

Los términos de la ciudad. El cabildo de México y la construcción de un territorio rural (1521-1540)

The *términos* of a city. Mexico city council and the construction of a rural territory (1521-1540)

En memoria de Tomás Filsinger

Francisco Quijano Velasco
Instituto de Investigaciones Históricas
Universidad Nacional Autónoma de México
fquijanov@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0003-4366-2525>

 **Foundation**

DOI: [10.24901/rehs.v46i18i.1079](https://doi.org/10.24901/rehs.v46i18i.1079)

Los términos de la ciudad. El cabildo de México y la construcción de un territorio rural (1521-1540) by Francisco Quijano Velasco is licensed under [CC BY-NC 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/) 

Fecha de recepción: 2 de octubre de 2023

Fecha de aprobación: 14 de febrero de 2024

RESUMEN:

Este artículo examina la construcción de los llamados “términos de la ciudad de México”, un complejo territorio rural, compuesto de huertas y estancias particulares y ejidos y montes comunales, establecidos para el uso de los vecinos españoles al poniente del Lago de Texcoco. El análisis, centrado en las dos primeras décadas que siguieron a la caída de Tenochtitlan, devela la importancia que tuvieron los términos de México para el éxito del nuevo asentamiento colonial. Asimismo, muestra cómo este territorio no surgió de una proyección original ni de una merced real que lo delimitara desde un inicio, sino que fue el producto de cientos de actos jurisdiccionales y administrativos llevados a cabo por el cabildo de la ciudad. Con el estudio de estas acciones cotidianas, registradas principalmente en las actas del cabildo, se da cuenta de la forma específica en que el concejo municipal transformó las tierras despojadas a los indígenas en un territorio explotable para los colonos y garantizó su conservación.

Palabras clave: Ciudad de México, territorio rural, huertas, ejidos, cabildo

ABSTRACT:

This article examines the construction of the so-called “*términos* of Mexico city”, a complex rural territory composed of private orchards and vegetable patches, farm and grazing lands, common lands and mounts, established for the use of Spanish neighbors on the western side of Lake Texcoco. The analysis, focused on the first two decades following the fall of Tenochtitlan, reveals the importance of the *términos* of Mexico for the success of the new colonial settlement. It also shows how this territory did not arise from an original projection or from a royal grant that delimited it from the beginning, but was the product of hundreds of jurisdictional and administrative acts carried out by the city council. The study of these daily actions, recorded mainly in the minutes of the cabildo, reveals the specific way in which the municipal council transformed the lands taken from the indigenous people into a territory exploitable by the colonists and guaranteed their conservation.

Keywords: Mexico City, Rural territory, Orchards, Common lands, City council

Introducción

La ciudad de México se fundó en el corazón de Tenochtitlan como resultado de una violenta guerra de conquista. En la isla del lago de Texcoco, los invasores españoles establecieron una nueva urbe que quedó rodeada por las ciudades indígenas de Tenochtitlan y Tlatelolco. Asimismo, en la ribera occidental del lago se apropiaron de muchas tierras que pertenecían a comunidades indígenas para el cultivo, la ganadería y la explotación de recursos. Los límites del espacio ocupado por los nuevos pobladores, fluctuantes y porosos, se establecieron dentro de la urbe a partir de la “traza” y en el medio rural de los llamados “*términos*”. El gobierno de estas tierras quedó en manos de un cabildo o ayuntamiento que trabajó en colaboración y tensión con autoridades regias, indígenas y eclesiásticas, cuyas jurisdicciones a menudo se superpusieron.

Numerosos estudios han analizado el establecimiento y la configuración de la traza urbana de la ciudad de México.¹ No obstante, no existen trabajos sobre la manera en que se conformaron y organizaron los *términos* de la ciudad. El ámbito rural de la cuenca de México, y en general el de Nueva España, suele verse en la historiografía como exclusivo de pueblos indígenas o de grandes terratenientes europeos; y su gobierno y administración como propio de las autoridades indígenas y de los principales representantes del rey: la Audiencia y el virrey.² Los estudios sobre el campo en Nueva España suelen pasar de largo que los colonos españoles, empezando por los de la ciudad de México, establecieron en torno a sus asentamientos tierras comunes y pequeñas parcelas para el cultivo y la ganadería que quedaron bajo la jurisdicción de las autoridades locales.

El presente artículo analiza el territorio rural de la ciudad de México y el papel central que tuvo el cabildo en su producción. Entiendo aquí al territorio como una forma acotada y socialmente construida del espacio geográfico, reclamada por grupos humanos, y que resulta de acciones políticas y jurisdiccionales encaminadas al control de la tierra y de los recursos naturales.³ Lejos de ser simples escenarios de la vida social, los territorios son producto de la interacción de los seres humanos con el entorno natural y de las acciones que realizan para su apropiación, delimitación, explotación, modificación, defensa y conservación. Por ello, suelen ser porosos e inestables y se encuentran en continuo proceso de construcción. De esta forma, como lo propone Joe Painter, los territorios deben ser entendidos como los efectos de los actos encaminados al control del espacio y no como sus condiciones de posibilidad (Painter, 2010).

Partiendo de esta forma de entender al territorio, en las siguientes páginas analizo la manera en que en las primeras dos décadas que siguieron a la conquista de Tenochtitlan, las autoridades españolas de la ciudad de México encabezaron la creación de un territorio rural que, como un palimpsesto, se sobrepuso sobre partes de los territorios de los pueblos nahuas. Las tierras que se apropiaron los invasores no solo cambiaron de dueño sino también de estado, al modificarse las demarcaciones y al introducirse nuevas formas de posesión, uso y gestión de la tierra, que complejizaron aún más la organización territorial del Valle de México.

Contrario a lo que se podría asumir, la creación de los términos rurales de México no se dio de forma automática tras la victoria militar y la ocupación del espacio por parte de los españoles, ni devino tampoco de la ejecución de mercedes proveídas por la corona. Lo que aquí sostengo, en cambio, es que ese territorio fue el efecto de cientos de actos administrativos y jurisdiccionales llevados a cabo principalmente por el cabildo de la ciudad: demarcación de terrenos, repartición de propiedades, elaboración de títulos, redacción de ordenanzas, resolución de conflictos, imposición de sanciones, visitas, informaciones y registros, entre muchos otros. Para llevarlos a cabo, el ayuntamiento recurrió a múltiples oficiales, dispositivos legales, prácticas y objetos, a través de los cuales transformó las tierras despojadas a los indígenas en un territorio apropiable y explotable para los europeos, y garantizó su conservación.

Para reconstruir el proceso de producción de los términos de México echo mano de fuentes legales, correspondencia, registros notariales y, especialmente, de los libros del cabildo.⁴ En cuanto a la temporalidad, analizo las primeras dos décadas de la ciudad española, periodo en el que se establecieron las principales instituciones del gobierno colonial. La década de 1520 fue la más acentuada en términos de ocupación y repartición de tierra entre los colonos; por su parte, los años treinta se caracterizaron por un aumento de los conflictos jurisdiccionales con las autoridades regias y por la intensa actividad del cabildo para la regulación y supervisión de los términos de la ciudad.

Inadvertidos por la historiografía, los términos de la ciudad de México fueron centrales para el éxito del nuevo asentamiento. Como veremos, abrieron el acceso a propiedades privadas y bienes comunes a un amplio número de personas, contribuyeron al abastecimiento de los habitantes y a la introducción de productos de origen europeo y favorecieron con ello el establecimiento y la reproducción de los colonos.

El Valle de México, la invasión y la fundación de la ciudad

El 13 de agosto de 1521 los tenochcas fueron derrotados por un ejército pluriétnico de indígenas y españoles comandado por Hernán Cortés. El sometimiento violento permitió a los españoles despojar y ocupar una parte de la ciudad mexicana y de la ribera del lago para establecer un nuevo asentamiento.⁵ Los colonos justificaron y organizaron la usurpación de este territorio bajo el supuesto de que la corona de Castilla, a partir de las bulas alejandrinas, había adquirido el dominio sobre todas las tierras americanas, “descubiertas” y “por descubrir”. Desde su perspectiva, el rey y sus representantes -en este caso, Cortés- podían fundar nuevas poblaciones y dotarlas de tierras para sus habitantes, sin importar que pertenecieran a pobladores indígenas (Ots Captequí, 1946; Solano, 1991; Vas Mingo, 1999).

Los términos de la ciudad de México se fueron construyendo sobre los territorios de varios altépetl en la ribera occidental del lago de Texcoco. Se trataba de una franja del altiplano flanqueada al este y al sur por el lago, al norte por la sierra de Tepeaquilla o Tepeyac -luego llamada de Guadalupe-, y al oeste y suroeste por la sierra de las Cruces. Las poblaciones cuyos territorios rurales se vieron más afectados fueron Tenochtitlan, Tlatelolco, Azcapotzalco, Tenayuca, Tepeyac, Tacuba, Tacubaya, Mixcoac, Coyoacán, Mexicaltzingo, Culhuacán e Iztapalapa (Figura 1). Los territorios de los señoríos nahuas estaban compuestos por distintos tipos de tierras, cuya tenencia podía ser individual, familiar y corporativa, y su uso destinado al autoconsumo, al pago de tributos o al mantenimiento de instituciones y espacios comunitarios, como los templos, las casas de comunidad o los ejércitos. Se trataba, como lo apuntó Lockhart, de territorios mutables con patrones complejos de organización.⁶

Figura 1. Recreación de Tenochtitlan y el Valle de México en 1510 de Tomás Filsinger



Fuente: Filsinger (2005).

Es importante insistir, como lo han hecho varios autores, que el establecimiento del asentamiento colonial no implicó la destrucción de las comunidades indígenas del Valle de México, ni de sus territorios (Gibson, 1964; Lockhart, 1999; Rovira Morgado, 2017; Mundy, 2018). Durante el periodo de dominación española, particularmente en sus primeras décadas, los pueblos nahuas mantuvieron gran parte de sus formas de tenencia y uso de la tierra, adaptándose a nuevas instituciones coloniales como la encomienda, el corregimiento, el sistema de mercedes y los tribunales de justicia españoles.⁷ Con la llegada de los europeos, no obstante, inició un proceso de reducción de su extensión, como resultado del despojo y de la enorme mortandad de población indígena que provocó la invasión. Así, el conglomerado de territorios prehispánicos del Valle de México se tornó aún más complejo tras la invasión, al incorporarse al sofisticado entramado indígena nuevos dueños y nuevas formas de organización de la tierra.

La colonización española trajo también la instauración de una nueva jerarquía sociopolítica, acompañada por el establecimiento de nuevas instituciones. La primera autoridad española que se estableció en el valle tras la caída de Tenochtitlan fue un cabildo. A fines de 1521, estando aún en Coyoacán, Cortés designó alguaciles y regidores para gestionar los asuntos de la ciudad que estaban empezando a levantar. Este sería el único ayuntamiento español que se fundaría en la región. Paralelamente, los españoles establecieron acuerdos con los señores de los *altépetl* del valle, quienes siguieron gobernando sus comunidades. En los siguientes años se establecieron en la ciudad y sus alrededores otras corporaciones e instancias de poder real, señorial y eclesiástico, entre las que destacan: los oficiales de la real hacienda (1522), los franciscanos (1524), el obispo (1528), una Audiencia real (1527), el marquesado del Valle (1529) y, finalmente, el virrey (1535), las cuales convivieron bajo la lógica de organización plurijurisdiccional que caracterizó a la monarquía española de la época.

El ayuntamiento de México operó durante los primeros años en una relación simbiótica con las autoridades de la Corona: con el gobernador de Nueva España -cargo detentado en un inicio por Cortés-; con los oficiales de real hacienda, quienes tenían asientos de regidor; e incluso, con la primera Audiencia, que gobernó hasta diciembre de 1530. Estas autoridades solían estar presentes en las reuniones del concejo y sus decisiones muchas veces son difíciles de discernir de las del regimiento. La simbiosis entre ambas autoridades tuvo como consecuencia, entre otros asuntos, que el cabildo ejerciera una jurisdicción extraordinariamente amplia durante estos años, llegando por momentos a actuar como la máxima autoridad del reino (Porrás Muñoz, 1982, pp. 33-48). En cuanto a la gestión del territorio, esta situación tuvo cuando menos dos implicaciones: por un lado, la celeridad y la facilidad con las que el cabildo se apropió de amplias extensiones de tierra de los *altépetl* en la isla y en la ribera del lago. Y, por otro, la facultad del cabildo para repartir tierras a españoles en regiones distantes al Valle de México, como Toluca, Michoacán o Veracruz. Esto cambiaría con la llegada de la segunda Audiencia (1531) y el primer virrey (1535), quienes acotarían el extraordinario poder del ayuntamiento y buscarían intervenir como agentes diferenciados en el gobierno de la urbe y de su entorno rural, oscilando la relación de estas instituciones entre la tensión y la colaboración.

Los años que siguieron a la fundación de México fueron de inestabilidad e incertidumbre para los colonos y su cabildo. La amenaza del despoblamiento era latente, ante la partida de vecinos

españoles que se sumaban a nuevas empresas de conquista y colonización.⁸ El ayuntamiento trabajó para asegurar el éxito del asentamiento, enfocándose en crear condiciones propicias no solo para que los residentes pudieran satisfacer sus necesidades básicas, sino para que encontraran atractivo establecerse de forma definitiva en la ciudad. La construcción de los términos de la ciudad, como ahora veremos, fue una de las vías que siguieron para ello.

La configuración de los términos

Los términos de México aparecen mencionados por primera vez en los libros del cabildo en agosto de 1525, apenas dos años después de que los españoles comenzaron a habitar en Tenochtitlan.⁹ El concepto se usaba en Castilla desde la Edad Media para designar a las tierras de labor y de aprovechamiento circundantes a la ciudades y pueblos, otorgadas por merced real o señorial y que quedaban bajo la jurisdicción de las autoridades locales. Los términos solían incluir parcelas de uso individual, concedidas por los ayuntamientos a sus vecinos; ejidos, dehesas y otras formas de pastos comunes; así como montes y bosques, llamados también extremos, para la obtención de materias primas (Martín Martín, 1990; Paolo Martín, 2022).

Al hablar de términos en 1525, los miembros del cabildo de México tenían en mente la forma de organización del ámbito rural de las ciudades castellanas que serviría de punto de partida para la construcción del territorio rural de la nueva ciudad, cuyo proceso estaba apenas iniciando. En efecto, para esa temprana fecha, los términos de México comprendían apenas una serie de huertas adosadas a las calzadas de Tacuba y Chapultepec. Se trataba de un espacio poco definido y regulado, que representaba solo una fracción de lo que unos años más tarde conformaría el territorio rural de la ciudad. Es importante destacar que los términos de México no contaron con una proyección inicial, como sucedió con la traza urbana, ni surgieron de una prístina merced real con límites definidos. Su creación respondió, en cambio, a un proceso progresivo, de ocupación, apropiación y regulación de tierras, cuyo criterio de selección respondió, en un primer momento, a su cercanía con la nueva urbe.

En los meses que siguieron a la conquista, Cortés y el cabildo otorgaron las primeras huertas a europeos en la calzada de Tacuba, dentro de la misma isla. Posteriormente, el concejo municipal repartió parcelas para el cultivo y la ganadería a los vecinos españoles alrededor de Tacuba y Chapultepec, donde también se establecieron las primeras tierras comunales de la ciudad. Hacia fines de la década de los veinte, el ayuntamiento había repartido tierras y delimitados ejidos en distintas partes de la ribera occidental del lago, entre Tepeaquilla e Iztapalapa, en un área discontinua intercalada con tierras de los altépetl indígenas y del recién creado Marquesado del Valle.¹⁰ Dentro de este territorio, el cabildo reservó para sí terrenos que pasarían a ser parte de sus propios, es decir, de los bienes que pertenecían a la ciudad y que podían ser cedidos o arrendados a particulares. A principios de la década de 1530, el ayuntamiento construyó mojoneras y elaboró ordenanzas para regular la explotación la sierra de Tepeyac y el bosque de Cuajimalpa, en la sierra de las Cruces, con lo que terminó de incorporar estas zonas a los términos de la ciudad (Figura 2).

De esta forma, los términos de la ciudad se fueron conformando sin contar con una merced real que los confirmara. La simbiosis del cabildo con los representantes del rey durante los años que siguieron a la conquista hizo que no fuera necesario. El concejo municipal mantuvo su gran autoridad en materia de tierras incluso durante el gobierno de la primera Audiencia, actuando en ocasiones por encima del tribunal real. Así, por ejemplo, en 1529, fue el ayuntamiento quien aprobó y confirmó una compra de tierras que había hecho el presidente de la Audiencia a los señores de Coyoacán y redactó el título correspondiente.¹¹ Un año más tarde, los regidores se hicieron de una gran extensión de tierra para la ciudad entre Tacuba y Azcapotzalco sin la validación explícita de los representantes del rey.¹² Asimismo, el ayuntamiento continuó otorgando mercedes de tierras a particulares en lugares remotos, como Michoacán o el camino a Veracruz.¹³

La situación cambió radicalmente con la llegada de la segunda Audiencia, en 1531. Los nuevos oidores vinieron con el mandato de revertir los abusos cometidos por sus antecesores, especialmente contra la población indígena, y de fortalecer la autoridad real en Nueva España. Una de las medidas adoptadas fue restringir el poder del ayuntamiento de México. En efecto, los miembros de la segunda Audiencia denunciaron al rey la extraordinaria jurisdicción que tenía esta corporación, incluyendo sus grandes facultades para el reparto y administración de tierras.¹⁴ En respuesta, la reina suspendió temporalmente la facultad del cabildo para otorgar tierras rurales, turnando dicha atribución a la Audiencia.¹⁵ Con la llegada de Antonio de Mendoza, en 1535, el virrey se convirtió en la principal autoridad para dar mercedes rurales en Nueva España, incluyendo el Valle de México.¹⁶ Si bien el cabildo continuó repartiendo propiedades rurales durante la década de 1530, la cantidad se redujo drásticamente.¹⁷ A partir de entonces, los representantes del rey se involucraron más en la organización territorial y en la administración de justicia en el Valle de México, buscando, entre otras cosas, establecer mecanismos de protección para la población indígena (Ruiz Medrano, 1991 y Ruiz Medrano, 2010).

El concejo municipal experimentó así una disminución en su capacidad de acción sobre el Valle de México, y vio amenazado el control de las tierras que, de facto, conformaban los términos de la ciudad. Ante esta situación, el cabildo buscó la validación real de sus territorios rurales, negociando con el rey y sus representantes su confirmación y eventual ampliación. Para legitimar sus demandas, el concejo apeló a la necesidad de abasto, al riesgo de desplazamiento o a la preeminencia de México como la principal ciudad de Nueva España. Otro de los argumentos utilizados fue la continuidad que existía entre la ciudad de españoles y la antigua Tenochtitlan que, desde su perspectiva, les daría derecho sobre las tierras señoriales y comunales de la otrora capital mexicana.¹⁸ En 1533, la reina ordenó a los oidores fijar los límites de la jurisdicción de la ciudad en 5 leguas a la redonda, y reconoció como propiedades comunales de los vecinos de México los montes, pastos y aguas de esta región.¹⁹ El cabildo argumentó que era insuficiente y solicitó la ampliación de su jurisdicción.²⁰ Poco después, en 1539, el rey concedió aumentar los términos y jurisdicción del cabildo de México a 15 leguas, para que “se pudiese entrometer, así en aguas, montes y pastos, como en otras cosas visitar”, dejando fuera de ellos a los pueblos de indios, a los corregimientos y a las partes del Marquesado del Valle que quedarán

dentro de esta circunscripción. Por primera vez el rey concedía explícitamente términos a la ciudad.²¹

El reconocimiento de los términos por parte de la Corona vino a confirmar, desde la jurisdicción real, la existencia de un territorio que llevaba casi dos décadas en construcción. Durante estos años, a través de acciones menores y cotidianas, el cabildo y los colonos de México habían producido un territorio complejo, compuesto de tierras con diversos usos y formas de tenencia. Veamos ahora cómo se llevó a cabo este proceso, analizando primero las tierras repartidas a particulares y, después, aquellas que formaron parte de los bienes comunales de la ciudad.

Las tierras de particulares

Las tierras repartidas a vecinos y reguladas por el cabildo constituían una parte sustancial del territorio rural de la ciudad. Entre 1524 y 1540, el ayuntamiento otorgó 803 mercedes de tierras en sus términos rurales; un número mayor al de los solares dotados dentro de la traza en el mismo periodo.²² El 90% de estos terrenos fueron distribuidos entre 1525 y 1530. Las huertas representaron más del 80% de las tierras otorgadas a particulares, el resto lo conformaron estancias de ganado, parcelas para siembra de cereales y sitios para casas de placer.

Los pobladores españoles, al establecer su residencia en la ciudad, tenían derecho a obtener de forma gratuita una huerta. Las primeras se otorgaron en los campos próximos al nuevo asentamiento, dentro de la misma isla, y posteriormente se fueron extendiendo a otras regiones del Valle, quedando la mayoría cerca de la ciudad (**Cuadro 1**). Las huertas estaban destinadas a la producción de hortalizas y árboles frutales para el autoconsumo o la venta al menudeo. Los terrenos debían estar cercados y su medida se fijó en 100 por 150 pasos.²³

Cuadro I. Ubicación de huertas repartidas por cabildo de México entre 1524 y 1540²⁴

Lugar	Inicio del reparto	Total de huertas repartidas
Calzada de Tacuba	1524	192
Calzada de Chapultepec	1525	165
Calzada de Chapultepec a Coyoacán	1528	5
Calzada de Chapultepec a Tacubaya	1528	31
Chapultepec	1528	4
Calzada de Iztapalapa	1528	1
Tacuba	1528	1
Tacubaya	1528	113
Entre Tacuba y Chapultepec	1529	56
Tacubaya, hacia camino a Coyoacán	1530	24
Azcapotzalco	1530	1
Texcoco	1531	2

La repartición de huertas formó parte de la estrategia de las autoridades españolas para promover el poblamiento del nuevo asentamiento. Al dotar de estas propiedades a los vecinos se buscaba impulsar el desarrollo de actividades económicas, el abasto y la introducción de productos europeos. El éxito fue inmediato. En 1526, el cabildo ordenó bajar los precios de los cardos, coles, lechugas, rábanos, habas, nabos y zanahorias en la ciudad, argumentando que “ay ya a Dios gracias cantidad de huertas, y se multiplica cada día la dicha hortaliza”.²⁵ Al poco tiempo se comenzaron a cultivar vides, cerezos y otras “plantas de Castilla”.²⁶ En las siguientes décadas estos productos de origen europeo siguieron produciéndose casi exclusivamente en las huertas de españoles.²⁷ Para su cultivo, los colonos se asociaron en tempranas compañías; en algunos casos fueron labradas por ellos mismos y en otros se utilizó fuerza de trabajo esclava e indígena.²⁸ La expansión del cultivo de huertas llevó a que, desde 1527, se hablara de los hortelanos como un grupo cuyas actividades quedaron reguladas por el concejo municipal.²⁹

En menor cantidad, el cabildo distribuyó otro tipo de tierras rurales a individuos para ganadería, agricultura y vivienda. No se trataba en estos casos de prerrogativas universales sino de mercedes esporádicas para recompensar a vecinos en particular o para atraer a nuevos pobladores.³⁰ El tipo y el uso de la tierra concedida se establecían al momento de la dotación y quedaban registrados en el título de posesión; en caso de no respetarlos, los vecinos podían perder su terreno.³¹ La mayor parte de estas tierras fueron estancias para ganado ovejuno; en menor medida se distribuyeron también parcelas para la siembra de trigo y otras plantas de Castilla, heridos para molinos y sitios para ventas, mesones y casas de placer.³²

La merced otorgada por el cabildo fue la principal vía con la que los habitantes de México obtuvieron sus huertas y terrenos rurales. El procedimiento iniciaba con la petición de un vecino, la cual podía ser sobre un terreno en específico, a veces previamente ocupado por el solicitante, o establecerse de forma genérica. La solicitud era revisada por el concejo y, en caso de ser validada, se procedía a la dotación. El terreno era entonces medido y marcado con varas y cordeles, propiedad del ayuntamiento.³³ Esta labor la realizaba normalmente el alarife, encargado también de la traza urbana, con el apoyo de los diputados, un cargo rotativo entre los regidores para supervisar labores judiciales y administrativas. Tras la demarcación, se llevaba a cabo el acto de posesión, que consistía en pasearse por el terreno, dar cuchilladas a los árboles y cortar la hierba del lugar.³⁴ Finalmente, el cabildo otorgaba al particular un título o escritura que lo confirmaba con legítimo poseedor.³⁵ Este documento, validado en conjunto por el concejo y el escribano del cabildo, quedaba en manos del beneficiario, mientras que el ayuntamiento conservaba su registro de forma resumida en los libros de actas.

La merced podía otorgar desde un principio el dominio y propiedad sobre la tierra, estableciendo en la dotación que el inmueble se “daba por servido”. Normalmente esto ocurría cuando el beneficiario era un conquistador o primer poblador.³⁶ Otras veces, el dominio se adquiría después de un tiempo, al demostrar los méritos del poseedor o que había hecho un correcto uso del bien en cuestión.³⁷ A diferencia de lo que sucedía con los solares urbanos, las condiciones para “dar por servidos” los terrenos rurales no estaban claramente estipuladas y da la impresión de haber sido un procedimiento rápido y sencillo.³⁸

La tenencia individual de la tierra no se limitó a la propiedad o posesión; el cabildo también concedió mercedes y licencias para su usufructo. Se trataba, en este caso, de terrenos que formaban parte de los propios de la ciudad y que se otorgaban en préstamo o arrendamiento a petición de parte. Los beneficiarios obtenían un título en el que quedaban asentados los términos de la cesión. Así, por ejemplo, en 1534 el cabildo dio a un vecino la merced de un terreno para construir una casilla de recreación cerca de Chapultepec, a condición de “que no se le dé la propiedad de la tierra, sino que después de sus días quede para la ciudad el dicho sitio con todo lo que [...] labrare y edificare”. En el acta se asentó también que “no lo pueda vender ni enajenar ni trocar [...] ni lo traspasar a otra persona [...] ni se pueda llamar ahora ni en ningún tiempo de posesión ni gozar de otra prescripción ni de otro título ni derecho alguno [...] y con estas condiciones le mandaron dar título en forma”.³⁹ La merced podía hacerse también a cambio de una renta, como sucedió en 1527, cuando el cabildo otorgó a un vecino un sitio de tierra junto al pueblo de Iztapalapa para edificar un mesón. En este caso, la merced se le dio a perpetuidad

a él y sus herederos, estableciendo un censo anual de 10,000 maravedíes.⁴⁰ No obstante, las concesiones de tierra en usufructo más comunes fueron para la crianza de ovejas, las cuales solían otorgarse sin mayor compromiso que devolverlas a la ciudad cuando ésta lo solicitara.⁴¹

Junto a la merced, la compra fue otro mecanismo utilizado por los españoles para la adquisición de tierras particulares. Esta forma de intercambio era común entre nahuas y españoles.⁴² En el contexto colonial, estas operaciones aparecen registradas desde muy temprano y las realizadas de españoles a indígenas fueron frecuentes durante la década de 1520. En esos años, el cabildo fue la institución encargada de revisar, registrar y validar con títulos las operaciones entre nativos y europeos.⁴³ Aunque se trataba, en principio, de contratos realizados entre particulares, en la práctica fue utilizado como otra forma de legitimar el hurto de tierras a los indígenas (Gibson, 1964, p. 281). Con la llegada de la segunda Audiencia, los miembros del ayuntamiento dejaron de regular el traspaso de propiedades rurales entre indígenas y españoles, y su lugar fue ocupado por los representantes del rey.⁴⁴

Menos frecuente durante este periodo fue la compraventa de tierras entre colonos españoles.⁴⁵ La posibilidad de adquirir propiedades de forma gratuita mediante mercedes hizo de este mercado un fenómeno marginal durante las primeras décadas de la colonización. Las ventas podían hacerse porque el propietario dejaba la ciudad⁴⁶ o por el interés de una persona sobre un terreno específico.⁴⁷ Las compras debían contar con la aprobación del cabildo;⁴⁸ algo que no siempre sucedía, como quedó patente en 1528, cuando el cabildo mandó pregonar que las huertas que se habían vendido sin su licencia volverían a ser de la ciudad.⁴⁹

El poder del ayuntamiento sobre las tierras de particulares no se agotaba en el proceso de adjudicación y en la regulación de su tenencia; la corporación estaba también encargada de su gobierno y administración. En efecto, el cabildo elaboró ordenanzas para regular el uso de las propiedades rurales⁵⁰ se encargó de supervisar su cumplimiento y de resolver los conflictos entre sus dueños. Las irregularidades más frecuentes estaban relacionadas con el riego no autorizado de huertas y la invasión de ganado a tierras de cultivo. El cabildo atendió también problemas sobre la propiedad o los límites de terrenos, ya fuera resolviendo disputas específicas entre vecinos o realizando visitas y revisiones generales de tierras y títulos. En 1536, por ejemplo, el ayuntamiento solicitó mediante pregón que todos los que tuvieran huertas mostraran sus títulos, pues había personas que utilizaban tierras sin permiso y otras que ocupaban extensiones mayores a las de su propiedad o invadían las vías públicas.⁵¹ Para realizar todas estas labores, el concejo se apoyaba en los diputados y alcaldes ordinarios, así como en el alguacil de campo, un oficial del cabildo con jurisdicción para ejecutar las ordenanzas y mandamientos del concejo en los términos de la ciudad.⁵²

Las tierras comunes

Junto a las propiedades privadas, el territorio rural de México comprendía tierras comunales compuestas, por un lado, por los ejidos y, por otro, por los montes, bosques y ríos. Se trataba de espacios comunes que podían ser aprovechados por los vecinos y pobladores de la ciudad para su beneficio individual.

La primera demarcación de los ejidos en México la hizo Cortés con los regidores de la ciudad y un grupo de vecinos en 1523, a las orillas del lago entre Tacuba y Chapultepec.⁵³ El proyecto no prosperó y en los años siguientes se repartieron huertas en la zona. En 1527, los regidores volvieron a establecer los ejidos en el mismo lugar, aunque con una extensión menor a la prevista anteriormente.⁵⁴ Al considerar que no eran de tamaño suficiente, un año después el cabildo revocó cerca de 60 mercedes de particulares, compensando a sus dueños con otras huertas, y restituyó en su totalidad las tierras establecidas en un principio para los ejidos. En sus palabras, estas donaciones se habían hecho “en perjuicio del común” y era menester conservar los términos señalados para que el ganado de la carnicería y las bestias de los arrieros pudieran pastar.⁵⁵ Un mes después de la expropiación, el ayuntamiento envió a sus diputados a derribar las huertas y cercas de los terrenos que no habían sido desalojados.⁵⁶ Con estas acciones, para 1528, quedó conformado el que sería el principal ejido de la ciudad.

En los siguientes años el ayuntamiento creó tres nuevos ejidos, con la aprobación de las autoridades reales. Para ello, los concejeros llevaron a cabo nuevas expropiaciones a vecinos españoles⁵⁷ y se apropiaron de las tierras que emergieron con la desecación del lago.⁵⁸ No obstante, la mayor parte se establecieron sobre tierras que pertenecían a pueblos y señores indígenas (Gibson, 1964, pp. 378-379). Los pastos comunes de México quedaron repartidos en regiones discontinuas. A mediados de 1537, el ayuntamiento hizo un recuento de sus ejidos y ordenó reconstruir sus mojoneras: unos se ubicaban al norte de la ciudad, entre Tepeyac y Tenayuca; otros al sur, hacia Coyoacán, en la ribera de lago a ambos lados del entronque de la calzada Iztapalapa; y el más extenso, al poniente, cubría la franja que quedaba entre el lago y el camino que unía Chapultepec y Coyoacán.⁵⁹ A estos se sumaba el primer ejido, ubicado entre los caminos de Tacuba y Chapultepec (Figura 2).

La conservación de los ejidos representó un reto para el ayuntamiento. De manera recurrente los oficiales del cabildo expulsaron a campesinos indígenas que ocupaban las tierras comunales, seguramente muchos eran sus dueños originales.⁶⁰ Asimismo, los oficiales de la ciudad desalojaron a invasores españoles.⁶¹ En algunos casos, la disputa por estas tierras llegó a los tribunales reales, enfrentando al cabildo con pueblos y señores indígenas,⁶² y también con vecinos españoles, incluyendo a Hernán Cortés.⁶³ No obstante, la ciudad logró conservar la posesión de todas sus tierras ejidales a lo largo del siglo XVI.⁶⁴ Su existencia fue fundamental para la introducción del ganado el Valle de México, sobre todo del mayor -vacas, toros, bueyes, mulas, caballos, etc.- que requería grandes pastizales para su mantenimiento.

El cuidado de los ejidos implicó para el cabildo no solo la defensa de su posesión, sino también la regulación, la supervisión y el control de su uso. Esto último fue el asunto que más ocupó al ayuntamiento en la gestión de las tierras rurales e, incluso, demandó más acciones que la administración de los espacios públicos urbanos. El cabildo elaboró en la década de 1530 distintas ordenanzas para regular el aprovechamiento de la tierra ejidal, que incluían disposiciones sobre el tipo de ganado que podía pastar en ellos y las penas por los daños que estos causaran a las tierras circundantes.⁶⁵ Asimismo, prohibieron labrar los ejidos, talar árboles, hacer zanjas y acequias o construir casas y corrales dentro de ellos.⁶⁶ El incumplimiento de las ordenanzas fue recurrente y el concejo actuó en consecuencia para reparar los daños y castigar

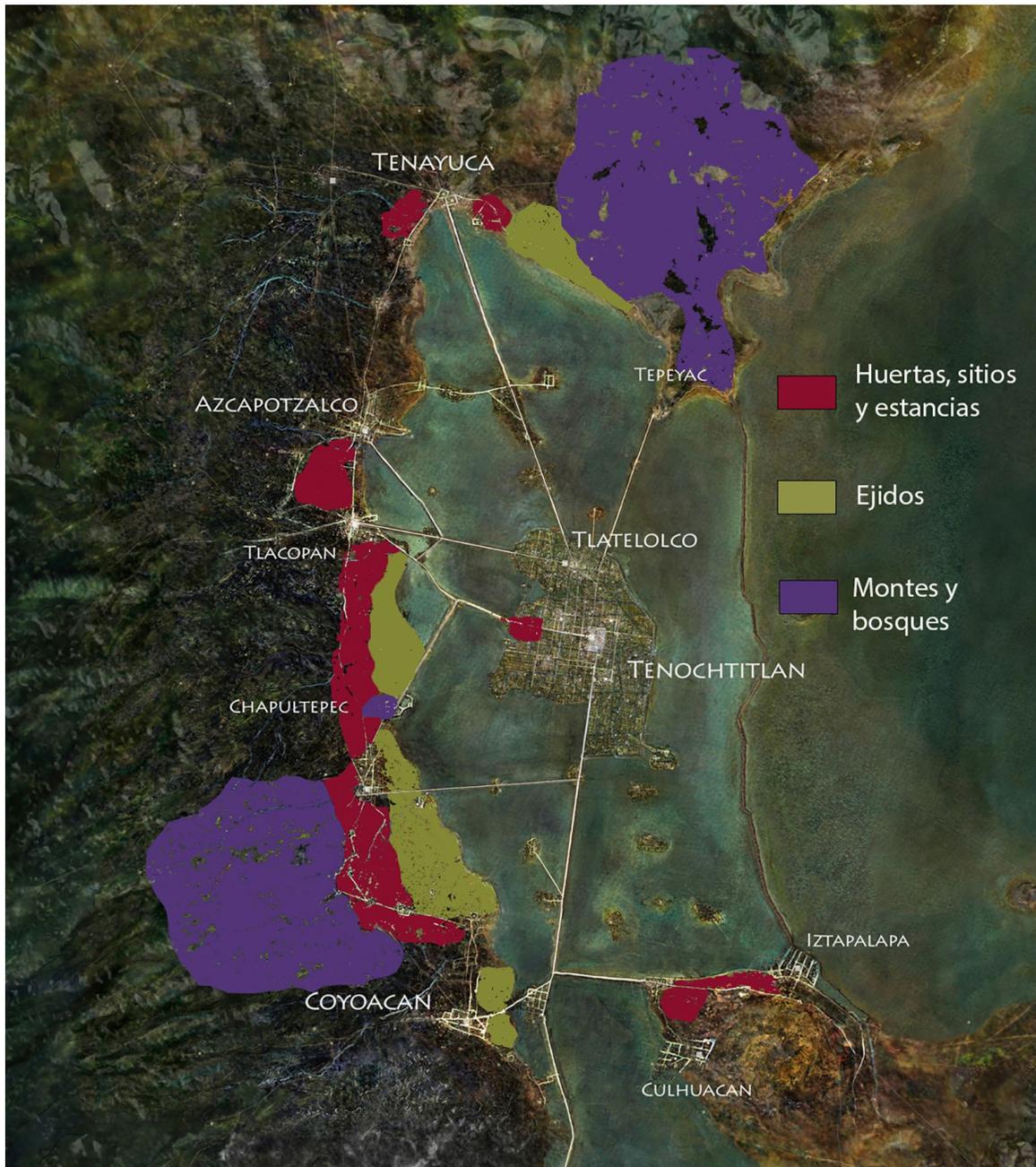
a los responsables. Para ello, recurrió a oficiales secundarios como el alguacil de campo, el montaraz, los alcaldes de mesta, el guarda de los ejidos y el guarda boyerizo.

Los concejeros y oficiales del cabildo visitaban con frecuencia los ejidos para revisar las mojoneras, registrar irregularidades y destruir los cultivos y construcciones que encontraban dentro de ellos.⁶⁷ En ocasiones, a estas visitas se sumaban gobernadores indígenas, oidores de la Audiencia o el mismo virrey.⁶⁸

El otro tipo de tierras comunes que formaba parte de del territorio rural de la ciudad fueron los montes y bosques. En efecto, dentro de los términos de México se encontraban cuando menos tres zonas forestales que servían para abastecer de agua y madera a sus vecinos: el cerro de Chapultepec, la sierra de Tepeyac y el bosque de Cuajimalpa, en la sierra de las Cruces. El primero, el más cercano a la ciudad, era un recinto estratégico pues contenía el manantial que, desde tiempos prehispánicos, proveía de agua potable a los habitantes de la isla. Por ello, el cabildo se empeñó en que quedara bajo el poder de la ciudad, particularmente cuando Cortés buscó apropiarse de él.⁶⁹ Asimismo, mandó construir una cerca a su alrededor, prohibió la tala de árboles y la extracción de piedras y reguló y vigiló el correcto uso del manantial.⁷⁰ El ayuntamiento tenía un oficial específico para cuidado de este espacio: el guarda o alcalde del cercado y la fuente de Chapultepec.⁷¹

Por su parte, las sierras de Cuajimalpa y de Tepeaquilla se ubicaban a unos 15 km de la ciudad; la primera hacia el suroeste y la segunda al norte. Los ríos y bosques de ambas zonas fueron explotadas desde temprano por los colonos, no obstante, fue hasta 1533 cuando se delimitaron como tierras comunales con cotos y mojoneras con el objetivo de mantener su control y, sobre todo, de racionalizar la extracción de recursos.⁷² (Figura 2)

Figura 2. Ubicación aproximada de los términos de la ciudad de México en la década de 1530



Fuente: Mapa de **Tomás Filsinger (2005)**. La información sobre los términos de México fue agregada por el autor con autorización del ilustrador.

Los ríos que descendían por las cañadas de estas sierras fueron utilizados tanto para riego como para accionar molinos. Estos cuerpos de agua eran considerados bienes de realengo y aquellos que atravesaban los términos de la ciudad fueron administrados por el cabildo y utilizados como bienes comunes.⁷³ Por ello, estaba prohibido desviar su cauce y era necesario

contar con licencia del concejo para hacer canales de riego.⁷⁴ En cuanto a los molinos, el cabildo otorgó numerosas licencias para su construcción, dando la merced sobre el “herido” -el canal usado para accionar las máquinas- o cediendo su usufructo mediante un censo.⁷⁵ Asimismo, construyó otros molinos para propios de la ciudad.⁷⁶ El río de Tacuba fue el principal afluente para la construcción de estas maquinarias. Al igual que en los otros casos, el cabildo elaboró ordenanzas para regular su operación y se encargó de hacerlas cumplir.⁷⁷

El otro gran recurso que los vecinos de México extrajeron de los bosques de Cuajimalpa y Tepeaquilla fue la madera, utilizada tanto para leña como para la elaboración de vigas y tablas. La construcción de la nueva ciudad demandó una gran cantidad de árboles. Durante la década de 1520, el ayuntamiento no reguló su explotación, o cuando menos no lo registró en sus actas. Los vecinos españoles, con mano de obra indígena, extrajeron madera a discreción de los bosques cercanos a la ciudad, particularmente de la sierra de Cuajimalpa. Esto provocó que a inicios de la década de 1530 la zona estuviera muy deforestada.⁷⁸ Esta situación fue la que detonó el amojonamiento de los montes de 1533. Con esta acción, el cabildo demarcó las zonas de aprovechamiento común y creó disposiciones para su explotación. Los vecinos mantuvieron el derecho de abastecerse libremente de leña para el consumo doméstico, siempre y cuando no cortaran por el pie los árboles. Para la tala, en cambio, necesaria para la producción de vigas, así como de leña a gran escala, se estableció como requisito contar con licencia del ayuntamiento. Se impuso también una veda de diez años en los bosques afectados de Cuajimalpa, para permitir su regeneración, dejando libre los de Tepeaquilla.⁷⁹

La defensa y el mantenimiento de los montes y ejidos ocupó un lugar central en las actividades del concejo municipal. El cabildo se empeñó en que estos espacios no fueran destruidos o invadidos por particulares, y en que su uso y beneficio fuera para el común de los colonos europeos. Su existencia fue igualmente importante para la ciudad.

Conclusión

A lo largo de este artículo hemos analizado la construcción de los términos de la ciudad de México durante las dos primeras décadas que siguieron a la caída de Tenochtitlan. Como vimos, este territorio fue el producto de cientos de acciones menores y cotidianas que permitieron a los colonos españoles apropiarse de una amplia extensión de tierras indígenas al poniente del Lago de Texcoco. A manera de conclusión, quisiera destacar tres aspectos de este proceso que me parecen particularmente relevantes.

En primer lugar, el protagonismo que tuvo el cabildo. A diferencia de otros territorios de Nueva España, cuya organización estuvo a cargo de autoridades reales, indígenas y eclesiásticas, fueron las acciones jurisdiccionales y administrativas del ayuntamiento las que produjeron este territorio rural, haciéndolo explotable para los vecinos del nuevo asentamiento colonial. Para ello, como vimos, el concejo municipal creó un andamiaje institucional compuesto de oficiales, dispositivos legales y objetos que utilizó de manera sistemática y efectiva para apoderarse, distribuir, registrar, regular y sancionar las distintas tierras que configuraron los términos de la ciudad.

En segundo lugar, la complejidad de dicho territorio. En efecto, el territorio rural de la ciudad de México estuvo compuesto por terrenos de múltiples características cuyo ordenamiento, en manos del ayuntamiento, respondió a criterios diversos, no siempre excluyentes, como su ubicación, su aprovechamiento, su uso y la forma de tenencia. Así, los términos comprendían huertas y estancias de propiedad privada, propios de la ciudad arrendados a particulares, pastos comunes para la ganadería y montes para la extracción de materias primas. Estas características definieron las relaciones, obligaciones y derechos que se establecían entre las personas y las tierras y, con ello, organizaron su aprovechamiento y explotación.

Finalmente, la importancia que tuvieron los términos para el éxito del asentamiento colonial. La construcción del territorio rural fue clave para atraer nuevos pobladores, para incentivar sus actividades productivas, introducir productos europeos y contribuir al abastecimiento de la ciudad. Esto se manifiesta, entre otras cosas, en la cantidad de propiedades distribuidas en el periodo analizado que, de hecho, superaron a aquellas otorgadas dentro del espacio urbano, en la amplia extensión de las tierras comunales y en el empeño que puso el cabildo para su ampliación y conservación.

Agradecimientos

Agradezco a los participantes del coloquio “Ocupación, posesión y administración de la tierra en los mundos ibéricos” y a los dictaminadores por sus valiosos comentarios; y a Tomás Filsinger por compartir generosamente conmigo su trabajo gráfico.

Archivos

AHCM Archivo Histórico de la Ciudad de México

AGI Archivo General de Indias

AGNCM Archivo General de Notarías de la Ciudad de México

AGN Archivo General de la Nación

Bibliografía

BASTIAS SAAVEDRA, M. (2020), “The normativity of possession. Rethinking land relations in early-modern Spanish America, ca. 1500-1800”. *Colonial Latin American Review*, (29:2), 223-238.

BEJARANO, I. (Dir.) (1889). *Actas de cabildo de la ciudad de México. Libros I-II (1524-1532)*. Municipio Libre.

BENÍTEZ, J. (1933). *Alonso García Bravo: planeador de la ciudad de México y su primer director de obras públicas*. Compañía de Fomento y Urbanización.

- CHEVALIER, F. (1976). *La formación de los latifundios en México. Haciendas y sociedad en los siglos XVI, XVII y XVIII*. Fondo de Cultura Económica.
- CUNILL, C. (2024). How to Approach Indigenous Law? En T. Duve y T. Herzog (Eds.), *The Cambridge History of Latin American Law in Global Perspective* (pp. 95-140). Cambridge University Press.
- FILSINGER, T. (2005). *Atlas y Vistas de la Cuenca, Valle, Ciudad y Centro de México a través de los Siglos XIV al XXI*. CD Interactivo, Cooperativa Cruz Azul.
- FLORESCANO, E. (1976). *Origen y desarrollo de los problemas agrarios de México, 1500-1821*. Ediciones ERA.
- GARCÍA MARTÍNEZ, B. (1969). *El Marquesado del Valle: tres siglos de régimen señorial en Nueva España*. El Colegio de México.
- GERHARD, P. (2001). *Geografía histórica de la Nueva España, 1519-1821*. Universidad Nacional Autónoma de México - Instituto de Investigaciones Históricas.
- GIBSON, C. (1964). *Los aztecas bajo el dominio español (1519-1810)*. Siglo XXI.
- HERZOG, T. (2013). Colonial Law and 'Native Customs': Indigenous Land Rights in Colonial Spanish America. *The Americas*, (69:3), 303-21.
- LOCKHART, J. (1999). *Los nahuas después de la conquista. Historia social y cultural de los indios del México central, del siglo XVI al XVIII*. Fondo de Cultura Económica.
- MARTÍNEZ BARACS, R. (2007). Tepeaquilla, 1528-1555. *Historias* 66/67 (enero-junio/2007), 43-72.
- MARTÍNEZ, J.L. (Ed.) (1991). *Documentos cortesianos III: 1528-1532. Secciones V a VI (primera parte)*. Fondo de Cultura Económica.
- MARTÍNEZ LÓPEZ-CANO, P. Y CERVANTES BELLO, F (Ed.) (2020). *La Iglesia y sus territorios, siglos. XVI y XVII*. Universidad Nacional Autónoma de México - Instituto de Investigaciones Históricas.
- MARTÍN GABALDÓN, M. (2021). Espacio, territorio y paisaje cultural en los estudios coloniales. Qué, para qué, cómo y hacia dónde. En P. Martínez López-Cano (Coord.), *Enfoques y perspectivas para la historia de Nueva España* (pp. 161-292). Universidad Nacional Autónoma de México - Instituto de Investigaciones Históricas.
- MARTÍN MARTÍN, J. (1990). Evolución de los bienes comunales en el siglo XV. *Studia historica. Historia medieval* (8), 7-46.

- MIER Y TERÁN ROCHA, L. (2005). *La primera traza de la ciudad de México, 1524-1535*. Fondo de Cultura Económica - Universidad Autónoma Metropolitana.
- MIJARES, I. (2014). *Catálogo de Protocolos del Archivo General de Notarías de la Ciudad de México, Fondo Siglo XVI*. Seminario de Documentación e Historia Novohispana, México, Universidad Nacional Autónoma de México - Instituto de Investigaciones Históricas. https://cpagncmxvi.historicas.unam.mx/inf_catalogos.jsp
- MUNDY, B. (2018). *La muerte de Tenochtitlan, la vida de México*. Grano de Sal.
- O'GORMAN, E. (1985). *Historia de las divisiones territoriales de México*. Editorial Porrúa.
- OROZCO Y BERRA, M. (Ed.) (1859). *Actas de cabildo de la ciudad de México. Libros III-IV (1532-1543)*. Municipio Libre.
- OTS CAPDEQUÍ, J. M. (1946). *El régimen de la tierra en la América Española*. Editora Montalvo.
- PAINTER, J. (2010). Rethinking Territory. *Antipode: A Radical Journal of Geography*. 42(5), 1090-1118.
- PAOLO MARTÍN, R. (2002). Términos, tierras y alfoques en los municipios castellanos de fines de la Edad Media. *Anuario de Historia del Derecho Español* (LXXII), 201-304.
- PÉREZ SAN VICENTE, G. (Ed.) (1960). *Cedulario de la Metrópoli Mexicana*. Departamento del Distrito Federal.
- PORRAS MUÑOZ, G. (1982). *El gobierno de la ciudad de México en el siglo XVI*. Universidad Nacional Autónoma de México - Instituto de Investigaciones Históricas.
- PULIDO RULL, A. (2020). *Mapping indigenous land. Native land grants in Colonial New Spain*. University of Oklahoma Press.
- PUGA, V. (1563). *Provisiones, Cédulas, Instrucciones Para El Gobierno de la Nueva España*. Impresa por Pedro Ocharte.
- RAFFESTIN, C. (2012). Space, territory, and territoriality. *Environment and Planning D: Society and Space* (30), 121-141.
- RAMÍREZ MÉNDEZ, J. y ROVIRA MORGADO, R. (2021). De San Francisco el Viejo al Nuevo en la ciudad de México: una propuesta de relectura de la primigenia traza española (1524-1525). *Estudios De Historia Novohispana* (64), 161-205.
- REAL ACADEMIA DE LA HISTORIA. (1864-1884). *Colección de documentos inéditos relativos al descubrimiento, conquista y organización de las antiguas posesiones españolas en América y Oceanía*,

sacados de los Archivos del Reino, y muy especialmente del de Indias. Imprenta de M. Bernaldo de Quirós.

ROVIRA MORGADO, R. (2017). *San Francisco Padremeh. El temprano cabildo indio y las cuatro parcialidades de México-Tenochtitlan (1549-1599)*. Consejo superior de Investigaciones Científicas.

RUBIAL GARCÍA, A. y RAMÍREZ MÉNDEZ, J. (2023). *Ciudad anfibia. México Tenochtitlan en el siglo XVI*. Universidad Nacional Autónoma de México - Instituto de Investigaciones Históricas.

RUIZ MEDRANO, E. (1991). *Gobierno y sociedad en Nueva España. Segunda Audiencia y Antonio de Mendoza*. El Colegio de Michoacán.

RUIZ MEDRANO, E. (2010). *Mexico's Indigenous Communities. Their Lands and Histories, 1500-2010*. University Press of Colorado.

SOLANO, F. (1991). *Cedulario de tierras. Compilación de legislación agraria colonial (1497-1820)*. Universidad Nacional Autónoma de México - Instituto de Investigaciones Jurídicas.

STOREY, D. (2020). Territory and territoriality: retrospect and prospect. En D. Storey (Ed.) *A Research Agenda for Territory and Territoriality* (pp. 1-24). Edward Elgar Publishing.

VALERO DE GARCÍA, A. (1991). *La ciudad de México-Tenochtitlán: Su primera traza, 1524-1534*. Editorial Jus.

VAS MINGO, M. (1999). La problemática de la ordenación territorial en Indias (ss. XVI-XVIII). *Revista Complutense de Historia de América* (25), 67-98.

VON WOBESER, G. (2019). *La formación de la hacienda en la época colonial. El uso de la tierra y el agua*. Universidad Nacional Autónoma de México - Instituto de Investigaciones Históricas.

Notas

1 Véase Benítez, 1933; Mier y Terán Rocha, 2005; Valero de García, 1991; Rovira Morgado, 2017; Ramírez Méndez y Rovira Morgado, 2021; Rubial García y Ramírez Méndez, 2023; entre otros.

2 Existe una amplia literatura sobre la temprana organización de los territorios coloniales hispanoamericanos. Durante décadas, los trabajos que abordaron la configuración territorial de Nueva España se enfocaron en las bases y mecanismos jurídicos que legitimaron y ordenaron el establecimiento de los reinos americanos, siempre desde la perspectiva de la corona española (Ots Captequí, 1946; Solano, 1991; Vas Mingo, 1999, entre otros). Otros han analizado la organización de la jurisdicción de las autoridades reales y eclesiásticas y su impacto en la ordenación territorial de Nueva España (O'Gorman, 1985; Gerhard,

2001; Martínez López-Cano y Cervantes Bello, 2020, entre otros). Contamos también con trabajos sobre los territorios rurales de los pueblos indígenas (Ruiz Medrano, 2010; Herzog, 2013; Pulido Rull, 2020); y en particular sobre los de la cuenca de México (Gibson, 1964, pp. 263-306; Lockhart, 1999, pp. 204-234). Entre estos últimos, Gibson abordó de manera más profunda la apropiación de tierras por parte de los españoles, pero su atención se centró en el impacto de las encomiendas, de los corregimientos y de las grandes mercedes de tierras dadas tras la llegada del virrey en 1535. Por su parte, los trabajos que han analizado específicamente la tenencia española de la tierra en Nueva España del siglo XVI, han puesto su atención en la formación de la hacienda y de los grandes latifundios (Chevalier, 1976; Florescano, 1976; Von Wobeser, 2019).

3 Son numerosos los autores que en las últimas décadas han reflexionado sobre el territorio. Lejos de ofrecer una lista exhaustiva, destaco aquí algunos trabajos en los que me inspiró para mi investigación (Painter, 2010; Raffestin, 2012; Storey, 2020); y sobre los territorios coloniales hispanoamericanos (Bastias Saavedra, 2020; Martín Gabaldón, 2021).

4 Los libros del cabildo contienen las minutas de las reuniones del concejo municipal, las cuales permiten observar las acciones menores y cotidianas realizadas por los miembros del ayuntamiento para la construcción de los términos de la ciudad. El corpus se encuentra en el Archivo Histórico de la Ciudad de México [AHCM], en el fondo Libros de cabildo. Existe una transcripción publicada de este cuerpo documental, para los volúmenes aquí utilizados véase Bejarano, 1889; y Orozco y Berra, 1859. Para facilitar las referencias, los cito en adelante como ACCM, seguido de la fecha de la sesión.

5 Si bien el ejército vencedor estaba compuesto en su mayoría por grupos indígenas, quienes se apoderaron del botín y de las tierras de los derrotados en Tenochtitlan y el valle de México fueron los españoles.

6 Sobre la organización de la tierra entre los nahuas antes y después de la conquista, véase Gibson, 1964, pp. 263-306; Lockhart, 1999, pp. 204-234.

7 Sobre encomienda y recogimiento en el Valle de México, véase Gibson, 1964, pp. 63-100; sobre sistema de mercedes, Pulido Rull, 2020; sobre el orden legal y judicial colonial, y su relación con los pueblos indígenas Ruiz Medrano, 1991 y Ruiz Medrano, 2010; Cunill, 2024.

8 Este temor se manifestó en diversas ocasiones dentro del concejo, véase por ejemplo ACCM, 11/8/1531; 13/5/1532; 19/6/1534; 4/7/1534.

9 ACCM, 22/8/1525.

10 El marquesado, concedido en 1529, comprendía Coyoacán, Mixcoac y San Ángel, así como parte de la región sur de la sierra de las Cruces: García Martínez, 1969, pp. 134-135.

11 ACCM, 1/6/1529.

12 ACCM, 18/7/1530.

13 ACCM, 20/8/1529 y 10/3/1530.

14 Carta de la Audiencia a la reina, 3 de noviembre de 1532, en *Archivo General de Indias [AGI]*, Patronato, est.2, caj.2, leg.5/5.

15 “Al presidente y oidores, sobre la repartición de tierra”, 17 de febrero de 1531 y “Carta de la reina a la audiencia”, 20 de abril de 1532; en *Puga, 1563, ff. 37r y v, y 86r.*

16 Gibson ha encontrado 650 mercedes rurales dadas a españoles por el virrey en el Valle de México durante el primer siglo del dominio español, aunque considera que la cifra pudo ser de entre 800 y 900. Aunque se trataba de tierras por lo general de mayor extensión que las otorgadas por el cabildo, el número, como veremos, es apenas mayor que las 803 mercedes dadas por el cabildo entre 1524 y 1540.

17 Entre 1531 y 1540 el cabildo repartió entre los vecinos poco más de 60 terrenos rurales.

18 Sobre las negociaciones y argumentos véase ACCM, 19/4/1532; 6/3/1533; 26/6/1534; 3/9/1538.

19 “Carta de la reina a la audiencia”, 20 de abril de 1532, en *Puga, 1563, f. 8v y 86r.*

20 ACCM, 26/6/1534.

21 “Cédula real”, Madrid, 24 de octubre de 1539, en *Pérez San Vicente, 1960, pp. 41-43.*

22 Esta cifra solo incluye las huertas registradas en los libros del cabildo y no contempla las repartidas antes de 1524. Gracias a los mismos libros sabemos que para entonces ya se habían asignado propiedades a los primeros colonos, aunque desconocemos la cantidad. En cuanto al número de solares, para el mismo periodo se repartieron 697.

23 ACCM, 9/9/1524.

24 Con información de *Mier y Terán Rocha, 2005.*

25 ACCM, 13/4/1526.

26 ACCM, 05/06/1528; 30/04/1529; 10/04/1531.

27 No hay registros de ellos en las listas de productos vendidos en los mercados indígenas de la ciudad de México, véase *Lockhart, 1999, pp. 267-268.*

28 Así, por ejemplo, en septiembre de 1525 se celebró un contrato entre dos vecinos para arrendar por un año una huerta y producir en ella coles, lechugas y rábanos. La arrendataria, Francisca de Valdivieso, se obligó a pagar en cacao la mano de obra indígena, mientras que el

arrendador se comprometió a proveer de hortaliza semanalmente a la dueña, construir un aljibe y dejar sembrado un tercio del terreno una vez que acabara el contrato. [Archivo General de Notarías de la Ciudad de México \[AGNCM\]](#), Juan Fernández del Castillo “Concierto”, 13/09/1525, Notaría 1, vol. 52, f. 124-125. Otro contrato similar se celebró el mismo año, en este caso el arrendador se comprometió a brindar el agua, 2 esclavos y 10 indios para su trabajo; mientras que el arrendatario a pagar una renta y proveer de hortaliza al dueño. Juan Fernández del Castillo “Arrendamiento”, 12/08/1525, Notaría 1, vol. 52, f. 12-15.

29 [ACCM](#), 14/1/1527; 1/12/1529; 16/6/1531; 10/6/1533.

30 En marzo de 1531, por ejemplo, el cabildo, en acuerdo con la Audiencia, hizo un pregón para repartir peonías y caballerías a quienes quisieren ser vecinos y no tuvieran indios en encomienda, para que tuviesen sus “granjerías y labranzas”, [ACCM](#), 20/3/1531.

31 Así, por ejemplo, en 1531 el cabildo ordenó a un vecino que dejara de sembrar su terreno, so pena de perderlo y pagar una multa “por cuanto el asiento que se le dio para ovejas en término de esta ciudad solamente fue para pasto, según se acostumbra dar y en el título se contiene” ([ACCM](#), 21/4/1531).

32 Las mercedes de sitios para ovejas son abundantes entre 1527 y 1530. Para ejemplos de asignación de las otras tierras véase, entre otros: para parcelas de cultivo: [ACCM](#), 11/1/1527; 5/6/1528; 19/4/1531; 16/9/1532; para molinos, [ACCM](#), 7/2/1525; 9/1/1526, 8/7/1528; 10/5/1529; para mesones y ventas, [ACCM](#), 11/10/1527; 22/11/1527; para casas de placer, [ACCM](#) 14/3/1528; 13/2/1534.

33 [ACCM](#), 16/9/1524; 26/1/1537; 20/2/1537.

34 Véase, por ejemplo, [ACCM](#), 9/9/1524 y el título referido en siguiente nota.

35 Los títulos contenían la fecha y el lugar de expedición, las medidas y la ubicación del terreno, así como la descripción de la toma de posesión. Para un ejemplo de un título de huerta véase [AGI](#), Patronato, 17, r.24 en [Real Academia de la Historia \[RAH\]](#), 1878, Vol. XXIX, p. 303.

36 Esto sucedió en muchas ocasiones, véase, verbigracia, los múltiples casos registrados en [ACCM](#), 19/1/1526.

37 [ACCM](#), 7/10/1524; 27/5/1525.

38 En 1529, por ejemplo, un vecino que estaba por mudarse a Castilla solicitó que le diesen por servida su huerta para poderla vender, a lo que el cabildo accedió sin mayor trámite: [ACCM](#), 5/2/1529.

39 ACCM 13/2/1534. La cita muestra algunas de las formas de tenencia que existían en el momento y los derechos vinculados a estas, particularmente las de posesión y propiedad. Sobre este tema véase Bastias Saavedra, 2020.

40 ACCM, 22/11/1529.

41 ACCM, 9/11/1526; 2/9/1530; 04/11/1530; 9/12/1530; 27/2/1531; entre otros.

42 Sobre la compraventa entre los nahuas antes y después de la conquista véase Lockhart, 1999, pp. 220-223.

43 ACCM, 13/7/1526; 20/9/1527; 5/6/1528; 20/6/1528; 21/8/1528; 7/6/1529; 12/12/1530, 19/1/1531, entre otros.

44 Este tipo de transacciones dejan de registrarse en las actas a partir de entonces. En 1540 el rey ordenó que la venta de tierras de indígenas a españoles se hiciese ante un oidor de la Audiencia. “Real cédula por la que se autoriza la compra de tierra a los indios”, 11 de febrero de 1540, en Solano, 1991, pp. 165-166.

45 Son pocas las operaciones de este tipo asentadas en las actas del cabildo y en los protocolos notariales. El número fue seguramente mayor al que se tiene registro, considerando que los protocolos que se conservan son apenas una fracción de los que existieron. No obstante, la información disponible permite suponer que no fueron abundantes. Así, por ejemplo, las ventas de terrenos rurales registradas en protocolos en este periodo son mucho menores en comparación a las de los solares urbanos: 16 frente a 86. Con información de Mijares, 2014.

46 ACCM, 5/2/1529.

47 Esto se manifiesta en las variantes del precio que los vecinos estaban dispuestos a pagar: en la década de 1520 iba desde 20 pesos de oro, para propiedades lejanas a la ciudad, hasta 160 para parcelas en la calzada de Chapultepec. Con información de Mijares, 2014.

48 ACCM, 30/4/1529; 13/7/1539; 17/7/1530, entre otras.

49 ACCM, 13/3/1528.

50 ACCM, 11/8/1525; 13/4/1526; 18/3/1530, 8/1/1538, entre otras.

51 ACCM, 19/12/1536.

52 ACCM, 14/2/1539.

53 Los oidores de la primera Audiencia describieron en 1531 cómo ocho años atrás se habían demarcado los ejidos: “viniendo dende Cuyoacan a esta Cibdad, estando debajo de unos árboles que están en las dichas huertas, platicó e acordó con los regidores que a la sazón eran,

e con otra mucha gente que allí estaba, de señalar ejidos a esta Cibdad; y en presencia de todos, señaló por ejidos para esta dicha Cibdad, como Gobernador e Capitán General de esta Tierra, dando donde se juntan los caminos de Tacuba e Chuchutepeque, por la calzada de Tacuba hasta los aposentos del dicho pueblo de Tacuba; e dende los dichos aposentos por el camino de Cuyoacan hasta Chuchutepeque e dende Chuchutepeque hasta donde se juntan los dichos caminos por la calzada de Chuchutepeque para venir a esta Cibdad”; “Escrito de los licenciados Matienzo y Delgadillo, contestando a la demanda de don Hernando Cortés”, México, 18 de enero de 1531, en RAH, Vol. XXIX, p. 344.

54 ACCM, 20/9/1527.

55 ACCM, 20/3/1528.

56 ACCM, 17/4/1528.

57 ACCM, 9/4/1529.

58 ACCM, 30/4/1535.

59 ACCM, 31/7/1537.

60 ACCM 29/10/1529; 23/3/1531; 31/4/1534; 26/6/1536; 15/6/1537, entre otros.

61 ACCM, 30/10/1531; 22/2/1532.

62 Sobre los pleitos con indígenas por tierras ejidales, véase Gibson, 1964, pp. 378-379; Rovira Morgado, 2017, pp. 99 y 153; y Martínez Baracs, 2007. Los conflictos se prolongaron a la segunda mitad del siglo XVI. Un ejemplo es el pleito entre el cabildo y los indios de San Juan por unas tierras en Atlixocan (Santa María Nativitas), véase Archivo General de la Nación [AGN], Tierras, Vol. 54, exp. 4, ff. 204r-2013r. Agradezco a Rossend Rovira Morgado la referencia a este documento.

63 Sobre el pleito con Cortés, véase ACCM, 21/10/1532, y “Carta de la reina a la audiencia”, 20 de abril de 1532, en Puga, 1563, f. 85v.

64 En las actas de finales del siglo XVI aparecen mencionados los ejidos de Chapultepec y Guadalupe [Tepeyac] (ACCM, 11/7/1597); Tenayuca (ACCM, 7/12/1587), del camino Chapultepec a Atlixocan y Coyoacán (ACCM, 15/11/1599); y de Iztapalapa (ACCM, 9/8/1599).

65 ACCM, 7/4/1530; 17/10/1533; entre otras.

66 ACCM, 30/3/1531; 22/2/1532; 6/9/1532; 13/9/1538; 14/2/1539; 21/5/1540.

67 Las visitas llegaron a hacerse varias veces en un mismo año. Para un ejemplo detallado véase ACCM, 6/7/1536.

68 ACCM, 23/3/1531; 27/4/1537; 15/5/1537.

69 Este pleito llegó a tribunales reales y la Corona terminó por fallar a favor de la ciudad. Véase “Cédula para que Chapultepec no se incluya en las mercedes hechas a Cortés”, 25 de junio de 1530, en *Martínez, 1991, p. 139*.

70 ACCM, 15/3/1528; 14/3/1528; 5/7/1528; 3/1/1530.

71 ACCM, 5/6/1528.

72 Véase ACCM, 24/10/1533; 27/10/1533 y 31/10/1533. En ACCM, 16/4/1535 aparece otra mención a los cotos de Cuajimalpa. Sobre Tepeyac y su relación con los vecinos de México, véase *Martínez Baracs, 2007, pp. 47-55*.

73 Así lo argumentó el ayuntamiento al revertir una merced que se le había dado a Cortés de dos leguas del río de Tacubaya, y al prohibir modificar su curso para regar una estancia: ACCM, 3/7/1528 y 22/10/1538.

74 ACCM, 8/7/1532; 22/10/1538.

75 ACCM, 15/12/1525; 8/7/1528; 24/7/1531, entre otras.

76 ACCM, 3/6/1527; 3/3/1531.

77 ACCM, 9/3/1531; 28/7/1531; 6/11/1531; 18/9/1536; 15/7/1537.

78 ACCM, 24/10/1533.

79 ACCM, 31/10/1533.