

# FUENTES PARA EL ESTUDIO DEL ARRENDAMIENTO DE LAS TIERRAS AGUSTINAS EN EL OBISPADO DE MICHOACÁN DURANTE LA ÉPOCA NOVOHISPANA

Eduardo González\*

Los agustinos llegaron a Nueva España en 1533, a lo largo de su historia novohispana mostraron un interés especial por “los bienes terrenales, que adquirieron (para ellos) una relevancia singular y una atención específica e intencionada”,<sup>1</sup> ya que consideraban que sus propiedades representaban un medio indispensable para sostener sus templos, sus conventos y sus colegios. Consecuentemente los religiosos se hicieron de trapiches, ingenios de azúcar, molinos, hatos, propiedades urbanas,<sup>2</sup> así como de haciendas y ranchos.<sup>3</sup>

Todas las propiedades agustinas fueron trabajadas de manera directa por los miembros de la orden; o de forma indirecta por particulares que se interesaban en tomarlas en alquiler. Asimismo, las fincas rurales en ocasiones pertenecían a un solo convento y en otras a la provincia agustina de San Nicolás de Tolentino en su conjunto.

\* CIESAS-Occidente/ITESO/ITESM. Agradezco la valiosa colaboración de Hilda Díaz en el trabajo de archivo.

<sup>1</sup> Heriberto Moreno García, *En favor del campo*, Secretaría de Educación Pública, México, 1985, p. 28.

<sup>2</sup> A finales del siglo XVIII los agustinos del convento de Valladolid tenían doce fincas urbanas en esa ciudad, valuadas en 11 030 pesos. Archivo Histórico Manuel Castañeda Ramírez, Casa Morelos (en adelante AHMCR), sección Gobierno, serie Religiosos, subserie Agustinos, caja 206, exp. 162.

<sup>3</sup> A finales del siglo XVIII las haciendas agustinas de La Loma, en Tacámbaro; Santa Rosalía, Ysiquaro, y de la Cruz, los ranchos Sindurio y Tinijaro, en Santiago Undameo, y el rancho Ychaqueo estaban valuados en 88 700 pesos. AHMCR, sección Gobierno, serie Religiosos, subserie Agustinos, caja 206, exp. 162.

## FUENTES

Varios fueron los repositorios documentales consultados para la realización de este trabajo. A saber, el Archivo de la Provincia Agustiniense de Michoacán, localizado en la ciudad de México. Si bien este archivo contiene documentación fundamental para el estudio de los agustinos en Michoacán, carece de una adecuada clasificación, por lo que su consulta por momentos resulta caótica y poco fructífera. Dentro de la precaria clasificación del repositorio aparecen tres grandes apartados: el primero son los libros de gobierno de las haciendas que contienen información sobre el arrendamiento de los ranchos y de los pequeños arrendatarios que tomaban en alquiler las fincas rurales de los agustinos. También se menciona el tipo de relación que establecían los agustinos con los pequeños y grandes arrendatarios. Debido a la manera en la que están dispuestos los datos sobre los pequeños arrendatarios, estos documentos ofrecen la posibilidad de analizarlos con relativa facilidad, ya que se especifica claramente el nombre del arrendatario, el rancho en el que labora, la deuda que tiene, la cantidad de dinero que ha abonado, la manera de hacerlo ya sea en efectivo o mediante el trabajo de un peón y el concepto de su renta, ya fuera por una parcela, por el “asiento de su casa”,<sup>4</sup> por un potrero, por pastos o por la renta de ganado.

El segundo apartado es una miscelánea. Como su nombre lo indica, en ella se encuentra todo tipo de documentos relacionados con las haciendas: testamentos, permutas de terrenos, reconocimiento de las existencias de semilla, muebles y aperos, estados económicos, avalúos de las fincas, deudas y réditos, contratos de arrendamiento, condiciones de venta de algunas propiedades, listas de raya, pago de recuas, listas de acreedores y estados e inventarios de algunos templos y conventos.

En tercera instancia están los libros de gobierno de la provincia de San Nicolás de Tolentino de Michoacán; de esta categoría contamos con dos ejemplares, el primero de 1818 y el segundo de 1830. En ellos encontramos los capítulos, definitivos, actas capitulares y patentes de la provincia. En especial contienen información valiosa sobre el arrendamiento de la hacienda de San Nicolás, al respecto se discute la reducción en el costo de la renta por problemas en la producción, arreglos relacionados a las mejoras hechas a la hacienda durante el arrendamiento y algunas condiciones para otorgarla en alquiler.

Un segundo archivo fue el Archivo Histórico Manuel Castañeda Ramírez, Casa de Morelos, en Morelia, Michoacán. Este repositorio cuenta con contratos de arrendamiento, que incluyen precios y condiciones de la renta, localización de las fincas, avalúos de propiedades rurales y urbanas y nombre de los arrendatarios.

<sup>4</sup> Pago que se hacía por el uso del terreno que ocupaba el arrendatario menor o de labor para construir su vivienda.

tarios. Estos materiales se localizan en la sección Gobierno, serie Religiosos, subserie Agustinos y abarcan la segunda mitad del siglo XVIII.

El tercer repositorio consultado fue el Archivo de Notarías de Morelia. En él encontramos información en los libros de Tierras y aguas y de Protocolos en un lapso que va de 1700 a 1730. Estos libros contienen contratos de arrendamiento, linderos de propiedades rurales, traspasos, títulos de propiedad y poderes otorgados a los provinciales de la orden en Michoacán.

Finalmente, se consultó el Archivo General del Gobierno del Estado de Guanajuato, donde conocimos las condiciones de arrendamiento de la hacienda de Santa Rita en 1711. Este corpus documental nos sirvió para ofrecer una visión amplia del arrendamiento de las tierras agustinas en Michoacán.

#### EL ARRENDAMIENTO DE LA TIERRA. COLUMNA VERTEBRAL DE LAS HACIENDAS AGUSTINAS

El arrendamiento fue una realidad estructurante de tiempo largo, no sólo en la economía agrícola de las haciendas y ranchos agustinos sino en el mundo agrícola novohispano. Esta actividad económica abarcó la producción, el manejo laboral y administrativo de las fincas y la comercialización de los productos.

En el esquema del arrendamiento se establece entre las partes un contrato, muchas de las veces notariado, los agustinos otorgan en alquiler su propiedad para ser trabajada por una persona ajena a ella. Sin embargo, el arrendamiento presenta algunas variables que resulta necesario comentar. Por un lado, podemos hablar de dos tipos de arrendamiento que llamamos contractual, donde se establece un contrato entre los agustinos y el gran arrendatario. Éste tiene dos modalidades: vitalicio, consistente en entregar una hacienda a un arrendatario mientras viva y, en algunos casos, por dos vidas, es decir, la del arrendatario directo y la de la persona que éste nombra como sucesor. Este caso se presentó el primero de abril de 1701, cuando fray Juan de Silva otorgó escrituras de arrendamiento del puesto de San Andrés perteneciente al convento de Tiripetío a Gaspar Gómez por dos vidas, “por su mujer y por quien él decida”, por una renta de 40 pesos anuales.<sup>5</sup> Esporádicamente los arrendamientos se presentaron por tres vidas. La segunda modalidad es la que comprendía periodos más cortos (entre uno y nueve años).

El segundo tipo de arrendamiento es el que llamamos laboral, donde no existe ninguna clase de contrato entre las partes y que se da entre los terratenientes y los arrendatarios menores o de labor.<sup>6</sup> Estos últimos no tomaban en

<sup>5</sup> Archivo General de Notarías de Morelia (en adelante AGNM), Valladolid 1701, protocolos, vol. 48, fs. 173-177.

<sup>6</sup> El nombre de arrendatario menor o de labor tiene sentido al dividirlo en dos partes. En la primera (arrendatario menor) se refiere a quien toma en alquiler una pequeña parcela dentro de una

alquilar la totalidad de las tierras de una hacienda, sino únicamente algún rancho de la periferia de la finca o inclusive solamente una fracción de un rancho. Se tiene el caso, por ejemplo, del rancho Las Cruces perteneciente a la hacienda de San Nicolás de los Agustinos, que en el año de 1827 presentaba 26 arrendatarios que pagaban renta por el rancho, los potreros y por el asiento de la casa.<sup>7</sup>

Algunos de los beneficios que marcaron la práctica del arrendamiento en las propiedades rurales agustinas fueron: la llegada de dinero fresco y seguro en épocas difíciles; el control social y económico de los trabajadores y pequeños arrendatarios de las haciendas; valoración gratuita de tierras desmontadas que en lo sucesivo los religiosos podían cultivar por su propia cuenta o alquilarlas por una renta más alta o dar en aparcería; las mejoras que hacían los arrendatarios; la seguridad de mantener los límites territoriales de la propiedad; el evitar conflictos con los pueblos indígenas que colindaban con las haciendas; poder compartir los riesgos de la actividad agrícola y contar con la mano de obra suficiente para laborar en la hacienda a un bajo costo y responder con más eficiencia a las necesidades del mercado incrementando la productividad.

Las exigencias de mercados cada vez más grandes en los centros mineros, ciudades y villas novohispanos obligaron a ver en el arrendamiento de las tierras una estrategia económica lo suficientemente confiable para enfrentar con éxito la demanda de productos. Esta es la razón por la cual los agustinos deciden separarse de la administración directa de sus haciendas y comienzan a ceder sus tierras en arrendamiento. Además, esta estrategia fue un mecanismo adecuado para extender y consolidar los límites de sus propiedades. Consecuentemente los arrendatarios muy pronto se convirtieron en cuidadores gratuitos de los linderos de las haciendas agustinas.

#### CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Las disposiciones que encontramos en los contratos de arrendamiento novohispanos entre los agustinos del obispado de Michoacán y sus arrendatarios, muestran aspectos que tienen que ver con el monto de la renta, la forma de pago, las mejoras realizadas a las fincas y la persona que debería asumir esos gastos, así como algunas garantías que se otorgaban mutuamente los participantes en el convenio.

extensión mayor; la segunda (arrendatario de labor) se refiere a quien funciona como mano de obra asalariada de una hacienda.

<sup>7</sup> Archivo Provincial de la Orden Agustina de Michoacán (en adelante APOAM), C 27 04 03, libro de Gobierno, 1827. Si bien el presente trabajo analiza únicamente el arrendamiento de las tierras agustinas en la época novohispana, en algunas ocasiones nos apoyaremos en contratos de arrendamiento agustinos del siglo XIX para aclarar más el proceso estudiado.

En el siglo XVIII el contrato de arrendamiento celebrado entre los agustinos y Pedro Pacheco para que éste trabajara la hacienda de Santa María Etúcuaro contenía cláusulas generales que establecían que: *a)* el arrendatario debía entregar reparadas las fábricas del ingenio; *b)* en el octavo año, de nueve que duraba el convenio, la siembra debía ser moderada y *c)* al término del contrato el arrendatario se obligaba a entregar cien cargas de semillas.<sup>8</sup>

Asimismo, en el contrato por el cual fray Manuel Farias, prior del convento de Santa Catarina María de Pátzcuaro, dio en arrendamiento el puesto y las tierras de San Nicolás de los Pareos, pertenecientes al mencionado convento, que se componían de dos sitios de ganado mayor y dos caballerías de tierra en la jurisdicción de Ario, por 46 pesos al año a Francisco Sánchez de Sosa, los agustinos elevaron al doble los ingresos de la renta, aun con la reducción 50% del terreno arrendado, veamos.

Estas tierras ya las rentaba Joseph de Arriaga a quien se le pidió un espacio para albergar a Sánchez Sosa. Joseph de Arriaga tenía un contrato por nueve años, del 25 de agosto de 1756 al 25 de agosto de 1766, para trabajar todos los pastos, las aguas y la madera, por 46 pesos al año. Sin embargo, los religiosos cambiaron las condiciones e impusieron nuevas reglas al bachiller Arriaga. A saber: 1) debía mantener a Francisco Sánchez de Sosa en alguna parte de la tierra para que sembrara y mantuviera a sus animales; 2) debía de componer las trojes; 3) las mejoras realizadas quedarían en beneficio del convento, sin descuento o moderación de la renta; 4) las maderas o la leña de la tierra era solamente para uso del arrendatario, y 5) Joseph de Arriaga quedaba obligado a entregar la tierra arrendada en las mismas condiciones que la había tomado, de lo contrario tendría que pagar por los daños.<sup>9</sup>

Dos de las cláusulas que aparecen con más frecuencia en los convenios desde los inicios del arrendamiento y que continúan a lo largo del periodo estudiado son las relacionadas con el subarriendo y con la prohibición que se le establecía al arrendatario mayor para seguir rentando una propiedad cuando el contrato ya había finalizado. Si bien los grandes arrendatarios no podían contratar por dos periodos seguidos la misma propiedad, se presentaron algunos casos en los cuales sí fue permitido.<sup>10</sup> En lo que respecta al subarriendo, esta actividad estaba prohibida, de hacerlo el convenio podía ser rescindido, no obstante, en la realidad se practicó con frecuencia.

Los ranchos también tuvieron mucha demanda para ser tomados en arrendamiento. Aunque no contamos con un número considerable de contratos de renta, conocemos algunos datos relacionados con las condiciones bajo las cuales

<sup>8</sup> Laura Solís, "Las propiedades rurales de los agustinos en el obispado de Michoacán, siglo XVIII", tesis inédita de licenciatura, Universidad Michoacana de San Nicolás, 1985, p. 130.

<sup>9</sup> AHMCR, Pátzcuaro, 20 de octubre de 1758, sección Gobierno, serie Religiosos, subserie Agustinos, caja 199, exp. 71.

<sup>10</sup> Véase p. 79.

los agustinos dieron en alquiler tres de sus ranchos pertenecientes al convento de Valladolid, localizados en las jurisdicciones de Yuriria, Cuitzeo y Salvatierra. Los ranchos eran el Carrizal, el Zapote y el Moral. En 1736 vivían en el Carrizal varios arrendatarios que no poseían contrato alguno y en 1743 se arrendó a un solo individuo cuyo nombre desconocemos. Para el 10 de diciembre de 1750 se entregaron en arrendamiento los tres ranchos a Ildefonso de Tapia por una renta de 430 pesos anuales. Al término del primer periodo de renta, Ildefonso de Tapia solicitó nuevamente en arrendamiento las tierras mencionadas; pero esta vez su propuesta fue que los terrenos del Moral y sus anexos fuesen alquilados a Juan Valdez, quien había sido subarrendador en el contrato anterior y estaba dispuesto a pagar 225 pesos de renta anual; el resto de las tierras con todas sus aguas, pastos, abrevaderos, astilleros y oficinas las arrendó por nueve años Ildefonso Tapia a un precio de 230 pesos anuales.<sup>11</sup>

Conocemos también el caso del rancho Santa Rita, cuyo contrato de arrendamiento solamente contiene dos cláusulas. El documento comienza por justificar el alquiler del rancho al decir que

fray Diego de la Cruz, provincial de los agustinos de Michoacán, al tener en cuenta que la hacienda de San Nicolás perdería algunas conveniencias en el potrero del Rincón Grande que tenía en arrendamiento Juan López, quien [las había cambiado] por las tierras de Santa Rita, le dio facultades a fray Alejo López, vicario de San Nicolás, para que otorgara la escritura respectiva por nueve años por la cantidad de 150 pesos cada uno.

A continuación se establecen las condiciones del contrato. La primera aclara que el jacal y casas que hizo Juan López en el rancho El Rincón Grande se quedarán para la hacienda de San Nicolás y de lo gastado en ellas se rebajarán 100 pesos de la renta del presente año. Por otro lado, se le entregarán 50 morillos<sup>12</sup> y dos puertas con umbrales, quicios<sup>13</sup> y marcos, además de darle en el rancho de Santa Rita los horcones,<sup>14</sup> guembas y zacate del jacal de la huerta para que a costa de Juan López lo teche. Las casas y las trojes serán valuadas para liquidarse.<sup>15</sup>

La segunda condición establece los límites geográficos para la siembra de la propiedad. Estos linderos los determinaron los agustinos “por la parte sur, el camino que viene de Salvatierra hasta donde tuerce el que va al valle de Santiago; por el poniente el rancho de Cristóbal Ambrosio; por el oriente un mezqui-

<sup>11</sup> Solís, “Las propiedades”, *op. cit.*, pp. 186-187.

<sup>12</sup> Utensilio que sirve para sustentar la leña en el hogar.

<sup>13</sup> Parte de la puerta o ventana en que entra el espigón del quicial.

<sup>14</sup> En las chozas, madero fijo en el suelo y en cuya cabeza van sentadas las vigas.

<sup>15</sup> Arriendo de las tierras de la hacienda de Santa Rita pertenecientes a la hacienda de San Nicolás, mayo 27 de 1711, en Archivo General del Gobierno del Estado de Guanajuato (en adelante AGGEG), f. 1.

te alto y un sabino alto que están en la acequia del rancho de Cristóbal Ambrosio; por la parte norte linda con el rancho de Nicolás el trasquilador”.<sup>16</sup>

Por último, se indicaba que Cristóbal Ambrosio debía proporcionar cuatro peones para la limpia de la acequia que colindaba con su rancho y permitir que las ovejas del convento de Yuriria pastaran en sus terrenos.

En el caso del arrendamiento de los molinos, se cuenta con dos contratos firmados entre dos priores del convento de Santiago Undameo y los arrendatarios Francisco Gallegos y Pedro Alcántara Gallegos. En el primer documento, fechado en 1713, fray Joseph de Larrea dio en arriendo el molino al capitán Francisco Gallegos; el arrendamiento se otorgó por seis años a un costo de 95 pesos anuales. La condición que resalta es que el capitán debía moler el trigo del convento sin que esto implicara un gasto para los religiosos. De esta forma, los agustinos obtenían doble ganancia: la renta por el molino y el ahorro por la molienda de su trigo.<sup>17</sup>

El segundo documento data de 1778. Por medio de él fray Santiago Asprentó el molino a Pedro Alcántara Gallegos. A diferencia del contrato anterior, en esta ocasión el molino fue entregado con la casa, las oficinas, los instrumentos de labor, un asoleadero, pilas para lavar el trigo, una romana, una picadera, un acuñador y una mano para moler. La duración del contrato fue de nueve años a un precio de 90 pesos anuales. El resto de las condiciones establecía que: *a*) todas las mejoras que hiciese el arrendatario no serían remunerables; *b*) todo lo que se entregaba del molino debía regresarse en buen estado; *c*) el arrendatario no debía impedir que pasara el agua al rancho Oporo, por lo que debía limpiar la acequia y poner las presas necesarias, y *d*) si durante el arrendamiento se secularizaba el convento de Santiago Undameo, el arrendatario debía entregar la renta al convento de Tiripetío, como dueño legítimo del molino, “ya que sólo se le entregó al religioso que vive en el convento de Santiago Undameo por hermandad y para ayudarlo en su manutención”.<sup>18</sup>

En la última cláusula se ve reflejada la pugna existente entre el clero secular y los agustinos a consecuencia de la secularización de las doctrinas y beneficios parroquiales en manos del clero regular y la manera en que la orden religiosa intentaba mantener la posesión de sus propiedades.

No importa qué tipo de propiedad se rentara, los inventarios<sup>19</sup> eran una constante en los contratos de arrendamiento. Se elaboraban antes y después de tomar la propiedad en alquiler. Mediante los inventarios, al inicio del arrendamiento, se hacía la entrega al gran arrendatario de los efectos de la tienda, el

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> Solís, “Las propiedades”, *op. cit.*, p. 139.

<sup>18</sup> *Ibid.*, pp. 139-140.

<sup>19</sup> La utilización de los edificios, de las instalaciones y en fin de toda la infraestructura de las haciendas, complica la posibilidad de distinguir el alcance del arrendamiento rural frente a la sola renta del suelo.

ganado, el trigo, el maíz y otros granos, los aperos de labranza, plantaciones en la huerta, semillas y muebles de la propiedad. Al término del arrendamiento se levantaba un inventario que era protocolarizado ante notario público para que tuviera el mismo valor y autoridad que la escritura de arrendamiento; y en caso de que existiera alguna falta en los aperos de labranza o materias primas el importe era pagado a precios corrientes o a precios de peritos si las partes no lograban ponerse de acuerdo. Sin embargo se daban casos como el de las huertas, en que al término del contrato tenía que entregarse una mayor cantidad de árboles de los que se recibían.

En el contrato de arrendamiento de la hacienda de Sanabria en 1758 perteneciente al convento de Pátzcuaro, que obtuvieron Antonio y Vicente Venegas, podemos conocer el inventario que incluyeron los agustinos: “135 leguas de terreno, 18 caballos mansos, un burro, 24 yuntas de bueyes, 36 vacas de vientre, 24 becerros y becerras de año, tres torrentes de dos años, dos torres padres, nueve rejas, nueve yugos con sus coyundas, una barra mediana y dos hachas”.<sup>20</sup>

También el aspecto de las mejoras realizadas a las fincas durante el arrendamiento quedaba bien definido en los contratos. Los arreglos efectuados a las propiedades por los arrendatarios corrían por su cuenta y quedaban a beneficio de las haciendas, sin que pudiera o debiera destruirlos ni hacer cargo alguno de su costo a los propietarios.<sup>21</sup> No obstante en algunos casos los agustinos asumían el costo de las mejoras que practicaba el inquilino en sus fincas y reconocían los gastos a cuenta de renta.

Otra cláusula que aparece con frecuencia es la referente a la responsabilidad que adquiriría el arrendador de mantener íntegros los linderos de la propiedad, por ello en los contratos se establecían claramente los límites de las haciendas o ranchos, así sucedió con el arrendamiento de la hacienda de Calunga, en el valle de San Antonio Urecho a favor de Joseph Ignacio de Sagozola; los linderos que se manifestaron fueron

al oriente las tierras de los naturales del pueblo de Ario y las del sagrado convento de San Agustín de la ciudad de Valladolid quedando dentro de este lindero el potrero que llaman de Los Negros. Por el norte hasta el río de San Juan, que utilizan para sembrar caña de riego. Al poniente por el río de San Juan, por una cueva que está al pie de una peña que cercan la suerte de Santa Clara hasta el arroyo del Maris hasta el llano grande.<sup>22</sup>

Por otro lado, se exigía que el arrendatario respetara la actividad económica primordial de la hacienda y se lo obligaba, mientras trabajara la tierra, a pagar

<sup>20</sup> AHMCR, Pátzcuaro 1758, sección Gobierno, serie Religiosos, subserie Agustinos, caja 199, exp. 71, f. 12.

<sup>21</sup> Miscelánea San Nicolás siglo XIX. Condiciones o plan de arrendamiento de la hacienda de San Nicolás, en APOAM, f. 3.

<sup>22</sup> AHMCR, Pátzcuaro 1760, sección Gobierno, serie Religiosos, subserie Agustinos, caja 199, exp. 71, f. 18.

los impuestos sobre la producción, las alcabalas, el gravamen que afectase a la finca,<sup>23</sup> las multas por delitos cometidos por los trabajadores o esclavos, los daños causados a otras propiedades por el ganado, los gastos de la escritura del arrendamiento y el pago de los diezmos al Cabildo catedral de Valladolid, negándole la oportunidad de pasar esta última obligación a segundas personas.<sup>24</sup> En pocas ocasiones los agustinos pagaban 10% del total de las contribuciones.

En caso de muerte del arrendatario continuaban en el arrendamiento sus herederos, y solamente si carecía de ellos se daba por concluido este contrato. Por otra parte, se concedía a los interesados en el testamento solamente un año para que dispusieran de las propiedades que habían pertenecido al gran arrendatario.<sup>25</sup> Es decir, a pesar de que se perdiera el contrato de arrendamiento, los bienes del difunto podían ser recuperados por gente interesada en ellos, aunque no fueran precisamente sus parientes.

Algunos puntos de los contratos hacían hincapié en la posible pérdida de terrenos y agua que sufriera la propiedad. De presentarse este caso, inmediatamente la renta era rebajada, pero el arrendatario no tenía el derecho de demandar a los agustinos.

En los contratos no podían faltar las cláusulas que tenían que ver con algunas medidas de control y orden social que había que guardar dentro de las haciendas. El arrendatario se obligaba a cuidar que no se realizara la venta de bebidas embriagantes en las fincas, así como de velar con todo esmero por la moralidad de los sirvientes y jornaleros.<sup>26</sup>

Una de las cláusulas más frecuentes, sobre todo en la segunda mitad del siglo XVIII y el siglo XIX, era la presentación de un fiador libre de toda deuda por parte del gran arrendatario. Así sucedió cuando los agustinos del convento de Santa Catarina María de Pátzcuaro rentaron en 1758 la hacienda de Sanabria a los hermanos Antonio y Vicente Villegas, quedando como fiador un tercer hermano de nombre Basilio Villegas.<sup>27</sup> Los fiadores eran necesarios no únicamente para la renta de una hacienda sino para cualquier tipo de propiedad. Por ejemplo, Joseph Manuel Ojeda rentó en 100 pesos anuales unos puestos de

<sup>23</sup> Lo que hoy llamamos impuesto predial.

<sup>24</sup> Al respecto sabemos que los pequeños arrendatarios de la hacienda agustina de La Bola debían, en 1743, 24 pesos de diezmo, lo que fue reportado el 18 de mayo del mismo año por fray Carlos Butrino, administrador de las haciendas de San Nicolás, San Pedro, La Bola y La Joya, AHMCR, 1742-1743, sección Gobierno, serie Administración pecuniaria, subserie Contaduría diezmos, caja 2, exp. 15.

<sup>25</sup> Miscelánea San Nicolás siglo XIX. Borrador de las condiciones del arrendamiento de la hacienda de San Nicolás, 21 de febrero de 1856. Condiciones convenidas con el señor Juan Arnais, apoderado del señor Gregorio Lámbarri para el arrendamiento de la hacienda de San Nicolás, en APOAM, f. 3.

<sup>26</sup> Miscelánea San Nicolás siglo XIX. Condiciones o plan de arrendamiento de la hacienda de San Nicolás, en APOAM, f. 3v.

<sup>27</sup> AHMCR, Pátzcuaro, 20 de octubre de 1758, sección Gobierno, serie Religiosos, subserie Agustinos, caja 199, exp. 71.

tierra en el Rincón de Jeruco por nueve años en 1781 y sus fiadores fueron Antonio Manuel de Rivera, vecino de Zinapécuaro y Joaquín de Orduña, avecindado en el Rincón de Jeruco. Asimismo, José Antonio Álvarez rentó el puesto de Putzundareo en 100 pesos anuales por siete años a partir de 1781, sus fiadores fueron Isidro Álvarez y Juan José de Escamilla.<sup>28</sup> El fiador tenía que hipotecar alguna de sus propiedades en beneficio del arrendador, con la promesa de no venderlas durante el arrendamiento<sup>29</sup> y, por último, realizar el pago de la renta por adelantado.

En caso de presentarse un retraso de un mes en el pago, los agustinos tenían el derecho de rescindir el convenio, no sin antes buscar saldar por todos los medios la deuda de los inquilinos agrícolas. En caso de que la deuda fuera mayor las medidas tomadas eran más severas, así sucedió con Cristóbal Yáñez, vecino de Querétaro, quien llegó a deber al convento de Santa María de Gracia en Valladolid en octubre de 1700, “650 pesos en oro común en reales y 150 carneros”. Por ello, las autoridades agustinas le pidieron al capitán Juan Martínez y al fraile Juan Lázaro, consultor del convento, que hicieran “pedimentos, requerimientos, citaciones, alegaciones, contradicciones, arraigos, cotejos y presentaran escritos y escrituras, cartas y demás recados”, a fin de que pudieran cobrar el dinero que se les debía.<sup>30</sup>

En los siglos XVI y XVII los contratos se hacían por seis años, y algunos predios pequeños se arrendaban de dos a seis años. Ya para el siglo XVIII la duración de los contratos varió de uno a nueve años, aunque hacia el final del siglo en la mayoría de las haciendas el periodo más común fue de nueve años, con la intención de que el inquilino agrícola aprovechara de mejor manera los arreglos introducidos por él mismo en la propiedad.

Por otro lado, los contratos de arrendamiento agustinos plasmaban los intereses económicos y sociales de la orden con respecto a la actividad agrícola:

debemos arrendar nuestra hacienda de San Nicolás lo más ventajoso que permitan las circunstancias, a alguno de los que la pretendan y que preste más positivas garantías. De no rentarse la totalidad de la hacienda se procure hacer el arrendamiento en fracciones lo mejor posible. Si el arrendatario elegido se negara a rentar la hacienda, nuestro padre provincial debe solicitar a las personas que más convenga para el expresado arrendamiento y acepte las expresadas condiciones de la manera que lo tenga a bien sin necesidad de nuevo definitorio y arriende la hacienda a la persona que más convenga a nuestra provincia.<sup>31</sup>

<sup>28</sup> AHMCR, Valladolid, 1781, sección Gobierno, serie Religiosos, subserie Agustinos, caja 205, exp. 122, f. 6.

<sup>29</sup> De igual manera, los terratenientes se comprometían a no vender o arrendar alguna parte de la hacienda que ofrecían en alquiler.

<sup>30</sup> AGNM, Valladolid, 26 de octubre de 1700, protocolos, vol. 47, fs. 342-343.

<sup>31</sup> Libro VIII de esta provincia de San Nicolás de Tolentino de Michoacán donde se asientan los capítulos, definitorios, actas capitulares y patentes de nuestros reverendísimos padres generales.

Los comentarios realizados por los agustinos en relación con la importancia de arrendar ventajosamente la hacienda de San Nicolás, muestran el papel rector que desempeñaba esta actividad dentro de la economía de la propiedad. Se puede notar inclusive la disposición a buscar con cierta tranquilidad al mejor postor para tomar en alquiler la finca rural. Lo importante no es cederla en renta al primer interesado en ella, sino a la persona que realmente ofrezca los mejores beneficios a la provincia.

Uno de los puntos importantes de los contratos era el de la entrega de la hacienda que se hacía a los arrendatarios, en este sentido se especificaba que

el arrendamiento empezará a correr desde el día que se reciban los principales artículos de la finca, esto es los terrenos, labores, fábricas, existencias, semillas, semoviente y utensilios de labranza. La renta correrá hasta la fecha que concluya la devolución de las mismas cosas, las cuales se entregarán en los próximos días en que concluya el contrato de los nueve años, sin que ninguna de las partes pueda eximirse de la entrega y recepción en la fecha indicada.<sup>32</sup>

Las tierras debían ser entregadas en la misma condición en que se habían comenzado a trabajar, esto es, las que se recibían sembradas las regresaban sembradas en la misma extensión y con la misma calidad de semillas; lo mismo sucedía con las parcelas que al tomarlas en renta se encontraban en preparación.

Una de las obligaciones que adquiría el gran arrendatario con los agustinos era poner por su cuenta en el convento indicado por los religiosos, durante los días en que se celebraran los capítulos e intermedios, “dos vacas gordas hechas cecina y una en pie, tres arrobas de queso, dos barriles de vino de uva, cinco botijas de aceite de oliva y cuatro botijas de aceituna”.<sup>33</sup> Lo anterior era para el consumo de los agustinos mientras se llevaba a cabo el capítulo y los intermedios. Para el caso particular de la hacienda de San Nicolás, el gran arrendatario debía mantener y alimentar con sus propios recursos “el avío del provincial disponiendo que se cuide con esmero y teniéndolo a disposición del prelado cuando éste lo necesite, y si muriese alguna de las bestias de dicho avío no se le hará cargo alguno al arrendatario”.<sup>34</sup>

Mediante esta situación la provincia mantenía un lugar seguro para sus animales y se ahorraba los gastos propios de su manutención.

Se hizo siendo prior principal por segunda vez nuestro muy reverendo padre maestro fray Salvador Agustín Perea, y comenzó el 13 de noviembre de 1830, en que entró de provincial nuestro muy reverendo padre fray Ignacio Dávalos, en APOAM, fs. 168-170.

<sup>32</sup> Borrador de las condiciones del arrendamiento de la hacienda de San Nicolás, 21 de febrero de 1856. Condiciones convenidas con el señor Juan Arnais, apoderado del señor Gregorio Lámbarri, para el arrendamiento de la hacienda de San Nicolás, en APOAM, f. 1.

<sup>33</sup> *Ibid.*, f. 3.

<sup>34</sup> *Ibid.*

De todos los derechos que obtenía el arrendatario al contratar en renta una hacienda agustina, el que le daba mayor tranquilidad era aquel por el cual

la provincia se obliga a no rescindir el arrendamiento por todo el tiempo de los nueve años que queda estipulado por ninguna causa ni motivo, excepto que el arrendatario no cumpla con las obligaciones del contrato. Tampoco venderá ni enajenará la hacienda, ni parte de ella, mientras no expire el tiempo expresado; y si por algún motivo extraordinario se viera obligada a cancelarlo será imponiendo al comprador la obligación de respetar este contrato con todas sus cláusulas y condiciones.<sup>35</sup>

En lo que respecta a la seguridad de los granos que cosechaba el último año el arrendatario, también obtenía garantía. Concluido el contrato los agustinos se comprometían a concederle “el uso de la galera y las trojes”.<sup>36</sup> El tiempo que se le permitía utilizar estas instalaciones era de un año. De esta forma se mantenía en buen estado la cosecha hasta que pudiera ser vendida.

#### COMENTARIO FINAL

Los agustinos en Michoacán participaron activamente no sólo en el arrendamiento de la tierra, sino en la renta de sus molinos y sus aperos de labranza. A través de esta actividad los religiosos lograron sortear con éxito las dificultades propias de la agricultura y caminar con relativa calma a lo largo de la época novohispana, en un obispado en donde se presentó una de las luchas más fuertes por el control de las tierras y la producción agrícola entre el clero secular y los religiosos de San Agustín.

#### FUENTES UTILIZADAS

- AHMCR Archivo Histórico Manuel Castañeda Ramírez, Casa Morelos, Morelia, Mich.  
 AGNM Archivo General de Notarías de Morelia, Morelia, Mich.  
 APOAM Archivo Provincial de la Orden Agustiniense de Michoacán, México, D. F.  
 AGGEG Archivo General del Gobierno del Estado de Guanajuato, Guanajuato, Gto.

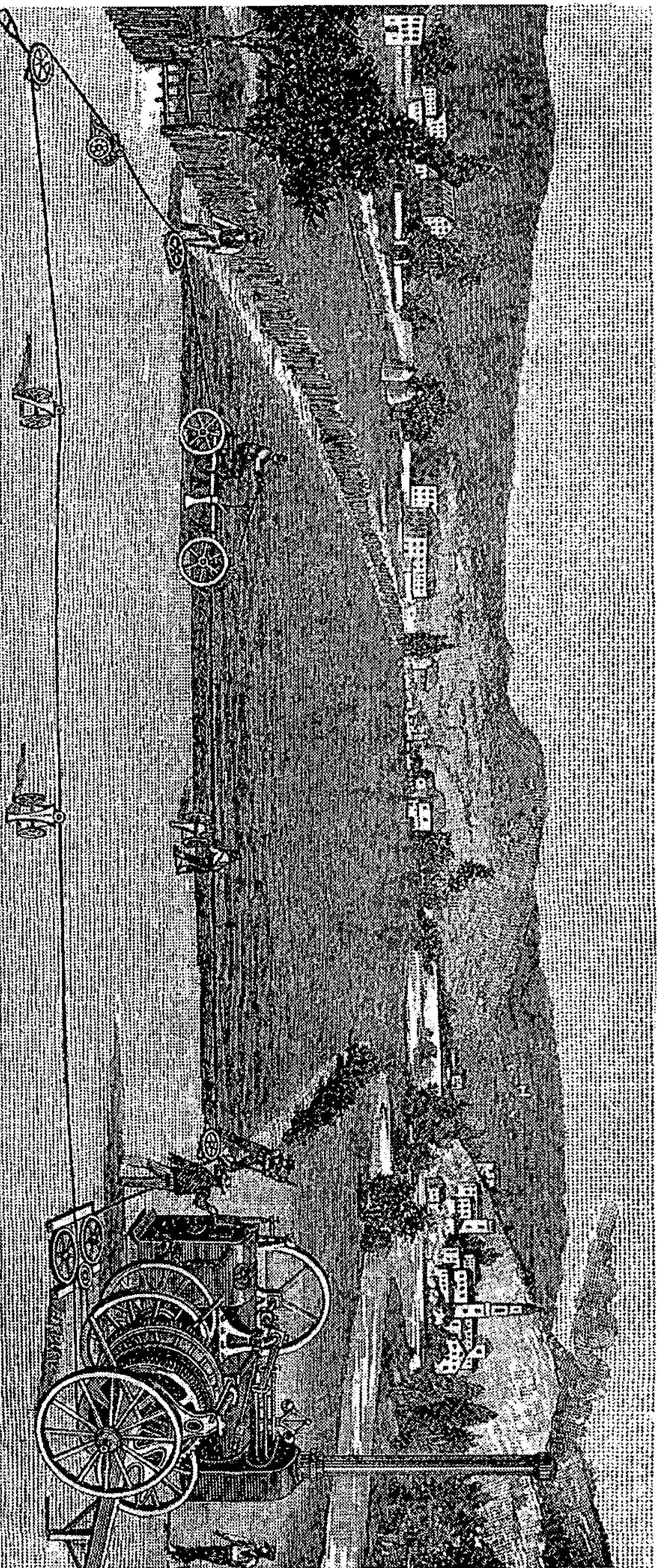
<sup>35</sup> *Ibid.*, f. 5v.

<sup>36</sup> *Ibid.*, f. 3v.

GONZÁLEZ VELÁZQUEZ, EDUARDO, “El arrendamiento de la tierra en la hacienda de San Nicolás de los Agustinos 1779-1856”, tesis de maestría, El Colegio de Michoacán, 2000.

MORENO GARCÍA, HERIBERTO, *En favor del campo*, Secretaría de Educación Pública, México, 1985.

SOLÍS CHÁVEZ, LAURA, “Las propiedades rurales de los agustinos en el obispado de Michoacán (siglo XVIII)”, tesis de licenciatura, 1985.



Tomado de: Javier López Linage, *De papa a patata. La difusión española del tubérculo andino*, ICI/Ministerio de Agricultura y Alimentación/  
Lunwerg Editores, España, 1991, p. 152.