimarronas, la tumba de árboles en las monterías, etc. Esta ley quiso organizar esta estructura económica y jurídica, pero no sustituirla. Es a partir del 1870 que la crisis se agudiza, pues para esa época empiezan a establecerse los ingenios azucareros en las planicies del Este y Sur del país, con inversiones extranjeras cuantiosas en maquinarias, vías férreas, etc. Los inversionistas lo primero que hicieron fue buscar tierras para comprar, y entonces se toparon con las dificultades de la falta de títulos, de títulos incompletos, de propiedades indivisas entre decenas y hasta cientos de personas.



Es muy conocida la crisis que surgió en aquel entonces: Las trampas, los despojos arbitrarios de tierras cuyos dueños no podían presentar títulos; la falsificación de títulos y los abusos y engaños a los hateros y campesinos dominicanos, que durante siglos habían vivido bajo un sistema que les acomodaba y no les daba grandes dificultades. No vamos aquí a repetir esas dificultades y lo que surgió de ello, pues han sido tratados en otros trabajos. Pero si queremos indicar que en esa época comienza el proceso de desaparición de los terrenos comuneros, su desintegración. En esa época se dictaron leyes que hacían obligatorio la mensura de los terrenos que se fueran a vender, se dictaron disposiciones dando facilidades y exenciones para la compra de tierras baldías y el levantamiento de animales fuera de cerca, lo que constituyó el golpe de gracia a los terrenos comuneros, pues la crianza libre era de la esencia de este régimen tan particular.

CAPITULO VII

FIN DE LOS TERRENOS COMUNEROS

En 1911 se dictó la Ley de Partición de Terrenos comuneros; intento oficial cuya finalidad era poner fin de manera definitiva a este sistema de tenencia de la tierra y pocos años después, con la Ley de Registro de Tierras del año 1920, dictado bajo la ocupación militar norteamericana, los terrenos comuneros fueron condenados a desaparecer como



figura jurídica, estableciéndose al sistema registral Torrens, que es el que hoy tenemos. Bajo estas leyes, se hizo obligatorio la entrega a Notarios y Agrimensores designados por el Estado, los títulos de acciones en los Sitios Comuneros, para verificar posesiones y derechos. En audiencias en los propios Hatos donde se aclaraban las posesiones y los derechos de cada parte. Durante los años siguientes a la Ley del 1920 el nuevo Tribunal de Tierras conoció y falló sobre los más de cinco mil Sitios Comuneros que aún había en el país. Poco a poco, fueron mensuradas y subdivididos esos Sitios, y en las audiencias se discutían los títulos, las posesiones, las extensiones, etc., dictándose la Sentencia que abolía el Sitio y en vez se establecían una serie de parcelas individualizadas, con sus linderos y áreas claramente marcadas en el Plano Catastral, y se expedía a cada dueño de una antigua porción, su título separado. Durante las décadas de los años 20, 30 y 40 del siglo XX se trabajó arduamente en esto y ya para los años posteriores al 1950, había desaparecido este particular, único y curioso sistema de tierra, característico de las Antillas españolas por tres siglos. Ya en Cuba y Puerto Rico habían sido eliminados también, al surgir en esas colonias españolas los mismos procesos de cambios económicos y políticos característicos de finales del Siglo XIX.

Al desaparecer el sistema económico agrario que fue su sostén necesario, los terrenos comuneros pasaron a la



historia. Pero la forma de vida de los Hatos y las características de la sociedad hatera, no se han borrado totalmente de la vida dominicana, pues muchos rasgos de nuestros campesinos, su hablar popular, sus costumbres, hábitos alimenticios, temperamento, etc., rememoran todavía esa etapa tan crucial del pueblo dominicano.

Santo Domingo, R. D. 27 de junio del 2000.

