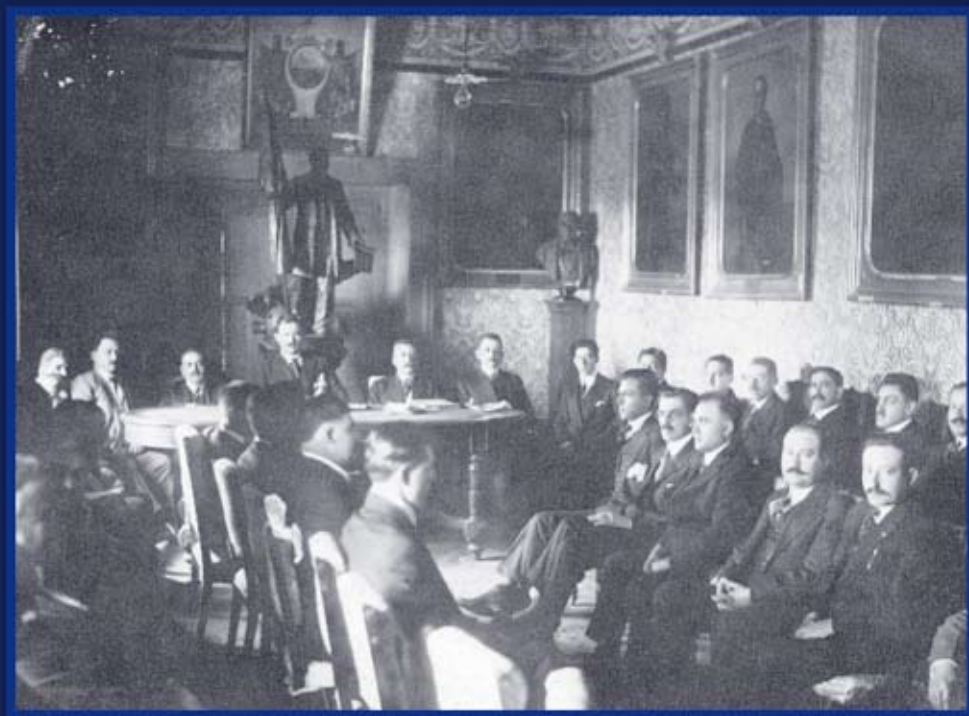


ROCÍO GONZÁLEZ MAÍZ

DESAMORTIZACIÓN Y PROPIEDAD DE LAS ÉLITES EN EL NORESTE MEXICANO

1850 - 1870



• DISERTACIONES •

DESAMORTIZACIÓN
Y PROPIEDAD DE LAS ÉLITES
EN EL NORESTE MEXICANO
1850 - 1870

DESAMORTIZACIÓN
Y PROPIEDAD DE LAS ÉLITES
EN EL NORESTE MEXICANO
1850 - 1870

ROCÍO GONZÁLEZ MAÍZ

• DISERTACIONES •

FONDO EDITORIAL DE NUEVO LEÓN

González Maíz, Rocío

Desamortización y propiedad de las élites en el noreste mexicano. 1850-1870 / por Rocío González Maíz. Monterrey, N. L.: Fondo Editorial de Nuevo León, Universidad Autónoma de Nuevo León, 2011.

176 p.: gráf., mapa; 24 cm

ISBN 978-607-7577-79-9

1. Grupos sociales -- Oligarquía
2. Economía -- Noreste de México
3. Nuevo León - México
4. Historia -- Siglo XIX
4. Elite - Ciencias sociales

LC: HC137 .N8 G65

DEWEY: 301.440 972 12

D.R. © 2011 Fondo Editorial de Nuevo León

D.R. © 2011 Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Autónoma de Nuevo León

D.R. © Rocío González Maíz

D.R. © Fotografía de portada: Refugio Z. García, ca. 1923. *Sesión en el ayuntamiento*. Fototeca Centro de las Artes, fondo Imágenes de Nuestra Memoria, colección: José de Jesús Treviño Martínez.

Coordinación editorial: Dominica Martínez

Cuidado editorial: Florisa Orendain

Diseño de la colección: Cordelia Portilla, Florisa Orendain

ISBN 978-607-7577-79-9

IMPRESO EN MÉXICO



Zuazua Sur 105, Centro
CP 64000, Monterrey, N.L., México
(81) 8344 2970 y 71
www.fondoeditorialnl.gob.mx

Av. Universidad s/n, Ciudad Universitaria
CP 66451, San Nicolás de los Garza, N.L., México
(81) 8329-4000
www.uanl.mx

Reservados todos los derechos. Queda prohibida la reproducción total o parcial de esta obra, por cualquier medio o procedimiento, incluidos los electrónicos.

Índice

INTRODUCCIÓN	9
I. LOS BIENES DE PROPIOS DE LA CIUDAD DE MONTERREY	15
II. LA DESAMORTIZACIÓN DE LOS BIENES CIVILES	47
III. NACIONALIZACIÓN, REDENCIÓN DE CAPITALES ECLESIASTICOS, INCAUTACIÓN DE BIENES CIVILES	91
IV. ÉLITES, DESAMORTIZACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS	129
RECAPITULACIÓN FINAL	165
ANEXOS	169

Introducción

LA DESAMORTIZACIÓN FUE EL PROCESO a través del cual los bienes pertenecientes a las corporaciones civiles y eclesiásticas se transfirieron a los particulares a partir de la ley del 25 de junio de 1856. Entre las corporaciones civiles se cuentan los pueblos de indios y las municipalidades de las villas de españoles, cuando hablamos de las corporaciones eclesiásticas nos referimos a todas aquellas instituciones dependientes de la Iglesia. Hasta antes de la Independencia el orden corporativo establecido por la Corona española y sus instituciones impuso un carácter especial a la propiedad de la tierra y a los bienes en manos de esas instituciones.

Las corporaciones civiles, militares y eclesiásticas no eran propietarias sino usufructuarias de los bienes que administraban y por lo tanto esas propiedades no entraban al mercado. Sin embargo, después de la Independencia aún prevalecieron en México ciertos elementos de la sociedad colonial que obstaculizaban el desarrollo económico capitalista. Fue hasta la aplicación de las leyes de Reforma y especialmente de las leyes desamortizadoras, cuando desapareció la propiedad corporativa y se establecieron las condiciones necesarias para la generalización de la propiedad individual, proceso que culminaría en México en los primeros años del siglo XX, cuando con la creación del Registro Público de la Propiedad se pudo por fin definir el carácter privado de la propiedad.

En este texto se da cuenta de la desamortización de los bienes municipales de la ciudad de Monterrey, es decir de los bienes llamados de propios, consistentes en tierras rústicas y urbanas, aguas y fincas; así como de la enajenación y la transferencia de la tierra comunal a los vecinos del pueblo de indios de Aramberri. Se aborda también, la desamortización y posterior nacionalización de aquellos bienes pertenecientes a la diócesis del Obispado de Linares, fincas urbanas y capitales

y se explican las diferencias en la dotación de bienes para cada una de esas corporaciones, comparando los procesos desamortizadores para establecer las especificidades en cada uno de ellos. Se estudian aquí las dos décadas iniciales de la aplicación de las leyes de Reforma, observando los efectos inmediatos de la desamortización en un contexto militar que involucró no sólo elementos políticos sino también económicos.

En la historiografía regional no se ha localizado algún trabajo que estudie el proceso de desamortización civil y eclesiástica. Dada la riqueza del tema en la etapa que nos ocupa, se pretende que este texto, al mismo tiempo que da cuenta de la desamortización y sus efectos sobre la propiedad, explique cómo la disponibilidad de tierra urbana influyó en la conformación de las élites regiomontanas y cuál fue la función dada a la propiedad una vez desamortizada. Por otro lado, los cambios provocados por la desamortización de la propiedad corporativa explican, en buena medida, el proceso que a lo largo de la historia llevó a la generalización de la forma individual y privada de la propiedad. Desde esa perspectiva la desamortización forma parte fundamental en el desarrollo capitalista.

En los estudios sobre el régimen de la propiedad en México, la desamortización ocupa un lugar importante. Este proceso ha sido estudiado por prestigiosos historiadores nacionales y extranjeros, pero hasta ahora se han centrado en los pueblos de indios y la Iglesia en el centro de la República; en cambio, la desamortización de los bienes municipales afectados por las leyes reformistas ha sido soslayada.

La desamortización en el noreste de México se realizó durante el Gobierno de Santiago Vidaurri (1855-1864) cuya bandera principal fue la defensa por la autonomía regional frente al Gobierno central. Vidaurri gobernó durante toda su etapa con facultades extraordinarias: en 1856 unió el estado de Coahuila al de Nuevo León, estableció un régimen arancelario independiente para la zona fronteriza que controló, declaró una zona libre para el comercio que llegó hasta la capital del estado y finalmente desapareció la delegación de las oficinas superiores de Hacienda, fundiendo esa tesorería con la estatal. Esas circunstancias y la ausencia de un Estado Nacional, imprimieron un carácter específico y singular al proceso desamortizador en la región.

La ciudad de Monterrey, capital del Nuevo Reino de León, fue fundada como villa de españoles en 1596, de acuerdo a las Ordenanzas de Nuevas Poblaciones, lo cual delimitó su jurisdicción

política y territorial. De acuerdo a la primera, como capital del reino, desde Monterrey se ejercía justicia. Según la segunda, el núcleo central de la población estaba rodeado por el ejido marcado por los linderos, el cual quedaba bajo la administración de la corporación municipal para que mediante su arrendamiento y explotación común o particular procurara el sostenimiento de la ciudad. Al contrario de lo sucedido en otras entidades de la República, en Monterrey, una parte de los bienes de propios consistentes en tierras se conservaron hasta la desamortización decimonónica, otra parte, se transfirió a los particulares en un dinámico proceso de individualización de la propiedad impulsado y favorecido por la aparición de agentes económicos de transición.

En cuanto al noreste, tratado en este trabajo como una región, se plantea que, por su lejanía con la capital de la Nueva España y por lo tardío de su poblamiento —realizado en una segunda etapa colonizadora, en la última década del siglo XVI, después del descubrimiento de las minas de Zacatecas— el noreste conformó un espacio regional diferenciado del resto del virreinato. Fue la ciudad de Monterrey, capital del estado de Nuevo León y Coahuila, desde donde a partir de 1856 se aplicó la legislación reformista y el Obispado de Linares fue el primer protagonista en el proceso de nacionalización de los bienes y capitales de la Iglesia en toda su amplia jurisdicción que incluyó los estados vecinos de Coahuila, Tamaulipas y porciones de Durango. De ahí que, el espacio general de estudio sea el noreste de México, mientras que el más preciso y primordial se refiera a la ciudad de Monterrey y los entornos que abarcaba su jurisdicción municipal.

Por la naturaleza misma del tema de investigación se privilegia el análisis económico, utilizando métodos cuantitativos para evaluar los montos de los bienes desamortizados, las transacciones realizadas y otros fenómenos susceptibles de ser medidos, pero también se evalúa la desamortización desde un punto de vista cualitativo, al examinar el tipo y características de los bienes afectados, el impacto en las transformaciones del régimen de la propiedad y en el sistema económico en general. Finalmente se acudió también al método comparativo, a fin de establecer similitudes y diferencias con otros procesos, algunos de ellos regionales pero sobre todo, con el caso de España, cuyos estudios han podido calcular que el 48.5 por ciento de los recursos recaudados por la desamortización provinieron de los bienes civiles.

En el primer capítulo se definen los bienes de propios, se explican las funciones de la propiedad corporativa y el destino de los recursos recaudados por su venta o arrendamiento. También

se evalúa su situación a lo largo de la etapa colonial, hasta antes de la desamortización. En este apartado se presenta una revisión general de la legislación española sobre las tierras concejiles, que muestra la problemática que las autoridades enfrentaron, desde el siglo XVIII, para la conservación y administración del patrimonio de los pueblos tanto en España como en México.

El segundo capítulo se centra en el proceso desamortizador de los bienes corporativos municipales de la ciudad de Monterrey. Se consideran las primeras ventas mediante las cuales el municipio subastó la tierra y el agua que componían los propios; se analizan los efectos de la desamortización en las tierras del ejido de la ciudad y la transformación en la tenencia de la tierra y en el uso del suelo. Los derechos sobre el uso del agua en manos de las corporaciones municipales fueron también objeto de la desamortización, por eso se señala la importancia del agua como factor determinante de la extensión de la propiedad ya que en el noreste la tierra sin agua carecía de valor. En este mismo apartado se aborda el proceso desamortizador en un antiguo pueblo de indios, actual municipio de Aramberri, con el fin de mostrar sus diferencias con lo sucedido en la ciudad de Monterrey

El tercer capítulo da cuenta de los bienes eclesiásticos que se enajenaron por mandato de las leyes de Reforma. Aborda la nacionalización así como el proceso del rescate de los capitales eclesiásticos que recaían sobre propiedades, como otro instrumento de transferencia de la propiedad corporativa a los particulares y el comportamiento de esos recursos en las arcas de la tesorería estatal. Asimismo refiere la incautación de propiedades a los miembros del clero y a los individuos que fueron considerados como traidores por su cooperación durante la intervención francesa.

Por último en el capítulo cuatro se muestran los beneficios de la desamortización sobre la propiedad de las élites locales y los efectos sobre las finanzas municipales y estatales. Se examinan los denuncios de tierras baldías como un instrumento más de la transformación en la tenencia de la tierra. También se observa que la desamortización fue la culminación de un proceso crónico de empobrecimiento de la Hacienda pública local que incidió en el debilitamiento político y autónomo de las municipalidades.

Esta investigación ha sido elaborada con base en las informaciones y datos extraídos de fuentes primarias, principalmente locales y algunos acervos nacionales. De modo muy amplio fueron revisados los fondos documentales del Archivo General del Estado de Nuevo León, relativos a los

ramos de Justicia, Tierras y Aguas, Registro Público de la Propiedad, Tribunal de Aguas, Hacienda y Tesorería Estatal y Municipal y el fondo de Correspondencia con Alcaldes Primeros de diversas municipalidades. Los libros de Notarios, fuente ineludible en asuntos relacionados con la propiedad, también fueron consultados en forma exhaustiva. Para reconstruir el comportamiento cuantitativo de la dotación de la propiedad corporativa municipal a los particulares se revisaron detenidamente las Actas del Cabildo de la Ciudad de Monterrey y los Ramos Civil y de Protocolos. El Archivo del Congreso del estado proveyó de abundantes noticias sobre solicitud y otorgamiento de tierras, memorias de los Ayuntamientos y colecciones legislativas locales. También se recurrió al fondo Lafragua de la Biblioteca Nacional y a otros resguardados por el Archivo General de la Nación y se consultaron las fuentes gráficas, urbanísticas, geográficas y topográficas de las mapotecas de la ciudad de Monterrey.

Por lo que toca a la bibliografía se destaca la importancia de varios estudios sobre el tema en España, que han servido para establecer comparaciones entre los procesos de desamortización en aquel país y en México. La revisión del proceso legislativo español fue también muy importante, pues muestra el conjunto de ideas que alimentaron el pensamiento jurídico y social sobre la propiedad, más aún si recordamos que el Congreso mexicano declaró vigente toda la legislación española hasta el 27 de septiembre de 1827, en todo lo que no se opusiera a la naturaleza propia de la joven nación.¹ De los abundantes textos y lecturas efectuadas con relación a la desamortización eclesiástica sólo citamos los que más directamente servían a nuestros propósitos.

Agradezco infinitamente la constante asesoría, que a lo largo de cinco años, me proporcionaron las doctoras Leticia Gamboa y Margarita Menegus, así como el doctor Mario Cerutti. Gracias al Fondo Editorial Nuevo León por hacer posible esta publicación.

¹ José Luis Soberanes Hernández, *Los bienes eclesiásticos en la historia constitucional de México*, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Serie Estudios Jurídicos, Número 9, México, 2000, p. 63.

I. Los bienes de propios de la ciudad de Monterrey

Origen, funcionalidad y legislación sobre los bienes de propios y ejidos

Siguiendo una tradición cuyo origen se refiere al derecho municipal castellano del Medioevo, al fundarse las ciudades en España y en sus colonias recibían ciertos bienes para que de su producto directo o de su usufructo indirecto, los Ayuntamientos obtuvieran los medios para sostenerse y llevar a cabo las obras públicas más indispensables. Ésa fue la principal función de los bienes de propios y con ello se pretendía que los pobladores quedaran, en lo posible, libres de arbitrios e impuestos que mermaran sus capitales.¹ Esos bienes, que consistieron fundamentalmente en tierras y derechos sobre el uso del agua, fueron denominados “bienes de propios”. También podían componerse de fincas urbanas, ganado, granos, semillas y otros, o de fuerza de trabajo proveniente de la encomienda de indios.²

Las tierras administradas por los Ayuntamientos de las ciudades de españoles, y ése fue el caso de la ciudad de Monterrey, se subdividieron en varios tipos de propiedad, según sus funciones: las primeras las ya mencionadas de propios; otras fueron las denominadas ejidos y las terceras las

¹ Francisco Domínguez y Compañy, “Funciones económicas del cabildo colonial hispanoamericano” en *Contribuciones a la historia municipal de América*, por Rafael Altamira y Crevea, Manuel Carrera Stampa, Francisco Domínguez y Compañy, Agustín Millares Carlo, Erwin Walter Palm, Instituto Panamericano de Geografía e Historia, México, D. F., 1951, p. 152. Robert J. Knowlton, “El ejido mexicano en el siglo XX” en *Historia Mexicana*, volumen XLVIII, núm. 1, El Colegio de México, México, 1998, pp. 72-73. Knowlton reproduce las definiciones de propios y ejidos de McBride de la *Enciclopedia Universal Ilustrada* y de la *Enciclopedia de México*.

² “Propios son las heredades, dehesas, casas ú otros cualesquiera bienes que tiene una ciudad, villa o lugar para los gastos públicos”. Ley 10, título 28, p. 3, *Recopilación de Indias*. Lib. 4, título 13, *Novísima Recopilación de Indias*. Título 16, libro 7. Orden de Intendentes. Ley del 20 de marzo de 1837 en Joaquín Escriche, *Diccionario razonado de legislación civil, penal, comercial y forense con citas del derecho, notas y adiciones por el licenciado Juan Rodríguez de San Miguel*, Edición y estudio introductorio por María del Refugio González, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1993, p. 579.

dehesas boyales o agostaderos, destinadas ambas al uso común del vecindario.³ Al respecto Raúl Lemus García explica

... las poblaciones de españoles, además de la zona urbana dividida en solares y de la suerte que a cada solar correspondía, tenía las siguientes propiedades de índole comunal: a) El ejido (...) que en los pueblos de españoles servía para que la población creciera a su costa, para campo de recreo y juego de los vecinos, para era y para conducir el ganado a la dehesa (...) b) Los Propios eran bienes que pertenecían a los Ayuntamientos y servían (...) para los gastos de la Comuna y atención de los servicios públicos (...) c) la dehesa (era) una porción de tierras acotada, destinada para pastar el ganado en los pueblos españoles.⁴

Además, las tierras vacías o sin dueño, consideradas baldías y mostrencas, fueron reguladas por los cabildos cuando se trató de traspasarlas a los individuos.⁵ Gobernadores, regidores y Ayuntamientos tuvieron una injerencia directa en la adjudicación de la propiedad desde la etapa colonial.⁶ Las tierras baldías también se consideraban dentro de los bienes comunales administrados por los municipios. Alejandro Nieto opina que en España, con anterioridad a 1855, los bienes municipales de “propios y comunes” de los pueblos constituían una masa indiferenciada, cuyos recursos unas veces se dedicaban a la obtención de rentas aplicadas a la satisfacción de las necesidades colectivas de la corporación, y otras eran aprovechadas directamente por el vecindario.

El mismo autor agrega que los baldíos fueron siempre objeto de presiones: por parte de los monarcas que los tomaban como una fuente de ingresos, por los propietarios que vieron en su usurpación o recuperación una fuente de rentas; por los vecinos que los consideraron un espacio de producción y por los ganaderos, concretamente los de la Mesta, interesados en su permanencia, pero alegando su derecho a pastar en ellos, y por último por los municipios, preocupados por su mantenimiento para el aprovechamiento común y exclusivo de los vecinos.⁷ Las tierras baldías no se extendían sobre territorios exentos como con frecuencia se ha pensado, sino que se hallaban

³ Francisco de Solana, *Cedulario de Tierras. Compilación de legislación agraria colonial (1487-1820)*, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1991, pp. 84-87.

⁴ Raúl Lemus García, *Derecho Agrario Mexicano*, Editorial Porrúa, S. A., México, 1987, pp. 91-92.

⁵ Toribio Esquivel Obregón, *Apuntes para la historia del Derecho en México*, Prólogo de Julio D'Acosta y Toribio Obregón Esquivel, Tomo I, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 1984, pp. 77-81.

⁶ Francisco Domínguez y Compañy, *op. cit.*, pp. 130 y 144.

⁷ Alejandro Nieto, *Bienes comunales*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1964, p. 2

afectas al uso y jurisdicción de las municipalidades, constituyendo la porción más lejana de sus respectivos términos. Este conjunto de tierras llamadas genéricamente como de propios y no de titular individual, fue objeto de la desamortización liberal.⁸

Lemus García también distingue la dotación de tierras para los pueblos de indios, en los que el ejido no tenía la misma función, pues en ellos

Además de las finalidades indicadas cuando hablamos de la institución en los pueblos de españoles, en los pueblos de indios el ejido tenía la función específica de servir para pastar al ganado. Su extensión era relativamente pequeña, pues la legua equivale a 5,572 metros de las medidas vigentes.

También a los pueblos de indios se les dotó de tierras de propios cuya funcionalidad fue la misma que para los pueblos de españoles. Las tierras de común repartimiento “eran las que se repartían en lotes a los indios para que las cultivasen y mantuviesen con sus productos”. Otras tierras conformaban el fundo legal, lugar reservado para el caserío del pueblo. Además esos pueblos recibían y contaban con bienes de comunidad, animales, yuntas, y otros aperos de labranza que se usaban en común durante las cosechas.⁹

Desde la época colonial en general, los Ayuntamientos tanto de indios como de españoles se mantuvieron firmes en la posesión y administración de sus bienes, porque los recursos provenientes de su venta y arrendamiento, sin ser los únicos ni muy cuantiosos, representaron una entrada segura para las arcas municipales.¹⁰

La propiedad de los bienes de las municipalidades fue centro de atención de ilustrados y liberales españoles. El interés político y económico provenía tanto de un plausible desarrollo económico basado en la explotación agrícola, como del funcionamiento administrativo de las Haciendas

⁸ Las tierras baldías o exentas fueron bienes concedidos por el rey. En las cartas-puebla, al tiempo que se describían los linderos y las mojoneras que circunscribían la jurisdicción del concejo, solía hacerse expresa cesión de todos los campos exentos comprendidos en su demarcación para disfrute del vecindario. Tal cesión se refería sólo a su dominio útil, ya que la nula propiedad quedaba reservada al Estado, cuya personificación tenía la Corona. José Manuel Mangas, *El régimen comunal agrario de los Concejos de Castilla*, Ministerio de Agricultura, Madrid, 1981, pp. 129-130.

⁹ Raúl Lemus García, *op. cit.*, pp. 91-92.

¹⁰ Sobre el origen de la práctica de dotar a las ciudades de bienes de propios, Toribio Esquivel Obregón menciona que en la legislación romana las poblaciones españolas aparecen señaladas como sujetos del derecho a la propiedad. Ahí se advertía que el arrendamiento de los propios no debía hacerse por largo tiempo. Julio Cesar estableció como plazo un quinquenio y luego se redujo. Toribio Esquivel Obregón, *op. cit.*, p. 77.

locales y su organización y dependencia de la Hacienda real. Por eso no es de extrañar, que políticos, intelectuales y funcionarios discutieran y legislaran sobre su destino, función, organización y, especialmente sobre su reparto, es decir sobre la desamortización de esos bienes. Los economistas y reformadores de los siglos XVIII y XIX en España, ilustrados y liberales, enfrentados al pago de la deuda y al saneamiento de la Hacienda pública consideraron la posible liberalización de la propiedad corporativa como uno de los instrumentos para lograrlo. Los ilustrados españoles sostenían que la creación de una masa de propietarios solventes devendría en una masa de contribuyentes seguros; para los liberales, en cambio saldar la deuda pública y crear un excedente económico a corto plazo, se convirtió en uno de los principales objetivos perseguidos con la enajenación de los bienes de las corporaciones civiles. Para cumplir con el objetivo de dividir la tierra y crear muchos propietarios los ilustrados consideraron la propiedad corporativa un obstáculo. El interés sobre los bienes de propios se convirtió para los liberales, además de la posibilidad de reformar el agro, en un obligado e idóneo recurso para salvar la Hacienda pública.

Tanto en España como en México, la desamortización de los bienes corporativos civiles inició desde el siglo XVIII, pero encontró su culminación hasta mediados del siglo XIX, con las leyes de 1855 y 1856 para España y México respectivamente.¹¹ En la legislación española se dispuso el reparto de tierras concejiles desde 1770 por Real Cédula. Los teóricos de la Ilustración como Gaspar de Jovellanos, Pedro de Olavide, Francisco Carrasco y Pedro Rodríguez de Campomanes y más tarde Flórez Estrada y otros liberales, consideraron que la amortización de tierras en “manos muertas” era un estorbo para el progreso de la agricultura. En 1855 se promulgó la ley Madoz, que fue la ley desamortizadora definitiva. En cuanto a los bienes civiles, se autorizó la venta de los bienes de propios y comunes de los pueblos; además, se incluyeron los pertenecientes a la beneficencia y a la instrucción pública, los bienes del Estado y los del ex-infante don Carlos.¹²

En México la primera ley sobre propios se promulgó el 20 de marzo de 1837 y puso a cargo de los Ayuntamientos la recaudación e inversión de los recursos provenientes de propios y arbitrios. Otorgó libertad a los pueblos y a los estados de aprobar los gastos que pudieran hacerse con esos re-

¹¹ Específicamente me refiero a la ley Madoz de 1855 para España y a la ley Lerdo de 1856 para México.

¹² La aclaratoria se dictó el 11 de abril de 1768. Francisco Tomás y Valiente, *El marco político de la desamortización en España*, Editorial Ariel, Barcelona, 1971, p. 118.

curso según las ordenanzas municipales. También estableció la obligación de remitir anualmente a los prefectos o gobernadores¹³ la cuenta de ingresos y egresos del ramo de propios y estableció penas y multas para las autoridades que malversaran esos fondos. A los gobernadores les dio autorización para vender bienes de propios y hacer inversiones para gastos extraordinarios y de revisar, aprobar las cuentas y vigilar que se cumpliera en todo con las ordenanzas correspondientes.¹⁴

El pensamiento sobre la desamortización de los reformistas mexicanos inscritos en el liberalismo decimonónico siguió, en general, las teorías y los lineamientos doctrinarios de los españoles, con la consideración “social”, según Reyes Heróles, de la existencia de la propiedad comunal de los pueblos de indios. Desde los primeros Congresos constituyentes Bustamante, Zavala y Gutiérrez de Lara sostuvieron el origen social de la propiedad y el derecho del Estado a regularla y distribuirla, buscando la mayor igualdad en su distribución.¹⁵ Pero al mismo tiempo que los propios despertaban interés en las cúpulas del poder político, las oligarquías locales, frecuentemente insertas y bien representadas en los cabildos estuvieron muy atentas al destino de las propiedades. También los arrendatarios, campesinos y jornaleros, no tan poderosos, se disputaban la posesión de las tierras corporativas municipales.

En la práctica, la desamortización mexicana de 1856 respondió más que a una reforma social, a la necesidad de salvar la Hacienda pública y a sostener la guerra. Sin embargo, es necesario considerar que los efectos de la desamortización sobre el régimen de propiedad fueron más profundos y a más largo plazo que la rápida o nula recuperación financiera o el sostenimiento de los requerimientos militares. Además, es necesario observar este proceso desde el ámbito regional y considerar que la desamortización de los bienes municipales dependió de los cabildos y se realizó en subastas públicas celebradas en las ciudades o cabeceras municipales. De ahí que la enajenación de los bienes civiles se desarrollara en espacios domésticos y hasta restringidos, bajo circunstancias locales de índole diversa y en muchos casos antagónicas al orden nacional. Como señala Margarita Menegus, en su estudio sobre el Valle de Toluca indica,

¹³ En el siglo XIX, durante los Gobiernos centralistas en México, los estados se organizaron como departamentos y éstos se dividieron en distritos, en cada uno de ellos se nombró un prefecto.

¹⁴ Artículos 8, 9, 80, 81, 158, 159 y 160. Joaquín Escriche, *op. cit.*, pp. 579-580.

¹⁵ “El liberalismo mexicano en su largo proceso de formación se aparta del liberalismo doctrinario en materia económica y social. De ello resulta que el liberalismo mexicano sea social en su nacimiento presentándose en su desarrollo como un permanente *leit motiv* el tema de la propiedad de la tierra”. Jesús Reyes Heróles, *El liberalismo mexicano en pocas páginas*, Secretaría de Educación Pública, Lecturas Mexicanas, Número 100, México, 1972, p. 425. Ver también: José María Luis Mora, *Obras sueltas*, Editorial Porrúa, México, 1963.

La transformación de la propiedad a lo largo del siglo XIX corrió paralela a la formación del Estado Nacional y estuvo íntimamente ligada a los problemas tributarios de la Hacienda pública. En pocas palabras al sustento mismo del Estado moderno. A lo largo del siglo se buscó transferir los bienes de las corporaciones civiles y eclesiásticas al régimen de propiedad privada. La ley Lerdo de 1856, varió la titularidad de la tierra y estableció un nuevo régimen de propiedad en beneficio de la burguesía. Durante el reinado de los Borbones se sentaron las bases para desamortizar la propiedad comunal (o municipal) de los pueblos indígenas y este proceso no se vio afectado ni interrumpido por la Independencia. Antes de la ley Lerdo, tanto las Cortes de Cádiz, como el virrey Calleja promovieron el traslado de dominio. Sin embargo, después de la Independencia este proceso se fragmentó y cada estado y cada Gobierno fue legislando indistintamente.¹⁶

En México, a la par que se promulgó la desamortización de los bienes eclesiásticos, fueron desamortizados los bienes de las municipalidades, tanto de los pueblos de indios como de las ciudades fundadas por españoles. Sobre la desamortización española, Simón Segura ha calculado que el 48.5 por ciento del importe total de los bienes desamortizados, correspondió a la venta de los bienes de propios.¹⁷ En México, sobre el proceso de la enajenación de los bienes eclesiásticos Jan Bazant, François Chevalier, Walter Scholes, Robert J. Knowlton, Charles R. Berry y otros han estudiado sus repercusiones en diversas regiones y sus aportaciones han permitido calcular el valor de los mismos y analizar los efectos de la desamortización eclesiástica en la economía nacional.¹⁸ Al mismo tiempo, la transformación del régimen de propiedad comunal indígena ha sido también ampliamente analizada en nuestro país. Pero la ausencia de trabajos que estudien la desamortización de los bienes civiles no permite, por ahora, establecer comparaciones entre el volumen y el valor de éstos y los de la Iglesia.

Como se verá más adelante, en los primeros pasos del proceso de desamortización de los bienes civiles en Monterrey los beneficiarios de las ventas por subasta fueron unos cuantos individuos y los bienes subastados no fueron la totalidad de los bienes desamortizados, sin embargo, un estudio

¹⁶ Margarita Menegus, "Desamortización en el Valle de Toluca" en *Siglo XIX*, Año IV, Número 12, mayo-agosto, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Autónoma de Nuevo León, 1995, pp. 7-27.

¹⁷ Simón Segura, *La desamortización española del siglo XIX*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1973, pp. 279-282.

¹⁸ François Chevalier, *La formación de los latifundios en México*, Fondo de Cultura Económica, México, 1985; Robert J. Knowlton, *Los bienes del clero y la Reforma mexicana 1856-1910*, Fondo de Cultura Económica, México, 1972; Jan Bazant *Los bienes de la iglesia en México 1856-1857. Aspectos económicos y sociales de la revolución liberal*, El Colegio de México, México, 1977; Charles R. Berry, *La Reforma en Oaxaca. Una microhistoria de la Revolución Liberal 1856/1876*, Ediciones Era, Colección de México, México, 1989; Walter V. Scholes, *La política mexicana durante el régimen de Juárez 1855-1872*, Fondo de Cultura Económica, México, 1972.

más extenso en el tiempo indica que las transformaciones en el régimen de propiedad fueron profundas y beneficiaron a capas más amplias de la población.

Definición y dotación de los bienes a la ciudad de Monterrey

Con su fundación en 1596 a la ciudad de Monterrey se le otorgaron como tierras de propios propiedades urbanas, dentro de lo que hoy conocemos como la mancha urbana, y otras rústicas, al sur de la capital, en la boca del río San Juan, en la jurisdicción del municipio de Cadereyta. La extensión de esas propiedades fue de dos sitios de ganado mayor, un sitio de ganado menor, veinte caballerías de tierra (ocho en el área urbana y doce rústicas) y un sitio para huerta, equivalentes a 5 mil 147.20 hectáreas.¹⁹ También el gobernador otorgó derechos sobre el uso del agua del río Santa Catarina, de los ojos de Santa Lucía y del ojo de los Nogales para regar las tierras urbanas y agua del río San Juan para regar las rústicas. El gobernador Diego de Montemayor, fundador de la ciudad de Monterrey, ordenó que una porción de esas propiedades fuera administrada por los gobernadores y sus productos se destinaran a formar un patronato que sostuviera con ellos el culto a la Virgen de la Inmaculada Concepción, patrona de la ciudad. El producto de la otra porción sería administrado por el cabildo civil.²⁰

Montemayor también otorgó a la ciudad en encomienda seis caciques indígenas con toda su gente, incluso mujeres y niños, pertenecientes a seis “naciones” distintas. En Monterrey los indios fueron otorgados como propios de la ciudad mediante la institución de la encomienda,²¹ y fueron

¹⁹ Las equivalencias de todas las medidas citadas en el texto se localizan al final del libro, en el Anexo II sin embargo, en numerosos catálogos y diccionarios consultados no hemos localizado la medida precisa para un sitio de huerta, tampoco hemos localizado la medida de un asiento de jacal o de rancho que más adelante se mencionan. Consideramos que se debe a localismos usados por los miembros del Ayuntamiento ya que “Otras muchas medidas de diferentes cosas y con gran variedad según lo Municipal de los lugares, se usaban antiguamente”. Raúl Lemus García, *op. cit.*, p. 111.

²⁰ A pesar de ello, muy pronto todas las propiedades consideradas de propios fueron administradas por el cabildo civil. De esta manera, tanto el patronato de la Virgen como la ciudad tenían sus propios, dentro y fuera del ejido.

²¹ “Legalmente la encomienda es una asignación oficial de comunidades indígenas a un colonizador privilegiado. Respecto a la Corona y a la Iglesia, el encomendero contrae obligaciones militares, de derecho público y religiosas. Debe asegurar la sumisión de los indios, regular su administración y convertirlos al cristianismo. A cambio, adquiere derechos sobre el tributo de aquéllos. La encomienda no es una propiedad sino un usufructo”. Enrique Semo, (coordinador), *México un pueblo en la historia*, Universidad Autónoma de Puebla, Editorial Nueva Imagen, México, 1982, pp. 263-364.

utilizados para arrendamiento a terceros y no para explotar las tierras de propios.²² Además de la tierra y de los indios, entre los bienes de propios se contaban fincas urbanas y muebles y enseres que el Ayuntamiento almacenaba para facilitar sus funciones.

Fue hasta 1638 cuando el gobernador Martín de Zavala aprobó la fundación de Monterrey realizada por Montemayor una vez que había solicitado y recibido del rey la capitulación. En las diligencias practicadas para ese objeto, se llevaron a cabo las medidas de la jurisdicción de la ciudad y se marcaron sus límites, así como de las tierras de propios, ejidos y dehesa boyal. Según el procurador encargado de las diligencias, en 1596 se habían señalado quince leguas a la jurisdicción político administrativa de Monterrey y, sujetas a ella las demás villas y pueblos que se fundaran.²³ Martín de Zavala marcó entonces veinte leguas de territorio a la jurisdicción de la capital del Nuevo Reino de León, “ajustándose” dice el documento “a la Real Cédula de Nuevas Poblaciones”. Sin embargo, una vez que el regidor y el procurador general terminaron las diligencias, informaron que la tierra medida y amojonada como jurisdicción alcanzaba más de cincuenta leguas.²⁴ Esta amplia jurisdicción fue acotada en cuatro leguas al oriente al establecerse en 1637 la villa de Cadereyta, situada a siete leguas de Monterrey. Al año siguiente la jurisdicción se acotó hacia el norte, al fundarse el valle de las Salinas; el límite por ese rumbo fue definido por el río Pesquería.²⁵

En 1706, para aliviar las finanzas municipales siempre deficitarias, le fueron otorgados bienes de propios a Monterrey por el gobernador Francisco Báez y Treviño. Se trató de una propiedad de cincuenta sitios de tierra, veinticinco sitios de ganado mayor y veinticinco de ganado menor, situados en el municipio de China,²⁶ equivalentes a 63 mil 398 hectáreas, cantidad que añadida a las dotaciones de tierra de propios concedidas antes, sumaron un total de 68 mil 545.29 hectáreas.

Al finalizar el siglo XVIII, el obispo Verger donó al Ayuntamiento de la ciudad la administración

²² Se concedían indios como propios de una ciudad para edificar construcciones de interés público urgente. En el acta del cabildo de la Habana de 1552 se acordó que: “por cuanto para la defensa de este puerto é tierra hay necesidad de hacer algunos reparos, es muy necesario aprovecharse de los indios que residen en esta villa y al pueblo de Guanabacoa y de negros horros y mulatos para que se le haga lo que fuera necesario con toda la brevedad que se requiere”, Francisco Domínguez y Compañy, *op. cit.*, p.158.

²³ Esa amplia jurisdicción de la ciudad llegaba hacia el poniente, hasta el actual límite con Saltillo; hacia el norte, hasta el municipio de Doctor González; hacia el oriente, incluía los actuales municipios de Juárez y Cadereyta; y hacia el sur, llegaba hasta el actual municipio de Montemorelos. Juan Barragán, “Monterrey y su región Siglo XVIII” fotocopia, 1996, p. 4.

²⁴ *Testimonios de las Constancias Relativas a la Fundación de la Ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León*. Se publica por disposición del Gobierno, Monterrey, Tipografía del Gobierno en Palacio, a cargo de José Sáenz, 1997, pp. 26-28.

²⁵ Archivo Municipal de Monterrey, (en adelante AMM.) “Diligencias y medidas de la Ciudad de Monterrey realizadas por el procurador Blas de la Garza y el regidor Bartolomé García”. Acta del Cabildo de Monterrey, febrero 16 y marzo 7, 1638.

²⁶ *Testimonios de las Constancias. op. cit.*, pp. 26-28.

de 135 días de agua para que sus productos fueran destinados a la educación.²⁷ Por último, en 1853 la legislatura estatal, por medio del acuerdo del 15 de abril, otorgó a la ciudad todos los sobrantes de las aguas de los ojos de los Nogales y de los ojos de Santa Lucía, una vez que se hubieran reconocido los derechos que la ciudad y los particulares poseían sobre el agua que regaba la población.²⁸

Cuadro 1. Bienes de propios otorgados a la ciudad de Monterrey

Otorgante y año	Sitio ganado mayor	Sitio ganado menor	Caballerías	Huerta	Agua	Indios	Ubicación	Objeto	Beneficiario
Diego de Montemayor 1596			4	1	Santa Catarina y Santa Lucía	4 caciques	Monterrey	Patronato Virgen	Cabildo civil
	1		4		Río San Juan		Boca río San Juan	Patronato Virgen	Cabildo civil
		1	4		Río San Juan		2 leguas adelante del río San Juan	Patronato Virgen	Cabildo civil
			4		Santa Catarina y Nogales	2 caciques	Monterrey	Propios ciudad	Cabildo civil
Francisco Báez Treviño 1706			4		Río San Juan		De otra parte río San Juan	Propios ciudad	Cabildo civil
	25	25					Jurisdicción China	Propios ciudad	Cabildo civil
Obispo José Rafael Verger 1790					135 días Santa Catarina		Monterrey	Propios ciudad	Cabildo civil
Totales	26	26	20	1					

Fuente: AMM. Actas del Cabildo de Monterrey 1596-1790. AGENL Justicia. Exp. 3.

²⁷ El obispo Verger compró al bachiller Alejandro de la Garza en 1787 las tierras y aguas de la Capellanía fundada por María González Hidalgo y su esposo Antonio López Villegas, “compuesta de seis caballerías de tierra de pan llevar (son tierras regadas mediante instalaciones hidráulicas, a contrario de las tierras de pan coger, es decir de temporal, que son aquellas que se riegan con la lluvia de cada temporada) con el agua necesaria, que sale del potrero de Santa Catarina en la hacienda del mismo nombre, con las partes de potrero y las demás tierras de agostadero que están fuera de los potreros del cerro de las Mitras, hasta la bajada del Alto y su último lindero al ojo de agua de Vivanco en 200 pesos cada caballería”. La venta incluyó un sitio y medio de tierra de ganado mayor y dos caballerías en la hacienda de San Martín en 400 pesos; dos caballerías en San Jerónimo y Valle de Tiberinas en 200 pesos; más un sitio y una caballería en el paraje de San Lucas en 150 pesos. El total de la compra fue de 2 mil pesos. AMM. Ramo Protocolos. Protocolo 2926, folio 244, septiembre 22, 1787.

²⁸ Archivo General del Estado de Nuevo León, (en adelante AGENL.) Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1857.

Fue también en 1638 cuando quedó delimitado el ejido, al que se le señaló una extensión de una legua a la redonda equivalente a 7 mil 140 hectáreas que quedaron bajo la administración de las autoridades municipales.²⁹ Ésa fue la extensión de tierra que comúnmente se otorgó a las ciudades como ejido; sin embargo, el ejido de la Ciudad de México, dada su importancia como capital comprendió dos leguas a la redonda.³⁰ Dentro del perímetro señalado como ejido para la ciudad de Monterrey, se reservaron aproximadamente 26 manzanas para otorgar solares³¹ en arrendamiento o merced, a los nuevos pobladores que las solicitaran para edificar vivienda.³²

El ejido para las ciudades de españoles fue de usufructo común y su espacio se destinó tanto para el crecimiento de la población como para el pastoreo de ganado y la provisión de leña y otros productos. Además representó una vía de tránsito, de entrada y salida de la población. En los términos del ejido, los colonizadores que acompañaron al fundador y más tarde muchos otros, recibieron mercedes de tierras en donde establecieron sus haciendas. Al noroeste de la ciudad, en las faldas del cerro de las Mitras, fueron señaladas las tierras correspondientes a la dehesa boyal. En síntesis, sumadas las tierras del ejido y las de propios rústicas y urbanas, el Ayuntamiento de Monterrey llegó a administrar la cantidad aproximada de 75 mil 685.29 hectáreas.

²⁹ Los límites del ejido de la ciudad correspondían con algunas de las actuales avenidas; al norte, el límite se ubicaba en el sendero norte o sea la Avenida Ruiz Cortines; al poniente, el ejido iniciaba en el sendero de San Jerónimo, que coincidía con un arroyo ubicado al poniente del cerro del Obispado y que aproximadamente corresponde a la actual avenida José Eleuterio González; al oriente, el ejido llegaba hasta la actual avenida Churubusco. Sin embargo, en 1826, los límites del oriente se ajustaron sobre la base de una negociación entre los municipios de Monterrey y Guadalupe, que definió el límite por ese rumbo, en el sendero de Cavazos, actual avenida Constituyentes de Nuevo León; al sur, el límite fue irregular atravesando por el límite natural que representa la Loma Larga, sin embargo, los lugares conocidos desde entonces como la Boquilla, los Remates y el Chupadero se ubicaban dentro del ejido. En el siglo XIX el límite sur quedó más definido y llegó hasta la actual avenida Sendero Sur. Juan Barragán, *op. cit.*, p. 6.

³⁰ “Se necesitó la promulgación de la real cédula de 4 de abril de 1533 en la que se señaló el fundo en quince leguas a la redonda (Título II, ley II, Título VII, libro IV, folio 91) para que se pudieran determinar los demás usos de las tierras periféricas: los ejidos debían constituirse en cantidad competente con respecto al crecimiento de la población. La última parte de la cédula considera como pastos comunes todos los terrenos deslindados fuera de las quince leguas. Guadalupe Rivera Marín de Iturbe, *La propiedad territorial en México 1301-1810*, Siglo Veintiuno Editores, México, 1983, pp. 202-203.

³¹ La porción de la ciudad destinada para edificar viviendas, se trazó en forma de una cuadrícula, cruzada por calles. Cada cuadro se denomina, comúnmente manzana, que en general mide 100 varas en cuadro, la cual se podía dividir en cuatro o más solares. Los solares, eran pues los terrenos para edificar vivienda.

³² *Testimonios de las Constancias*, *op. cit.*, pp. 11-12.

Destino de los bienes de propios durante la etapa colonial

Las tierras de propios se arrendaron con regularidad a partir del Gobierno de Zavala, una vez que quedaron definidos los linderos del ejido y la jurisdicción de la ciudad.³³ Cuando Zavala realizó esas diligencias el procurador aseguró que las tierras de propios no habían sido arrendadas por los cabildos anteriores. Sin embargo, existen evidencias de que sí fueron arrendados desde 1615 y para 1626 por lo menos tres individuos habían gozado de esos bienes. Al mismo tiempo Zavala otorgó de nuevo indios en encomienda para la ciudad ya que según el procurador, los otorgados por Diego de Montemayor en 1596 habían huido.

Las tierras de propios de la ciudad fueron arrendadas en general a los vecinos de las haciendas colindantes a ellas: Juan Pérez de los Ríos, Juan de Olivares, Diego de Ayala, Joseph de Treviño y Juan y Blas de la Garza, fueron los primeros arrendatarios de los propios. La referencia más antigua sobre el arrendamiento de las tierras de propios data de 1615, cuando tierras, aguas e indios fueron arrendados a Juan Pérez de los Ríos por 25 pesos anuales.³⁴ El mismo año aparece otro arrendatario de aguas, tierras e indios, Pedro Carrillo de Vera que los contrató por 25 pesos anuales. En 1632, Pedro Camacho las solicitó por 90 pesos anuales, las retuvo por cinco años y quedó debiendo 420 pesos.³⁵ Aunque no se especifica, es probable que Camacho las arrendara con indios, porque fue un encomendero muy activo durante varias décadas del siglo XVII.³⁶ En 1642 Juan de Olivares adeudaba 240 pesos por arrendamiento de los propios. Al año siguiente, se arrendaron a Juan de Orduño en 100 pesos por dos años.³⁷

³³ La colonización del Nuevo Reino de León logró consolidarse a partir de Martín de Zavala (1626-1664). Zavala fundó villas, reales de minas, conventos, presidios y misiones; impulsó la minería y la ganadería y personalmente dirigió diversas campañas de pacificación. Esa primera fase de crecimiento estuvo basada principalmente en la producción ganadera, en el incremento del comercio y en el otorgamiento de numerosas encomiendas de indios, actividades que estimularon la apertura de obrajes y talleres y la fundación de reales de minas y varias haciendas.

³⁴ AMM., Acta del Cabildo de Monterrey, febrero 3, 1615.

³⁵ *Catálogo y síntesis de los protocolos del Archivo Municipal de Monterrey*, por Israel Cavazos Garza, números 188 y 229, Monterrey, México, 1984, pp. 142.

³⁶ En 1636 Martín de Zavala le otorgó a Pedro Camacho encomienda de indios goatae y alzapas "que ranchean en la Boca de Leones, la baja, con su capitán, mujeres e hijos" AMM. Ramo Civil. Volumen 274 folio 3. En 1644, Camacho se obligó a pagar 800 pesos que le restaban de la compra que hizo de una hacienda de minas de Juan Botello. En 1651 Pedro Camacho era vecino y minero de Cerralvo, pidió en encomienda "ranchería de indios borrados para labrar la labor de pan coger de San Pedro que tiene en el río Santa Catarina de Monterrey". *Ibid.* Volumen 1050, folio 6.

³⁷ AMM. Actas del Cabildo de Monterrey, noviembre 25, 1642 y diciembre 31, 1643.

A lo largo de la primera mitad del siglo XVII, las tierras de propios estuvieron arrendadas a los caudillos Joseph de Treviño y Diego de Ayala y permanecieron en manos de sus descendientes hasta el momento de la desamortización. Ellos fueron los fundadores de las haciendas de Topo de los González y la del Topo de los Ayala. Entre estas dos haciendas y la de San Nicolás se ubicaron aparentemente los propios de la ciudad, pues eran colindantes. Por su parte, la estancia de San Nicolás, la hacienda de Topo de los González, así como la de San Pedro, colindaban con las tierras del ejido. Es muy probable que las tierras de propios no se explotaran con regularidad y que los arrendatarios usaran el agua y los indios para sembrar sus tierras, siempre colindantes a las de propios, pues en 1647 Diego de Ayala solicitó el arrendamiento de las ocho caballerías de tierra de los propios de la ciudad y las de la Virgen a censo perpetuo por 15 pesos al año, argumentando que:

... a mas de treinta años que las tierras de los propios y las de Nuestra Señora, que están colindando con la hacienda que tengo poblada no se arriendan y están baldías y despobladas, y la república sin ningún aprovechamiento ni interés de ellas.³⁸

Quince años más tarde, las tierras de propios se subastaron para venta a censo, porque, según los síndicos, “desde la fundación, no ha tenido efecto de ponerse en beneficio de labor y han estado esas tierras yermas y despobladas”. El postor fue Joseph de Treviño, vecino de la tierra de propios, y padre de Diego de Ayala, que los arrendó por 500 pesos de capital, a 25 pesos anuales tierra y sacas de agua. En 1703 una parte de los propios fue cedida a censo a Juan y a Blas de la Garza; en 1750 todavía las conservaba su heredero Salvador de la Garza. Las tierras de propios fueron mercedadas para labor en 1713 a Diego de la Cerda.

Para 1720 las tierras de propios estaban ocupadas y subdivididas entre herederos de siete grupos o familias que las usufructuaban y desde 1711 no habían pagado ninguna cantidad por concepto de arrendamiento y ya adeudaban 644 pesos, según el informe rendido por los síndicos procuradores. Por tal motivo, el gobernador mandó expulsar de las tierras a los morosos. Pero aparentemente la posición se tornó la misma una vez que el gobernador regresó a la capital del

³⁸ AMM. Ramo Civil, Volumen 5, año 1640-1645 y Acta del Cabildo de Monterrey, junio 29, 1643.

virreinato. Ya desde entonces se manifestó la incertidumbre sobre la ubicación de las tierras de propios debido a la multiplicación de los herederos de los arrendatarios originales.

En 1750 se recontaron los bienes de propios de la ciudad de Monterrey. El recuento resultó con mucho aumento con relación a la dotación original de los propios, porque los arrendatarios habían entregado tierras como pago de su adeudo. El acta del cabildo del 3 de enero de ese año, señaló cinco sitios de ganado mayor, un sitio de ganado menor y dieciséis caballerías, además de mil pesos y los laboríos de sitios de Juan y Blas de la Garza. El cabildo en 1780 informó a la corte de México, que el gobernador Vidal de Lorca y Villena había dejado por propios de la ciudad antes de marchar, treinta días de agua en las Labores Nuevas, quince correspondían a los propios de la Virgen y quince a la ciudad. Decían que los arrendatarios de las primeras no pagaban renta y los demás pagaban media renta. Ese privilegio se les había otorgado porque los arrendatarios habían construido por su cuenta la presa y la acequia para regar las tierras. Habían sido arrendados por cinco años a partir de 1779, y al término de ese periodo, los 21 arrendatarios del agua debían pagar 10 pesos anuales, por cada día de agua. El mismo gobernador, otorgó tierras de propios en arrendamiento a Marcos Treviño y a Vicente Sepúlveda, quienes además, al mismo tiempo habían comprado otras tierras.

En 1781 se instruyó un juicio por parte de José Simón y José Joaquín de la Garza contra Treviño y Sepúlveda. Los primeros, como herederos del capitán José Salvador de la Garza, reclamaban ser por herencia los poseedores desde hacía años, del agostadero y caballerías nombrados “de los Garzas”, en los términos de la ciudad, colindantes a los propios de ella, y a los de la villa de Cadereyta y haciendas de Santo Domingo y San Francisco. Los demandados presentaron la constancia de la venta de tierras realizada por Trinidad de la Garza a favor de Juan Vicente Sepúlveda por 200 pesos. De la Garza especificó no poseer los títulos de las tierras que vendía pero señaló la ubicación y colindancias de las mismas.³⁹ En las diligencias practicadas con motivo de dicho pleito, los herederos de Juan y Blas de la Garza, parientes de Trinidad de la Garza, declararon que las tierras vendidas eran precisamente las cedidas al cabildo por su antecesor y que pertenecían a los propios de la Virgen. El juicio terminó cuando los demandados retiraron los cargos y llegaron a un acuerdo:

³⁹ AGENL., Justicia. Tierras. Expediente 3.

Sepúlveda y Treviño podían ocupar las cuatro caballerías de tierra que les correspondieron por herencia a los hijos de Juan de la Garza (por la propiedad de dos de esas caballerías se había iniciado el juicio), mientras que los demandantes se reservaron el derecho de señalar las tierras que podían usar los demandados.

Sin embargo, sin respetar esa resolución, en 1825 a raíz de las medidas practicadas en el ejido, el Ayuntamiento de Monterrey inició un juicio por la tierra de los propios contra José Luis de la Garza, Miguel Sepúlveda y José Cayetano Treviño,

...demandándoles así a ellos, y a sus compañeros, ocho caballerías de tierra y dos sitios de estancia con sus sacas de agua que les corresponden por merced de los ojos de agua de Santa Lucía y río de Santa Catarina, que usufructuaron los alférez Juan y Blas de la Garza, por pertenecer a los propios de esta ciudad y Patrimonio de la Santísima Virgen de la Concepción, su Patrona, como también de las tierras que fueron propias de los referidos Garzas pues son hoy, de pertenencia de otros dos recomendables establecimientos.

Como se puede apreciar en el párrafo transcrito, el cabildo demandó no sólo por las tierras de propios, sino también por aquéllas cedidas al Ayuntamiento por los Garzas. En el juicio también se incluyeron las diligencias practicadas en 1774 para ratificar la posesión de tierras de los herederos del bachiller José Lorenzo Báez y Treviño, colindantes a las que se peleaban, llamadas “tierras de los Garzas”.⁴⁰ Éste fue el último pleito que la corporación sostuvo contra los usufructuarios y vecinos de esas tierras.⁴¹ Finalmente, en 1827 la ciudad perdió los derechos sobre sus propios, cuando el juicio falló por prescripción a favor de los arrendatarios.⁴² Juan y Blas de la Garza, ancestros de José Luis de la Garza, habían arrendado los propios desde 1703, José de Treviño, causante de José Cayetano Treviño los arrendó en 1695 y el causante de Sepúlveda desde 1795.

La prescripción es un modo de adquirir el dominio de un bien o de liberarse de una carga u obligación con el transcurso de cierto tiempo;⁴³ puede considerarse un mecanismo de transferencia

⁴⁰ Los herederos e hijos adoptivos del bachiller Báez y Treviño fueron Domingo y María Juana. El bachiller recibió una parte de la propiedad por herencia de su madre Ana Josefa de la Garza y otra parte la compró a su tío José Salvador de la Garza. AGENL. Justicia. Tierras. Expediente 3.

⁴¹ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1827.

⁴² AGENL. Justicia. Tierras. Expediente 3. “Prescripción o usurpación, modo civil de adquirir el dominio, es la adjudicación del dominio de alguna cosa por tener la posesión de ella todo el tiempo. Ver *Ordenanzas de Tierras y Aguas o sea: Formulario geométrico decimal*. Obra publicada por Mariano Galván, Impresa por Leandro J. Valdés, segunda edición, corregida y aumentada, México, 1844, pp., 12-14.

⁴³ La prescripción parece contraria a la equidad natural que no permite se despoje a nadie de sus bienes, ni que uno se enriquezca

de la propiedad y según Francisco Pimentel ha sido uno de los instrumentos más usados en México para hacerse de tierra, además de la compraventa.⁴⁴ Lo anterior es cierto para el noreste donde la apropiación de la propiedad provino en buena medida del usufructo frecuente de tierra baldía, o de aquélla cuyos dueños no reclamaban jamás el uso que se hacía de ella. Debemos pensar que en muchos casos los arrendatarios gozaban de suficiente agua y semillas, podían sembrar y regar una tierra que tenían a su disposición y que, en la mayoría de los casos colindaba con sus propiedades, de las cuales, la mayoría de las veces, tampoco tenían los títulos. La cantidad de tierra la definía en última instancia la cantidad de agua de que pudieran disponer. Después de explotar por cuarenta años la tierra, los presuntos propietarios podían denunciarla y adquirirla mediante compra al Estado, al Ayuntamiento o al dueño ausente. Si se entablaba juicio, el arrendatario adquiría el derecho de compra por haber prescrito la propiedad en el tiempo.

El expediente de ese litigio por los propios de la ciudad de Monterrey fue hasta la capital de la República en busca de un dictamen imparcial y especializado. El asesor consultado observó que era aplicable la prescripción en ese caso. La resolución fue tomada a pesar de que, según las Ordenanzas de Tierras y Aguas, la prescripción no era válida para plazas, calles, ejidos, dehesas y otros bienes de los pueblos destinados para el uso común de sus vecinos, pero no consideraban las tierras de propios, y a eso se debió el carácter de la resolución.

Por esa razón en la desamortización de propios y ejidos realizada en 1858 no se localiza ningún rastro de la venta de esa parte de las tierras de los bienes de la ciudad. Además, el pleito indica la poca importancia que aparentemente representó para las autoridades del cabildo el producto de los propios de la ciudad y el desconocimiento que se tenía sobre ellos. Fue seguramente durante los años de la guerra de Independencia cuando el ramo de propios se descuidó, pues en 1815 el cabildo ordenó que a los arrendatarios de solares se les cobrara sólo lo atrasado de cinco años a esa fecha,

con la pérdida de otro, pero la ley presumiendo que el que lleva su negligencia hasta el extremo de no reclamar ni hacer uso de sus derechos en tanto tiempo, los abandona, los cede o enajena de hecho, y apoyándose en el público interés, que no puede impedir la disminución de la riqueza nacional... se ha visto en la precisión de fijar un término, pasado el cual no se puede inquietar a los poseedores, ni hacer averiguaciones sobre derechos demasiado tiempo abandonados". Ley 1, título. 29, p. 3. Joaquín Escriche, *op. cit.*, pp. 559-560.

⁴⁴ Esa figura jurídica, según el mismo autor, está contemplada en todas las legislaciones "de los pueblos avanzados". *Los obreros de Francisco Pimentel Memoria sobre las causas que han originado la situación actual de la raza indígena de México y los medios de remediarla. La economía política aplicada a la propiedad territorial en México*, Enrique Semo (estudio introductorio) Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, Cien de México, México, 1995, pp. 218-220.

y que lo demás quedara a beneficio de los mismos.⁴⁵ La pérdida final de esos bienes ratifica el abandono y falta de precisión de la medida y linderos de aquella porción de tierra, ubicada dentro del ejido y rodeada de haciendas subdivididas, cuyos linderos fueron también inciertos desde su origen. Después de treinta años, al momento de la desamortización, la resolución de ese pleito aún despertaba dudas por parte de los funcionarios encargados del recuento de la venta de los propios y seguían sin ubicarse con precisión esas tierras.⁴⁶ En 1863 el cabildo informó al Gobierno del estado sobre los bienes de propios vendidos y en la nota apuntó:

Hacia el norte tres sitios de ganado mayor y cuatro caballerías de tierra de propios que no ha podido saberse donde están pero que fundamentalmente se presume lindan con las de Ayala, causantes de los Sres. Prietos. Parece que sobre esto hace años se promovió pleito en que habiéndose inhibido de consultar los abogados del Estado pasó el expediente a un letrado de México que opinó haber prescrito el derecho por los años que se contaban sin haber hecho gestión alguna. Así quedó ese asunto de tanta importancia sin tener presente que respecto del ramo de propios, quizá no prescribe la acción de éstos para litigar lo que les corresponda.⁴⁷

También considerados como parte de los propios de la ciudad estaban los indios encomendados. Éstos fueron los primeros que se arrendaron e igualmente, los primeros que se perdieron. Los indios fueron arrendados con tierra y sin ella por los propietarios de las haciendas, que además de haber recibido tierra para fundarlas recibieron encomienda de indios. A la ciudad le habían sido otorgados indios en encomienda en 1596, sin embargo en 1639 cuando Zavala ratificó la fundación de Monterrey, el procurador Blas de la Garza informó que ya no quedaban más que dos o tres y solicitó una nueva dotación de encomendados. Se autorizó a tomarlos en el real de Boca de Leones y, al igual que en la primera ocasión, en esta segunda no se mencionó el número de indios encomendados.⁴⁸ Entre 1643 y 1665 los indios de la ciudad permanecieron arrendados por tres individuos.

⁴⁵ AMM. Acta del Cabildo de Monterrey, diciembre 4, 1815.

⁴⁶ Hasta ahora la ubicación de las tierras urbanas de los propios de Monterrey es imprecisa. El acta de fundación las ubica “como a 800 pasos de la ciudad, lo más cómodo hacia el norte” pero esa distancia implicaría que las tierras quedaban situadas en el primer cuadro de la ciudad, dentro del ejido, y por lo tanto muy pronto hubieran sido ocupadas para solares y viviendas. Por otro lado, las diligencias sobre el juicio que el Ayuntamiento llevó a cabo en 1826 por la defensa de sus propiedades señalaron la ubicación mucho más al norte que la distancia de 800 pasos.

⁴⁷ AGENL. Registro Público de la Propiedad. Tierras y Aguas, Caja/1863.

⁴⁸ El procurador solicitó en encomienda “dos rancherías de indios Borrados con sus sujetos y allegados que son el Casique (*sic*) Canaguetosa y el Casique (*sic*) Canaynaque que residen en el Río de San Antonio adelante del Pílon”, pero por pertenecer esos indios a la ciudad de Cadereyta, los que se les otorgaron a la ciudad fueron los que residían en el real de Boca de Leones. *Testimonios de las Constancias Relativas op. cit.*, pp. 4-6.

En el primer repartimiento de indios del que se tiene noticia documentada no se establecía su número, ni el lugar donde habitaban o se reunían. En otros documentos, sin embargo, se menciona los indios que tuvieron los primeros pobladores, entre ellos: Diego de Montemayor, tenía doscientos y su hijo cien; Diego Díaz de Berlanga 150; Diego Rodríguez 135 y Juan Pérez de los Ríos 185.⁴⁹ Sin embargo sus descendientes, en el siglo XVII, declararon tener un reducido número de indios encomendados.⁵⁰

A su llegada al reino Martín de Zavala contaba con facultad real para poder encomendar indios entre los pobladores y en menos de un año había repartido más o menos 180 encomiendas y cuando murió en 1664, había otorgado aproximadamente doscientas.⁵¹ En 1715 el gobernador Francisco de Barbadillo y Victoria suspendió las encomiendas ordenando que los indios fueran congregados en misiones, para ello fundó tres de estos establecimientos y repobló otros dos en el Nuevo Reino de León con aproximadamente cuatro mil indios, dejando a cargo a un religioso franciscano en cada misión.⁵² A pesar de su supresión, esa institución perduró en el noreste hasta el siglo XVIII con el nombre de congrega. En muchos casos los indios encomendados no fueron usados como fuerza de trabajo para explotar la tierra de los encomenderos españoles, como tradicionalmente se hizo en el centro de México. En el noreste, con frecuencia los encomenderos se dedicaron sistemáticamente a “sacar” indios del territorio del Nuevo Reino de León, para venderlos como esclavos en los centros mineros. La institución de la encomienda fue reformada, limitada y enriquecida por las leyes Nuevas de 1543 y las Ordenanzas de 1573, y se llevó a la frontera norte de la Nueva España para que sirviera de la misma manera en que se había utilizado por los españoles en su avance colonizador por todo el continente americano.⁵³ El carácter singular de las encomiendas en el noreste ha sido señalado tanto por Silvio Zavala como por Eugenio del Hoyo⁵⁴

⁴⁹ AMM. Ramo Civil, Volumen VIII, expedientes, 16, 38, 69, y 72, fojas 18, 34, 67, y 82.

⁵⁰ En 1637 los descendientes de los pobladores Diego Díaz de Berlanga y Ariana Díaz declararon tener sólo siete indios. Pedro de la Garza, hijo de Pedro del mismo apellido que fue fundador, declaró en 1660 tener tres indios encomendados, y en 1655 Diego de Montemayor, nieto del fundador declaró poseer 27 indios en encomienda. AMM. Ramo Encomiendas. Volumen III, expediente 11, folio 32, y volumen XIX, expediente 2, folio 10.

⁵¹ AMM. Ramo Encomiendas, Vols. III, VIII y XI.

⁵² Silvio Zavala, *Entradas, congregas y encomiendas en el Nuevo Reino de León*, Universidad de Sevilla, Serie Filosofía y Letras, número 138, Sevilla, 1992, p. 116.

⁵³ Un estudio sobre las causas y efectos de esas leyes se puede ver en Silvio Zavala, *Encomienda indiana*, Centro de Estudios Históricos, Madrid, 1935, capítulo III.

⁵⁴ Sobre la encomienda se pueden consultar además: José Miranda, *La función económica del encomendero en los orígenes del régimen colonial*, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1965; Eugenio del Hoyo, *Indios, frailes y encomenderos en el*

y permiten explicar las particularidades regionales que prevalecieron hasta la primera mitad del siglo XIX con el surgimiento del Estado Nacional.

También dentro de los bienes de propios se contaban las tierras rústicas situadas en la boca del río San Juan, las que fueron arrendadas por varias personas entre 1681 y 1750. Otras porciones de esas tierras fueron frecuentemente invadidas por los vecinos, sin que el municipio pudiera cobrar cuota alguna por el uso de ellas. No eran muy apreciadas pues se carecía de la saca necesaria para hacer uso del agua del río San Juan. Fue hasta 1831 cuando la comunidad aledaña y las autoridades de Monterrey lograron comenzar a construir la obra de riego.⁵⁵ Se calculaba que una vez que la saca fuera terminada, las tierras producirían dos fanegas de maíz y siete fanegas de otras semillas. En 1839 la construcción aún no concluía; se convocó a postores para terminarla, pero la convocatoria no tuvo respuesta. Se informó además, que esas tierras no habían sido rematadas porque los vecinos las gozaban sin pagar renta alguna.

La ciudad era propietaria de tierras ubicadas en el municipio de China. Se trataba de una propiedad colindante a las otorgadas al capitán Carlos Cantú, mediante una merced denominada de Gomas, porque contenía el cerro del mismo nombre. En 1703 Carlos Cantú midió 55 sitios de ganado mayor, cuatro de ganado menor y ocho caballerías que le fueron reconocidas por las autoridades. En 1765 el nieto de Cantú pidió que se distribuyeran 153 sitios menores, 73 mayores y 28 caballerías, incluida la superficie que primero se mencionó, entre sus nueve herederos. Dada la extensión de las propiedades, la imprecisión de los límites, sumada a la multiplicación de los herederos, ellos mismos explotaron las tierras de Gomas invadiendo las que le correspondían a Monterrey. En 1812 le habían sido repartidas a la municipalidad de China 190 sitios de ganado mayor en el mismo sitio y desde entonces los herederos del capitán Cantú iniciaron un juicio por ese motivo, reclamando las que supuestamente les correspondía y además las tierras mercedadas como propios a la ciudad de Monterrey. El juicio, como se verá después, se finiquitó en 1858.⁵⁶

A lo largo de la primera mitad del siglo XIX, en numerosas ocasiones el cabildo solicitó permiso para vender sus propiedades rústicas, al parecer sin éxito alguno. En la memoria municipal de

Nuevo Reino de León, Siglos XVII y XVIII, Archivo General del Estado de Nuevo León, Monterrey, 1995.

⁵⁵ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros Monterrey, Cajas/1831, 1832, 1833 y 1839.

⁵⁶ AGENL. Denuncio de Tierras. Apeo y Deslinde. Caja/1892.

1844, respecto a las rentas producidas por los propios se decía que: “las que están bajo los ejidos dan muy buenas rentas y los pedidos de tierras para cultivar se hacen con frecuencia” con seguridad refiriéndose a las tierras urbanas llamadas “de las Labores Nuevas”. Pero respecto a las tierras de la jurisdicción de China y las de la boca del río San Juan el mismo documento reportó: “nada producen” y por tal, era preciso venderlas.⁵⁷ Una nueva autorización para rematar las tierras de propios de San Juan y de China fue acordada por la comisión de propios del Ayuntamiento en 1853.⁵⁸ En 1857 la enajenación de las tierras debió apresurarse tanto por los requerimientos del Ejército del Norte para acudir a la guerra de Reforma, como porque se multiplicaron los denuncios de baldíos.

En la memoria de 1857 se calculó el valor de las fincas rústicas administradas por el cabildo en 74 mil 100 pesos, repartidos de la siguiente forma: 12 mil pesos por mil solares con agua de fijo; 40 mil pesos por terreno del ejido, regado con 46 días de agua; 9 mil 600 pesos, por ochenta fanegas de temporal en el ejido; mil 500 pesos, por dos sitios en la boca del río San Juan; y cinco mil pesos por cincuenta sitios en la jurisdicción del municipio de China.⁵⁹ Hasta antes de la desamortización el Ayuntamiento administró el total de esa superficie y además conservó los derechos sobre el uso del agua que representaba el bien más valorado, más incluso que la tierra.

En cuanto al área destinada a ejido de la ciudad de Monterrey, con seguridad, fue perdiendo su función original y se repartió entre los particulares desde el inicio del siglo XVIII, cuando una nueva zona de población, ubicada al oriente de la ciudad llamada hacienda “de las Labores Nuevas” se abrió para su poblamiento.⁶⁰ La mitad del predio destinado para ese asentamiento “cae dentro del ejido y de las tierras de propios de esta Ciudad”.⁶¹ Otra parte de la tierra de propios, dentro del ejido, estaba ocupada por arrendatarios de las comunidades de los Tijerinas y los Urdiales, vecinos y antiguos accionistas de la hacienda de San Bernabé del Topo de los González, a los que el Ayuntamiento había repartido tierra desde los últimos años del siglo XVII y arrendó agua del río Santa Catarina, conducida por la acequia que precisamente se llamó “de los Tijerinas”.

⁵⁷ “Informe del Ayuntamiento de Monterrey, acerca de obras públicas, Hacienda pública, fincas de la ciudad, ejidos, caminos, propios, pesas y medidas, censo y estadística, salubridad, ornato, alumbrado, 1844”. *Ibid.* Caja/1844.

⁵⁸ *Ibid.* Caja/1853.

⁵⁹ Archivo del Congreso del estado de Nuevo León, (en adelante ACENL), “Memoria del Municipio de Monterrey de 1857”. Caja/1857.

⁶⁰ El predio de las Labores Nuevas se ubicaba en el sitio que ocupó la Compañía Fundidora de Fierro y Acero de Monterrey, S. A. Al fundarse los accionistas compraron porciones del terreno a varias personas.

⁶¹ AGENL. *Correspondencia con Alcaldes Primeros*. Monterrey. Caja/1840.

Como sucedió en otras ciudades coloniales latinoamericanas, las tierras del ejido y de los propios fueron invadidas u ocupadas, cuando aumentó la demanda de tierra urbana provocada por el crecimiento de la población.⁶² En Guadalajara, hasta antes de la Reforma según Eduardo López Moreno, pudieron haber vivido en el ejido entre novecientas y mil 600 familias.⁶³ En la Ciudad de México, el fenómeno no fue distinto; Guadalupe Rivera Marín apunta que, se le señaló como ejido, una superficie de dos leguas a la redonda. Sin embargo;

...esta superficie al correr del tiempo, resultó insuficiente para la expansión agrícola de la ciudad. Fue entonces cuando empezó un conflicto entre quienes defendían las tierras destinadas al fundo legal que debían mantenerse sin cultivar, y los vecinos peticionarios que demandaban convertirlas en huertas y ejidos cultivables.⁶⁴

Después de la Independencia la normatividad sobre las tierras de propios y ejidos en México quedó a cargo de los Gobiernos estatales y bajo los preceptos de las ordenanzas de cada municipio. Sin embargo el común denominador de las leyes estatales fue que en la mayoría de los casos las tierras del ejido quedaron exceptuadas de su posible enajenación y fueran arrendadas en enfiteusis.⁶⁵

Cuadro 2. Superficie ocupada en el ejido de Monterrey

Año	Solares	Fanegas	Almudes	Total hectáreas
1829	413			13.38
1842	908	24	10	137.91
1843	1002	37.5	269	670.67
1854	1005			35.56
1857	1000	80		180.4
1861	1600		1600	3011.44

Fuente: AGENL. Hacienda y Tesorería. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Cajas/1829-1861. AMM. Actas del Cabildo de Monterrey 1829-1861.

⁶² “El primitivo ejido señalado para La Habana, como sucedió en otras ciudades, desapareció con el tiempo absorbido por el crecimiento de la ciudad”. Francisco Domínguez y Compañy, *op. cit.*, p. 169.

⁶³ Eduardo López Moreno, *La vivienda social: una historia*, Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana, México, 1996, p. 179.

⁶⁴ Guadalupe Rivera Marín de Iturbe, *op. cit.*, p. 204.

⁶⁵ “La enajenación del dominio útil de alguna posesión mediante un canon anual que se paga al enajenante, quien conserva el dominio directo. La enfiteusis puede hacerse para siempre, o por solo la vida de aquel que recibe el dominio útil o por largo tiempo de diez ò mas años, y si no se expresare tiempo, se entiende por perpetua por ser ésta su naturaleza ordinaria: no puede constituirse sino por escrito la cosa al enfiteuta ni a sus herederos mientras dure el tiempo y se pague la pensión”. Joaquín Escriche, *op. cit.*, p. 231.

Hacia la mitad de la segunda década después de la Independencia, las adjudicaciones de tierra en los ejidos de Monterrey se aceleraron. En 1829 los arrendatarios morosos de las tierras del ejido sumaban 363 pobladores que arrendaban 413 solares. Los adeudos de arrendamiento más antiguos sobre esas tierras databan de seis años antes, de lo cual se infiere que algunos las poseían desde 1823. Otra zona dentro del ejido, situada al norte por el rumbo de la Catedral Nueva, relativamente cercana a la parte más antigua de la ciudad se abrió para poblamiento a partir de 1832, “llamándole Nuevo Repueblo del Norte”. Se acordó que el reparto fuera de manzanas enteras de cien varas en cuadro, así como, de medias y cuartas manzanas, según las solicitudes.⁶⁶ Al mismo tiempo que la ciudad se extendía hacia el norte, en el sur del otro lado del río Santa Catarina y al pie de la Loma Larga, los vecinos de ese barrio, llamado Nuevo Repueblo del Sur o Vereá, demandaban el trazo de calles y manzanas para poder edificar sus viviendas.⁶⁷

El reparto de terrenos baldíos dentro del ejido se ordenó por el reglamento del 14 de abril de 1842, que señaló una franja al sur de la Loma Larga, desde la hacienda de San Pedro, hasta el cerro de La Silla como la zona que podía ser repartida. Sin embargo, una vez más esa disposición no tuvo efecto por temor a cometer errores en la medida del terreno, ya que no se conocía con precisión la extensión del ejido en ninguno de sus rumbos.⁶⁸

El reparto de las tierras del ejido provocó innumerables pleitos, tanto intermunicipales como entre los propietarios y por parte de éstos contra el municipio. Cada vez que el cabildo intentó ampliar la zona de poblamiento dentro del ejido se presentaron dificultades con los vecinos. El desconocimiento de las medidas reales, las rectificaciones habidas y la imprecisión de la extensión y de los linderos de las propiedades individuales, propiciaban continuas invasiones de tierra.⁶⁹ Al sur de la Loma Larga, los ejidos colindaban con propiedades de las haciendas de San Pedro, de Mederos, y de la Estanzuela, con las cuales hubo que realizar diligencias de linderos que, en algunos casos nunca se llegaron a concluir.

⁶⁶ El Congreso del estado aprobó esa medida el 9 de agosto del mismo año. AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1832. El trazo y urbanización de esa zona había sido proyectada por el arquitecto Juan Crouzet en 1793, a iniciativa del obispo Andrés Ambrosio de Llanos y Valdés, con el objetivo de crear un asentamiento urbano en la parte más alta y plana de la ciudad. También el obispo encargó a Crouzet los planos y la construcción de una catedral, el seminario y el palacio episcopal, en ese mismo barrio.

⁶⁷ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1842.

⁶⁸ *Ibid.* Caja/1845.

⁶⁹ En 1838 el cabildo demandó a Nicanor Martínez, por abrir un sendero en los ejidos de la ciudad. En 1840 Pedro García Dávila tuvo problemas con los arrendatarios de las Labores Nuevas, cuyas tierras estaban dentro del ejido. AGENL. Justicia. Tierras, exp. 3, y Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Cajas/1838 y 1840.

Un nuevo apeo y deslinde formal del ejido inició en 1842, cuando la corporación llevó a cabo obras para la apertura de senderos por los cuatro rumbos del terreno. Pero el reparto de tierras fue detenido porque la medida del ejido, revisada en múltiples ocasiones, trajo la oposición de Rafael García Garza quien reclamó propiedades por el rumbo del sur. En 1843, fueron aprobados por el Gobierno estatal los artículos propuestos por el cabildo para el repartimiento en enfiteusis de las tierras de los ejidos, en concreto se trató del reparto de las tierras de labor y agostadero. No se incluyeron caminos, travesías, abrevaderos y servidumbres, “ni los terrenos que por estar inmediatos a la misma ciudad se consideren necesarios para el aumento de la población y extensión de las fábricas”.⁷⁰ Al ritmo del reparto, aumentaban los adeudos. En un padrón sobre arrendatarios morosos levantado en 1843, se registró que de los mil 879.7 pesos anuales que debían entrar al fondo de propios por arrendamiento de solares, temporales, asientos de jacal y derechos sobre el uso del agua, se debían ese año mil 264 pesos 5 reales. El mismo documento recontaba que 543 individuos ocupaban mil dos solares, 150 individuos arrendaban 37.5 fanegas y 269 almudes de sembradura de temporal, 18 individuos pagaban por asientos de jacal y 48 personas arrendaban 27 días de agua.

En enero de 1845 las sesiones del cabildo de la ciudad se inauguraron con la orden a los síndicos de apurar la medición del ejido para disponer lo conveniente respecto a terrenos de labores. La municipalidad se quejaba de que las necesidades más urgentes de ese cuerpo habían sido cubiertas con los recursos del comercio y de quienes pagaban por el alumbrado y se nombró una comisión para dictaminar el reparto de tierra en el ejido. Al mismo tiempo ordenaron publicar un bando en el que se convocaba “a todos los individuos que poseen reserva en la parte de los ejidos, desde la vereda blanca hasta las montañas de La Silla para que presenten las concesiones que se les hayan hecho para en su vista determinar lo que convenga”.⁷¹ Los síndicos establecieron que en el reparto de la tierra del ejido, cuando la propiedad fuera destinada para otros usos distintos a la agricultura, sólo se debería ofrecer el terreno capaz para producir una fanega de sembradura como máximo. También opinaron que todo propietario debía dejar las salidas convenientes en sus

⁷⁰ “Cuando el ejercicio del derecho de propiedad, está limitado por un derecho que pertenece a otro propietario, se dice que la propiedad es imperfecta. Estas sustracciones, estos desmembramientos, del derecho de propiedad, se llaman servidumbres, un predio o heredad está en una especie de esclavitud ó servidumbre, cuando debe sus frutos ó sus servicios a otro diferente”. *Ordenanzas de tierras y aguas, o sea: formulario métrico decimal, op. cit.*, p.5.

⁷¹ AMM. Acta del Cabildo de Monterrey, enero 13 y mayo 5 de 1845.

terrenos y que toda propiedad, cualquiera que fuera su uso, debería desocuparse en caso necesario. Informaron también que los arrendatarios de agua para regar tierra del ejido la habían abandonado y la habían desviado hacia sus propiedades particulares, por lo cual se ordenó arrendar tierra sin agua y viceversa.⁷² Los repartos de tierras en el ejido hicieron que aumentaran los ingresos en las finanzas municipales por concepto de los derechos de propiedad. En 1846, un año después que iniciaran los repartos de tierra en el ejido, esos ingresos representaron el 70.4 por ciento del total en el primer tercio del año, mientras que en el mismo periodo diez años antes habían representado solamente el 31.2 por ciento.

Las nuevas mediciones provocaban reacciones entre los vecinos. Tales fueron los casos de Rafael García Garza, cuya propiedad se encontraba entre los linderos de la hacienda de San Pedro y el ejido de la ciudad, o el de Juan Dávila, con terrenos colindantes con el ejido por el rumbo norte. Ambos se quejaron de que les habían invadido sus propiedades porque con las nuevas medidas parte de ellas habían quedado dentro del ejido.⁷³ Por el poniente, por donde el ejido colindaba con las tierras de la hacienda del Jagüey, sus accionistas Pablo Urdiales y Santiago Belden, reclamaron unas tierras “que por causa de las medidas de ejido, quedaron fuera de la hacienda del finado Tomás Iglesias”. A ambos individuos se les arrendó la tierra que reclamaron.⁷⁴ Tres años antes de la desamortización de las tierras del ejido, los síndicos procuradores informaron al cabildo de Monterrey haber repartido en enfiteusis 44 solares en el Repueblo Antiguo del Norte y en arrendamiento 23.5 almudes de sembradura rumbo al cerro de La Silla.⁷⁵

Los arrendamientos en la tierra del ejido se subdividían en solares y temporales.⁷⁶ En 1842, por los 908 solares arrendados, 430 individuos pagaban 454.2 pesos. Es decir que en el ejido vivían o tenían donde edificar su vivienda 430 individuos de los que se supone que cada uno era cabeza de una familia. Si cada familia hubiera tenido un promedio de diez miembros, se podría calcular que en el ejido ocupaban solares 4 mil 300 almas. Los 908 solares estaban distribuidos a lo largo de diez calles. Un solar para molino o casa, de 50 x 50 varas, en el sistema de pesas y medidas colonial

⁷² *Ibid.*, enero 5 y 27 de 1845.

⁷³ AMM. Acta del Cabildo de Monterrey, marzo 14 de 1845.

⁷⁴ *Ibid.*, mayo 23 y junio 14 de 1845.

⁷⁵ *Ibid.*, marzo 5 de 1855.

⁷⁶ Los solares eran los predios destinados para erigir en ellos una vivienda, los temporales eran propiedades destinadas para cultivo, que se regaban en la temporada de lluvias, de ahí su denominación.

elaborado por Carrera Stampa, equivalía 0.35 hectáreas. Con base en esa medida se puede calcular que la superficie del ejido ocupada por mil solares era de 350 hectáreas.

En cambio, el mismo año solamente 83 individuos arrendaban temporales a 4 reales anuales por almud de sembradura. Se arrendaba una superficie capaz para producir 24 fanegas y diez almudes de sembradura de maíz. Si tomamos en cuenta la medida de la fanega de sembradura señalada por Carrera Stampa, que equivale a 3.57 hectáreas por cada fanega, la superficie ocupada ese año por el predio destinado para labores de temporal era de aproximadamente 85.6 hectáreas, más diez almudes.⁷⁷ Al año siguiente los arrendatarios de temporales habían aumentado a 150 individuos, que explotaban 37.5 fanegas y 269 almudes. Los recursos por arrendamiento de temporales le producían a la Hacienda pública 156.4 pesos anuales. De ellos el rancho de Rafael Elizondo pagaba 7.4 pesos por un asiento de rancho. Se arrendaban además a diecisiete personas, los más pobres, dieciocho asientos de jacal a razón de dos reales por asiento, por lo que entre todos pagaban 4.4 pesos anuales.

Otro bien administrado por la ciudad y susceptible de ser desamortizado fue el agua. En el señalamiento de los propios de la ciudad no se mencionó la cantidad de agua otorgada, sólo se señalaron las fuentes: el río Santa Catarina y los ojos de Santa Lucía, pero no el volumen del líquido, por lo cual la ciudad podía tomar toda el agua que necesitara. Al finalizar el siglo XVII se abrió la acequia llamada de los Nogales que traía el agua del puesto de San Agustín y entonces se generalizó el arrendamiento del agua por parte de los cabildos. Al repartirla o al arrendarla se destinó tierra para reparto, abriendo zonas para nuevo poblamiento, como fueron las de las Labores Nuevas y las de Tijerinas, regadas con agua del ojo de los Nogales. En 1695 se estableció contrato de arrendamiento a censo perpetuo, con Francisco Báez y José de Treviño, de una parte de las aguas de los propios por 12.50 pesos anuales, cada uno “perpetuamente y para siempre jamás por razón del repartimiento del ojo de agua de Santa Lucía y río de Santa Catarina por ser propios de esta ciudad”, para regar dos caballerías de tierra propiedad de Báez y la labor de Treviño.⁷⁸

⁷⁷ “La unidad fundamental para semillas y áridos, teóricamente era la carga, usándose para áridos y como medida de peso indistintamente, la práctica hizo que se utilizara más la fanega y la media fanega, que servía, tanto para medidas de semillas como agrarias. En el primer concepto, la fanega era la mitad de la carga, es decir 48 cuartillos; en el segundo, fanega de sembradura, era un rectángulo que tenía 275 x 184 varas (3,57 hectáreas)”. Mientras la fanega equivalía a 48 cuartillos y a 90 mil 817 litros, el almud equivalía a 4 cuartillos y a mil 892 litros. Manuel Carrera Stampa, *El sistema de pesas y medidas colonial*, Memorias de la Academia Mexicana de la Historia, Sobretiro del número 1, Tomo XXVI, México, 1967, pp. 27 y 29.

⁷⁸ Las tierras de Báez las había recibido de su mujer Catarina de Maya y a ella le pertenecían por haberlas recibido de su abuela

La municipalidad de Monterrey en 1853 contaba con cuatro sacas de agua, una de ellas por donde se tomaba el agua del río Santa Catarina que bajaba desde el potrero de la hacienda del mismo nombre y que se juntaba con la del ojo de los Nogales. Otra se ubicaba en los ojos de Santa Lucía, cuya agua regaba las Labores Nuevas, la tercera situada en los mismos ojos, aunque el agua regaba la villa de Guadalupe y la hacienda del Ancón, y la cuarta, en el puesto de San Agustín en la hacienda de San Pedro.⁷⁹

Por su parte el Gobierno del estado anualmente subastaba derechos sobre el agua a los particulares por máximo diez años. En 1851 se otorgaron cinco mercedes y durante los dos siguientes se otorgaron 32 mercedes cada año.

Es necesario señalar que de los 37 títulos otorgados durante el siglo XIX antes de la desamortización, sólo cuatro correspondían al agua que regaba la ciudad de Monterrey, las restantes fueron de agua de veneros existentes en otras jurisdicciones del estado. En el siglo XVI se otorgaron ocho mercedes del agua de Monterrey; en el siglo XVII se otorgaron quince títulos; en el siglo XVIII solamente se dio una merced. Lo anterior indica una gran concentración de los derechos sobre el agua y la poca disponibilidad de tierra que había en la capital de Nuevo León.

Cuadro 3. Mercedes de agua otorgadas entre 1851 y 1853

1851	Antonio García, Rafael, Tomás, Ignacio y Pedro Carrión
1851	Francisco Guerra Cavazos
1851	Irineo Zambrano
1851	José María Flores, Francisco de la Garza, y Canónigo. Andrés Villarreal
1851	Juan González y compartes
1852	Juan de la Garza Elizondo y coherederos
1852	Agustín María Salazar y Eugenio Valdez
1852	Eduardo Casimiro García Dávila
1852	Fabián García Dávila
1852	Félix, Apolonio y Antonio Rodríguez
1852	Francisco Barrera
1852	Francisco de la Garza Valdez
1852	Francisco Tamez Almaguer, Ramón Rodríguez y Andrés Tamez

María Navarro, viuda de Sebastián García. AMM. Ramo Protocolos. Protocolo 958, y Acta del Cabildo de Monterrey, agosto 26, 1697.

⁷⁹ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1853.

1852	Francisco y José María Dávila
1852	Gregorio Rodríguez
1852	Gregorio y Pedro Silva
1852	Guadalupe Sada
1852	Hermenegildo González
1852	Juan Bautista de la Garza y coaccionistas
1852	Juan Bautista de la Garza y compartes
1852	Juan González Garza, Rita González y Nicolás de la Garza García
1852	Juan José Salazar Cavazos, Miguel Villarreal y accionistas
1852	Juana Francisca de la Garza
1852	Julián González y compartes
1852	María de la Garza, Antonio Elizondo. Luciano Lozano
1852	Miguel Rendón
1852	Nicolás de la Garza García, Juan González Garza
1852	Nicolás Silva y Agapito de la Garza
1852	Nicolás Silva y socios
1852	Pedro José García
1852	Prudencio Villarreal
1852	Rafael de la Garza
1852	Rafael de la Garza y compartes
1852	Rafael Leal, Pedro Chapa y Ramón Leal
1852	Ramón Elizondo, Irineo Zambrano, Antonio Elizondo y compartes
1852	Trinidad Elizondo y compartes
1852	Vidal García Dávila
1853	Matías de la Garza
1853	Andrés López y Ramón Cavazos
1853	Cayetano García
1853	Cayetano y Porfirio Treviño
1853	Cecilio Botello
1853	Domingo Dávila y coaccionistas
1853	Eduardo Casimiro Dávila
1853	Encarnación Leal
1853	Enrique Martínez
1853	Felipe Campos
1853	Felipe Martínez
1853	Francisco Benítez
1853	Francisco de la Garza Benítez
1853	Francisco Gutiérrez de Lara
1853	Francisco Tamez Rodríguez

1853	Francisco Treviño y Juan Antonio Marroquín
1853	Hermenegildo González y coaccionistas
1853	Jacinto Cavazos
1853	José María Fernández, José Nicolás de la Garza, Juan González
1853	Juan Ignacio Perrent
1853	Juana Guerra
1853	Julián, Víctor Salinas y hermano
1853	Lorenzo Cuellar
1853	Lorenzo y Blas de la Garza
1853	María de Jesús Benavides
1853	Mariano Pizarro
1853	Miguel Villarreal
1853	Rafael Flores
1853	Ruperto de la Garza
1853	Tomás Ballesteros
1853	Victoriana Molina
1853	Villa de Allende, propios

Fuente: AGENL. Tribunal de Aguas. Cajas/1851-1854.

Otros bienes, como las fincas urbanas, formaban también parte de los propios de la ciudad y su arrendamiento producía recursos municipales. Algunas de las fincas de la ciudad estaban ocupadas por las diversas dependencias del municipio y otras arrendadas a particulares. También el municipio hipotecaba sus bienes en garantía de préstamo y otros los adquiría como pago de sus deudores. Asimismo, para trazar plazas o abrir calles se ocuparon terrenos de particulares, a los que se indemnizaba por el valor de sus fincas, como fueron los casos de las propiedades que la ciudad ocupó para el trazo de la nueva Alameda y la ampliación de la plaza Hidalgo. El municipio de Monterrey frecuentemente compraba y vendía inmuebles urbanos de acuerdo a las necesidades de la Hacienda municipal.

Respecto a las fincas urbanas, la corporación informó en 1840 haber ofrecido en arrendamiento unas piezas, ubicadas en los bajos del Palacio Municipal y para las cuales no hubo postores. Se ordenó volvieran a buscarse y arrendarse las trece piezas vacantes.⁸⁰ En 1827 el Ayuntamiento compró en 121 pesos, un terreno al norte de las casas consistoriales, con la finalidad de ampliar

⁸⁰ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1840.

la cárcel. Más tarde se aumentó el patrimonio al adquirir una casa propiedad de Pedro Ignacio de la Garza para convertirla en rastro, por la que la Hacienda municipal pagó mil pesos del fondo de propios en 1835.⁸¹ Aparentemente el municipio no amplió después sus fincas urbanas, ya que durante el primer tercio del año 1834 los ingresos del municipio por concepto de arrendamiento de fincas de la ciudad fueron de 324 pesos; diez años después la ciudad recaudó 330 pesos durante el mismo periodo.

En 1851 el Congreso del estado aprobó el gasto del cabildo de mil 500 pesos para la compra de un terreno propiedad del convento de la Orden Tercera de San Francisco y colindante al mismo.⁸² Cuatro años después, en 1855, el cabildo solicitó permiso al Gobierno estatal para enajenar fincas urbanas argumentando que el numerario existente en la tesorería municipal que ascendía a 717.37 pesos, estaba destinado para pagar a los empleados a quienes sólo se les habían liquidado sus salarios parcialmente. La solicitud fue rechazada.⁸³ En la memoria municipal de 1857 se calculó el valor de las fincas urbanas de la ciudad en 41 mil pesos. Las casas consistoriales fueron valuadas en 30 mil pesos, la casa del degolladero en mil pesos, y se consideraron también mil solares a 10 pesos cada uno.⁸⁴

El fondo de propios en la tesorería municipal

La administración del ramo de propios por parte de las tesorerías de los Ayuntamientos requirió de atención especial por los Borbones, ya que representaba el principal y más seguro recurso para el sostenimiento de los municipios. En 1760 se creó la Contaduría General de Propios y Arbitrios.⁸⁵ Se deseaba que el fondo de propios se destinara para cubrir los gastos fijos de la corporación, como

⁸¹ *Ibid.* Cajas/1827 y 1835.

⁸² ACENL. Caja/1851.

⁸³ ACENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1855.

⁸⁴ ACENL. "Memoria del Municipio de Monterrey de 1857". Caja/1857.

⁸⁵ "En 1760 se creó la Contaduría General de Propios y Arbitrios lo que tiene ciertas repercusiones en la Administración local: se forman las Juntas locales de Propios, que se ven obligadas a confeccionar unas especies de inventarios de los bienes de propios, se mejora la administración del ramo y se incrementan las fuentes documentales para el estudio de los mismos". Antonio Miguel Bernal, "Haciendas locales y tierras de propios: funcionalidad económica de los patrimonios municipales (siglos XVI-XIX)" en *Hacienda Pública Española*, número 55, Ministerio de Hacienda, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1978, p. 293.

por ejemplo los de la instrucción pública. Sin embargo, a lo largo de la época colonial en la ciudad de Monterrey y más tarde durante la República, el control de los alcaldes y síndicos sobre esos recursos fue muy relativo, su recaudación ineficiente y su aplicación muy diversa. Del fondo de propios, cuando hubo recursos, se cubrieron gastos urgentes y eventuales y algunos procuradores hicieron malos manejos de ellos. Cuando los cargos burocráticos fueron vendidos,⁸⁶ el gasto que se hacía por salarios desapareció, pero los fondos de propios tampoco entonces se invirtieron en obra pública y su destino más frecuente fue para gastos extraordinarios de la ciudad o de la propia corporación.

Durante la etapa independiente, los Ayuntamientos anualmente daban cuenta de lo ingresado a sus arcas por cuenta de propios; en el caso de Monterrey se manejó como el “ramo de propios”, consignando en él todos los recursos que entraban a la Tesorería Municipal. No podían girarse sobre el fondo de propios más que gastos previamente autorizados y extraordinarios por cantidades no mayores de 11 pesos coloniales, a no ser con previa licencia gubernamental.

Teóricamente los productos provenientes del arrendamiento de solares, y tierras de temporal dentro y fuera del ejido y de las tierras de propios, ingresaban a las arcas municipales y formaban el fondo de propios. Pero al menos para el caso de la ciudad de Monterrey, al fondo de propios de la municipalidad también ingresaba lo proveniente de arbitrios, que consistían en “sisas, derramas y contribuciones, o bien en concesiones que hacía el rey a algunas municipalidades de lo que a él tocaba en tributos, penas de cámara o alguna otra renta”.⁸⁷ En la Tesorería Municipal de Monterrey había además desconocimiento sobre cuáles rentas correspondían a los propios de la Virgen y cuáles a los de la ciudad, a pesar de que con frecuencia se ordenó que se llevaran cuentas separadas; tampoco en los protocolos de arrendamiento se señala si los propios pertenecían a la

⁸⁶ En el Nuevo Reino de León los cargos de alcalde y regidores de los ayuntamientos fueron vendidos al mejor postor en pública subasta desde 1681 hasta que se consumó la Independencia. Santiago Roel, *Nuevo León, Apuntes Históricas*, Ediciones Castillo, Monterrey, 1977, p. 44.

⁸⁷ Los arbitrios son “los derechos o contribuciones indirectas que muchos pueblos imponen o tienen impuestas con competente facultad sobre ciertos géneros o ramos para satisfacer sus cargas o cubrir sus gastos”. Joaquín Escriche, *op. cit.*, p. 40. En el artículo primero 1977 del reglamento para la recaudación y manejo de los fondos de propios y arbitrios, expedido por el Ayuntamiento de Monterrey en 1864, dice que: El fondo de propios y arbitrios, ó la Hacienda municipal, la constituyen todas las fincas rústicas y urbanas conocidas por de su propiedad: las contribuciones o impuestos consignados al fondo por las leyes: los efectos, muebles, herramientas, prisiones, armamento, y municiones; y cuantos útiles y demás existencias se conservan en las casas consistoriales y almacenes de la ciudad. “Reglamento para la Recaudación y manejo de los fondos de propios y arbitrios de la Ciudad de Monterrey, dispuesto por el Ayuntamiento de acuerdo con la Prefectura del Distrito en cumplimiento del artículo 14 de las Ordenanzas Generales Municipales”. AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey, Caja/1864.

ciudad o al patronato de la Virgen y, en la mayoría de los casos no se especifica la cantidad de tierra arrendada. En 1840 se acordó que el ramo de propios de la ciudad se constituyera con las rentas del agua arrendada en Labores Nuevas y en las Tenerías y, para los propios de la Virgen se destinaran los censos de los terrenos y saca de agua en la boca del río San Juan.⁸⁸

Antes de la promulgación de la venta de los propios y ejidos de la ciudad, el gobernador Santiago Vidaurri impuso un préstamo de mil 500 pesos al municipio de Monterrey y ordenó que se tomara del fondo de propios. Ante la respuesta del alcalde primero de reunir a los miembros del cabildo para pedir su voto el gobernador ordenó “proceda en el acto a cumplimentar la orden que se ha hecho referencia bajo su más estrecha responsabilidad, avisando en el acto de quedar cumplimentada en todas sus partes”.⁸⁹ En 1857 el Gobierno estatal señaló que lo producido por la contribución de exentos ingresara al fondo de propios del municipio, para pagar un adeudo de 2 mil 207 pesos que el Gobierno estatal le debía a la corporación.⁹⁰

Algunas consideraciones finales

La dotación de propios y el señalamiento de las tierras del ejido, agostadero y dehesa boyal, se realizó en la ciudad de Monterrey con estricto apego a lo señalado en las Ordenanzas de Nuevas Poblaciones. Sin embargo, respecto a la formación del fondo de propios y sobre todo en relación con su manejo, las autoridades no tuvieron ningún cuidado en cumplir con lo estipulado por las leyes, pues ese fondo fue utilizado para cubrir múltiples necesidades. De igual forma, los síndicos procuradores se mostraron incapaces de llevar un recuento fiel de la cuenta de propios y de hacer efectivos los adeudos por parte de los arrendatarios, lo que condujo finalmente a la pérdida definitiva de los propios ubicados en la ciudad de Monterrey.

La imprecisión de las medidas y linderos, tanto de la propiedad corporativa como de la propiedad individual, dificultaban enormemente la tarea de los procuradores municipales. Entre 1811

⁸⁸ *Ibid.* Caja/1840.

⁸⁹ *Ibid.* Caja/1856.

⁹⁰ Por concepto de pago de exentos, es decir los que no iban a la guerra, se recaudaron ese año 219 pesos mensuales. *Ibid.* Caja/1857.

y 1826, es decir, durante los años de la guerra de Independencia, la administración de las tierras y el cobro de las rentas fue totalmente descuidado, de ahí que en los litigios contra el Cabildo se utilizara el recurso de la prescripción en el tiempo. En relación a las tierras ubicadas en la boca del río San Juan y en el municipio de China, se arrendaron temporalmente pero se conservaron hasta 1857 cuando fueron desamortizadas.

Como sucedió en otros lugares, las tierras del ejido fueron invadidas para arrendamiento para dar respuesta a la demanda de la población o, como ya se vio, para cubrir necesidades de recursos municipales. Asimismo las tierras de agostadero de Monterrey estaban arrendadas desde principios del siglo XIX.

Sin embargo, el arrendamiento temprano de las tierras del ejido evitó que las finanzas municipales colapsaran cuando las tierras de propios se perdieron a favor de los arrendatarios. Por otro lado es evidente que la apertura de nuevos poblamientos a lo largo del siglo XIX, respondió más a las necesidades de la Hacienda pública que a la demanda de tierra, pues frecuentemente los arrendatarios abandonaban las tierras y usaban el agua.

Al contrario de lo sucedido en muchos pueblos de México y de España, donde hubo oposición a la venta de sus propios, las autoridades municipales de Monterrey en múltiples ocasiones insistieron en vender esos bienes a los particulares. A pesar de todo, en el momento de la aplicación de la ley de desamortización, la ciudad todavía contaba con buena parte de ellos.

II. La desamortización de los bienes civiles

La aplicación de la legislación reformista en Nuevo León y Coahuila

En Nuevo León y Coahuila la ley Lerdo del 25 de junio de 1856 entró en vigor complementada con la circular número 32 del Gobierno del estado, en la que se ordenaba exceptuar los bienes de las corporaciones civiles. Es decir, su promulgación aplicó sólo para los bienes eclesiásticos.¹ La ley fue enviada por el Ejecutivo al Congreso estatal para su revisión y una comisión de ese cuerpo opinó que sería pernicioso para las rentas públicas por su afectación a los bienes municipales. En Monterrey la tierra de solares y temporales estaba arrendada a muy bajo precio como medida de las autoridades para promover la reconstrucción de la ciudad tras la toma de Monterrey por las fuerzas norteamericanas en 1846. Por ese motivo la comisión opinó que si se aplicaba la ley en su texto completo, tomando el valor del arrendamiento como un porcentaje sobre el cual se calcularía el capital del inmueble, la tierra nada costaría y las ventas significarían muy pocos recursos para el erario. Por lo cual recomendaban que la ley no se aplicara por lo pronto sobre los bienes civiles y esperar hasta que la tierra aumentara su valor y hubiera otras circunstancias políticas.

Esas circunstancias se referían a que en agosto de 1856, cuando se promulgó la ley Lerdo en el estado, el Gobierno supremo se resistía a reconocer la anexión de Coahuila a Nuevo León dictada por Santiago Vidaurri, al frente del poder Ejecutivo de Nuevo León. Vidaurri, que contaba con

¹ La ley del 25 de junio de 1856 se promulgó para Nuevo León y Coahuila el 20 de agosto del mismo año, acompañada de la Circular número 32, dirigida a las primeras autoridades de los pueblos, en la que mandó suspender su cumplimiento respecto a los bienes pertenecientes a las corporaciones civiles. ACENL. Caja /1858.

apoyos significativos en los pueblos del norte de Coahuila, había llegado un año antes al poder en Nuevo León, acaudillando un movimiento en contra de los santanistas. Después avanzó sobre Coahuila y declaró la unidad de ese estado al de Nuevo León. En el momento de la promulgación de la ley, en el Congreso de la Unión se discutía sobre la anexión, asunto que interesaba aún más que la aplicación de la ley Lerdo tanto al Gobierno general como al Caudillo del Norte.

Además, la comisión legislativa opinó que la tierra tenía que tasarse según sus características, ubicación y acceso al agua. Las tierras del sur, con aguas de regadío, no podían valuarse igual que las del norte, que además de no contar con agua, estaban constantemente amenazadas por las incursiones de los indios. Por lo tanto, decían los legisladores, el igualar el precio de toda la tierra del estado, sería negativo incluso para el poblamiento, preocupación constante, dada la existencia de las zonas “vacías”, “fronterizas” y “amenazadas por indios y gavilleros”.²

Estas circunstancias hicieron que la ley Lerdo que desamortizaba los bienes corporativos entrara en vigor en 1856 sólo para los bienes eclesiásticos en Nuevo León y Coahuila. Pero en diciembre de 1857 las circunstancias habían cambiado.³ Vidaurri, gobernador y general del Ejército del Norte, abrazó la causa liberal y se unió a la defensa de la República en contra del grupo alzado en la capital. La implicación del Ejército del Norte en la guerra civil exigió recursos extraordinarios, por lo cual el Gobierno estatal consideró una necesidad decretar la venta de los bienes de la municipalidad. El gobernador se unió al conflicto armado en enero de 1858 y el 9 de marzo del mismo año decretó la enajenación de las tierras de propios y ejidos en los pueblos de Coahuila y Nuevo León y después de la primera venta de los bienes de propios de la ciudad de Monterrey, ordenó poner los recursos a disposición del Gobierno del estado en calidad de préstamo para invertirlos en la guerra.⁴ El producto de los bienes subastados, lo devengado de las ventas de tierras baldías y de la redención de capitales eclesiásticos desamortizados se sumaron al sostenimiento de una economía de guerra que funcionó en la región durante el periodo de Vidaurri.⁵

² *Ibid.*

³ La anexión de Coahuila a Nuevo León, había sido reconocida por el Congreso de la Unión, —factor de consolidación de las relaciones de Vidaurri con el Gobierno del centro—, los primeros enfrentamientos con las tropas de Tamaulipas habían terminado y la frontera norte surgía como el bastión militar más significativo de los liberales para el sostenimiento de la guerra.

⁴ AMM. Acta del Cabildo de Monterrey, abril 19, 1858.

⁵ En relación al funcionamiento de una economía de guerra durante el periodo vidaurrista, ver Mario Cerutti, *Economía de guerra y poder regional, aduanas, gastos militares y aranceles en años de Vidaurri (1855-1864)*, Archivo General del Estado de Nuevo León, Monterrey, 1983, pp. 23-64.

Es pertinente señalar algunas diferencias entre la ley nacional del 25 de junio de 1856 y el decreto estatal del 9 de marzo de 1858. El primer documento es más amplio en todos los sentidos. Además de acompañarse de un largo reglamento y de una serie de circulares, la ley Lerdo aborda en sus 35 artículos la desamortización de los bienes de las corporaciones tanto civiles como religiosas y su ordenamiento y aplicación fue de carácter nacional. Por otro lado, en su artículo 8 exceptuó explícitamente a los ejidos de la desamortización de los bienes de los Ayuntamientos, de lo cual se desprende que en el artículo 1, donde se refiere a los bienes de las municipalidades, considera únicamente los bienes de propios. El decreto estatal del 9 de marzo de 1858, en catorce artículos, ordenó la venta de los bienes de propios y ejidos de las municipalidades del estado de Nuevo León y Coahuila. Hemos de recordar que la desamortización de los bienes eclesiásticos había sido aplicada desde 1856. (Ver Anexo I) Ambos documentos consideran a los arrendatarios como los postores prioritarios para la adquisición de la propiedad desamortizada, tanto para aquéllos que los mantenían arrendados en enfiteusis como para los arrendatarios temporales.

La ley estatal ordenó que la venta de la propiedad de propios y ejidos se hiciera a censo reservativo del 7 por ciento anual sobre el valor de la finca o al contado, (artículo 1). En cuanto al valor por el cual debería venderse la propiedad, hay una gran diferencia entre ambos textos, pues la ley Lerdo señaló como base la renta del inmueble, calculada como un 6 por ciento del valor del capital a censo redimible sobre la misma finca (artículo 7). El decreto estatal de 1858 ordenó el avalúo de todas las propiedades con la asistencia de un perito por parte del Ayuntamiento y otro, por la parte interesada. El arrendatario tenía una opción de moción si no estaba de acuerdo con el avalúo, después de lo cual el decreto ordenaba rematar en subasta pública la propiedad (artículo 2). El decreto estatal ordenó vender en subasta toda la tierra que no estuviera arrendada, reservando de cien a doscientas manzanas por uno o por todos los rumbos de la ciudad, para nuevos pobladores (artículo 4). También recomendó que la propiedad de propios y el ejido se subdividieran lo más posible y ordenó que nadie pudiera disfrutar de más de cuatro fanegas de sembradura (quince hectáreas). La venta de tierras baldías o incultas se haría por medida y no se repartiría más de un tercio de caballería, o sea 14.26 hectáreas. Por último, prohibía a los compradores la venta de las propiedades desamortizadas por un lapso de tres años posteriores a su adquisición (artículos 12, 13, y 14).

Aunque la justificación de motivos fue la misma en ambos documentos: la necesidad de poner en circulación la propiedad de manos muertas, en el decreto de Vidaurri, al hablar de las ventajas y beneficios que recibirían las municipalidades con la venta de esos bienes, explícitamente se aludió a los recursos que el Gobierno obtendría con su aplicación “en la presente crisis”. Los recursos que ingresarían al erario público del estado y al del municipio, además del producto de las ventas, provendrían de los derechos de alcabala y de la elaboración y reconocimiento de la escritura. La ley Lerdo (artículo 11), señaló un plazo de tres meses para que el arrendatario gozara de las ventajas que se le ofrecían para adquirir la propiedad. En cambio el decreto de Vidaurri no marcó plazo alguno. El decreto estatal señaló, además, que el producto de las ventas de los bienes se impusiera o prestara con un interés de 9 por ciento anual y sus réditos se invirtieran de la siguiente forma: tres cuartas partes en los gastos comunes de las municipalidades y una cuarta parte en la educación. Por último prohibió que esos recursos se invirtieran en obra pública, sin previa autorización del Gobierno estatal.⁶

La diversidad en la aplicación de la legislación reformista en el noreste mexicano respondió en gran medida a la coyuntura política, económica y militar que se vivía pero también, como en algunas regiones de España, tuvo mucho que ver con las condiciones agrícolas y climatológicas. El proceso desamortizador definitivo de los bienes civiles y eclesiásticos fue paralelo en México y en España, y en los dos países la aplicación de las leyes fue diversa en las regiones y respondió en primera instancia —a pesar del carácter nacional de las leyes desamortizadoras— a las diferentes condiciones agrícolas. Así lo señala Iriarte Goñi al referirse a la desamortización en la región de Navarra y enfatizar que:

... la materialización de los rasgos generales del proceso de desamortización iniciado en 1855 no fue uniforme en todos los territorios del país. Al contrario, en cada provincia y dentro de ellas en cada zona agroclimática, la aplicación de la legislación desamortizadora poseía la fuerza suficiente para lograr una adaptación homogénea de las normas dictadas y, además, la generalización resultaba imposible, habida cuenta de las enormes diferencias existentes en las distintas regiones del país.⁷

⁶ ACENL. Caja/1858.

⁷ Iñaki Iriarte Goñi, *Bienes comunales y capitalismo agrario en Navarra*, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Serie Estudios, número 130, Secretaría General Técnica, Madrid, 1996, p. 167.

En España, la desvinculación de las tierras de la nobleza y la supresión de los mayorazgos se consideraron también dentro de las medidas burguesas que entraron en el marco de la revolución liberal y que con la desamortización impulsaron la individualización de la propiedad.⁸

La desamortización de las tierras de propios y las del ejido

Cuatro años antes de la desamortización, en 1854, se realizó un inventario de los bienes inmuebles, créditos, muebles y enseres de la ciudad en donde encontramos que las fincas urbanas se limitaban a las edificadas en una manzana frente a la plaza municipal; los bienes rústicos se conformaban por mil cinco solares en arrendamiento que ocupaban una superficie aproximada de 350 hectáreas, regados con aguas de los ojos de los Nogales y del río Santa Catarina. Además se incluían sesenta terrenos de temporal “en los que se beneficia maíz y frijol con el auxilio de las lluvias”. Estas tierras, ocupadas por solares para vivienda y terrenos rústicos regados temporalmente, se ubicaban dentro del ejido. También se reconocieron como propiedades dos sitios de estancia de labor con cuatro caballerías de tierra cada uno. Es decir ocho caballerías de tierra, así como un sitio de huerta,

...pertencientes a propios por patrimonio, los cuales están como a 800 pasos de esta ciudad, en lo más cómodo al norte y se riegan con agua del río Santa Catarina y ojos de Santa Lucía, cuyas concesiones se señalaron por el gobernador Montemayor al fundar la ciudad. Los cuales sitios y caballerías, están ocupados por particulares, en virtud del juicio perdido por prescripción.

El documento también señaló como propios de la ciudad

-48 días de agua, de la que queda en el vertiente general del centro de esta ciudad, que está arrendada a particulares dentro del ejido, cuya porción de agua, crece y decrece en cantidad de 1 buey que se divide en dos acequias.

⁸ Ricardo Robledo Hernández, “Revolución liberal y grandes propietarios en Castilla-León (1854-1875)” en *Siglo XIX Revista de Historia*, Año V, número 10, julio-diciembre, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Autónoma de Nuevo León, Monterrey, 1990, pp. 169-208.

-50 días de agua, de la toma del río Santa Catarina y ojos de los Nogales, con la mitad de la cual se benefician tierras de labor dentro del ejido, por algunos particulares, cuya mitad de agua se divide en dos acequias subiendo hasta 1/2 buey, en tiempos de lluvias y bajando en tiempo estéril, hasta verse agotado del todo.

-93 días de agua, que con otro tanto de agua de la anterior, se riegan solares dentro de la población, y ese otro tanto de agua esta dividido en dos porciones, subdividiéndose, la primera en dos ramales y la segunda en tres.

En total, la ciudad reconoció en arrendamiento 191 días de agua, mil cinco solares, sesenta terrenos de temporal, ocho caballerías de tierra y un sitio para huerta. De los 191 días de agua, 118 días estaban destinados a regar solares y sólo 73 se destinaban para tierra de labor dentro del ejido, arrendada a los particulares. No aparecen mencionados los bienes rústicos de la jurisdicción de China. El remate de los propios, tierras y aguas rústicas y urbanas de la ciudad se inició a partir de marzo de 1858. Dos años después se reportó que en las subastas efectuadas se habían vendido propiedades por un total de 54 mil 364.03 pesos, repartidos de la siguiente forma:

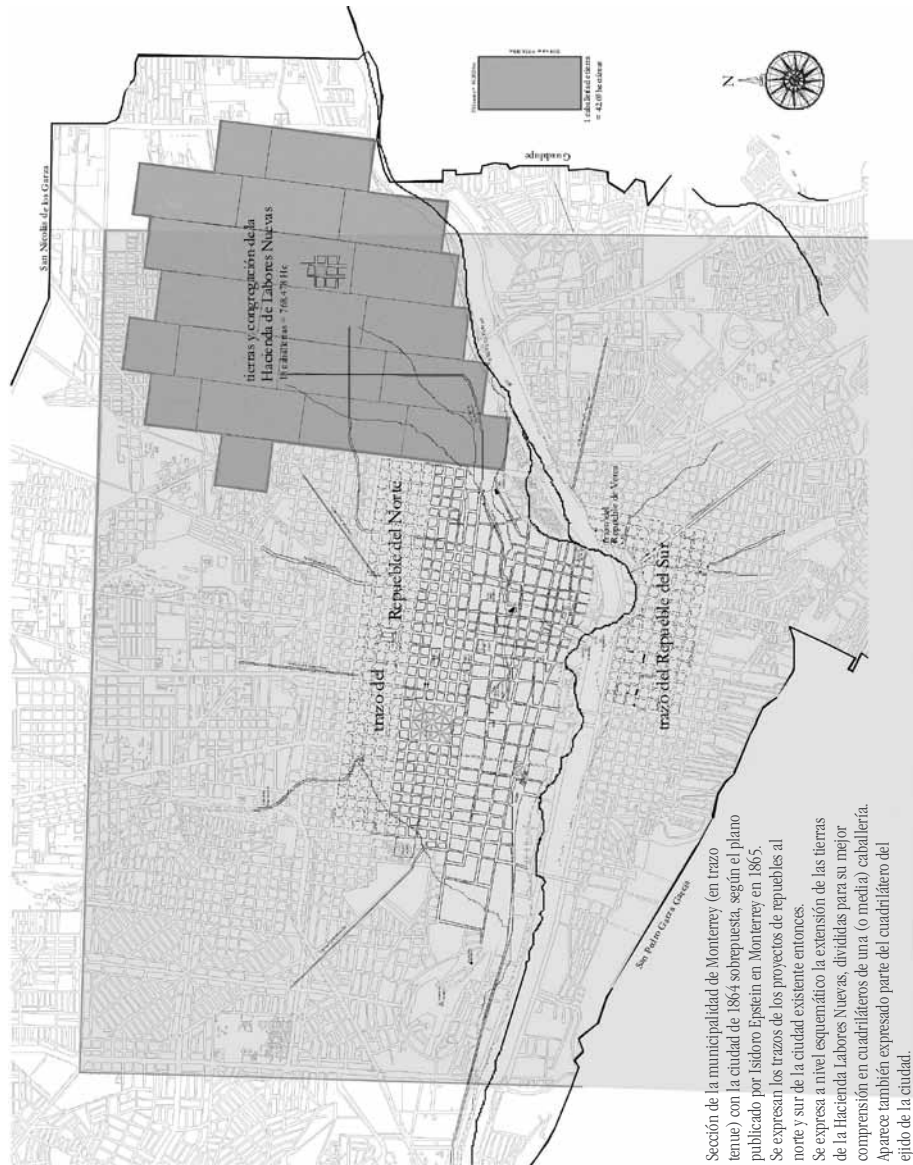
Cuadro 1. Bienes de propios subastados en 1858

Bienes	Valor en pesos
1 sitio ganado + 4 caballerías, saca de agua Boca río San Juan Jurisdicción de Santiago	1,050.00
7 limones de agua de la acequia principal	1,200.00
25 días de agua de los ojos de los Nogales	11,040.25
135 días de agua de la del obispo Verger	10,062.78
25 días de agua, con su tierra respectiva en Labores Nuevas	31,011.00
Total	54,364.03

Fuente: AGENL. Hacienda y Tesorería. Caja/1860

Se puede apreciar que también se vendieron tierras, junto con el agua, unas eran las ubicadas en las Labores Nuevas y otras en los Tijerinas; fueron dieciocho caballerías de tierra aproximadamente.

Gráfica 1. Mapa de la sección de la municipalidad de Monterrey.



Como ya vimos en el capítulo anterior, las tierras de propios ubicadas en la ciudad se habían perdido por prescripción a favor de los arrendatarios desde 1827. Sin embargo, en el reporte faltó mencionar la venta de los cincuenta sitios que la ciudad poseía en el municipio de China y de la que sí se informó en el acta del cabildo del 18 de abril de 1858. La venta se realizó a favor de los vecinos de la villa de China representados por Lucas González por la cantidad de 2 mil 100 pesos. La subasta de esas tierras fue acordada por el cabildo el 31 de agosto de 1857, convocando para tal efecto a licitantes de los municipios de Cadereyta, Linares, Montemorelos, General Terán y China. Como resultado de esta subasta se realizó una venta convencional a favor de Francisco Quirós y Martínez, Francisco González Prieto y Clemente Benavides en 4 mil 301 pesos. Propusieron pagar de inmediato 2 mil 600 pesos y encargarse por su cuenta del deslinde del terreno. La venta se realizó de manera convencional porque se debió tomar en cuenta el denuncia interpuesto por Santiago Belden, por lo que se acordó realizar un nuevo remate.

Antes de la segunda subasta, Lucas González, como apoderado de la comunidad de herederos de la villa de China, ofreció mil 500 pesos por las tierras, y en su misiva agregó “que la venta que el Ayuntamiento tiene programada debe suspenderse” pues alegaba que “mis títulos son ciertos e indestructibles, mientras que los de la Ciudad son inciertos, dudosos e inconsistentes”, ante lo cual, el expediente fue turnado de nuevo a los síndicos procuradores para que dieran un nuevo dictamen.⁹ Es necesario recordar que la porción de tierra cedida a la ciudad de Monterrey en 1705, ubicada en el municipio de China colindaba con las tierras pertenecientes a la merced de Gomas cuya propiedad pro indivisa estaba en manos de los herederos del capitán Carlos Cantú. Ese elemento fue determinante para que la venta de las tierras se hiciera a favor de los antiguos arrendatarios quienes, según la ley, tenían prioridad en la adquisición de los bienes.

Antes de la venta, las autoridades municipales consideraron una última postura de Santiago Belden que ofreció por esas tierras 2 mil 500 pesos, y otra suma igual cada cuatro meses por dos años, cantidad más elevada que los mil 800 pesos que Lucas González había ofertado originalmente.¹⁰

⁹ AMM. Acta del Cabildo de Monterrey, noviembre 16, 1857.

¹⁰ Algunos de los compradores fueron: Domingo Dávila, Juan Garza Falcón, Jesús Garza, Pedro González, Lorenzo Cantú, Juana Cantú, Refugio González, Francisco Cantú Cantú, Antonio Cantú, Bartolo Cantú, Domingo Cantú, Ruperto Cantú, Gabriel Quintanilla, Darío Garza, Matías Garza, Gumersindo Garza y Refugio Garza. AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 46, mayo 10, 1858. Además, Lucas González presentó una merced que amparaba cincuenta sitios de ganado mayor y menor y doce caballerías de tierra con saca de agua del río Potosí, otorgada a su antecesor capitán Carlos Cantú, el 31 de marzo de 1688 por el gobernador Francisco

No obstante el 26 de noviembre éste obtuvo las tierras aceptando pagar los 2 mil 100 pesos en que se remataron. Así el cabildo acordó:

1ª. Se venden convenientemente al señor Lucas González los 50 sitios de China en 2,100 pesos al contado, salvando a la ciudad de los gastos de alcabala y escritura, así como también de los gastos que erogare en alguna cuestión que promueva por alguno de los señores que se creen con derecho a este terreno. 2ª. Notifíquese esta resolución al señor Lucas González y en caso de no conformarse, se pondrán el domingo próximo en subasta pública los sitios referidos sirviendo de base los 2,100 pesos al contado libres de todo gasto y compromiso, así como de la división y saneamiento referidos.¹¹

Probablemente en el reporte arriba mencionado no se dio nota de esa venta, porque al día siguiente de haberse realizado el cabildo recibió una orden del Gobierno estatal para que el producto de dicha venta se entregara en la Tesorería del estado con el objetivo de invertirse en “la guerra que se sostiene contra los enemigos del orden”. Se ofrecía pagarlo con réditos para que fueran usados en la obra del mercado.¹²

La otra propiedad rústica que el cabildo subastó en cumplimiento de la ley de Desamortización fue la ubicada en la boca del río San Juan. Ésta fue adquirida por un grupo de vecinos de la jurisdicción de Santiago representados por Rafael Alanís. En 1858 compraron un sitio de ganado mayor y cuatro caballerías de tierra por mil 50 pesos, la propiedad se escrituró hasta 1862.¹³ Cuatro años antes las tierras habían sido reclamadas por el licenciado Manuel Antonio Morales que había logrado suspender la subasta de esas tierras convocada por el municipio de Monterrey. Morales se opuso, en su nombre y en el de “varios vecinos de los propios de la Virgen y arrendatarios de tierras de la boca del río San Juan”. No era la primera vez que Morales las reclamaba; desde 1849,

Cuervo y Valdés, esa propiedad colindaba con las tierras de propios. AGENL. Tribunal de Aguas. Caja/1853.

¹¹ AMM. Acta del Cabildo de Monterrey, noviembre 26, 1857.

¹² *Ibid.*, abril 19, 1858.

¹³ La escritura y la propiedad se dividieron en 54 acciones a favor de: Rafael Alanís, ocho acciones; Domingo Garza Leal, dos; Ramón Leal, tres; Guadalupe Alanís, una y media; José María Bosques, media; Nicolás Garza Leal, dos; Buenaventura Sepúlveda, una; y todos los siguientes una acción cada uno: Buenaventura Garza Tovar, Faustino Morales, Antonio Garza Sánchez, Ignacio Gómez, Juana de la Garza, Juan Esparza, José María Esparza, Patricio Cepeda, Jesús Alanís Góngora, María Dolores Peña, Jesús Núñez, Francisco Rodríguez, Francisco Alanís Garza, Dolores Andor, Jesús Almaguer, Manuel Alanís, Rafael Almaguer Marroquín, Antonio Alvarado Alanís, Francisco Pruneda, Felipe Arrieta, Antonio Leal, Miguel Alanís, Ramón Garza, Juan N. Alanís, Norberto A. Garza, Antonio Almaguer Rodríguez, Juan Almaguer Marroquín, Antonio Alanís Alanís, Antonio Alanís Garza, Francisco Ochoa, Antonio Garza, Ignacio Alanís, María Ignacia Alanís, Rosalía Alanís, Luis Rodríguez, y Florentino Alanís. AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 23, abril 18, 1862.

el cabildo le había pedido la presentación de sus títulos. Así la subasta de esas propiedades se había suspendido una y otra vez. En agosto de 1856, ya promulgada la ley de Desamortización, los síndicos procuradores recomendaron la suspensión del remate de dichas tierras “en virtud de no ser oportunas las presentes circunstancias” que se referían a la guerra de Reforma y al distanciamiento con el Gobierno central. Pero haciendo caso omiso de esa recomendación, el gobernador, con seguridad preparándose para la enajenación de esos bienes, ordenó dos días después realizar diligencias de apeo y deslinde de la propiedad.¹⁴

Cuando en agosto de 1857 se publicaron las bases para la subasta de las tierras de la boca del río San Juan, nuevamente el licenciado Morales envió un oficio al cabildo, haciendo presente que “el remate que se realizará de un sitio y cuatro caballerías de la Virgen, se hará en perjuicio de mis intereses, por lo que protesto para hacer valer mis derechos contra el comprador o contra la misma Ciudad si así fuere conveniente”, pero no presentó los títulos de su propiedad. A finales de año, Morales se presentó como postor ofreciendo 300 pesos por las tierras, pagaderos en dos años.¹⁵ Sin embargo, siguiendo el ordenamiento de la ley, las tierras se vendieron a sus antiguos arrendatarios, entre quienes finalmente no apareció Manuel Antonio Morales. La venta de las tierras rústicas de los propios no significó el término de la desamortización, ni tampoco el cabildo de la ciudad dejó por ello de percibir recursos por derechos de propiedad, ya que el Ayuntamiento continuó administrando las tierras del ejido.

En relación a las tierras del ejido, como ya se trató en el capítulo anterior, estaban ocupadas y arrendadas a los particulares desde finales del siglo XVII. A partir de la desamortización los vecinos pudieron comprarlas y adquirir la propiedad plena de sus posesiones. Con la puesta en vigor de la ley Lerdo del 26 de junio de 1856, el número de adjudicaciones de tierras para solar o labor otorgadas por el cabildo de Monterrey ya había aumentado a partir de los primeros meses de 1857 en relación a las adjudicaciones realizadas durante los años anteriores.

Entre 1854 y 1864 el cabildo de Monterrey registró haber realizado un total de 996 adjudicaciones de tierras ubicadas dentro del ejido. De ellas 367, es decir el 36.8 por ciento fueron ventas. La venta de las tierras de la ciudad fue un instrumento usado por el Gobierno vidaurrista para

¹⁴ AMM. Acta del Cabildo de Monterrey, septiembre 13 y 15, 1856.

¹⁵ *Ibid.*, agosto 19 y noviembre 30, 1857.

procurarse los recursos necesarios para sostener las campañas militares, por lo anterior, no debe extrañar el dinamismo en el mercado de la tierra a pesar de hallarse en guerra.

Cuadro 2. Porcentaje de ventas entre 1854 y 1864

Año	Adjudicaciones	Merced o ventas	Porcentaje	Arrendamientos	Porcentaje	Trasposos	Porcentaje
1854	64	19	29.6	26	40.6	19	29.6
1855	57	17	29.8	26	45.6	14	24.5
1856	69	14	20.2	34	49.2	21	30.4
1857	115	40	34.7	43	25.2	29	25.2
1858	57	9	15.7	23	40.3	24	42.1
1859	94	38	40.4	31	32.9	24	39.1
1860	103	30	29.1	42	40.7	31	30
1861	144	54	37.5	70	48.6	21	14.5
1862	112	62	43	35	31.2	13	8.6
1863	84	39	46.4	28	33.3	18	21.4
1864	97	45	46.3	25	25.7	27	27.8
	996	367	36.80	383	38.40	247	

Fuente: AMM. Actas del Cabildo de Monterrey 1854-1864

Las cifras del cuadro expresan el aumento considerable de ventas de tierras registradas después de 1858. El porcentaje de arrendamientos siguió siendo muy importante porque el uso del censo enfiteútico, es decir el crédito a perpetuidad, continuó siendo común. Asimismo se observa cómo las ventas aumentaron en 1861 y en 1862, años de paz relativa entre la guerra de Reforma y la invasión francesa. En 1854, la ciudad reconoció tener en arrendamiento 191 días de agua, 118 días regaban solares y sólo 73 estaban destinados para regar tierras de labor en el ejido y arrendados a particulares. De lo anterior se desprenden dos cosas: que el agua destinada para uso doméstico representaba casi un 25 por ciento más que la destinada para explotar la tierra, y que casi la mitad del territorio del ejido se encontraba ocupado para vivienda.

Antes del decreto del 9 de marzo de 1858, el cabildo presionado por las demandas de los propietarios de los derechos sobre el agua, se vio obligado a desamortizar una zona al interior del ejido de dieciocho caballerías y un tercio (770.22 hectáreas aproximadamente) para repartirla entre los propietarios y arrendatarios de esa agua. En la tierra señalada estaría comprendida una caballería hacia adentro del ejido a partir la línea norte. A los individuos que tuvieran mercedes de agua se les

adjudicaría toda la tierra que pudieran regar, pero sólo con autorización del Congreso del estado se les podrían adjudicar más de ocho caballerías. A los arrendatarios se les adjudicarían 28 surcos del agua de Santa Lucía, dividida en dos acequias de catorce surcos cada una, cantidad señalada a la ciudad por el Tribunal de Aguas.¹⁶ Una vez que se firmaron los acuerdos con los particulares mediante los que se les reconocieron sus derechos sobre el agua de Santa Catarina, en 1857 el gobernador ordenó:

... puede cumplirse con la ley de desamortización en todo aquello que pertenezca en cuestión de los fondos de propios como son las diez y ocho caballerías que tienen en merced con la agua que legalmente les corresponda, dejando pendientes los sobrantes de agua de los Nogales y Santa Lucía, hasta que se ponga en práctica el arreglo de aguas y se sepa cuales son los sobrantes mercedados a este Ayuntamiento por la legislatura estatal de 1853.¹⁷

La enajenación de las tierras del ejido fue de nuevo autorizada por el Gobierno del estado en enero de 1858. Tres meses después fueron presentadas las bases para la venta de esas tierras.

- 1a. Que se lleve a cabo y debido efecto la ley del 9 del corriente que manda vender los ejidos. 2a. Que la noticia previa que habla el artículo 2o. de la Ley se forme por una Comisión de dos regidores con uno de los Síndicos y el mayordomo de propios.
- 3a. Que se nombren por el Ayuntamiento dos personas honradas y de conocimiento en la materia para que la primera nombrada sirva de perita valuadora en las tierras arrendadas y ella y la segunda nombrada avalúen los terrenos no arrendados o insultos (*sic*) previa la designación de las porciones regulares de que habla el artículo 4o de la Ley.
- 4a. Que conforme a ésta, queda al prudente arbitrio del Alcalde 1o. determinar si se han de reservar doscientas manzanas o menos para mover pobladores.
- 5a. Que en el otorgamiento de escrituras se turnen los dos Síndicos por semanas, quienes bajo su responsabilidad, cuidarán del cumplimiento de los artículos 5o., 6o., 10o., 13o., y 14o., de la Ley.
- 6a. Que los réditos se paguen por censatarios por tercias adelantadas, los que declaran los Procuradores de consignar en las escrituras que se ofrecieran.
- 7a. Que por conducto de la Secretaría se prevenga al mayordomo de propios lleve cuenta separada de lo que se

¹⁶ AMM. Acta del Cabildo de Monterrey, julio 9, 1857.

¹⁷ El 18 de abril de 1853 el Congreso del estado había otorgado en merced a la ciudad todos los sobrantes que resultaran en los ojos de agua de los Nogales y Santa Lucía, una vez que se habían reconocido las mercedes de los particulares. *Ibid.*, julio 27, 1857.

producirá por los réditos de los capitales que se impongan, conforme a la ley, a fin de que las tres cuartas partes de dichos réditos se destinen a los gastos ordinarios de la Municipalidad, y la otra cuarta parte a fomentar la instrucción.

Diez capitulares aprobaron las bases, pero los regidores Juan N. Margáin, David Cantú y José Juan Garza Chapa, se abstuvieron de hacerlo y protestaron porque opinaban que “la venta traería grandes inconvenientes y prejuicios al estado”.¹⁸ Fuera de esta oposición presentada por los regidores del cabildo de Monterrey, no se ha encontrado otro rasgo de resistencia por parte de los cabildos o de los pueblos para realizar la desamortización de sus bienes. En España, como señala Francisco Tomás y Valiente, unos pueblos realizaron por iniciativa propia la venta de sus tierras, mientras otros por largos periodos se opusieron y se resistieron a ello.¹⁹ En México, en la Asamblea Constituyente de 1856 solamente hubo el voto particular del diputado José María del Castillo Velasco en oposición a la desamortización de las tierras de los pueblos, aunque su opinión no se tomó en cuenta. Castillo propuso que “todo pueblo de la República debe tener terrenos suficientes para el uso común de los vecinos”. Opinó que en caso necesario, el pago de las propiedades para dotar a los pueblos quedara a cargo de los estados, y propuso que al menos debían conservarse los “ejidos y propios o arbitrios”.²⁰

En Monterrey las primeras enajenaciones de tierras en el ejido se realizaron según lo establecido en el artículo 8 del decreto número 11 del Congreso estatal del 27 de agosto de 1857 que mandó otorgar una caballería de tierra, para cada tres surcos y medio de agua. Pero las subastas del agua llevadas a cabo en 1858 otorgaron tres cuartos de caballería por cada día de agua, porque la ley se refirió a los surcos como unidad de medida, mientras que en las subastas se usó la unidad de reparto.²¹ Como se puede apreciar, el decreto sobre la desamortización del agua se elaboró bajo las mismas bases del decreto estatal número 11 de 1857.²² Pero el decreto estatal del 9 de marzo de 1858, que ordenó la enajenación de las tierras de ejidos y propios para Nuevo León y Coahuila,

¹⁸ AMM. Acta del Cabildo de Monterrey, enero 4 y abril 5, 1858.

¹⁹ Francisco Tomás y Valiente, *El marco político de la desamortización en España*, Editorial Ariel, Barcelona, 1971., pp. 55-58.

²⁰ Miguel Mejía Fernández, *Política agraria en México en el siglo XIX*, Siglo Veintiuno Editores, México, 1979, pp. 144-145.

²¹ Para medir el volumen se usaban los surcos y para los repartos se otorgaban como medida el día, hora o minutos de agua.

²² Este decreto reglamentó las mercedes de agua en el estado y derogó las disposiciones anteriores contenidas en los decretos 122 y 123 de 1851 y 1852, respectivamente.

dinamizó la oferta y la demanda de aguas y tierras, al mismo tiempo que se desataron múltiples conflictos y reclamos entre los arrendatarios en todo el estado. A pesar de ello, se adjudicaron desde solares de 25 pesos hasta la cantidad de 30 manzanas a un sólo individuo, en venta, al contado o a censo redimible con un 7 por ciento de interés anual.

En 1858 en el mejor de los puntos de la ciudad, es decir, en el barrio llamado del Nuevo Pueblo del Norte, la manzana de tierra de cien varas en cuadro, se tasó a 20 pesos cada una. Los mil solares que la ciudad tenía arrendados en 1854 ocupaban 250 manzanas, por lo tanto el valor del predio ocupado por solares era de 5 mil pesos.

En 1860 el Gobierno estatal ordenó a las autoridades municipales de los pueblos que para el reparto de solares hicieran en el ejido una reserva conveniente de tierras que no se hubiesen enajenado.²³ Al año siguiente las adjudicaciones de tierra en el ejido fueron suspendidas temporalmente a causa de los múltiples litigios que en algunas municipalidades llegaron a causar desórdenes. Tres meses después, la necesidad de recursos públicos hizo que el reparto continuara su curso.²⁴

Para entonces ya había desconocimiento por parte de las autoridades municipales y estatales de la cantidad de tierra desamortizada, pues a causa de las guerras intestinas características del periodo, las Haciendas públicas se encontraban en desorden. El mismo problema se registró en la ciudad de Guadalajara, en donde ocho años después de la desamortización el cabildo de aquella ciudad declaró “no conocer cuántas fueron las propiedades que finalmente se enajenaron y cuántas seguía aún conservando”.²⁵

En 1865 fueron requeridas para su revisión por el Gobierno de Nuevo León las mercedes de terrenos en el ejido de la ciudad de Monterrey. En esas escrituras aparece que en las adjudicaciones fueron preferidos los antiguos arrendatarios, que en su mayoría las poseían en arrendamiento enfiteúutico, y después de 1858 solicitaron su compra al Ayuntamiento. Sin embargo, muchas de esas propiedades en los años posteriores fueron vendidas a otras personas, según los testimonios existentes en los libros notariales.

²³ AGENL. Circulares. Circular número 41 de la Secretaría del Gobierno de Nuevo León y Coahuila. Caja /1860.

²⁴ AGENL. Leyes, Decretos, y Circulares. Circular número 13 de la Secretaría General de Gobierno del Estado de Nuevo León y Coahuila. Caja 1861.

²⁵ Eduardo López Moreno, *La vivienda social: una historia*, Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana, México, 1996, p. 178.

El cabildo de Monterrey continuó otorgando adjudicaciones de tierra en venta y arrendamiento dentro del ejido. Entre 1865 y 1876 a pesar de la ocupación por las fuerzas francesas (del 26 de agosto de 1864 al 26 de julio de 1866) y de los conflictos locales causados durante las revoluciones de la Noria y Tuxtepec, las adjudicaciones de tierra continuaron.

Durante esa década el Ayuntamiento de Monterrey otorgó un total de 953 adjudicaciones de las cuales el 41 por ciento fueron ventas, el 29.5 por ciento fueron arrendamientos y el 29.3 por ciento fueron traspasos. El porcentaje de las ventas o mercedes aumentó con respecto a la década anterior, no obstante que durante 1872 Nuevo León se mantuvo en estado de sitio y las autoridades municipales no se reunieron. El uso del crédito enfiteútico siguió siendo muy común de ahí que se continuara arrendando la tierra.

Cuadro 3. Porcentaje de adjudicaciones en el ejido de 1865-1876

Año	Total Adjudicaciones	Mercedes o ventas	Porcentaje	Arrendamientos	Porcentaje	Traspasos	Porcentaje
1865	135	70	52	13	9.6	52	38
1866	61	23	38	7	0.1	31	51
1867	155	49	32	52	34	54	35
1868	143	59	41	58	41	26	18
1869	112	40	36	49	44	23	21
1870	101	32	32	51	50	18	18
1871	53	23	43	15	28	15	28
1872	56	27	48	12	21	17	30
1874	31	18	58	5	16	8	26
1875	63	27	43	10	16	26	41
1876	43	23	53	10	23	10	23
Total	953	391	41	282	30	280	29

Fuente: AMM. Actas del Cabildo de Monterrey 1867-1876.

En ese decenio el adjudicatario más sobresaliente fue Jesús González Treviño que mediante seis transacciones adquirió 31 manzanas de tierra ubicadas en el Repueblo del Norte y en los Tijerinas, además compró un terreno de temporal en la Boquilla y tres días quince horas de agua de los Nogales.

Con la desamortización, algunos individuos compraron más de treinta manzanas. El comprador pagaba además el 5 por ciento del valor de la propiedad por concepto de alcabala y el gasto de la escritura.²⁶

En una revisión de la legislación sobre ejidos, Robert J. Knowlton destaca la importancia de la desamortización como un instrumento de transferencia de la propiedad imperfecta a la propiedad plena. En su trabajo destaca las diferencias en la legislación sobre ejidos en varios estados durante el siglo XIX. Llama la atención dos cuestiones en el trabajo de Knowlton. La primera es que no menciona a lo largo del artículo las tierras de propios, tierras cuya funcionalidad las distinguía de las tierras del ejido y que también fueron desamortizadas.²⁷ Lo anterior hace pensar que los bienes de propios se habían perdido en la oscuridad de la historia o que fueron tan pobres que nada significaron, o bien que el autor está sumando las tierras de propios a las del ejido. De cualquier forma, dada la importancia de los recursos provenientes de esos bienes en las Haciendas locales, su pérdida tuvo significativos efectos en las tesorerías municipales. Esta consideración ausente en el texto citado, permite explicar en parte las singularidades de cada estado y hasta las contradicciones de la legislación federal. Knowlton destaca cómo después de la desamortización se siguieron otorgando esos bienes a los pueblos, cómo en algunos lugares se solicitaba el reparto del ejido y en otros pueblos se demandaba su devolución. De este modo, se daba simultáneamente un proceso de desintegración de los ejidos a causa de su reparto y otro de restauración de los mismos, por efecto de la dotación de bienes para el patrimonio municipal de los pueblos. Un ejemplo de restauración tardía, lo encontramos en el municipio de Santa Catarina aledaño a la capital de Nuevo León en donde varios vecinos cedieron en 1886 al Ayuntamiento tierras en calidad de propios y a las pocas semanas se informó que habían sido trazados solares y manzanas y vendidos en su totalidad mediante pública subasta.²⁸

La amplia legislación que Knowlton reproduce, correspondiente a diversas entidades y que se extiende del siglo XIX hasta la Constitución de 1917, muestra que se intentó en todos los casos

²⁶ AGENL. Justicia. Jueces de Letras. Asuntos de Tierras. Caja 2258/1860-1941.

²⁷ En ese trabajo se citan las distintas órdenes y ocurros de los pueblos de Veracruz, Yucatán, Chiapas, Tabasco, Sonora, Chihuahua, Baja California, Michoacán, Jalisco, emitidas a lo largo del siglo antepasado, todas referentes a las tierras del ejido. Robert J. Knowlton, "El ejido mexicano en el siglo XX" en *Historia Mexicana*, volumen XLVIII, núm. 1, El Colegio de México, México, 1998.

²⁸ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros Monterrey. Caja/1886.

resolver dos cuestiones: la obtención de una fuente de ingresos para las haciendas locales y la creación de numerosos propietarios. Lo primero, requería dotar de bienes a los pueblos y comunidades representadas por los Ayuntamientos, pero dada la prohibición de poseerlos, la corporación municipal debía de inmediato traspasarlos a los particulares, es decir, ponerlos de inmediato al primer postor en pública subasta o adjudicación por solicitud, así las municipalidades tendrían la oportunidad de convertir en capital esos bienes y disfrutar de los réditos y de los arrendamientos de la tierra que así se solicitaba.

Una última cuestión que es necesario enfatizar, que el citado artículo no menciona, es la distinción en la funcionalidad de las tierras de los pueblos de indios y de las ciudades de españoles, así como, la de los recursos de esas tierras en las Haciendas municipales. Hay varias diferencias, pero nos podemos centrar en una sola, y es la funcionalidad del ejido. En los pueblos de españoles el ejido servía para que la población creciera a su costa, en cambio en el ejido del pueblo de indios ni siquiera se podía edificar; el caserío se situaba en el fundo legal, según la definición de García Lemus. Siendo así, no es de extrañar que los ejidos de Monterrey, así como el de Guadalajara, estuvieran altamente ocupados al mediar el siglo XIX, y no dudamos que el de la Ciudad de México hubiera sido rebasado por casi trescientos cincuenta años de crecimiento de la capital mexicana. Es de notar también, según se señala en el citado texto, que la gran mayoría de los pleitos en defensa del ejido se registró en estados con fuerte densidad indígena, es decir donde el ejido conservó su tradición comunal. Así la legislación de ejidos continuó emitiéndose en los diferentes territorios a lo largo de la segunda mitad del siglo XIX, incluso después de la desaparición de la prohibición para que las corporaciones civiles pudieran nuevamente ser poseedoras de bienes raíces, promulgada en 1901.²⁹

El proceso de desamortización que afectó a los pueblos de indios ha sido mucho más estudiado que el de los bienes de las corporaciones municipales. Al estudiar Michoacán y Jalisco, Knowlton es de los pocos autores que ha avanzado en el estudio de la desamortización civil, sobre todo para Morelia y Guadalajara. Sin embargo, al hablar de otras localidades pertenecientes a esos estados, este autor no especifica si la desamortización afectó a pueblos indígenas o a pueblos

²⁹ Robert. J. Knowlton, *op. cit.* pp. 71-96.

de españoles.³⁰ Saber esto es importante, porque en el primer caso se afectarían tierras e intereses comunales, mientras que en el segundo se afectarían derechos de propiedad de los Ayuntamientos. Una última precisión de gran importancia es que el proceso desamortizador fue paralelo a la dificultosa construcción del Estado Nacional; de ahí que no sorprenderá encontrar más particularidades en la medida en que la investigación avance en cada región. El estudio de Jane Dale Lloyd sobre la desamortización civil de 1901 en Chihuahua, además de mostrar un caso singular y tardío es un ejemplo de la diversidad.³¹

Los derechos sobre el uso del agua y las subastas

El derecho al uso del agua fue un factor determinante de la extensión de la propiedad de la tierra. El histórico problema del agua en el noreste apenas ha sido atendido por varios trabajos específicos recientes. En ellos se ha destacado principalmente la lucha por el vital líquido en las zonas más regadas y productivas en el sur del estado. De igual forma, los trabajos sobre el régimen de la propiedad de la tierra abordan diversas problemáticas, en cambio la propiedad del agua, los derechos sobre su uso y la forma como esos derechos se transfirieron de los municipios a los particulares no han sido suficientemente explicados.

Es necesario señalar que para medir el volumen y para distribuir el agua se usaron unidades distintas. En el primer caso se utilizaron los surcos, los bueyes, las naranjas y los limones y para el segundo los días y horas.³² (Ver Anexo 2) Este último método podía utilizarse cuando, en casos como el de la ciudad de Monterrey, ya se contaba con obras hidráulicas como sacas o cajas de

³⁰ *Ibid.*, pp. 25-61.

³¹ Jane Dale Lloyd, "Desamortización tardía; el caso de privatización porfiriana en el noroeste de Chihuahua 1905-1911" en Romana Falcón y Raymond Buve (compiladores) *Don Porfirio presidente..., nunca omnipotente. Hallazgos, reflexiones y debates. 1876-1911*, Universidad Iberoamericana, Departamento de Historia, México, 1988, p. 21.

³² La unidad de medida para el volumen del agua fueron los bueyes y los surcos. Un buey de agua es la cantidad que pasa por un boquete que mide una vara cuadrada. Un surco de agua pasa por un boquete que mide la 48ava. parte de un buey. Otras cantidades menores son: la naranja que corresponde a 144ava. parte de un buey. Un buey produce 159 litros de agua por segundo, mientras que un surco produce 6 litros y medio de agua por segundo. Los surcos, bueyes, naranjas y limones fueron unidades de medida del volumen del agua mientras que los días, horas y minutos fueron medidas para el reparto. Ver cuadro al final de este trabajo. *Ordenanzas de Tierras y Aguas o sea: Formulario geométrico decimal*. Obra publicada por Mariano Galván, impresa por Leandro J. Valdés, segunda edición, corregida y aumentada, México, 1844, pp. 149-182.

agua, bocines, acueductos o acequias para llevar el agua y repartirla, por lo tanto, la distribución se hacía de acuerdo al tiempo necesario para regar una porción determinada de tierra.³³ También es pertinente señalar que las medidas de agua antiguas no consideraban la velocidad del agua y que no existía en la Nueva España y posteriormente en el México independiente una técnica para medir la velocidad del agua.

Para distribuir el agua las autoridades municipales consideraron que un día de agua era suficiente para regar un tercio de caballería, es decir, 14.26 hectáreas. Un segundo punto que es pertinente aclarar es la distinción entre arrendatarios y accionistas del agua. Mientras solamente unos cuantos individuos y corporaciones tenían derechos sobre su uso, los denominados accionistas, muchos otros, solamente eran arrendatarios. Los accionistas poseían títulos de propiedad y en su mayoría eran también los dueños de las sacas de agua necesarias para hacer llegar el líquido por medio de acequias a cada labor o solar que se pretendía regar. Muchas de esas obras se hacían con la inversión de varios beneficiarios del agua. Los derechos de época colonial sobre el uso del agua fueron reconocidos por las autoridades republicanas, siempre y cuando el titular pudiera pagar el valor del bien sobre el que pretendía ejercer aquel derecho. El estado percibía recursos por el reconocimiento de esos derechos generalmente en manos de los miembros de las élites locales.

Cada vez que el cabildo quería rematar agua a los particulares consumidores domésticos, tenía que respetar la cantidad de agua que les podía corresponder a los propietarios de los títulos antes de realizar la operación. En respuesta a los conflictos que se repetían cada cinco o diez años se creó el Tribunal de Aguas en 1851. Los accionistas o derechohabientes del agua la compartían con los arrendatarios, pero con la misma agua muchos de ellos regaban individualmente sus propios cultivos, ubicados dentro de las mismas propiedades de los accionistas.³⁴

Los arrendatarios fueron los primeros beneficiarios de la desamortización, así lo estipulaba explícitamente la ley, pero además lo fueron, porque el agua se vendió y con ello obtuvieron la propiedad definitiva de la tierra y de la cantidad de agua que pudieron pagar. También por una

³³ Lo que establecen los documentos consultados respecto al tamaño del marco o data para cada medida de agua, explican que es del tamaño de la abertura por la que pasa el agua, sin pasar por alto que la velocidad a la que se mueve el agua modifica la cantidad de agua que pasa en un tiempo dado.

³⁴ Mientras los individuos aseguraban los cultivos para su propia manutención y la de su familia, podían argumentar que el agua era insuficiente para regar las tierras del común, es decir con aquéllas que pertenecían al conjunto de accionistas y que en general estaban destinadas al mercado.

única vez, el Ayuntamiento reconoció los derechos antiguos y les dio a los tenedores la oportunidad de pagarlos y obtener el uso del agua que según los títulos les correspondían. Durante la desamortización el problema del acceso al agua no se centró en la discusión de la validez de aquellos derechos sino en la disponibilidad real del agua que los títulos amparaban y las necesidades que la población debía cubrir.

La ciudad de Monterrey se regaba con el agua de cuatro vertientes distintas: del río Santa Catarina, de los ojos de Santa Lucía, del ojo de agua de los Nogales y del agua que salía del potrero de la hacienda de Santa Catarina. La ciudad poseía derechos sobre su uso, mercedados por el fundador, pero también los particulares poseían mercedes que les otorgaban derechos sobre el agua de aquellas mismas vertientes. Además, una parte de la misma era compartida con el pueblo de Guadalupe. Fue hasta finalizar el siglo XVII cuando las autoridades municipales se vieron obligadas a intervenir en el reparto del agua, pues hasta entonces se puso en evidencia su escasez. Esa división de las aguas de la ciudad y de los particulares ofreció la oportunidad a la corporación de abrir nuevos poblamientos y arrendar el agua. Sin embargo, muchos de los arrendatarios usaban el agua desviándola para regar las tierras propias, abandonando las arrendadas. Lo anterior es muy significativo ya que indica que el interés principal de los arrendatarios era el uso del agua, mientras que no tenían necesidad de tierra o el agua arrendada no era suficiente para regar unas y otras.

En 1851 se creó un Tribunal de Aguas para solucionar el problema de la distribución, revisó las antiguas mercedes de los particulares y definió las vertientes y las cantidades del líquido que los particulares y la propia corporación podían disfrutar conforme al decreto 122 del 3 de octubre de ese año.³⁵ Ese decreto señalaba que una tercera parte de los productos del arreglo de las aguas fueran aplicados a la municipalidad y las otras dos restantes al estado (artículo 16), lo cual implicó la injerencia de la Hacienda estatal en los recursos municipales. Por otro lado, el decreto favorecía a los antiguos propietarios que desde hacía tiempo reclamaban sus derechos, ya que para su reconocimiento y para el reparto del agua, las mercedes antiguas otorgadas a los primeros pobladores, tenían prioridad sobre las más recientes.³⁶ En 1854 se llegó a un acuerdo con los particulares sobre

³⁵ El Tribunal quedó conformado por un individuo nombrado por la legislatura estatal, el gobernador y el ministro del Superior Tribunal de Justicia.

³⁶ ACENL. Decreto número 122 del 3 de octubre de 1851. Caja /1851.

el reconocimiento de los títulos, pero ese convenio iniciado con el Gobierno conservador, quedó interrumpido, hasta que posteriormente cuando el gobernador Vidaurri llegó al poder se firmó, unos cuantos meses antes de la desamortización.

Los Gobiernos conservadores de la primera mitad del siglo XIX habían otorgado mercedes a los particulares que amparaban derechos sobre el agua. Esto causó pugnas entre antiguos y nuevos propietarios: los primeros reclamaban el derecho prioritario de que el agua les fuera repartida primero a ellos y después la corporación dispusiera de la que le correspondía. Una vez más, en 1857 la administración estatal solicitó a los particulares la presentación de los títulos de propiedad para definir los bienes que la ciudad podía vender, pues el desconocimiento de las mercedes en manos de los particulares impedía a los representantes estatales evaluar y disponer de los sobrantes de agua que resultaran una vez reconocidos los derechos. Una reforma introducida por el decreto número 11, del 16 de octubre del mismo año, estableció que las mercedes antiguas y las recientes tendrían iguales derechos.³⁷ Además este decreto solucionó otros problemas, pues en las antiguas mercedes no se especificaba la cantidad de agua que amparaban, por lo cual, se estableció reconocer 3.5 surcos de agua por cada caballería de tierra o un día de agua para cada tercio de caballería. De igual manera cuando no se especificaba la cantidad de tierra, se optó por reconocer un máximo de doce caballerías de tierra es decir 513.38 hectáreas, por cada merced o título de propiedad. Así, ese año, el Tribunal reconoció a los particulares, las antiguas mercedes que les otorgaban agua de la misma que abastecía a la ciudad y por lo tanto tierra dentro de su ejido o aldeaña a ella.³⁸

De esa forma, el ex gobernador, licenciado José de Jesús Dávila y Prieto y su pariente Francisco González Prieto, hicieron que se les reconocieran cinco antiguas mercedes otorgadas a los primeros pobladores de la ciudad, que amparaban 26 caballerías de tierra y 91 surcos de agua. Casualmente la cantidad de tierra y de agua de estos propietarios no contradecía lo establecido en el decreto número 11 de 1857. Según ellos, estas mercedes las habían adquirido por herencia y compra de su causante, el general Diego de Ayala. Otros importantes propietarios resultaron ser

³⁷ En 1858 ese obstáculo fue sorteado por las facultades extraordinarias del Ejecutivo del estado no mencionando privilegio para algunos, sino reconociendo los derechos de todos. De esta forma los antiguos, los nuevos y los futuros propietarios serían tratados por igual. Aunque todavía más adelante se reservó el derecho de los antiguos censatarios sobre los bienes desamortizados.

³⁸ ACENL. Caja /1851 y caja /1857. Decreto número 122 octubre 3 de 1851, y Decreto número 11, agosto 27 de 1857.

Rafael Francisco de la Garza y su hijo, el licenciado del mismo nombre, que tenían mercedes en su poder por 36 surcos de agua y ocho caballerías de tierra (342.32 hectáreas). Es de notar que Garza poseía mucha más agua que la necesaria para regar esa cantidad de tierra. Un último caso se dio a raíz de las mercedes presentadas por Gregorio Zambrano, uno de los hombres más influyentes y de los comerciantes más acaudalados de la época, quién registró mercedes antiguas que amparaban un total de catorce surcos de agua para regar cuatro caballerías de tierra. Es muy probable que Zambrano se hiciera de esos títulos tomándolos en garantía por préstamos que nunca logró cobrar. Por su parte, la ciudad de Monterrey registró mercedes por un total de setenta surcos de agua y 26 caballerías de tierra, equivalentes a mil 112.54 hectáreas.

El asunto de la propiedad del agua, su cuantía y medida, así como su distribución representaron un problema para las autoridades republicanas, tanto por la complejidad técnica del cálculo de su volumen, como por la antigüedad y el carácter de su posesión y por supuesto también sobre la forma equitativa de su reparto. Las antiguas mercedes, representaron más que bienes, derechos de propiedad que se hicieron reconocer siempre que el Gobierno pretendió alterar el régimen de propiedad o cuando intentó ampliar el acceso a ella. La tierra sin agua carecía de valor, por lo tanto la propiedad del agua, en última instancia determinaba la cantidad de tierra que la ciudad podía distribuir y la que los particulares podían explotar.

Para la Hacienda municipal, por otro lado, los recursos provenientes del arrendamiento de agua eran mucho más elevados que los que se derivaban de la tierra. Su recaudación era más expedita por tratarse de un elemento vital para la subsistencia; en cambio, el alquiler de la tierra podía esperar. Por el sistema de acequias y bocines, y sobre todo, por la propia atención del vecindario, la distribución y el control administrativo se hacían más eficientes y el suministro del agua podía ser interrumpido. En cambio, para perder la tierra por adeudo, el juicio era largo; además, por ser tan alto el número de arrendatarios morosos, el municipio en pocas ocasiones les quitó la tierra. Aunque en algún caso, cuando se trató de agua y tierra altamente demandadas, la corporación incautó bienes raíces con todas sus mejoras a los arrendatarios morosos, como fue el caso que se verá adelante, de Antonio Peña Saldívar, propietario del barrio de la Purísima.

Al mismo tiempo que la demanda de agua aumentaba constantemente con la apertura de nuevos poblamientos al norte y al sur de la ciudad, los arrendatarios se resistían a cualquier

variación en el precio. En marzo de 1856, en vista de la recarga de agua, el Ayuntamiento acordó un aumento provisional de 30 pesos a los arrendatarios del agua de Santa Catarina. Cuando éstos protestaron, el cabildo mandó que se les retirara el agua y se repartiera a otros; con lo cual los arrendatarios se vieron obligados a aceptar el aumento de la cuota.

También la apertura de los establecimientos industriales, como la fábrica de hilados y tejidos La Fama de Nuevo León, el molino de trigo, las tenerías y dos fundiciones, elevaron el consumo del agua y requirieron de las autoridades municipales un mínimo de seguridad para los propietarios sobre el acceso al líquido indispensable para el movimiento de sus máquinas.³⁹ Antes de las subastas del agua ordenadas por la ley de Desamortización, los síndicos procuradores en 1857 recomendaron en un dictamen que: “en caso de venta del agua de Santa Catarina, se imponga como condición a los compradores, que la tomen después de haber servido a la máquina de hilados La Fama y que no aumenten la pensión (del agua) que tuviesen impuesta cuando se verifique la enajenación”. Pero un año después los procuradores negaron el aumento de agua a las concesiones otorgadas en el pasado, a los curtidores Joaquín Canales, Leandro Aguilar y Antonio Parra, pero rechazaron la nueva solicitud de agua para las tenerías de Ignacio García y Juan de la Garza Treviño, sólo se concedió agua para la acequia de las Labores Nuevas para las tenerías de Juan Olvera y de Isidro Gutiérrez. Ese año los propietarios de las curtidurías pagaban 24 pesos anuales por el uso de una naranja de agua que recibían del bocín de las Tenerías, que correspondía al agua de Santa Catarina. Otros propietarios también reclamaban sus derechos, Jacinto Lozano, dueño del molino de trigo y los dueños de las tenerías establecidas al oriente de la ciudad, constantemente presentaron demandas y querellas, solicitudes y traspasos de varias cantidades de agua.

La ciudad arrendaba, antes del reconocimiento de los derechos de los particulares, 26 surcos de agua. La mayor parte del agua asignada a la ciudad estaba arrendada, porque las ventas, antes de la desamortización, se realizaron por tiempo definido que varió entre siete y diez años.⁴⁰ Juan López Peña, arrendatario de una naranja de agua con la que regaba su quinta del barrio de la

³⁹ AMM. En el Acta del Cabildo de Monterrey de agosto 20 de 1855, se asentó la autorización para el uso del agua de Santa Catarina a la Compañía Minera San Pablo, propiedad del español Lorenzo Oliver, a la que se le impuso cuatro pesos mensuales de cuota por el agua. En el Acta de Cabildo de Monterrey del 27 de enero de 1857, se autorizó a usar agua de Santa Catarina a la fundición de metales de Benito Shonfield, Adolfo Branch y Enrique Mc. Klenbourger.

⁴⁰ AMM. Acta de Cabildo de Monterrey, julio 17, de 1857.

Purísima, logró comprarla en 1856 por 500 pesos. En noviembre de 1857, el Gobierno del estado autorizó la venta de un limón de agua del río Santa Catarina a favor de José María Luna, pagador del Ejército del Norte.

El cabildo también podía retirar el derecho al uso del agua. En 1855 a Antonio Peña Saldívar se le canceló su derecho sobre una naranja de agua, se le acusó de hipotecar y subarrendar la tierra y el agua y de no pagar puntualmente las rentas. Peña Saldívar, además, disfrutaba sin renta alguna, de cuatro solares de tierra, suficiente para producir cuatro fanegas y tres almudes de sembradura, que le generaban una ganancia de 27.50 pesos anuales. Peña solicitó la restitución de sus bienes por escrito y en persona, por espacio de dos años, su solicitud fue rechazada ya que sus bienes habían sido inmediatamente repartidos.⁴¹ También los arrendatarios fueron acusados frecuentemente de hacer uso indebido de la tierra. Clemente Flores fue demandado por vender a terceros solares y manzanas que el Ayuntamiento le había adjudicado en arrendamiento.⁴²

El sistema de presas y acequias que cruzaba la ciudad requería de mucha atención por parte del Ayuntamiento y por los mismos particulares. La construcción de pasos y puentes, la limpieza de los canales y las diversas obras de conducción del líquido, hacían necesarios recursos materiales que sólo eran posibles con la participación conjunta de vecinos y autoridades. Muchas veces además de arrendar el agua, los particulares se hacían cargo de los gastos de las obras para conducirla, con la condición de asegurarse el acceso al líquido y por supuesto, a la tierra. En agosto de 1854, se acordó convocar a empresarios para la construcción de una saca de agua proyectada en un punto sur de la ciudad llamado la Boquilla. Agapito García Dávila y Mariano de la Garza, propusieron tomar por su cuenta la empresa “si la ciudad nos cediera la mitad del agua de la toma y de la tierra que con el agua de la saca se regase”.⁴³ El mismo año los pobladores del Repueblo de San Luis, o Repueblo del Sur, solicitaron que se les concediera el uso de la cuarta parte del agua de los Nogales, ofreciendo hacer a sus expensas los gastos del costo de su conducción, en caso de dispensarles el arrendamiento por cinco años. En cuanto a las cuotas por agua, en febrero de 1854, como resultado de los arreglos efectuados con los arrendatarios de la hacienda de Tijerinas, el Gobierno del estado informó a las autoridades del cabildo:

⁴¹ *Ibid.*, junio 4, 1855.

⁴² AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1840.

⁴³ AMM. Acta de Cabildo de Monterrey, agosto 6, 1854.

1a. Cada día de agua de los Nogales debe pagar 18 pesos anuales, mientras la cantidad de agua sea suficiente para regar; disminuyéndose la renta en proporción a la disminución de la agua. 2a. No se puede dar en arrendamiento por ocho o más años por ser perecedera la agua, y extendiéndose la población necesitará aun de las labores para solares.⁴⁴

En abril de 1854 los vecinos del nuevo Repueblo del Norte pagaban al mayordomo de propios por el arrendamiento de agua de los Nogales, 30 pesos anuales. Los usuarios de las Tijerinas, cuya agua se recogía del río Santa Catarina pagaban 800 pesos anuales. Además la quinta de Domingo Martínez pagaba 100 pesos cada año. También para los arrendatarios del nuevo Repueblo, el precio del agua quedó en 18 pesos por cada día de agua que debían de pagar anualmente. Los usuarios de la acequia de Santa Catarina por su parte, pagaban al año siguiente 4 reales mensuales, por cada día de agua, es decir 24 pesos anuales.⁴⁵

En enero de 1858, por el decreto número 34 del Congreso estatal, le fueron otorgadas al Ejecutivo facultades extraordinarias para llevar a efecto en todas sus partes la enajenación del agua de la ciudad, con la obligación de dar cuenta del uso que se hiciera de ella.⁴⁶ Las subastas del agua tuvieron lugar durante los meses de febrero y marzo de 1858. En cada puja el mínimo de agua que se compró fue de tres horas, los precios fluctuaron entre 750 y 75 pesos por día y muy pocos compraron tierra. Se decidió vender los días de agua individualmente, es decir, realizar una subasta para cada día, por lo que no se podía subastar varios días a un mismo individuo o de una sola vez, pero sí se permitió que un mismo individuo hiciera varias pujas y pudiera adquirir el agua que fuera necesaria. A pesar de que a principios del mismo año, el cabildo acordó que se repartiera sólo un tercio de caballería por cada día de agua, la cantidad de tierra que se había adjudicado en diciembre de 1858 con las subastas de agua fue mayor debido a que un mismo individuo participaba en diferentes subastas. Las cantidades de tierra fluctuaron entre un tercio y cinco caballerías de tierra y entre seis horas y quince días de agua, por persona.

El agua que se subastó primero fue la llamada agua del Obispado, o de la loma de Vera. Por lo menos catorce individuos compraron aproximadamente 47 días, en la primera venta. El obispo

⁴⁴ *Ibid.*, febrero 23, 1854.

⁴⁵ *Ibid.*, junio 20, 1855.

⁴⁶ *Ibid.*, enero 18, 1858.

fray Rafael José Verger había donado esas aguas a la ciudad en 1786, para que con el producto de su arrendamiento se mantuvieran los establecimientos de educación primaria.⁴⁷ El agua de la loma salía del potrero de Santa Catarina y llegaba a la ciudad por una acequia mandada construir también por el mismo obispo. En el momento de la desamortización, de los 135 días del agua de la loma, la ciudad dispuso de 99, otros 33 días quedaron destinados para el servicio de la finca del Obispado.

Otras cuestiones retardaron la puesta en marcha de la enajenación del agua de la loma de Vera. Las autoridades dudaban si ese bien que pasó a manos de la ciudad por una donación quedaba comprendido en el mandato de la ley de Desamortización. El 3 de julio de 1857 el síndico primero del cabildo informó que: “según la disposición del Ejecutivo del estado sobre el agua que baja de Santa Catarina, no será comprendida en los efectos de la ley del 25 de junio del año pasado”.⁴⁸ Diez días más tarde, en un dictamen sobre el agua del Obispado los síndicos procuradores recomendaron:

1a. Que el agua que donó el Señor Verger para el servicio público de la Ciudad, no puede ni debe venderse, sino que se destinará su objeto, estableciendo fuentes en las plazas, alamedas y demás puntos y construyéndose atargeas (*sic*) para limpiar la Ciudad de las inmundicias. 2a. Solicítese respetuosamente al soberano Legislador del Estado se sirva derogar la disposición que manda se dediquen a los gastos de instrucción primaria las rentas de esa agua y prevenga que en lo adelante se inviertan en mejoras importantes de que habla la anterior proposición y tiendan al perfecto cumplimiento de la voluntad del donante. 3a. Provóquese la mayor brevedad posible un arreglo definitivo con el obispado de esta diócesis sobre cual ha de ser la cantidad de agua de que se puede disponer.⁴⁹

Sin embargo el 12 de febrero de 1858 sobre el gobernador dispuso que:

⁴⁷ Sin embargo para 1854, según el inspector de Instrucción Primaria, los fondos destinados al sostenimiento de las escuelas gratuitas se reducían a 60 pesos mensuales, provenientes del arrendamiento de aguas del río Santa Catarina. Esos recursos eran insuficientes, ya que el presupuesto de educación requería de 110 pesos mensuales. AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1854.

⁴⁸ Aparece la transcripción de un comunicado de la Secretaría de Gobierno de un oficio del ministro de Hacienda, dando cuenta de la resolución del presidente de la república sobre “que no se debe vender conforme a la ley de Desamortización el agua que donó al vecindario el Ilustrísimo Señor Verger”. AMM. Acta de Cabildo de Monterrey, julio 6, 1857.

⁴⁹ *Ibid.*, julio 17, 1857.

...la finca conocida con el nombre de Obispado y la agua que el Señor Berger (*sic*) donó a la Ciudad y administrase ese Cuerpo, puesto que las comprende la ley de Desamortización se vendan luego una y otra por el Juzgado 1.º, en los términos que se prescriben en dicha Ley y demás disposiciones dictadas al efecto, con la diferencia de que las tierras y aguas del Obispado deben enajenarse al contado y que el importe de la agua donada quede reconociéndose por los compradores, procurando que con la venta de ésta se beneficie el mayor número posible de Ciudadanos, resumiendo a cuyo efecto a los arrendatarios y pobladores que acopien a ellas.

En consecuencia fue nombrada una comisión para fijar las bases de la subasta, pero aún quedaban ambigüedades. Se propuso que la comisión arreglara con el gobernador la cantidad de agua que se le debía dejar a la finca del Obispado y la que se debía vender por cuenta de la ciudad. En respuesta, el secretario de Gobierno indicó que una cuarta parte del agua se reservara para la finca. Sobre la cantidad de tierra que se debía designar en el remate, se acordó que fueran cuatro caballerías de tierra para cada una de las tomas en que se dividían los 28 surcos de agua.⁵⁰

De marzo a agosto de 1858, las aguas de la loma de Vera fueron adjudicadas a 41 individuos, que adquirieron desde medio día hasta ocho días de agua. Esta última cantidad la compró Patricio Milmo por 2 mil 666 pesos; en cambio, Manuel y Antonio de Llano compraron siete días y pagaron solamente 642.72 pesos. Sólo dos de los compradores adquirieron tierra; Rafael de la Garza pagó 2 mil 750 pesos por una caballería y media de tierra, y cuatro y medio días de agua; Fermín Quintanilla, compró medio día de agua con su tierra correspondiente por 176 pesos. Ninguna de las ventas fue al contado. La ciudad conservó, después de esas ventas, nueve surcos del agua donada por Verger.

También se subastó agua del río Santa Catarina destinada para los barrios de las Quintas, Tenerías, Centro, Roble y Capuchinas, dividida en cinco partes y repartida por dos compuertas “una arriba y otra abajo” que regaban el Repueblo del Norte. El 22 de febrero de 1858 se presentaron las bases para subastarla. La base de precio por cada día fue de 700 pesos sin tierra y 800 pesos con tierra, los sobrantes podrían venderse a 250 pesos por día, con la tierra correspondiente. Si los compradores no deseaban tierra, el precio sería de 200 pesos. Se especificó además, que en la subasta sólo se venderían cinco surcos y un cuarto de naranja del agua de Santa Catarina. Esas aguas se dividían en dos acequias, una con tres surcos regaba el Repueblo del Norte dividida en tres bocines

⁵⁰ *Ibid.*, marzo 1, 1858.

de quince días de agua cada uno. El valor del día fue de 65 pesos. La otra acequia, contaba con dos surcos y tres cuartos de naranja, regaba las Tenerías y las Quintas, se dividía en cinco bocines y cada bocín en cinco días. Su precio por día fue de 41 pesos 6 reales.

En esa subasta participaron, entre otros, el licenciado José María Martínez, Gregorio Zambrano y Rafael Martínez, quienes pidieron que del agua vendida, la corporación separara una naranja de agua, propiedad de Juan López Peña, un limón de agua perteneciente a José María García, y “el mucho surco” destinado al riego de la alameda de la capilla de la Purísima. Asimismo exigieron que se les entregara a los compradores el agua que les correspondía, “por ser de urgente necesidad”.⁵¹

El agua de las acequias de las Quintas y las Tenerías y la de los bocines del Centro y del Roble fue comprada por 117 individuos que adquirieron un total de 56.5 días de agua repartida de la siguiente forma: del bocín de las Quintas, treinta individuos, compraron 18.5 días; en el de las Tenerías, 31 individuos, compraron catorce días de agua; en el del Centro, 31 individuos, compraron quince días y en el bocín del Roble, 25 personas, compraron nueve días. El agua fue subastada a un valor que fluctuó entre 41 y 65 pesos el día de agua y fue vendida en su totalidad mediante 250 posturas, en las cuales 121 individuos compraron 71 días de agua.

Los principales compradores del agua de Santa Catarina fueron: Manuel María de Llano que compró siete días por 543 pesos; Francisco Quirós y Martínez y Rafael Quintanilla, adquirieron cinco y medio y cinco días de agua respectivamente, el primero pagó 665 pesos, mientras el segundo pagó 671.40 pesos; Francisco Sepúlveda compró cuatro días y pagó por ellos 364.80 pesos; Gregorio Zambrano compró tres días y seis horas y pagó 135.60 pesos; otros cinco individuos compraron tres días cada uno y los demás compraron dos, dos y medio y un día. El 15 de marzo de 1858 se reportaron vendidos cinco surcos y un cuarto de naranja, de las aguas de Santa Catarina, menos un día y medio de agua. Después de las subastas la ciudad siguió conservando 23 surcos de agua del río Santa Catarina.

La venta del agua de los Nogales fue autorizada por el Ejecutivo del estado el 25 de enero de 1858 para lo cual el cabildo acordó subastar 25 días conforme a la ley de Desamortización, al mismo tiempo fueron presentadas las bases del remate. En las subastas 51 individuos adquirieron 38

⁵¹ AMM. Acta de Cabildo de Monterrey, marzo 15, 1858.

días de agua; la puja más alta fue de 750 pesos el día de agua y la más baja llegó a 75 pesos. El total de la venta sumó 12 mil 140.25 pesos. Los principales compradores fueron Jesús Dávila y Prieto que compró dos días de agua; Francisco González Prieto adquirió un día y seis horas e Indalecio Vidaurri, hijo del gobernador, seis horas.

Las tierras de las Labores Nuevas estaban regadas con agua de los ojos de Santa Lucía. Para rematar esa agua se llevaron a cabo más de cinco subastas. En la primera de ellas, el único postor fue Loreto Gómez, arrendatario de la misma, que compró medio día de agua en 500 pesos. Además siete propietarios de tenerías compraron un limón de agua cada uno por un total de 1 mil 200 pesos.⁵² En la segunda subasta se contempló la base de la puja de 800 pesos por día de agua y su tierra correspondiente y 700 pesos sin tierra. Se venderían al contado y a rédito al 7 por ciento anual. Se otorgaría escritura pública de propiedad por el Gobierno del estado. El agua de Santa Lucía que regaba las Labores Nuevas fue la única que se vendió con tierra. En las subastas se registraron 86 posturas mediante las cuales 35 individuos compraron 114 días de agua y aproximadamente doce caballerías de tierra. El monto del remate del agua y la tierra fue de 31 mil 111 pesos. José Rafael de la Garza y el licenciado Jesús Dávalos, pagaron 6 mil 450 pesos por trece días de agua y cuatro sextos de caballería, (28.52 hectáreas). Además de los compradores ya mencionados, destacan otros por el monto de sus adquisiciones: Manuel María de Llano, compró quince días de agua y cinco caballerías de tierra (213.95 hectáreas) por los cuales pagó 7 mil 451 pesos; Indalecio Vidaurri, compró doce días y dos caballerías de tierra en 9 mil 600 pesos; Gregorio Zambrano compró tres días y dieciocho horas con dos sextos de caballería de tierra en 2 mil 250 pesos. Otros compradores adquirieron de uno a cuatro días de agua y casi todos los restantes compraron un tercio de caballería de tierra. El 15 de marzo de 1858 se reportó vendida toda el agua las Labores Nuevas.⁵³

En síntesis, durante las subastas públicas de 1858 se realizaron 368 pujas a través de 223 individuos. Entre todos compraron 181 días de agua, 2 mil seis horas y seis y media caballerías de tierra (706 hectáreas) más sobrantes y pagaron al estado un total de 70 mil 983.84 pesos.

El principal de los compradores de agua de la ciudad fue Manuel María de Llano quien realizó diez posturas en las que adquirió cinco días de agua del río Santa Catarina y quince

⁵² *Ibid.*, febrero 15, 1858.

⁵³ AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey. Caja/1871.

días en Labores Nuevas con cinco caballerías. Además, con su hermano Antonio de Llano, compró siete días del agua del Obispado. En total obtuvieron 27 días de agua y 273.95 hectáreas de tierra.

En 1857, antes de llevarse a cabo las subastas desamortizadoras se reconocieron las mercedes sobre el agua de Santa Lucía y las autoridades celebraron convenios con varios particulares dueños de esa agua, intentando que el reparto fuera equitativo y, sobre todo, que la ciudad no dejara de gozar de agua de esa vertiente. El 23 de noviembre de 1857 el gobernador ordenó al alcalde primero que designara la cantidad de agua que según sus títulos debían disfrutar los antiguos arrendatarios José de Jesús Dávila y Prieto y Francisco González Prieto. Se convino que de los 42 surcos que los señores Prieto tenían en los ojos de Santa Lucía cedieran y traspasaran dieciocho a la ciudad. A cambio se les permitiría tomar el agua de la acequia de la ciudad en el punto en que ésta se dividía. El gobernador también ordenó arreglar con José Rafael de la Garza y con el licenciado Domingo Martínez, por sí y como representante este último, de los sucesores de José Luis de la Garza. Con ellos se acordó que de los 36 surcos que pertenecían a Martínez y a De la Garza y a sus compartes de la hacienda de San Rafael, sólo tomarían diecisiete surcos del agua de Santa Lucía y los restantes de las vertientes del río Santa Catarina. Por el uso de la acequia de la ciudad para conducir el agua debieron pagar 250 pesos al municipio como indemnización. Los particulares convinieron también en construir sus acequias a la brevedad posible.⁵⁴ Los mismos propietarios tenían otros derechos sobre el agua del río Santa Catarina y la del ojo de los Nogales.

En 1860 la Tesorería estatal registró 29 mercedes que amparaban agua del río Santa Catarina y del río de La silla, de los ojos de agua de Santa Lucía, de los Nogales y del ojo de Capalínámé. Estas vertientes regaban tierras de los ejidos de la ciudad y de las haciendas aledañas de San Jerónimo, San Pedro, San Nicolás y Guadalupe. Las 29 mercedes amparaban derechos sobre el uso de 586.25 surcos de agua y 137.5 caballerías de tierra (5 mil 883.62 hectáreas). Habían sido otorgadas entre los siglos XVI y XIX y reconocidas y registradas por el Gobierno estatal entre 1852 y 1860. Esos 29 títulos estaban en manos de veinte propietarios, entre ellos el Ayuntamiento de Monterrey, que registró mercedes por catorce surcos de los ojos de Santa Lucía y todos los sobrantes de esas mismas aguas y de los Nogales. Por su parte el Ayuntamiento de Cadereyta registró derechos de uso sobre 42 surcos de agua del río Santa Catarina.

⁵⁴ AMM. Acta de Cabildo de Monterrey, febrero 1, 1858.

De esos títulos, catorce fueron presentados por catorce grupos de accionistas o compartes. Sólo seis individuos presentaron mercedes que los amparaban como propietarios individuales. Son los mismos personajes ya mencionados: Rafael de la Garza, con veinte surcos del río Santa Catarina; José Rafael de la Garza, con ocho caballerías y 36 surcos del río Santa Catarina y de los ojos de Santa Lucía; José de Jesús Dávila y Prieto y Francisco González Prieto, con 26 caballerías y 91 surcos del río Santa Catarina, de los ojos de Santa Lucía y de los ojos de los Nogales; Francisco Tijerina y Manuel Delgado con seis caballerías y 21 surcos del río La silla.⁵⁵ En total, esos seis individuos tenían derechos sobre cuarenta caballerías de tierra (1 mil 711.60 hectáreas) y 168 surcos de agua.

La cantidad de agua que cubría esos derechos —137.5 caballerías de tierra y 586.25 surcos de agua— parece extraordinaria si consideramos que en Morelos, para regar una caballería de tierra cultivada con trigo o maíz se requerían de dos a tres surcos de agua. En aquellas latitudes, con cuatro surcos se regaba una hectárea de caña de azúcar, ocho eran suficientes para accionar un molino de trigo o un ingenio de azúcar y tres surcos para hacer funcionar un batán.⁵⁶ Sin embargo para hacer comparaciones habría que tomar en cuenta otros factores importantes tales como: la temperatura de la zona, la fertilidad y humedad de la tierra y sus componentes entre otros. Esas características naturales han sido siempre distintas entre el noreste, el centro y el sur de México. Además la velocidad y el volumen del agua, así como la topografía del terreno de regadío, son cuestiones que influyen en la cantidad de agua requerida para explotar, por ejemplo, una hectárea de tierra.

En la ley para el arreglo de aguas del 31 de diciembre de 1861, la legislatura estatal ya contemplaba el clima extremo como un problema para determinar la velocidad y el volumen del agua, lo que obstaculizaba el arreglo para el reparto ya que consideraban:⁵⁷

... que la evaporación que produce la ardiente temperatura de nuestra atmósfera en el verano y estío, y la calidad absorbente que por lo común tiene el terreno del Estado, exigen para el riego de tierras y cultivo de los sembrados mayor cantidad de agua que la que es necesaria al mismo objeto en temperamento frío y terreno más compacto...

⁵⁵ AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey. Caja/1860.

⁵⁶ Durante la etapa colonial, al hacerse el reparto del agua del río Yauhtepec, cuyo caudal total era de 240 surcos, sólo el 8.7 por ciento, o sea 21 surcos, correspondieron a cuatro pueblos de indios y 19 surcos fueron cedidos a once haciendas. Gisela von Wobeser, "Relaciones entre los hacendados de Cuernavaca-Cuautla y los comerciantes de México y Puebla. Siglos XVII y XVIII" en *La ciudad y el campo*, Instituto de Investigaciones Históricas, Universidad Autónoma de México, México, 1992, p. 484.

⁵⁷ En el artículo primero la ley definía que la velocidad superficial del agua se habría de sujetar en el arreglo de las tomas y cajas repartidoras a razón de 16 pulgadas por cada minuto segundo en altura de vara. AGENL. Circular del 30 de diciembre de 1860. Caja/1860.

considerando que la agricultura en el estado se refiere principalmente a las simientes de maíz y caña dulce, cuyo riego es absolutamente necesario en el tiempo mas caluroso en que es mayor la evaporación y absorción.

Cuadro 4. Propietarios del agua de Monterrey

Propietario	Fecha de merced	Fecha de registro	Caballerías	Surcos de Agua	Ubicación
Ayuntamiento de Monterrey	1596	1857		14	Ojos de Santa Lucía,
Gregorio Zambrano y compartes	1596	1858	4	14	Río Santa Catarina y ojo de Capalinamé
José Rafael de la Garza	1596	1852	8	28	Río Santa Catarina y ojos de Santa Lucía
José Rafael de la Garza	1596	1852		8	Río Santa Catarina y ojos de Santa Lucía
Juan Antonio Ayala y compartes	1596	1852	8	28	Río Santa Catarina y arroyo de Capalinamé
José de Jesús Dávila y Prieto y Francisco González Prieto	1597	1852	4	14	Ojos de Santa Lucía
Rafael Salinas y compartes	1597	1858	12	42	Río Santa Catarina, río Cuapuales y hacienda Santo Domingo.
José María García y compartes	1599	1853	3	10.5 id.	Río Santa Catarina y ojos de los Nogales
J. J. Dávila y Fco. González Prieto	1600	1852	8	28	Río Santa Catarina y ojos de los Nogales
Juan Antonio Ayala y compartes	1603	1852	4.5	15.75	Río Santa Catarina
Simón Elizondo y compartes	1603	1858	10	35	Río Santa Catarina
J. J. Dávila y Fco. González Prieto	1604	1852	2	7	Río Santa Catarina y ojos de los Nogales
Pedro Treviño y compartes	1604	1852	4	11	Río Santa Catarina y río de La silla
Pedro Treviño y compartes	1604	1852	4	14	Río Santa Catarina, río de La silla
Pedro Treviño y compartes	1607	1852	4	14	Río La silla
Accionistas de San Jerónimo	1608	1852	4	14	Río Santa Catarina
J. J. Dávila y Fco. González Prieto	1614	1852	8	28	Ojos de Santa Lucía
Manuel Guerra y compartes	1624	1858		Ancón de Guadalupe	Río Santa Catarina
Rafael García y compartes	1635	1858	4	14	Río Santa Catarina
Ayuntamiento de Cadereyta	1637	1852		42	Río Santa Catarina
J. J. Dávila y Prieto y Francisco González Prieto	1641	1852	4	14	Río Santa Catarina y ojos de los Nogales
Francisco Tijerina y Manuel Delgado	1656	1852	6	21	Río La silla
Ignacio Leal y D. González por sí y coherederos.	1671	1859	11	49	Monterrey y río La silla,
Juan José de la Garza Treviño y comp.	1709	1859	21	84	Monterrey y río La silla,
Juan González Garza y comp.	1852	1852		24	Río de Santa Catarina, debajo de la Laja
Julián González y comp.	1852	1852		3.5	Río La silla
Rafael de la Garza	1852	1852		20	Río de Santa Catarina
Ayuntamiento de Monterrey	1853	1857		Sobrantes	Ojos de Santa Lucía y ojos de Nogales
Rafael Sepúlveda y comp.	No dice	1859	8	28	Río Santa Catarina,
Totales			137.5	586.25	

Fuente: AGENL. Hacienda y Tesorería. Caja/1863.

En realidad el agua de las vertientes que regaban la tierra de todo el estado de Nuevo León pertenecía a unos cuantos propietarios. Si se trata del río Pílon, sobresalen los grandes hacendados y sus descendientes quienes fueron los miembros de las familias que a finales del siglo XIX desarrollaron la industria citrícola en el sur del estado.

Recuento parcial de los bienes subastados

De acuerdo a los valores de los bienes descritos vendidos en subasta pública por efecto de la ley de Desamortización es posible hacer un recuento, aunque parcial, considerando que en 1863 no se habían vendido la totalidad de los bienes. Por otro lado, considerando la diversidad de los datos que aparecen en distintos documentos que se sintetizan en el siguiente cuadro es posible hacer varias apreciaciones.

Cuadro 5. Venta de tierras y aguas de propios según diversas fuentes

Valores calculados en 1857	Bienes subastados en 1858		Reporte en diversos documentos		
Mil solares con agua	\$ 12,000.00	Un sitio ganado mayor y 4 caballerías, río San Juan	\$ 1,050.00	Terreno boca del río San Juan	\$ 1,050.00
Terreno en el ejido y 46 días agua	\$ 40,000.00	7 limones agua	\$ 1,200.00	Limones de agua	\$ 1,200.00
80 fanegas de temporal en el ejido	\$ 9,600.00	25 días Nogales	\$ 11,040.25	Subasta agua y tierra, según diligencias	\$ 70,983.84
Dos sitios boca San Juan	\$ 1,500.00	135 días, donación Verger	\$ 10,062.00	Sitios China	\$ 2,100.00
50 sitios jurisdicción municipio de China	\$ 5,000.00	25 días agua y tierra Labores Nuevas	\$ 31,011.00		
Total	\$ 74,100.00	Total	\$ 54,364.03	Total	\$ 75,333.84

Fuente: AMM. Acta del Cabildo de Monterrey, octubre 22, 1854. AGENL. Hacienda y Tesorería. Caja/1857-1858. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1859.

En el recuento de bienes elaborado por el cabildo en 1854 no se mencionaron los cincuenta sitios de la jurisdicción de China. El mismo reporte consideró unas fincas urbanas: las edificadas en una manzana frente a la plaza municipal. En la memoria municipal de 1857 el valor de las fincas rústicas administradas por el cabildo se calculó en 74 mil 100 pesos.⁵⁸ En 1860 se reportó que en

⁵⁸ AGENL. Memoria del Municipio de Monterrey de 1857. Caja/1857.

las subastas efectuadas se habían vendido propiedades por un total de 54 mil 364.03 pesos. Descontando las tierras rústicas, el total de la venta del agua y la tierra, según ese reporte, fue de 53 mil 314.03 pesos. Las tierras que según el recuento de 1858 fueron vendidas junto con el agua estaban ubicadas en Labores Nuevas y en los Tijerinas y fueron aproximadamente dieciocho caballerías (770.22 hectáreas) regadas con 25 días de agua, un día para cada tres cuartos de caballería. El total obtenido por los bienes rematados en 1858, de acuerdo, a diversas fuentes documentales fue 56 mil 464.03 pesos. Un año antes el valor de los bienes rústicos se calculó en 74 mil 100 pesos. La diferencia entre esas cantidades resulta porque los bienes rústicos se vendieron a precios bajos. En el reporte de 1858 como se puede ver, no están considerados los solares cuyo valor un año antes se calculó en 12 mil pesos, ni consideró los 9 mil 600 pesos por concepto de 80 fanegas de temporal, ni el valor de las tierras de China calculado en 5 mil pesos.

Por otro lado, según los datos de 1857, el valor del agua y de la tierra en el ejido era de 61 mil 600 pesos. Hasta 1862, el total de las ventas en subasta de agua y tierra en el ejido había sido de 53 mil 314.03 pesos, suma que aparece en los informes de la tesorería estatal de ese año. Sin embargo, no coincide con los 70 mil 983.84 pesos que resultaron una vez que fueron computados los datos y sumados los días y horas rematados y las cantidades pagadas según los listados elaborados por la misma tesorería estatal en el momento de las subastas. De cualquier forma y tomando en cuenta la cifra oficial se puede advertir que en cuatro años se había recuperado buena parte del capital que la ciudad calculaba poseer en tierras y aguas de bienes de propios. Aunque es necesario considerar que no todas las ventas de esos bienes fueron al contado. Más adelante se abordan otros factores que contribuyen a explicar el destino de esos faltantes o diferencias entre los datos levantados en las diligencias y los recursos ingresados en la tesorería estatal.

Respecto al valor de los solares y al precio de su remate podemos hacer algunas observaciones. Si en 1857 la ciudad calculó que el valor de mil solares era de 12 mil pesos, quiere decir que cada solar con agua se valuó en 12 pesos. La ley Lerdo, mandaba calcular el capital de la propiedad sobre un 6 por ciento del valor del arrendamiento. Ese año la ciudad reportaba tener arrendados aproximadamente mil solares a cuatro reales cada uno (1 peso equivalía a 8 reales) por los que recibía anualmente 500 pesos. Según el espíritu de la ley Lerdo y de acuerdo con el arrendamiento de 1841, el valor de la venta de esos solares para su remate con la desamortización hubiera sido

de tan sólo 3 mil pesos. Por esa razón en 1856 la legislatura estatal opinó que de rematarse las propiedades según la ley Lerdo, el erario perdería recursos porque la tierra estaba arrendada a muy bajo precio.

En relación a los efectos producidos por la tierra desamortizada en el ejido el aspecto más significativo es que los antiguos arrendatarios pasaron a ser propietarios. En 1857 había mil solares y ochenta almudes de sembradura que aproximadamente ocupaban 332.4 hectáreas de tierra. Cuatro años después el ejido estaba ocupado por mil 600 solares y mil 600 almudes de sembradura, que hacen un total de 3 mil 11.84 hectáreas, es decir, que por efectos de la desamortización en sólo cuatro años, habían sido transferidos a los particulares en venta o arrendamiento aproximadamente 2 mil 300 hectáreas. Además, si consideramos, que el ejido medía 7 mil 140 hectáreas, podemos afirmar que casi la mitad de la superficie del ejido estaba en esa fecha ya ocupada.⁵⁹ Pero la venta de los bienes de propios no significó el término de la desamortización, ni por ello el cabildo de la ciudad dejó de percibir recursos por derechos de propiedad, ya que las autoridades continuaron vendiendo y arrendando tierras en el ejido así como otras muchas baldías.

Con el objetivo de recapitular, es pertinente hacer un recuento aunque sea parcial sobre los primeros efectos de la desamortización de los bienes de propios. Éstos no fueron los únicos que entraron en la dinámica de la desamortización. Entre los bienes desamortizados es necesario considerar también las tierras transferidas a los particulares mediante solicitud de adjudicación y por medio del denuncia de tierras baldías. Al término de las subastas, y una vez que los propietarios entraron en posesión del agua, algunos de ellos solicitaron comprar los sobrantes de tierra de la ciudad. Al respecto en 1862 los síndicos procuradores propusieron que se vendiera el sobrante de catorce manzanas tres centésimas a José Rafael de la Garza y a Eduardo Zambrano, previo avalúo de los peritos nombrados por ambas partes, a censo reservativo del 7 por ciento o en arrendamiento.⁶⁰ También al término de los remates

⁵⁹ El cálculo de esa cantidad de tierra se ha realizado tomando en cuenta que el ejido medía una legua a la redonda equivalente a 7 mil 140 hectáreas. La medida de un solar calculada por Carrera Stampa es de 50 x 50 varas, o sea, 324 metros cuadrados cada solar que multiplicados por mil 600 solares (reportados ocupados en 1861) dan un total de 324 mil metros cuadrados, o sea 350 hectáreas. El almud de sembradura se calculó equivalente a media fanega lo cual da ochocientas fanegas. Cada fanega medía, según el mismo autor, 3.75 hectáreas que multiplicadas por ochocientas da un total de 3 mil hectáreas. Manuel Carrera Stampa, *El sistema de pesos y medidas colonial*, Memorias de la Academia Mexicana de la Historia, Sobretiro del número. 1, Tomo XXVI, México, 1967, p. 24.

⁶⁰ AMM. Acta del Cabildo de Monterrey, abril 21, 1862. Frecuentemente se adjudicaron manzanas de cien varas por cuadro, lo cual equivale a mil 296 metros cuadrados por manzana. A cada manzana le correspondían cuatro solares, según la medida de los solares que da Manuel Carrera Stampa.

del agua y de la adjudicación de tierra correspondiente, aparecieron los denuncios y las quejas contra los antiguos propietarios. Como muchos otros, Braulio García y Anacleto Garza, reclamaron tierras adjudicadas a Francisco González Prieto, pero su apelación fue rechazada.

Los antiguos arrendatarios del agua fueron los postores preferidos para acceder a su compra, lo que no impidió que otros nuevos participaran en las subastas. Como el agua se vendió con tierra y sin ella, los antiguos poseedores de derechos sobre el uso del agua resultaron propietarios de ambos bienes. Los antiguos arrendatarios además, podían hipotecar el mismo bien con el 7 por ciento de interés. Una vez que la ciudad había realizado las subastas del agua de su propiedad y firmado los convenios con los particulares, hubo innumerables quejas porque el agua repartida era insuficiente. Los más perjudicados con estos repartos fueron en realidad los arrendatarios de las comunidades o haciendas aleñañas al ejido quienes carecían de títulos de propiedad, pues poseer el agua o tener acceso a ella, era suficiente para poder explotar la tierra. Sin embargo, una vez que los antiguos propietarios hicieron valer sus derechos y los pagaron y éstos fueron reconocidos por el estado, los arrendatarios se vieron imposibilitados para reclamar sus tierras. Por su parte, los accionistas que no pudieron pagar todos los derechos que sus títulos amparaban perdieron los derechos a favor de los arrendatarios cuando éstos lo reclamaron.

El agua propiedad de la ciudad se remató en su práctica totalidad en las subastas de 1858. Si en 1851 la ciudad reconoció derechos de propiedad sobre 191 días de agua, al término de los remates, en 1860, se habían vendido 185 días. Algunos de los miembros más representativos de la élite local fueron los principales compradores de agua y tierra en las subastas de los bienes de propios y ejidos. Sin embargo como lo señala Díez Espinosa en España, “la subasta pública condicionó la tipología de los beneficiarios y compradores, siendo acaparada la tierra por las personas económicamente más pudientes”.⁶¹

A diferencia de la subasta, en la redención de censos ya fueran civiles o eclesiásticos, no había puja, ni oposición, ni otras ofertas que considerar ya que la redención era de carácter privado.

⁶¹ “No fue la subasta pública el único mecanismo empleado en la transferencia de bienes nacionales. Redención y subasta pública responden al grado diverso de disponibilidad del bien, ahora nacionalizado por la “mano muerta”. Resultaría parcial el estudio de la desamortización en áreas como Galicia, Asturias, norte de León, etc, si se limitase a los bienes transmitidos en subasta pública y no atendiese a la redención de censos enfitéuticos. De igual modo ha de entenderse para otras provincias españolas”. José Ramón Díez Espinosa, “Estructura de la propiedad, desamortización, redención de censos enfitéuticos en Castilla y León, cuestiones de método” en *Hacienda Pública Española*, número 87, Ministerio de Economía y Hacienda, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1984, p. 233.

Con sólo denunciar el bien y redimir el capital, el o los redimientes adquirirían la propiedad. La redención de censos enfiteúticos que se pudieron liquidar a partir de las leyes desamortizadoras representó otro mecanismo de transformación de la propiedad “imperfecta” en propiedad “perfecta”. Por lo anterior, además de esos compradores es necesario considerar entre los beneficiarios de la desamortización, a la multitud de arrendatarios enfiteutas que a través de la redención de sus capitales, pudieron adquirir la propiedad.

Mediante el censo enfiteúutico se adquiría el uso del bien y no la propiedad y aquí es necesario señalar que los cabildos se interesaban en promover el poblamiento, pero conservando la propiedad de sus bienes, por eso la figura del censo enfiteúutico fue tan utilizada. Mientras la corporación se aseguraba censos a perpetuidad, seguía conservando la propiedad de sus bienes. Por otro lado, para muchos la desamortización supuso solamente una transformación de la propiedad raíz en capital que produciría, mediante los réditos, lo que antes hacía el censo. Por eso mediante la ley se obligaba a invertir a rédito una parte del producto de las ventas de la propiedad desamortizada, lo que suponía que la Hacienda pública, como así se deseaba, financiara la adquisición de los bienes. Sin embargo, en el universo de las finanzas municipales el capital habido por las ventas se depreció y su rendimiento fue decreciente, por lo menos para el caso de Monterrey.

El traslado de los bienes corporativos a los particulares, en muchos casos, no fue tan rápido y efectivo como la ley prescribía. La venta de los bienes raíces fue lenta y dependió más de condiciones regionales que del espíritu de la ley nacional. Muchos de los bienes inmuebles de la Iglesia quedaron en manos del estado por no haber postor para su compra. A pesar de las facilidades y opciones que la desamortización ofreció, para muchos el acceso a la propiedad fue imposible. Por lo tanto, el impacto social inmediato de las ventas de los bienes desamortizados fue pobre, en comparación con lo que pudo obtenerse a largo plazo.

Los propios que la corporación municipal de Monterrey remató en subasta en 1858 se limitaron al agua y aproximadamente a dieciocho caballerías de tierra, además de los bienes rústicos de la boca de San Juan y los de China. Pero fuera de las subastas, muchas propiedades se individualizaron por venta al contado y a censo en sus formas redimible y enfiteúutico. Las propiedades más grandes y costosas fueron trasladadas por ese medio siendo los adjudicatarios, en general, los miembros de la élite local. En los años inmediatos a la desamortización y en los posteriores,

entre los beneficiarios que formaban parte de la élite local, sobresalieron los políticos, burócratas y militares. A estos últimos incluso, se les pagó con tierra por sus servicios en la milicia.

Tanto en el discurso público de los reformadores como en la letra de la ley, imperaban las ideas de “dividir la tierra lo más posible” y “favorecer a las clases más necesitadas”. De ahí pues, que para acceder a la propiedad se ofrecieran un abanico de opciones y variadas facilidades para la obtención de los bienes como fueron el denuncia de baldíos, la prescripción, la compra por subasta o adjudicación, la composición y la redención de censos civiles y eclesiásticos. A pesar de la desamortización no desapareció la oportunidad de obtener los bienes mediante el endeudamiento a largo plazo. Los deudores fueron en muchos casos los mismos, sólo los acreedores cambiaron: ahora fueron el Estado y los particulares quienes proporcionaron el crédito, ya no más la Iglesia.

Dotación, reparto, desamortización y restauración de bienes al municipio de Aramberri

La desamortización aplicada en diversas municipalidades del estado de Nuevo León, resultó mucho más compleja que lo sucedido en la ciudad de Monterrey. En España, las corporaciones municipales en diversas ocasiones se resistieron a desamortizar las tierras concejiles y de propios, pues los recursos que producidas eran los más seguros con los que contaba la Hacienda municipal para su sostenimiento. Otros pueblos de la península llevaron a cabo la desamortización de sus bienes de manera espontánea. En Nuevo León ya se vio cómo las autoridades municipales de Monterrey desde la época colonial solicitaron al Gobierno superior, en numerosas ocasiones, la enajenación de sus bienes de propios y de las tierras del ejido. Sin embargo en otros pueblos no sucedió así.

Al mediar el siglo XIX, aparentemente muchos de los municipios de Nuevo León desconocían el origen e incluso el paradero de sus bienes de propios. En las memorias de los ayuntamientos en 1851, Pesquería Chica y otros municipios informaron carecer de esos bienes y, aunque todos reportaban “fondo de propios y arbitrios”,⁶² sólo uno de cinco municipios, el de Guadalupe, reportó

⁶² Es necesario destacar la confusión que existe con el uso del término propios y arbitrios, que aparte de usarse de manera conjunta, no hace distinciones entre unos y otros. Los propios son derechos de propiedad sobre bienes raíces rústicos y urbanos, inmuebles, enseres

tener en arrendamiento catorce días de agua, algunos solares y fincas urbanas. En la mayoría de los pueblos esas fincas eran dos o tres pequeños edificios, de uno o dos cuartos, ocupados por las casas consistoriales, la cárcel y la escuela.

Los municipios de Nuevo León surgieron de los poblados, reales de minas, presidios, pueblos de indios o misiones, haciendas y villas. A las antiguas ciudades fundadas durante la época colonial como Cadereyta, Cerralvo y Linares, se les señalaron sus propios; a otros pueblos se les dotó de ellos en el momento de erigirse en municipalidades a lo largo del siglo XIX. En 1851 se erigieron en municipalidades antiguos asentamientos o haciendas, que como muchas ya divididas, se habían convertido en comunidades de accionistas. Como era costumbre, al adquirir su categoría de municipios esos pueblos recibieron su dotación de tierras de propios y se les señaló el ejido. Las dotaciones de propios en general, consistieron en propiedades de una extensión no mayor a las ocho caballerías. Otras villas que originalmente fueron pueblos de indios, al inicio de la vida republicana, individualizaron la propiedad comunal, mediante el reparto de tierras y el señalamiento de propios y ejidos.

En el Nuevo Reino de León a los pueblos de indios se les denominó misiones, ya que a diferencia de los fundados en el resto del virreinato, estas comunidades quedaron a cargo de un misionero, sin permitírseles formar República. La creación de misiones en el noreste como avanzada colonizadora fue muy dinámica, mientras que la perdurabilidad de aquellas unidades fue cada vez más efímera. Conformadas con población indígena autóctona y con tlaxcaltecas traídos desde el centro de México, la permanencia de las misiones, con contadas excepciones, fue escasa. Después de la Independencia sólo quedaban seis en Nuevo León, las que perduraron fueron las fundadas o repobladas por Barbadillo y Victoria en 1715. Para 1826 ya se habían repartido las tierras comunales en cuatro de ellas, y sólo quedaban pendientes la misión de Río Blanco, hoy Aramberri, y la de Guadalupe.

Las medidas del pueblo habían sido señaladas desde 1619 por Luis García de Pruneda pero aparentemente el poblamiento no prosperó. En 1787 el Gobierno virreinal ordenó el repueble de las villas y los valles del Nuevo Reino de León. Entonces se le señaló, plaza, solares y demás tierras que compusieron el fundo legal del pueblo de indios. Los límites señalados fueron:

y fuerza de trabajo, de los que gozaban las corporaciones civiles para su sustento. Los arbitrios por su parte son impuestos directos a la población por la producción, el comercio, la circulación y el consumo.

...desde las mojoneras que lindan con los señores Zamoras por el sur, hasta la calle que está detrás de la Iglesia; desde el río línea recta para el poniente, hasta topar con la tapia de la viña, advirtiendo que 4 solares que están detrás de la Iglesia, fronteros a la plaza de 50 varas se cedieron para las tierras del pueblo, quedan a favor del pueblo tres solares que están en dichos linderos de los señores Zamoras por la calle real y antigua hasta topar con la plaza rumbo al oriente con el río, siendo el primero que está al poniente, señalado para el que fuere sacristán, como ayuda a su favor y siguen las dichas tierras de los fundos de los solares que están detrás de la Iglesia por la acequia del Carmen, hasta topar con la calle Real, que es la que sale de la plaza por la parte oriente y sigue por la calle Real hasta el sur, hasta llegar al borde de la Cañada que está junto al Cerro de San Pedro para el poniente, y señaladas las tierras, dichas en la forma dicha, dijeron todos y cada uno, que se apartan de ellas y de todo derecho que en cualquier tiempo pueda favorecerles.

En 1800 los vecinos de la villa solicitaron la destitución del subdelegado Guajardo y volver a formar República, con las catorce familias que formaban la llamada congrega de indios. Veinticuatro años más tarde, el gobernador del pueblo Dionisio Flores, informó al soberano Congreso que el pueblo lo habitaba 42 individuos con igual número de familias, los cuales se decían “descendientes de los conquistadores y de los conquistados”. Agregaba en su informe una queja de más de doscientos vecinos sobre el uso indebido de agua por parte de:

... los que en forma de congrega se adoctan (*sic*), el nombre de pueblo de Indios de nueva conversión, no siendo tales indios sino vecinos y parientes de varios de nosotros, lo cual a V. E. es constante y que en esta Congrega no ha habido más indios que los dos otomíes Luz Cruz y Miguel Peña, forajidos ambos del pueblo de Chamaguero más allá de San Miguel el Grande, los cuales fueron agregados a ellos. En 1800 no habiendo más que 14 familias, el gobernador Simón de Herrera tomó la resolución de nombrar gobernador y Cabildo y que se hiciera, como se hizo harca (*sic*) para apropiarse a ella las rentas que produjesen los arrendatarios de ella. Todo fue una perspectiva porque para esta fecha no tiene la harca ni un peso habiendo corrido 24 años debería de haber mil pesos (...) lo peor es que las rentas las han gastado en embriaguez y vicios (...) sus tierras no las trabajan, las arriendan y se gastan las rentas (...) no son indios.⁶⁵

Está claro que a pesar del profundo proceso de mestizaje algunos de los pobladores reclamaban el reconocimiento de la constitución, autonomía y privilegios del pueblo de indios; otros en cambio

⁶⁵ AGENL. Concluidos. Expediente 21/345.

abogaban por la organización de la forma municipal republicana.⁶⁴ En 1826 se presentaron las bases para efectuar el reparto de tierras según se había realizado en Purificación y Concepción.

En 1831 los vecinos solicitaron el reparto de tierras y aguas del pueblo de Santa María de los Ángeles. Al mismo tiempo, solicitaron que se estableciera el fondo de su comunidad y la caja de ahorros y reclamaron licencia para celebrar elecciones anuales para elegir República, pues decían, que “el pueblo dejó de ser pueblo de indios por una reforma que hizo, contra ordenes superiores un tal Guajardo, (*sic*) el que junto con otros, invadieron las tierras del pueblo”. Informaron que por ese motivo, desde 1795 los vecinos del lugar habían pasado a depender de la alcaldía mayor más cercana.

Al realizarse el reparto, se reservaron como propios diez días de agua con su tierra de los treinta en que se dividió la saca de agua. Otros diez días se destinaron para repartir entre los indígenas y diez para uso común de la población. Las tierras destinadas para el reparto individual eran las que estaban situadas en el antiguo agostadero. Las bases consideraban el reparto de las tierras entre los naturales y los tlaxcaltecas, así como de los semovientes y otros bienes de comunidad como las dehesas. Las tierras adjudicadas no podían enajenarse hasta pasados tres años. En la memoria del Ayuntamiento de 1851 se informó que el fondo de propios carecía de arbitrios y que además según ellos, no tenían ejidos ni dehesas, ni un terreno para repueble. Reportó también, que en 1847 el Gobierno del estado había autorizado reunir recursos mediante la adjudicación en enfiteusis de terrenos baldíos, pero dicha autorización se invalidó muy pronto por el mismo Gobierno del estado, por lo que solicitaban repartir de nuevo los terrenos denunciados como baldíos.⁶⁵

Con la desamortización de los propios y ejidos de las municipalidades de Nuevo León y Coahuila decretada el 9 de marzo de 1858, los pleitos entre indios y naturales volvieron a presentarse, pero en aquella jurisdicción con un ingrediente más: la presencia de las haciendas de la Soledad y Alborcones, con grandes extensiones de tierra y linderos imprecisos con los ejidos de la municipalidad. Con la desamortización, el derecho de prioridad para la compra de las propiedades desamortizadas fue causa de discordia entre los miembros de la comunidad. En 1858 Francisco

⁶⁴ Alicia Hernández Chávez, comenta con respecto a la resistencia de algunos pueblos a la aplicación de las reformas borbónicas, que “Las reformas se toparon con una fuerte resistencia en nombre de los usos y costumbres tradicionales y del derecho consuetudinario que iba naciendo en los pueblos nuevos y en las comunidades. Resistencia que podría explicarse por un mestizaje previo que puso en estrecha interacción social a indios, castas y mestizos”. Alicia Hernández Chávez, *La tradición republicana y el buen gobierno*, Fondo de Cultura Económica, Fideicomiso de las Américas, México, 1993, p. 19.

⁶⁵ ACENL. Memoria del Ayuntamiento de Río Blanco de 1851. Caja/1851.

Contreras compró nueve almudes de sembradura correspondientes al ejido de la villa de Río Blanco; tres años después pidió una rebaja del 50 por ciento del valor, ya que había pagado 360 pesos mientras que el valor real era de 90 pesos. El Gobierno estatal resolvió reconocerle como capital la suma enterada.

Por otro lado, en 1868 Aramberri se benefició con tierras pertenecientes a la hacienda de la Soledad, propiedad de Francisca Pérez Gálvez quien se había unido al Imperio; en represalia el Gobierno federal incautó la hacienda y la repartió entre siete municipalidades del sur de Nuevo León. Como resultado al municipio de Aramberri le señalaron seis sitios y se repartieron entre diez individuos que se comprometieron a construir la cárcel, el edificio del cabildo y la escuela. Los compradores no podrían enajenar los terrenos recibidos mientras no hubieran entregado las obras terminadas. Los otros cuatro sitios se repartieron entre 150 vecinos, los cuales recibieron 46 hectáreas cada uno, de la extensión total de 7 mil 22.44 hectáreas. Por lo que se puede afirmar que en el caso de Aramberri se realizó una restauración de bienes de propios, proceso muy distinto al registrado en la ciudad de Monterrey.

Algunas consideraciones finales

Durante la primera mitad del siglo XIX la forma corporativa de propiedad mantuvo su preeminencia a pesar de los múltiples intentos prácticos y jurídicos por individualizarla. Las formas de propiedad nuevas y antiguas coexistieron en el tiempo hasta fundirse y desaparecer para dar entrada a la generalización de la propiedad privada. Hasta la desamortización, las tierras y aguas de la ciudad de Monterrey se mantuvieron en una parte administradas por la corporación municipal y en otra por las instituciones eclesiásticas como las cofradías, las Capellanías y el juzgado de Obras Pías. Las tierras y aguas urbanas del Obispado eran arrendadas por la Iglesia, y en varias haciendas aledañas a la capital y a otras villas, recaían censos eclesiásticos. El espacio ocupado por los pobladores y vecinos de la ciudad, repartido en solares y ocupado por fincas y tejabanos, también se mantenía en propiedad corporativa dada la preeminencia del arrendamiento enfiteutico. Entre estas tierras que producían un censo para una de las dos corporaciones, se encontraban

propiedades privadas explotadas por grupos de campesinos que compartían el agua en común y cuyos predios se encontraban proindivisos.

Hasta la Reforma, gran parte de la propiedad se mantuvo vinculada a las corporaciones y a las múltiples formas de propiedad colectiva que prevalecieron como herencia de las formas coloniales dominantes. Este elemento se suma a la importancia histórica que adquiere la desamortización como abolición definitiva de las formas antiguas de propiedad y el impulso que en ese lento proceso supuso la aplicación de la legislación reformista de mediados del siglo XIX.

Aunque el espíritu de la ley Lerdo y el del decreto estatal en esencia fue el mismo, la puesta en vigor de la legislación reformista en el noreste respondió a necesidades y circunstancias regionales más que nacionales. El contexto militar en el que se aplicó la enajenación de los bienes de propios y ejidos, sumado a las facultades extraordinarias con las que estaba investido el gobernador y la venta en subasta de los bienes, propició que los beneficios fueran aprovechados sólo por unos cuantos individuos miembros de la élite local.

Dadas las condiciones agrarias y climáticas, uno de los bienes más preciados desamortizados en el noreste fue el agua, no los inmuebles urbanos ni las tierras. Las tierras rústicas de propios fueron enajenadas a sus antiguos arrendatarios mientras que parte de las urbanas se perdieron judicialmente a favor de los arrendatarios.

La venta de las tierras del ejido, ocupadas desde antes de la desamortización por arrendatarios enfiteutas, permitió que muchos de ellos pudieran adquirir la propiedad plena de sus tierras hasta entonces en usufructo. Sin embargo, muchos de estos compradores al poco tiempo las vendieron generalmente a los propietarios miembros de la élite, que por ese medio acrecentaron sus posesiones. La desamortización provocó también la concentración en unos cuantos individuos de las tierras del ejido y las colindantes al mismo. Tres décadas más tarde, ya en manos de sus herederos miembros de la incipiente burguesía, cambiaron el uso agrícola al que estuvieron destinadas ancestralmente cediendo al paso a la urbanización de la parte norte de la ciudad.

La enajenación de las tierras de propios y ejidos tuvo repercusiones indirectas sobre las tierras pro indivisas de las haciendas colindantes al ejido, y sobre las tierras baldías, impulsando vigorosamente la movilidad de la propiedad, y cambiando el destino del uso del suelo. En muchos casos la desamortización de esas tierras afectó a los arrendatarios de las tierras proindivisas de

las haciendas ubicadas en torno al ejido de la ciudad de Monterrey al no poder comprobar los derechos sobre su posesión.

Por último la diversidad del proceso desamortizador entre la ciudad de Monterrey y el pueblo de Aramberri fundado como pueblo de indios muestra la singularidad local y regional del proceso y la dificultad de cumplir con el espíritu uniformador de la legislación reformista en el momento en que se iniciaba en México el proceso de conformación del Estado Nacional.

III. Nacionalización, redención de capitales eclesiásticos, incautación de bienes civiles

Las propiedades nacionalizadas

A la masa de bienes civiles que entraron al mercado por medio de la desamortización se sumaron los bienes y capitales eclesiásticos, así como propiedades pertenecientes a particulares incautadas por causas políticas por los Gobiernos sucesivos durante la Reforma y la restauración de la República. Algunas de esas propiedades fueron vendidas por la federación al estado y otras fueron intercambiadas por otros bienes. De igual forma, algunos inmuebles fueron cedidos o vendidos por el estado al municipio y otros fueron vendidos a los particulares o quedaron como parte del patrimonio estatal.

Los cambios en el régimen de propiedad que provocó la desamortización de las tierras de propios y del ejido de la ciudad de Monterrey, trajeron como consecuencia el denuncia y la venta de algunas propiedades en las que había intereses eclesiásticos. Esos intereses de la Iglesia fueron afectados primero, por la ley Lerdo de 1856 que obligaba a la Iglesia a vender sus bienes pero reteniendo ella misma sus capitales, sin embargo, tres años después y en respuesta a la posición beligerante de las instituciones eclesiásticas, por la ley de Nacionalización expedida el 12 de julio de 1859, los bienes pasaron a manos de la nación, al día siguiente se publicó su reglamento.¹ Con esta ley se declararon nacionalizados, sin ninguna compensación, los inmuebles y los capitales clericales.²

¹ Luis G. Labastida, *Colección de leyes, decretos, reglamentos, circulares, órdenes y acuerdos relativos a la desamortización de los bienes de corporaciones civiles y religiosas y a la nacionalización de los que administraron las últimas*, México, 1893, pp. 137-144.

² Se suprimieron los conventos de regulares, sus edificios fueron confiscados y los frailes convertidos en seculares, prohibiéndoles

Los capitales eclesiásticos provenientes de préstamos hipotecarios o de un censo a favor de una Capellanía u Obra Pía,³ o los valores de las fincas adjudicadas por la ley Lerdo, podían ser rescatados por los censatarios mediante el pago de tres quintas partes (60 por ciento), en títulos o créditos de la deuda pública y dos quintos (40 por ciento) en efectivo, pagaderos en cuarenta mensualidades (artículos 11-20 de la ley reglamentaria), con un 12 por ciento de interés anual (uno por ciento mensual). El 10 de diciembre del mismo año, el Gobierno permitió que los abonos mensuales disminuyeran a la mitad y que, por tanto, el 40 por ciento del valor del capital se liquidara en ocho meses. Los compradores tenían que firmar pagarés por los abonos mensuales garantizados con la misma hipoteca del capital redimido. Estos pagarés eran al portador, así el Gobierno podría venderlos y los pagarés podrían circular. El artículo 33 del reglamento del 13 de junio que determinó la ocupación de los bienes eclesiásticos, señaló que el 20 por ciento de los productos redimidos y vendidos correspondía a los Estados. El artículo 34 de la misma ley destinó un 5 por ciento de esos productos para las oficinas especiales, jefaturas de Hacienda y administraciones y receptorías de rentas. El 13 de abril de 1861 se expidió un decreto que determinó el modo de hacerse las redenciones de Capellanías y reservó un 20 por ciento de las redenciones para las haciendas estatales.⁴

La ley de Desamortización de los bienes eclesiásticos fue aplicada en Nuevo León y Coahuila desde 1856, con la salvedad de que no fue la Iglesia la que se encargó de la venta de sus bienes sino

usar hábitos y vivir en comunidad. La supresión de los conventos y la venta de sus edificios se refería sólo a los de hombres, los de mujeres seguirían igual (artículos 14 a 20) pero las religiosas tenían derecho a exclaustarse y recibirían del convento su dote. Las que siguieran como antes, convertirían su dote en propiedad privada y se les escrituraría individualmente a su favor. A los conventos se les dejaría un capital suficiente para que de sus réditos pudieran reparar sus edificios y las iglesias y costear las fiestas y los gastos de la comunidad. En cuanto a los templos, el Gobierno “calificaría previa y escrupulosamente la necesidad y utilidad del caso” (artículo 11). Los templos considerados como superfluos serían vendidos, lo mismo que los conventos, junto con los edificios conventuales (artículo 5-10 ley reglamentaria). Los conventos se dividirían según los planos que se levantaran y luego se valorarían las fracciones, que se venderían en subasta pública por dos tercios del avalúo como mínimo, de acuerdo a la ley Lerdo. Respecto a los pagos-descuento y seguramente para hallar a los interesados lo más rápido posible, el Gobierno concedió descuentos y facilidades. Por lo menos una mitad del precio de venta se pagaría en efectivo y la otra en créditos de la deuda nacional. Por lo tanto los compradores podrían adquirir bienes conventuales inmuebles al 35 o 40 por ciento de su valor. Para más facilidad, en lugar del dinero en efectivo, se dispuso que se hipotecara al Gobierno el edificio o su fracción por la misma cantidad, por cinco o nueve años al 6 por ciento anual de interés. *Colección de las leyes, decretos, circulares y providencias relativas a la desamortización eclesiástica, a la nacionalización de los bienes de corporaciones, y a la Reforma de la legislación civil que tenía relación con el culto y con la Iglesia* (1861). Imprenta de J. Abadiano, México, Tomo I.

³ Las Capellanías fueron fundaciones piadosas, establecidas por los fieles con la finalidad de que a su muerte se dijeran misas por toda la eternidad por la salvación de su alma. En la fundación de una Capellanía, además del fundador, intervenía la Iglesia y un capellán. La Iglesia quedaba como administradora del bien o del capital que formaba la Capellanía y era la encargada de nombrar a los capellanes. En el caso de bienes inmuebles la Iglesia los arrendaba para de sus rentas pagar las misas, en el caso de los capitales los ponía en préstamo para de sus réditos pagar al capellán que dijera las misas.

⁴ *Colección de leyes, decretos, circulares y providencias relativas...*, op. cit.

el estado, adelantándose con ello a la ley de Nacionalización de 1859. Así lo especificó el secretario de Gobierno en 1861, en respuesta a la averiguación que sobre los productos de esos bienes elaboró la junta calificadora del crédito contra el Gobierno del centro, al que informó:

...que como en este estado el pensamiento de reforma sobre redención de capitales de la Iglesia se puso en práctica mucho antes de que tales decretos se expidieran fijándose por base la exhibición de un 20 por ciento en numerario y el resto en buenos documentos de crédito contra el erario público, invirtiéndose todos los productos de ese ramo en socorrer a las compañías que han estado en campaña en el interior de la República y en las erogaciones consiguientes a su movilización, es evidente que no puede existir cantidad alguna de ese origen ni de ningún otro porque las exigencias de la propia guerra han sido de tanta magnitud que ha sido preciso acudir al patriotismo de los habitantes de Nuevo León y Coahuila que han hecho inmensos sacrificios para contribuir con sus arbitrios al objeto indicado.⁵

En la ciudad de Monterrey las propiedades susceptibles de ser nacionalizadas fueron las tierras del cerro de las Mitras y las del cerro del Obispado. Las primeras estaban al poniente de la ciudad y colindantes a su ejido, y los terrenos de la loma de Vera, pertenecientes al Obispado de Linares, situados dentro del ejido de la ciudad. Una parte de la tierra de las Mitras, después de un largo pleito que inició antes de la promulgación de las leyes desamortizadoras en 1858, fue declarada tierra baldía, mientras que las tierras del cerro del Obispado se consideraron a partir de 1859 entre los bienes nacionalizados.

El número de los bienes incautados y nacionalizados en el noreste y el volumen de sus ventas, seguramente resultará muy reducido y hasta insignificante, si lo comparamos con otras entidades del centro la República, en donde la presencia de la Iglesia fue más sobresaliente. Lo que interesa destacar son las particularidades históricas del proceso regional.

Por el lado sur de la falda del cerro de las Mitras se ubicó desde la etapa colonial la hacienda de San Jerónimo. Además ahí se denunciaron y explotaron minas en las faldas del cerro.⁶ Por estar

⁵ AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey. Caja /1861. Niceto de Zamacois destaca también este hecho de Vidaurri, que aplicó la desamortización de los bienes eclesiásticos antes de declararse nacionalizados. Niceto de Zamacois, *Historia General de Méjico desde sus tiempos más remotos hasta nuestros días*, J. F. Parres y Compañía Editores, Barcelona, 1877, p. 423.

⁶ En 1703 el sargento mayor Antonio López de Villegas denunció la mina de San Agustín en el cerro de las Mitras. En 1854 Francisco de la Garza Sepúlveda vendió en 550 pesos a la Compañía Minera Sota y Sota Coindreau y socios, una mina de metal plomoso, nombrada de Santa Cruz de la Soledad, situada en el cerro de las Mitras. Al año siguiente, Ciriano de Sota otorgó escritura de donación a favor de su esposa Rosalía Muguierza de sus acciones en las minas de Santa Cruz de la Soledad, del Carmen, de San Nicolás y una de

rodeado de haciendas, convertidas en municipios en el siglo XIX y por su cercana ubicación a la capital siempre hubo una importante demanda de tierras en ese lugar.

Con la participación del Gobierno, la Iglesia y particulares en 1851 se inició un pleito por unas tierras que se resolvió hasta 1858. Entre los particulares se encontraban, entre otros, los vecinos de la hacienda de Santa Catarina. En el juicio se consideró también el derecho sobre el patronazgo de una Capellanía fundada en una parte de esas tierras, cuestión que resultaba importante, porque jurídicamente los individuos que pagaran el capital que recaía en algún bien raíz de la Iglesia podían por ello adquirirlo en propiedad.

Originalmente la propiedad de la que hablamos, pertenecía a la jurisdicción de Pesquería Grande (hoy villa de García) y tenía una extensión de diez sitios de ganado mayor, veinte sitios de ganado menor y ocho caballerías. En 1646 había sido comprada por la Compañía de Jesús a María Rodríguez de Rentería, viuda del capitán Gonzalo Fernández de Castro.⁷ En 1726 el Colegio de Querétaro de la Compañía de Jesús vendió al general Matías de Aguirre, treinta sitios y once caballerías de aquella propiedad. A su muerte en 1732, Aguirre la heredó a su hijo el bachiller del mismo nombre, con la condición que fundara una Capellanía de 25 misas anuales por el alma de su esposa, sobre:

... una hacienda de caña llamada de San Miguel o de Quintanilla con el terreno en el que está situado y colinda; abra grande del cerro de las Mitras, punta occidental del cerro del Topo, río de Pesquería Grande, portezuelo de las Cruces, alto de Encinillas, Boca de Vivanco, Sierra Madre al oriente hasta inmediaciones de Santa Catarina, a cerrar la área del norte con el cerro de las Mitras.

Al morir intestado el bachiller, sin herederos y sin haber fundado la Obra Pía, en 1792 el administrador de las tierras, Margil de la Garza, dio aviso al Gobierno de la Mitra de la diócesis de Monterrey

cobre en villa de García. En 1869 Carlos Ramírez, José María Sánchez Luque, Vicente Treviño y José Elizondo, presentaron muestras de un metal con ley encontradas en una mina que descubrieron y denunciaron, ubicada al lado norte del potrero chico "La voladora", en la montaña de las Mitras; al denuncia se opusieron como propietarios de la mina de la Voladora, Mario y José María Peña y Francisco Guerrero. AMM. Ramo Civil. Volumen 26-A, expediente 4. AGENL. Libros de Notarios. Bartolomé García, escritura 42, agosto 6, 1854, Escritura 24, noviembre 1, 1855. AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey. Caja/1869.

⁷ Durante la etapa colonial la Compañía de Jesús fue propietaria de bienes inmuebles urbanos en Monterrey y de otras tierras rústicas situadas al sur y al norte del estado, en los actuales municipios de Aramberri y Sabinas Hidalgo, los cuales fueron adquiridos por compra y donaciones de particulares. Pero en el Nuevo Reino de León no prosperaron ni la obra educativa ni las empresas agropecuarias de los jesuitas. Algunos miembros de la congregación permanecieron sólo algunos años, cuando el colegio funcionó entre 1715 y 1726 y los bienes de la Compañía de Jesús fueron vendidos antes de su expulsión.

sobre la voluntad incumplida del fundador. Desde entonces y hasta 1850 la autoridad eclesiástica se hizo cargo de la administración de la propiedad, pero según los vecinos lo había hecho de

... una manera tan abandonada que la hacienda concluyó no quedando ni vestigios de ella y los terrenos que eran considerables se menoscabaron al grado de que para el año citado ya no reconocía la Iglesia sin disputa más que 6 ó 7 sitios y bajo el nombre de tierras de las Mitras porque el de San Miguel o Quintanilla que tenía la hacienda se olvidó.⁸

La Iglesia dejó las cosas en ese estado, limitándose a fundar la Obra Pía con 2 mil pesos gravados sobre siete sitios de ganado que la curia, representada por el doctor José Ángel Benavides vendió al general Francisco Mejía el 24 de mayo de 1851.⁹ El general Mejía murió antes de empezar a pagar la propiedad, por lo que su viuda acudió al gobernador de la Mitra y ofreció su devolución cuando según ella ya se habían invertido 3 mil pesos. En 1853 Antonio Fernández Arizpe y José María García Calderón, vecinos de Pesquería Grande, compraron la propiedad al Gobierno de la Mitra por 5 mil pesos, invirtiendo de inmediato otros 2 mil 200 pesos “para establecer una hacienda de consideración”. Paralelamente a esa venta, se presentó un denuncia declarando vacantes las tierras por parte de Juan N. Dávila, representante de José de Jesús Morales, vecino de la hacienda de San Nicolás de la Capellanía, jurisdicción de Coahuila, quien en 1842 había sido nombrado patrón de la Capellanía de Aguirre. Con ese carácter Morales pretendía derechos sobre las tierras.

El reconocimiento del patronazgo lo había realizado el juez de Capellanías, doctor José Lobo Guerrero quien había entregado las rentas íntegras de dos años a Morales y por ese medio recuperó siete sitios de tierra para asegurar la pensión de las veinticinco misas anuales al capellán, sin por ello interrumpir el juicio y dejar de averiguar sobre el origen de las diversas posesiones de los sitios restantes. Pero habiendo quedado la fundación pía con carácter provisional por desconocerse la voluntad del fundador sobre los detalles de la Capellanía, a la muerte del juez de

⁸ AGENL. Justicia. Asuntos de tierras. Caja/1851.

⁹ A esta venta se opuso Santiago Belden: ofreció cien pesos más y reclamó el derecho de prioridad para su adquisición, argumentando que le correspondía como comunero de los agostaderos de San Martín y Pesquería Grande, aunque no pudo comprobar sus derechos. *Ibid.* Caja/1851.

Capellanías fue nombrado otro patrón, por lo que Dávila, de nuevo a nombre de Morales, presentó una protesta de estilo contra el juzgado eclesiástico de Monterrey, regresando el expediente al Provisorato eclesiástico.¹⁰

Mientras tanto Juan N. Dávila continuó insistiendo en el nombramiento de Morales como patrón de la Capellanía, asegurando que su representado era pariente en cuarto grado del fundador, y argumentando que por diez años se habían realizado gastos para poner libres las tierras. Agregaba que a pesar de tenerlas era molestado en su posesión “por las personas que compraron al Provisorato, quien vendió ciertamente una cosa ajena como está implícitamente determinado por la decisión de la primera sala”. Finalmente el 3 de octubre de 1853 se declararon ilegales los autos del eclesiástico y continuaron los autos sobre el carácter con que deberían considerarse los terrenos de las Mitras. Ante esa resolución protestó el representante de la curia licenciado Jesús Dávalos, argumentando no estar de acuerdo con la sentencia del tribunal de justicia del 27 de agosto de 1851.¹¹ Decía que el juicio era para decidir a quién debían adjudicarse los terrenos de las Mitras, de los cuales formaban parte los que habían pertenecido al general Aguirre y por lo cual la Iglesia había sido admitida para hacer valer sus derechos. Agregaba en su protesta:

... veo un violento despojo a la jurisdicción eclesiástica que quiere abordar la cuestión desde su origen para que el Juzgado vea hasta donde han sido violados los derechos de la Iglesia y así penetrarse de que fallar hoy en su contra desconociendo sus derechos en los terrenos, sería hacerlo no sólo contra la autoridad de las leyes y la voz de la justicia sino que sería, hablo con el debido respeto, sería cometer un agravio sobre agravio.

Pedía que el juez resolviera si los bienes pertenecían a la Iglesia en su administración y conocimiento jurisdiccional y si se debía reconocer a Tomás Morales, o si debían declararse las tierras vacantes y por consiguiente de la nación. Asimismo, Dávalos alegó derecho de prescripción del Provisorato, argumentando que la Iglesia había poseído pacíficamente los terrenos por más de

¹⁰ El tribunal consideró que según el decreto de las Cortes del 26 de septiembre de 1820, las Capellanías, fideicomisos, patronatos y toda especie de vinculaciones habían quedado suprimidas y que el decreto del 7 de agosto de 1823 del soberano Congreso había derogado a aquel en lo concerniente a Capellanías eclesiásticas, Obras Pías y manos muertas, dejando extinguidas las Capellanías laicas en su artículo segundo. AGENL. Justicia. Asuntos de Tierras. Caja/1851.

¹¹ La sentencia resolvió que el eclesiástico hizo fuerza en sus procedimientos en el negocio sobre fundación de la Capellanía o legado piadoso del general Aguirre.

sesenta años. Como tal resolución afectó a los compradores García Calderón y Fernández Arizpe, éstos denunciaron entonces los terrenos como baldíos. El primero de ellos suplicó declarar los terrenos como nacionales. El ministro de la primera sala declaró las tierras vacantes y por lo tanto nacionales; los demandantes interpusieron entonces el recurso de fuerza contra la curia por las ventas realizadas en 1853. Por lo anterior el expediente fue remitido al alcalde segundo de Monterrey para que consultando con el asesor letrado del Estado, licenciado Guadalupe Cavazos, resolviera si las diligencias que deberían hacerse para la ejecución de aquella resolución eran de su competencia. El asesor opinó que:

...las tierras clasificadas por la administración actual de rentas, como bienes vacantes o mostrencos, han venido a constituirse como propiedad nacional. Que es ante los tribunales de hacienda donde debe tratarse el asunto, a fin de averiguar la calidad mostrenca o vacante de bienes que se denunciaran como vacantes.

En 1854 la promotora fiscal de Hacienda ordenó el avalúo y medición de las tierras y nombró peritos. Fueron medidos trece sitios y medio de ganado menor. A la institución eclesiástica se le reconocieron los terrenos comprendidos “desde el arroyo de la Lajilla hasta la punta de la loma del abrevadero”, sobre los que quedó impuesto el gravamen de las veinticinco misas. Los sitios restantes se declararon vacantes,¹² y en consecuencia fueron denunciados por José María García Calderón. También resolvieron que Juan N. Dávila podía denunciar los terrenos reconocidos a la Iglesia, pero no todo el predio. En 1858, una vez que las tierras fueron declaradas baldías, los accionistas de la hacienda de Santa Catarina, representados por Manuel Guerra Saldaña, compraron al Gobierno del estado por mil 600 pesos, 16 sitios y medio de ganado mayor, que formaban parte de los treinta que originalmente pertenecieron a la Compañía de Jesús.¹³ Otra porción de esas tierras fueron adjudicadas a Santiago Belden, que en 1867, mediante denuncia de baldíos, compró 164 hectáreas, equivalentes a 39 caballerías aproximadamente.

¹² Se consideran vacantes los bienes que quedan sin dueño, por morir éste sin herederos testamentarios ni legítimos y van al fisco. Real Instrucción de 27 de noviembre de 1785 y 27 de agosto de 1786 y título 32 libro 2. Joaquín Escriche, “Recopilación de Indias” en *Diccionario razonado de legislación civil, penal, comercial y forense con citas del derecho*, notas y adiciones por el licenciado Juan Rodríguez de San Miguel, Edición y estudio introductorio por María del Refugio González, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1993.

¹³ AGENL. Libros de Notarios. Bartolomé García, escritura 1779, marzo 12, 1858.

Respecto a las tierras de la loma del Obispado, éstas pertenecieron a la Iglesia por una donación que el municipio de Monterrey le hizo al obispo José Rafael Verger en 1787 en la cima de la loma de Vera, en donde el obispo construyó el palacio del Obispado que le sirvió como casa de descanso. Al mismo tiempo, el prelado compró agua del potrero de Santa Catarina y a su muerte legó a la ciudad 135 días de ella, quedando otra parte de agua y tierra en manos del obispado que la arrendaba desde antaño a los particulares. Sobre las aguas y tierras llamadas del Obispado, el gobernador ordenó ese año:

... puesto que (las tierras y aguas del Obispado) se hallan en la mano muerta ha tenido a bien disponer que una y otra se venda luego en los términos que se prescriben tanto en la ley de la materia como en las demás disposiciones dictadas al efecto, con la diferencia de que las tierras y aguas del Obispado deben enajenarse al contado para atender con sus productos a las precisas atenciones del Estado, y que el importe del agua donada quede reconociéndose por los compradores, procurando que la venta de ésta se beneficie el mayor número posible de ciudadanos.¹⁴

Al año siguiente los terrenos del Obispado fueron declarados bienes nacionalizados por la Ley de 1859. El palacio del Obispado, sin embargo, había sido ocupado por el Gobierno estatal desde 1857, cuando fue expulsado el obispo de la diócesis Francisco de Paula Verey y desde entonces los arrendatarios de aguas y tierras de las faldas del cerro habían pagado sus censos en la Tesorería estatal.¹⁵ Algunos de esos predios, que habían permanecido arrendados, fueron vendidos antes de la nacionalización. En 1858 María Candelaria Alcorta de Saldívar compró “un solar de medio almud de sembradura con 59 varas de frente lindando con la loma del Obispado estando de por medio el camino que sale para el Saltillo”, mismo que vendió en 1861 por 40 pesos a favor de Andrés de la Garza y Garza.¹⁶ En 1860 Benigno Peña solicitó la adjudicación de un terreno que hacía más de veinte años tenía en arrendamiento, de “tres cuarterones de sembradura en la parte del terreno

¹⁴ AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 196, noviembre 1, 1865.

¹⁵ Algunos arrendatarios de aguas y tierras del Obispado entre 1857 y 1861 fueron: Julio Gutiérrez, Manuel Guerra, Rafael Arizpe, María del Rosario Peña, Manuel Antonio Morales, Alejandro Hernández, Jesús Peña, Fermín Quintanilla, Luciano González, Eusebio Boutan, Luis Peña, Antonio Casas, Nicolás Rodríguez, Esteban Hernández, Victoriana Maldonado, Cirilo Flores, Rafael Rodríguez, Leandro Paramio, Cayetano Paramio, Francisco Chavarría, Inocente Paramio, Benigno Peña, Gabriel Castillo, Rafael Peña, Manuel Ojeda, Salvador Guerra, Esteban García, y Francisco García. AGENL. Hacienda y Tesorería. Cajas/1851-1861.

¹⁶ AGENL. Libros de Notario. Tomás C. Pacheco, escritura 97, septiembre 23, 1861.

correspondiente al Obispado Viejo de esta Ciudad”.¹⁷ En 1860 el jefe superior de Hacienda pidió al secretario de Gobierno del estado:

...que se entere en hacienda el producto del arrendamiento de los terrenos del Obispado por haber quedado nacionalizados los bienes del clero por la suprema ley de 13 de julio del año próximo pasado, por lo que el erario federal es dueño de todos los capitales y fincas que por distintos títulos poseían los Juzgados eclesiásticos y las comunidades regulares y siendo que, tanto el edificio conocido en esta ciudad con el nombre de Obispado Viejo, como los terrenos que le conciernen, es una finca de las que comprende la ley. No cabe duda que lo que producen de renta anual dichos terrenos debe ingresar a esta Jefatura mientras tanto no se enajenan las fracciones que en la actualidad tienen en arrendamiento varios vecinos de esta capital, cuyos productos ha Estado recibiendo la tesorería del estado desde el año de 1857.¹⁸

Adelantándose a las leyes nacionales Vidaurri, urgido de recursos y enfrentado con el clero, incautó bienes y capitales eclesiásticos. Su política frente a los bienes de la Iglesia no pretendió ni representó una desamortización; los bienes y capitales de la diócesis del Obispado de Linares fueron incautados por el Gobierno desde 1856.

Después de las primeras ventas y de la nacionalización de las tierras del Obispado, las transacciones sobre la propiedad de esos terrenos quedaron paralizadas y los predios y el palacio fueron destinados a diversos fines. En 1869 se ordenó medir los terrenos porque el estado los había comprado. El mismo año la jefatura de Hacienda estatal informó al Gobierno federal que el agua y las tierras del Obispado se habían vendido en 1858 y que el edificio con su tierra anexa también había sido vendido en 1860, con arreglo a la ley de Nacionalización.¹⁹ No hubo tales ventas, pero el estado poseyó esas tierras a título de adjudicatario hasta 1884, fecha en que el Gobierno federal puso en duda su derecho. El gobernador Garza Ayala dictaminó en 1887 que las tierras eran estatales porque la federación nunca había cumplido con los 5 mil pesos mensuales a los que se había comprometido desde 1856 para combatir al bárbaro, reclamando 360 mil pesos por la suma acumulada desde 1868 hasta 1874.²⁰

¹⁷ AGENL. Registro Público de la Propiedad. Aguas y Tierras. Caja/1860.

¹⁸ AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey. Caja/1860.

¹⁹ En 1871 en el lugar estaban acantonados las fuerzas federales a cargo del teniente coronel Jesús Martell. Diez años después continuaban ocupados por fuerzas militares estatales y entonces se pagaba al Gobierno general 125 pesos de renta por ellos y por otros dos edificios que se ocupaban con el mismo fin. AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1869.

²⁰ En 1888 el Gobierno del general Bernardo Reyes celebró un convenio con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por el que la federación cedió al estado de Nuevo León setenta de las 75 manzanas que comprendían los terrenos de la loma del Obispado. El

Otros inmuebles nacionalizados fueron el Colegio Seminario, ubicado en la esquina de las calles de Zaragoza y Doctor Mier,²¹ la casa del Curato de Monterrey, anexo a la catedral y el convento de la Tercera Orden, en el lado poniente de la plaza principal. La propiedad del seminario fue ocupada por el municipio entre 1858 y 1867 con oficinas del juzgado de Letras, en 1867 fue vendida a Francisco Garza Treviño, que pagó 12 mil 867 pesos por ella. Al parecer el producto de su venta fue lo único que según los estados financieros de la Tesorería del estado, se remitió de inmediato a la federación.²² El mismo año el Gobierno ordenó que la casa del curato fuera desocupada por la familia que allí vivía, con el fin de alojar en ella a los generales Jesús González Ortega y José Patoni.²³

El convento de la Tercera Orden de San Francisco fue otro de los inmuebles que pasaron al estado por la ley de Nacionalización. Fundado en 1604, estuvo situado frente a la plaza principal de Monterrey, pero ya a mediados de siglo se encontraba bastante deteriorado. Dada su ubicación y su extenso terreno de más de dos manzanas fue muypreciado por particulares y por el municipio, pues en 1851 el cabildo de Monterrey utilizó unos mil 500 pesos de sus fondos para adquirir una porción del predio.²⁴ En 1857 Juan Haramburen, vecino de la ciudad de Matamoros, compró a la Tercera Orden una finca de cuatro cuartos arruinados y un terreno al oriente del templo y de la capilla comenzada del convento, propiedad que sus herederas vendieron en 2 mil pesos en 1863.²⁵ Inmediatamente después de la desamortización, una parte de la finca fue ocupada por el Colegio Civil para lo cual el Gobierno estatal hizo algunas adecuaciones.²⁶

A partir de 1859 su extenso terreno anexo fue dividido para abrir una calle y otras partes fueron vendidas. Al año siguiente el Gobierno autorizó ceder al Sagrario de la Catedral unos cuartos para el servicio del culto, “desde la portería al poniente hasta el edificio que ocupa el Colegio

Gobierno federal retuvo como bienes nacionalizados el palacio del Obispado y cinco manzanas que circundan el edificio.

²¹ A lo largo del siglo XIX, la actual calle denominada Padre Mier fue nombrada como Doctor Mier y así aparece en numerosos documentos consultados.

²² AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey. Caja/1866-1867.

²³ La finca fue vendida en 1876 al licenciado Pedro J. Morales en mil 500 pesos. Garza Treviño la perdió por un juicio de hipoteca. La propiedad fue cedida años después a la Catedral y actualmente tiene el mismo uso. AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1871. AGENL. Libros de Notarios. Pablo Borrego, escritura 254, noviembre 30, 1876 y en Hacienda y Tesorería. Caja/1867.

²⁴ AGENL. Hacienda y Tesorería. Caja/1851.

²⁵ El terreno situado por la calle de San Francisco medía cuarenta varas y media de frente al norte y de fondo “hasta las caídas del río”. Lo heredaron sus hijas Narcisca, Estefanía y Delfina, que lo vendieron al presbítero Leandro Treviño y a Gregorio Lecea por 2 mil pesos en 1863. AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 8, enero 7, 1863 y Hacienda y Tesorería. Caja/1856-57.

²⁶ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1869.

Civil”. Sin embargo en 1871 el Gobierno reclamó esas fincas a la Mitra del Obispado que no pudo comprobar la legalidad de la cesión hecha por Santiago Vidaurri.²⁷ En 1863 el gobernador ordenó adjudicar al Ayuntamiento de Monterrey “un terreno anexo al convento, conforme a la ley de Nacionalización”, con el fin de construir la cárcel y la penitenciaría. Sin embargo hasta 1871 esas obras no se habían llevado a cabo.²⁸ El terreno en cuestión había pasado a manos del religioso José Bringas, aplicado en cuenta de lo que le correspondía percibir según las leyes de Reforma; pero al quedar desenclaustrado en 1863, Bringas lo regresó al Gobierno estatal y éste lo cedió al municipio.²⁹ En 1870 Antonio Lozano ofreció 6 mil pesos por la compra del convento “que será lo que hoy puede valer en virtud de hallarse en ruinas y tener que abrir, en beneficio de la población, una calle que destruye gran parte del edificio”. Sin embargo, la venta no se realizó.³⁰ Al año siguiente el Gobierno estatal autorizó al municipio la venta de fincas hasta por la cantidad de 4 mil pesos, necesarios para habilitar el edificio ocupado por el Colegio Civil e instalar ahí la cárcel. La misiva le recordaba al alcalde primero que el municipio ni debía, ni podía poseer bienes raíces como lo señalaba la ley de Desamortización.³¹ En 1874 el gobernador de la Mitra en representación del obispo, solicitó a la autoridad que aprobara la cesión de un terreno contiguo a la parroquia de San Francisco por la parte sur, hasta llegar a la calle nueva, cedida al obispo por el Ayuntamiento.³² El edificio del convento perduró hasta 1915 cuando finalmente Antonio I. Villarreal, gobernador constitucionalista, lo mandó destruir.

También al término de las guerras de Reforma e Intervención, en 1868, el Gobierno del estado se apresuró a repartir los terrenos ocupados por la antigua ciudadela mandada destruir por Santiago Vidaurri un año antes.³³ La ciudadela fue una fortaleza militar ubicada en el predio que originalmente había destinado el obispo Llanos y Valdés para construir la catedral a finales del

²⁷ Según el documento consultado fueron unos cuartos del convento frente a la calle de San Francisco y parte de los del atrio que quedaban al poniente del mismo separados del convento por unos callejones. *Ibid.* Caja/1871.

²⁸ *Ibid.* Caja/1867.

²⁹ AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey. Caja/1863.

³⁰ *Ibid.* Caja/1870.

³¹ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1871.

³² El Gobierno opinó que para aprobar la solicitud se debía esperar ya que Rafael Sepúlveda había reclamado derechos sobre el mismo. AGENL. Límites y Mercedes. Asuntos de Tierras. Caja/1874.

³³ El gobernador ordenó al municipio que realizara una colecta entre los vecinos para demoler el edificio, asimismo ordenó que las armas de guerra ahí resguardadas se llevaran al Obispado y que se avisara a los dueños de solares cerca de la edificación que tenían un mes para presentar sus títulos de propiedad y para poder resolver a las múltiples solicitudes de terrenos en el Repueblo del Norte. AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1867.

XVIII y estaba formada con las ruinas del edificio inconcluso. El terreno había sido cedido por el Ayuntamiento de Monterrey a la curia de la Mitra del Obispado de Linares al finalizar el siglo XVIII, por lo que la propiedad se consideraba un bien eclesiástico. Los predios fueron repartidos por el Gobierno estatal entre veinte militares del Ejército del Norte en pago por su participación en la guerra contra los franceses.³⁴

Hubo otros inmuebles que en su origen fueron edificados por la Iglesia pero en el momento de la desamortización ya pertenecían al patrimonio estatal o al municipal e incluso al central. El antiguo hospital y convento de Capuchinas que fue parte de los inmuebles que pretendió construir el obispo Llanos y Valdés, habían pasado a manos del Gobierno federal antes de la desamortización. Años previos a la Independencia el cabildo eclesiástico había cedido el inmueble al estado, y se usó como cuarteles de caballería y artillería, aunque más tarde la Iglesia los reclamó y recuperó. En 1841 la autoridad estatal compró al gobernador de la Mitra esos edificios y el mesón de San Antonio contiguo a ellos, por los que se comprometió a pagar 9 mil 147 pesos, de los cuales 3 mil 147 correspondieron al valor del mesón. Sin embargo no pudo saldar ese adeudo y nueve años después el Gobierno general pagó 5 mil pesos por esos edificios a la Mitra del Obispado, representada por el vicario capitular doctor José León Lobo Guerrero.³⁵ El Obispado vendió un terreno en el que en 1842 se encontraban ruinas de lo que había sido la capilla de San Caralampio. En 1864 lo compró Luis de la Garza por mil 500 pesos; medía 20 varas de frente y estaba situado por la calle del Roble.³⁶ A lo largo de la primera mitad del siglo XIX se realizaron múltiples transacciones de bienes, sobre todo de los que pasaban al Juzgado de Capellanías y Obras Pías como pago por deudas.³⁷

También los bienes rústicos y urbanos de los jesuitas ubicados en las jurisdicciones de Sabinas y Río Blanco, y un inmueble en Monterrey en el que se construyó la iglesia de San Francisco

³⁴ Los militares que recibieron lotes fueron: coronel Higinio Villarreal, Vicente Cueto, Idelfonso Serna, capitán Filomeno P. de la Garza, comandante José María Zertuche, teniente Juan N. Sáenz, general Francisco Naranjo, teniente Juan Ortega, teniente Antonio García, capitán Macario Martínez, capitán Marcos Santoscoy, teniente Antonio Canales, teniente Juan Treviño Cárdenas, capitán Jesús Villarreal, teniente Francisco Olivares, Refugio de Durán y teniente Jesús Treviño. AGENL. Límites y Mercedes. Tierras y Aguas. Caja/1868

³⁵ La transacción fue realizada por el general José Vicente Miñón por parte del Gobierno de México, quien fue encargado de realizar adecuaciones en el edificio para establecer ahí los cuarteles de las tropas a su cargo. AGENL. Concluidos. Caja/ 1841, Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey, Caja /1851.

³⁶ AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 14, enero 18, 1864.

³⁷ En 1828 el Juzgado de Capellanías se opuso al remate de una finca frente al palacio episcopal, situada en uno de los ángulos de la plaza principal al que había convocado el Ayuntamiento. El juzgado hizo constar que la finca estaba hipotecada a esa institución. AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey, Caja/1832.

Javier, habían sido vendidos a los particulares y al Gobierno del estado desde la etapa colonial por la misma Compañía de Jesús.³⁸ En 1801 el Ayuntamiento de Monterrey vendió por 187 pesos una parte del predio ocupado por la iglesia de San Francisco Javier en Monterrey de 37 por 27 varas a José Francisco de Arizpe, “correspondiente a las tierras que fueron de los expulsos jesuitas sito en la espalda de la antigua Iglesia de San Francisco Javier”.³⁹ Después de setenta años de abandonado el edificio fue adecuado en 1808 por el gobernador Joaquín de Arredondo, argumentando que pertenecía a los bienes de Temporalidades, y sirvió como palacio de Gobierno hasta finales del siglo en que se construyó la sede actual.⁴⁰

Pero contrariamente a lo sucedido en la capital de Nuevo León en donde las leyes se aplicaron de inmediato y con todo rigor, en los pueblos del interior del estado, la situación se resolvía de forma más lenta, según lo comunicó en 1858 el tesorero estatal Domingo B. de Llano al gobernador, ante la imposibilidad de cerrar la cuenta respectiva:

... aún después de transcurrido un periodo de más de dos años, porque no habiendo surtido sus efectos aquella suprema ley en algunos pueblos y presentándose varios obstáculos en otros para su cumplimiento, haciendo un grave perjuicio a los intereses nacionales al carecer de ese producto que en las actuales circunstancias serviría de auxilio para los gastos de las fuerzas del Ejército.⁴¹

Redención de capitales y transferencia de la propiedad

Antes de la desamortización de 1856 el valor de los bienes pertenecientes a la Iglesia mexicana había sido calculado entre otros por José María Luis Mora, Lorenzo de Zavala y Lucas Alamán.

³⁸ La hacienda de San Francisco Javier situada en Sabinas Hidalgo fue vendida en dos partes, una la compró Manuel Flores Valdés y otra el general Francisco Ignacio Larralde. Pagaron 5 mil 300 pesos por la propiedad. La venta la realizó el padre Juan José de Nava rector de la residencia de Santa María de las Parras el 1 de febrero de 1746. Larralde fundó la hacienda Larraldeña, y otra mitad la adquirió el general José Salvador Lozano y fundó ahí la hacienda Lozarena. Mientras que Flores fundó la hacienda Floreña.

³⁹ AMM. Protocolos. Vol. XXIII, folio 65, escritura 42 de noviembre 21, 1796.

⁴⁰ José Eleuterio González, *Apuntes para la Historia Eclesiástica de las provincias que formaron el Obispado de Linares, desde su primer origen hasta que se fijó definitivamente la Silla Episcopal en Monterrey*. Edición “La India”, Imprenta del Gobierno en Palacio, a cargo de Viviano Flores, Monterrey, 1882, p. 67.

⁴¹ Al mismo tiempo, el tesorero adjuntó la copia de la nota que envió a los alcaldes pidiendo informes sobre las ventas realizadas. AGENL. Hacienda y Tesorería. Caja /1858.

Sus cálculos, sin embargo, no consideraron el valor de los bienes que por Obras Pías permanecían hipotecados a favor de la Iglesia. Durante la etapa desamortizadora el ministro de Hacienda, Lerdo de Tejada, informó que los recursos recaudados por los bienes eclesiásticos alcanzaban la suma de 300 millones de pesos; de esa cantidad más de la mitad correspondía a los capitales pagados para rescatar los bienes administrados por el Juzgado de Capellanías y Obras Pías, sobre los cuales recaían gravámenes en general a perpetuidad.⁴² Es decir, que un porcentaje muy significativo de esa suma no correspondía a los bienes inmuebles rústicos y urbanos propiedad de la Iglesia arrendados a terceros y ocupados en general para el rito y para habitación de sus miembros, sino a los capitales que pesaban sobre otros bienes igualmente arrendados a terceros.

Hasta mediados del siglo XIX, las instituciones eclesiásticas como conventos, obispos, catedrales, parroquias, el Juzgado de Capellanías y la Inquisición —hasta su supresión al finalizar el siglo XVIII— recibieron en propiedad bienes y capitales por diversos medios, al mismo tiempo que otorgaron crédito a los particulares. Al contrario de los diezmos, que se concentraban por diócesis y se repartían entre obispos, catedrales y potestades civiles, los bienes y capitales pertenecientes a Capellanías, conventos y cofradías, provenientes de Obras Pías —es decir, de dotes, mandas, herencias y legados— los administraba cada institución de forma bastante independiente, así debía de ser también el sostenimiento de cada una de esas instituciones. Si los bienes de la Iglesia, por mantenerse en arrendamiento a perpetuidad se consideraron en “manos muertas”, es innegable que las manos de la Iglesia en cuanto a la administración de sus capitales, no estaban precisamente “muertas”.

La circulación del capital eclesiástico en el ámbito del crédito fue muy importante hasta mediar el siglo XIX, sin olvidar que algunas de las unidades agrícolas de la Iglesia llegaron incluso a alcanzar mayor productividad que muchas de los particulares. En Monterrey, en el momento de la desamortización, había tierras gravadas por la Iglesia por los cuatro rumbos de la ciudad; recaían censos eclesiásticos sobre las tierras de las haciendas de Mederos y la de San Pedro y sobre unas tierras en la falda del cerro de las Mitras, además la Iglesia era propietaria de los bienes

⁴² Archivo General de la Nación, México (en adelante AGNM) Folletería. “Memoria presentada al Excelentísimo Presidente Sustituto de la República por el C. Miguel Lerdo de Tejada dando cuenta de la marcha que han seguido los negocios de la Hacienda pública, en el tiempo que tuvo a su cargo la Secretaría de este ramo”. Imprenta de V. G. Torres s/f.

inmuebles arriba reseñados. De igual forma, por todo el estado y en los de Coahuila y Tamaulipas se registraron propiedades gravadas por la Iglesia. Los pagos de los deudores de esos estados por pertenecer al Obispado de Linares, se realizaron en la tesorería de la capital del estado de Nuevo León y Coahuila.

En el noreste, los capitales eclesiásticos se redimieron bajo los lineamientos de la circular número 8 del 12 de marzo de 1859 que ordenó que los pagos se hicieran dando el 10 por ciento en efectivo, en lugar del 20 por ciento señalado por el artículo 2 del decreto del 11 de enero del mismo año. Asimismo señaló que para el pago del resto del capital se admitieran no solamente bonos contra el erario nacional, sino también contra el estado.⁴³ Esa circular estatal rebajó el pago en efectivo que originalmente había sido del 40 por ciento, además de aceptar los bonos de la deuda estatal, considerando que los recursos eran del orden federal.

A continuación se abordan algunos aspectos sobre los capitales eclesiásticos que fueron redimidos en la Tesorería general del estado de Nuevo León y Coahuila entre 1857 y 1870, haciendo énfasis en que mediante este recurso fue posible transferir la propiedad pro indivisa de las haciendas, repartirla y legalizar su posesión a favor de los arrendatarios que hasta entonces las habían explotado en usufructo mediante el arrendamiento enfiteúutico.

Antes de la promulgación de la ley de Nacionalización el 13 de febrero de 1858, Melchor Villarreal y Domingo Martínez redimieron un capital eclesiástico por 4 mil pesos gravado sobre la hacienda de Mederos y unos días de agua en la hacienda de San Nicolás, con un descuento del 12 por ciento, correspondientes a la redención de la Capellanía fundada por Dionisio Martínez a nombre de su hermano, el doctor Antonio Martínez. Villarreal y Martínez lo hicieron para protegerse del denuncia de “tierras baldías, sitios demasías y anexos más tres días de agua con tierra de caballerías y agostadero” que varias personas hicieron con relación a la hacienda de Mederos.⁴⁴

Los arrendatarios de la hacienda de San Pedro, representados por Rafael García y Garza redimieron un capital eclesiástico a favor del estado por 3 mil 564 pesos, que gravaba 21 días de agua de aquella hacienda pertenecientes a la Capellanía fundada por el capitán Juan de Arizpe. Una vez redimido el capital, los arrendatarios realizaron varias ventas de aguas y tierras de la misma

⁴³ AGENL. Circulares. Caja/1859.

⁴⁴ AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 117, febrero 13 de 1858.

hacienda.⁴⁵ La hacienda de la Laja de la jurisdicción de General Terán cargaba con un censo eclesiástico por 2 mil 400 pesos a favor de una cofradía, el cual fue redimido en 1858 por Marcos Rodríguez que compró doce días de agua con tierra de labor por mil 200 pesos.⁴⁶

En la misma jurisdicción los accionistas de la hacienda de San Pablo pagaron 4 mil pesos de un capital eclesiástico y liberaron de esa carga tierra correspondiente a diez sitios de ganado menor y seis caballerías de tierra con media saca de agua de una Capellanía fundada por Ramón Cantú.⁴⁷ Una parte de las tierras que pertenecieron a la hacienda de la Compañía de Jesús, gravada con un capital de mil 600 pesos, fue adquirida por Manuel Guerra Saldaña y varios accionistas de la hacienda de Santa Catarina, quienes mediante la redención de ese capital, compraron dieciséis sitios y medio de ganado mayor.

En 1861 el Ayuntamiento de Cadereyta desamortizó dieciséis días de agua de la hacienda de los Dulces Nombres, hasta entonces administrados por el cabildo de Saltillo, pertenecientes a un legado piadoso de 8 mil pesos fundado por Ramón Narro, vecino de Villalongín, Coahuila.⁴⁸ La hacienda de la Larraldeña, en la jurisdicción de Sabinas, Nuevo León, también cargaba con un censo eclesiástico correspondiente a una Capellanía fundada por Ignacio Larralde al finalizar el siglo XVIII. La propiedad, como la gran mayoría de las haciendas en el noreste, estaba subdividida entre varios arrendatarios.

En 1858 Antonio Rodríguez y otros vecinos de Vallecillo, compraron al Gobierno mediante la redención de la Obra Pía, dieciséis sitios y medio de ganado mayor por 2 mil 700 pesos. Los arrendatarios de las haciendas de San Lorenzo y Hornos en la jurisdicción de Parras, Coahuila, propiedad del general Leonardo Zuloaga, denunciaron y redimieron una parte del adeudo eclesiástico de 37 mil pesos que su patrón no pagó, a pesar de las advertencias de su amigo cercano el gobernador Santiago Vidaurri. Por ese medio adquirieron tierras que hasta entonces habían trabajado en arrendamiento. Por otra parte, en la hacienda de San Pedro, Juan de la Garza Ayala

⁴⁵ Los arrendatarios que redimieron esa Capellanía fueron: Ramón y Matías de Ayala, Feliciano, Santiago, Bernardo y Manuel García, Isabel de la Garza y Evia, Patricia Saldaña, Román Peña, Rafael y José María Machorro, Guadalupe Quirós, Praxedis Zambrano y Rafael, y Pedro Arizpe, Feliciano, Isidro, Luis, Santiago, Ramona, Pedro, Teresa, y Alejandro Arizpe y Guadalupe Quirós de Ayala. *Ibid.* Bartolomé García, escrituras 1744, 1769, 1778, 1786, 1787, 1793, y 1797, febrero 25, 1857.

⁴⁶ *Ibid.* Tomás C. Pacheco, escritura 111, marzo 31, 1858.

⁴⁷ *Ibid.* Bartolomé García, escritura 38, abril 23, 1858.

⁴⁸ AGENL. Hacienda y Tesorería. Caja/1861.

rescató 162 horas de agua pagando un censo de 950 pesos que recaía sobre las tierras a favor del convento de San Francisco.

Cuadro 1. Tierras rescatadas mediante redención de capitales eclesiásticos

Año	Redimente	Hacienda / Jurisdicción	Monto	Propiedad rescatada	Capellanía
1858	Marcos Rodríguez	La Laja en General Terán	\$1,200	12 días agua y tierra	Cofradía
1858	Accionistas	San Pablo en General Terán	\$4,000	10 sitios g. mayor y 6 caballerías	Ramón Cantú
1858	Antonio Rodríguez	Hacienda Larraldeña en Sabinas	\$2,700	16.5 sitios ganado mayor	Ignacio Larralde
1858	Melchor y Domingo Martínez	Mederos en Monterrey	\$4,000	3 de agua, caballerías y agostadero	Dionisio Martínez
1858	Accionistas	San Lorenzo y Hornos en Parras	\$3,000	Tierras	Cofradía Dolores
1859	Rafael García Garza	San Pedro en Monterrey	\$3,564	21 días agua	José I. Arizpe
1859	Manuel Guerra y accionistas.	Mitra en Monterrey	\$1,600	16.5 sitios ganado mayor	Ignacio Aguirre
1859	Juan N. Gamboa	Siete Viñas en Parras	\$3,500	Tierras	Compañía de Jesús
1859	Accionistas	C. Peñitas en Cadereyta	\$3,000	1 días y 19 horas de agua	J.C.O.P.
1859	Juan de la Garza Ayala	San Pedro en Monterrey	\$ 950	162 horas de agua	Convento San Francisco
1861	Ayuntamiento Cadereyta	Dulces Nombres en Saltillo	\$8,000	16 días de agua y tierra	Ramón Narro
1864	Máximo Campos	Viñas en Parras	\$3,385	días agua, fábrica y viñas	Dionisio Mancha

Fuente: AGENL. Hacienda y Tesorería. Cajas/1858-1864.

En 1859 la misma hacienda de San Pedro cargaba con un censo eclesiástico gravado sobre 22 días de agua y tierra de labor y agostadero de una Capellanía fundada por el capitán Juan de Arizpe. Un grupo de arrendatarios redimió ese año el capital de 2 mil 518.75 pesos y la propiedad les fue traspasada.⁴⁹ La hacienda la Larraldeña de la jurisdicción de Sabinas, también cargaba con un censo eclesiástico por una Capellanía fundada por Ignacio Larralde.⁵⁰ La propiedad, como la gran mayoría de las haciendas en el siglo XIX, estaba subdividida entre varios accionistas. En 1858

⁴⁹ Los beneficiarios de esas tierras fueron sus antiguos accionistas: Rafael García Garza; María del Pilar García; Matías de Ayala; Feliciano, Isidro, Luis, Santiago, Ramona, Pedro, Teresa y Alejandro Arizpe; Manuel y Bernardo García; Ramón Ayala a nombre de Salomón Arizpe; Rafael y José María Machorro; Andrés García representante de Roberto Zambrano; Guadalupe Quirós de Ayala; Isabel Garza y Evia y Patricia Salazar. AGENL. Libros de Notarios. Tomás Crescencio Pacheco, escritura 25, septiembre 24, 1859.

⁵⁰ La hacienda fue fundada en 1727 por el general Francisco Ignacio de Larralde en las tierras de la hacienda de San Javier que compró a la Compañía de Jesús; más tarde se llamó la Larraldeña. Francisco Ignacio Larralde residía en 1729 en Monterrey, fue administrador de los diezmos de la Catedral de Guadalajara y alcalde de Monterrey en varias ocasiones. Casó con Josefa Francisca Cantú del Río de la Cerda y fue dueño de los agostaderos de San José en Cerralvo y de la hacienda de San Francisco Javier que hoy se llama Larraldeña. Israel Cavazos Garza, *Diccionario Biográfico de Nuevo León*, Capilla Alfonsina, Biblioteca Universitaria, Universidad Autónoma de Nuevo León, 1984, p. 258.

Antonio Rodríguez y otros vecinos de Vallecillo, compraron al Gobierno 16 sitios y medio de ganado mayor de tierra, por 2 mil 700 pesos.⁵¹ En los dos casos anteriores, la redención tuvo carácter privado y no hubo oposición ni se consideraron otras ofertas, bastó que los redimientes estuvieran dispuestos y contaran con los recursos necesarios para redimir el adeudo y adquirir la tierra en cuestión. Y aunque se trató de redención de censos eclesiásticos, tuvieron el mismo efecto sobre la propiedad que en el caso de los censos sobre bienes civiles; por medio de la redención, se transfirió la propiedad a los particulares.

La oportunidad de rescatar los bienes mediante la redención o reconocimiento del pago de los capitales eclesiásticos, la obligatoriedad de la legislación y las muchas facilidades que la autoridad política otorgó para su redención, fueron aprovechadas también por muchos particulares. Los miembros de las élites locales fueron los principales usufructuarios del crédito eclesiástico. Entre los individuos que redimieron capitales eclesiásticos se contaron los industriales Santiago Belden y Lorenzo Oliver, las testamenterías de los comerciantes, ya entonces finados, Pedro Calderón y Juan de la Garza Martínez. También redimieron deudas Matías de Sada, el general Francisco Mejía, el comerciante y hotelero Fernando de la Garza y los licenciados Manuel Antonio Morales, Jesús María Aguilar y Manuel García Rejón, que además fueron importantes políticos de la etapa. También fueron deudores de las instituciones eclesiásticas el Seminario y el Ayuntamiento de Monterrey, este último redimió un adeudo de 6 mil pesos.⁵²

Entre 1856 y 1859 la tesorería estatal giró a la Tesorería general, 56 mil 518 pesos por concepto de alcabala correspondiente a la desamortización de fincas eclesiásticas, dato que por sí mismo explica la importancia que la desamortización ejerció sobre la tenencia de la tierra y la definición del régimen de propiedad. Entre los hacendados, comerciantes y propietarios de bienes urbanos, se encontraban también los últimos compradores de los bienes de la Iglesia y los últimos deudores de sus créditos.

La tipología de los deudores y compradores no difiere de la señalada por Bazant, sobre quienes adquirieron los bienes eclesiásticos en varios estados del centro de México.⁵³ Lorenzo Oliver,

⁵¹ Algunos de los accionistas fueron Juan Ángel Martínez, Jorge Morton, Julián Salinas, Andrés Santos, Inés González, Nicolás Larralde, Antonio Santos, Jesús Guzmán, Eugenio Mireles, Gregorio Flores, Leónides Larralde, Guadalupe Morales, Basilio Morales, Dionisio Pérez, José María González. AGENL. Límites y Mercedes, Asuntos de tierras. Caja/1873.

⁵² AGENL. Asuntos Eclesiásticos. Cajas/1857, 1858, y 1859.

⁵³ El autor revisó las listas de los compradores de las fincas eclesiásticas de más de 25 mil pesos en los estados de Veracruz, Mi-

industrial y comerciante, redimió tres capitales por un total de 9 mil 921.25 pesos; la testamentaría de Pedro Calderón pagó por el mismo concepto un adeudo de 4 mil pesos. Manuel García Rejón, secretario particular del gobernador Vidaurri, rescató por subrogación tres capitales por 60 mil 270.25 pesos, dos a nombre de Luisa Cendejas de Piñón y uno de Manuel Gorgollo de la hacienda de Guadalupe en Linares.

En 1857 en la Tesorería del estado se redimieron cuatro Capellanías, fundadas por el obispo Rafael Verger, por el capitán Juan Arizpe,⁵⁴ por el doctor José Lobo Guerrero y la fundada por Matías de Llano, esos capitales redimidos sumaron la cantidad de 19 mil 564 pesos.⁵⁵

Rafael García Garza, mencionado antes como propietario de fincas rústicas y urbanas, y acreedor del municipio y de los particulares, también fue deudor de la Iglesia. En 1851 hizo uso de un censo eclesiástico de 950 pesos a cinco años, con un interés anual del 5 por ciento.

El Juzgado de Capellanías otorgó en 1857 préstamos hipotecarios por 3 mil 550 pesos, al 5 por ciento, y en plazos de uno a seis años. Sus acreedores fueron Soledad Sada de Cortázar y Antonio Cortázar, Julio Gutiérrez y Gregorio Vega.⁵⁶ En 1859, el licenciado Manuel Antonio Morales redimió en su nombre y en el de su padre dos capitales eclesiásticos en la jefatura de Hacienda del estado por aproximadamente 3 mil 500 pesos; igualmente Francisco Quirós y Martínez importante propietario de fincas rústicas ya mencionado, pagó mil 395.41 pesos, para rescatar diez horas y media de agua sin tierra en la hacienda de Santo Domingo, en donde era propietario.⁵⁷

Por su parte Julio Gutiérrez redimió mil 319.95 pesos y recuperó cuatro días y medio de agua y su tierra correspondiente.⁵⁸

choacán, San Luis Potosí, Guadalajara, Puebla, Querétaro, Guanajuato, Oaxaca, Colima, Zacatecas y el Distrito Federal, aparecidos en la memoria del Ministerio de Hacienda en 1857. Jan Bazant, *Los bienes de la Iglesia en México 1856-1857. Aspectos económicos y sociales de la revolución liberal*, El Colegio de México, México, 1977, p. 145.

⁵⁴ En 1799 se realizó un convenio entre Pedro José de Esparza, capellán de la Capellanía fundada por el capitán Juan de Arizpe y el patrón de la Capellanía Juan José de Arizpe. La cláusula primera decía: "la parte del patrono gozará de trece días de agua de los dieciocho que consta la finca con su tierra correspondiente y derecho de agostadero, debiendo pagar al capellán 80 pesos con obligación del patrón de defender cualquier pleito sobre aguas excepto los que se siguen con los vecinos de Santa Catarina y Monterrey. Segunda: el capellán gozará de los cinco días de agua restantes, rebajándole tres de éstos, 20 pesos de los 100 que debe al patronato. Tercera. Cuando el capellán quisiera beneficiarlos, el patrono le entregará otros cuatro días de agua con su tierra, a fin de que cada uno tenga nueve días. El patrón pagará en este caso 50 pesos al año. Como el apoderado del patrono le ha costado los gastos de litigio seguido hasta ahora, el patrono lo deja como sucesor del derecho al agua y tierra del convenio". AMM. Protocolos. Volumen XXIV, folio 144 escritura 57, enero 29 de 1799.

⁵⁵ AGENL. Hacienda y Tesorería. Caja/1857.

⁵⁶ AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, libros de 1856 a 1865.

⁵⁷ *Ibid.* Escritura 192, abril 6, 1858.

⁵⁸ *Ibid.* Escritura 130, marzo 18, 1858.

Cuadro 2. Redención de capitales en Monterrey por algunos particulares

Año	Redimente	Monto	Fondo
1861	Agustín de Llano	\$ 1,000	Juzgado de Capellanías y Obras Pías
1859	Cayetano de la Garza	\$ 7,140	Juzgado de Capellanías y Obras Pías
1859	Francisco González Prieto	\$ 1,900	Juzgado de Capellanías y Obras Pías
1859	Lorenzo Oliver	\$ 9,921.65	Juzgado de Capellanías y Obras Pías
1859	José de Jesús Dávila y Prieto	\$ 500	Catedral de Monterrey
1861	Jesús María Aguilar y Testam. F. Araujo	\$ 1,000	Juzgado de Capellanías y Obras Pías
1859	Leandro Aguilar	\$ 1,000	Juzgado de Capellanías y Obras Pías
1859	Manuel Antonio Morales	\$ 3,150	Juzgado de Capellanías... y Subr. Fco. Morales
1859	Manuel G. Rejón	\$ 61,270.25	Catedral de Durango
1859	Matías de Sada	\$ 2,696	Juzgado de Capellanías y Obras Pías
1859	Rafael García	\$ 2,497.16	Juzgado de Capellanías... y Tercera Orden
1859	Santiago Belden	\$ 5,000	Juzgado de Capellanías y Obras Pías
1861	Santos de la Garza Sepúlveda.	\$ 500	Juzgado de Capellanías y Obras Pías
1859	Seminario de Monterrey	\$ 2,200	Juzgado de Capellanías y Obras Pías
1861	Soledad Sada	\$ 2,331.55	Juzgado de Capellanías y Obras Pías

Fuente: AGENL. Hacienda y Tesorería. Cajas/1858-1861

En un informe sobre pagos en la jefatura de Hacienda del estado por concepto de adeudos al Juzgado de Capellanías y Obras Pías, aparece que en 1859 entraron en la tesorería por ese concepto 148 mil 183.90 pesos. De ese total, 44 mil 150 pesos, correspondió a Ramón Múzquiz de Monclova, Coahuila, que debía esa elevada suma al Juzgado de Capellanías y a la clavería de la diócesis de Monclova. En un segundo informe del mismo año proveniente del Obispado de Linares, sobre capitales aún no redimidos, aparece la testamentaría de Juan de la Garza Martínez con un adeudo de 16 mil pesos. En 1856 por ese valor Juan de la Garza compró a crédito al Juzgado de Capellanías y Obras Pías una propiedad ya antes descrita. Para 1857, la viuda de Garza Martínez la había dividido, vendido e hipotecado en varias ocasiones.

El total de los capitales no redimidos provenientes de 86 fondos distintos sumó, según el segundo reporte 194 mil 242.20 pesos.⁵⁹ Otro documento señaló que se pagaron en la oficina de hacienda 149 mil 370 pesos, que 47 individuos adeudaban al Juzgado de Capellanías. Cayetano de la Garza registró tres capitales por un total de 7 mil 140 pesos. Un cuarto informe de 1861 recontó como enterados en la

⁵⁹ AGENL. *Hacienda y Tesorería*. Caja/1859.

jefatura de Hacienda del estado 167 mil 727.10 pesos, redimidos por 51 individuos y correspondiente a igual número de Capellanías entre 1859 y 1861, sin incluir los comentados anteriormente.

En ese informe la suma máxima fue la de la hacienda de Guadalupe, de la jurisdicción de Linares, que registró un adeudo de 67 mil 82.70 pesos, le siguió la hacienda de Santa María en Saltillo, con 14 mil 146 pesos y Dionisio de la Mancha, vecino de Parras que le debía 5 mil pesos a la catedral de Durango. A estas tres haciendas correspondió el 21 por ciento del total de los capitales reportados en ese informe.⁶⁰ Una viña en Parras que habían pertenecido a los jesuitas, hipotecada a favor del Juzgado de Capellanías, fue comprada por Juan N. Gamboa en 1859.⁶¹

El adeudo de la hacienda de Santa María, ubicada en la jurisdicción de Ramos Arizpe, Coahuila, fue reconocido y pagado en parte al estado por su propietario Mauricio Alcocer, con mulas y caballada, pastura y pertrechos para el Ejército del Norte; además se le reconocieron los gastos por alojar a las tropas en las instalaciones de la hacienda, que por su relativa distancia de la ciudad y por su ubicación en el camino hacia Saltillo, la hacían punto obligado de remonta.

Cuadro 3. Capitales eclesiásticos gravados sobre haciendas

Año	Hacienda/nombre	Lugar	Monto	Fondo
1859	Hacienda Sardinias/ Miguel Evaristo Lobo	Monclova	\$ 40,000.00	Juzgado de Capellanías...
1859	Hacienda Santa María/ Lauro Alcocer	Saltillo	\$ 10,000.00	Juzgado de Capellanías...
1861	Hacienda de Guadalupe/Manuel Gorgollo	Linares	\$ 67,082.70	No dice
1861	Hacienda Santa María/Manuel Gómez y Cárdenas	Saltillo	\$ 14,146.00	Juzgado de Capellanías...
1859	Haciendas de San Lorenzo y de Hornos/Leonardo Zuloaga	Parras	\$ 37,000.00	Cofradía de Dolores

Fuente: AGENL. Hacienda y Tesorería. Cajas/1859-1861.

En 1861 en Salinas Victoria se habían pagado por deudas a la Iglesia, 3 mil 941.36 pesos, y en la parroquia de Galeana, otros 2 mil 440 pesos más.⁶² También se redimieron capitales pertenecientes a cofradías y archicofradías, entre las últimas destacó en Monterrey la de Nuestro Amo, por el número de pequeños préstamos otorgados a las mujeres.

⁶⁰ Los bienes de Dionisio de la Mancha en Parras consistían en fábricas, viñas, enseres y días de agua; en 1863 el Gobierno del estado los compró y al año siguiente los vendió a Máximo Campos en 3 mil 385 pesos. *Ibid.* Caja/1863-64.

⁶¹ *Ibid.* Caja/1860-61.

⁶² *Ibid.* Caja/1859-1861.

El valor total de los capitales reconocidos por particulares y hacendados fue de 546 mil 998.07 pesos, correspondiente a 233 personas. Diez individuos adeudaban entre 10 y 70 mil pesos, el 51 por ciento del total; nueve reconocieron capitales entre 5 y 9 mil pesos que correspondió al 9 por ciento; 78 personas tenían deudas entre mil y 4 mil pesos, el 32 por ciento, y 136 reconocieron adeudos de menos de mil pesos, entre ellos debían el 8 por ciento del total de los capitales eclesiásticos reconocidos.

Los 233 adeudos provenían de diversos fondos. El curato de la catedral de Monterrey, la de Durango y la clavería de Monclova adeudaban uno cada uno; cuatro eran del convento de San Francisco; siete provenían de fondos de cofradías y archicofradías; 156 eran del Juzgado de Capellanías y Obras Pías; en nueve casos no se especificó el fondo, y los restantes eran de las parroquias de Galeana y Salinas Victoria. Esa cantidad redimida en la Tesorería del estado a partir de 1857, proveniente de los capitales eclesiásticos fue casi diez veces mayor que los recursos recaudados con la venta de los bienes de propios de la ciudad, —con la salvedad, de que, el valor de los bienes civiles sólo contempla los vendidos en las subastas de 1858— según expresan los siguientes cuadros:

Cuadro 4. Redención de capitales y venta de inmuebles

1857	Cuatro Capellanías	\$ 19,564.00
1859-61	Redención de capitales	\$ 167,727.07
1859	Redención de capitales	\$ 149,370.91
1857-1870	Terrenos Convento San Francisco	\$ 7,500.00
1861	Cofradías Galeana	\$ 2,440.00
1861	Cofradías Salinas Victoria	\$ 3,530.38
1870	Casa del Seminario	\$ 12,867.00
	Total	\$ 362,999.36

Fuente: AGENL. Hacienda y Tesorería. Cajas/1857-1870.

Cuadro 5. Bienes civiles subastados en 1858

Bienes	Valor en pesos
1 sitio ganadería mayor, 4 caballerías, saca de agua Boca río S. Juan Juris. Santiago	\$ 1,050.00
7 limones de agua de la acequia principal	\$ 1,200.00
25 días de agua de los ojos de los Nogales	\$ 11,040.25
135 días de agua de la del obispo Verger	\$ 10,062.78
25 días de agua, con su tierra respectiva en Labores Nuevas	\$ 31,011.00
Total	\$ 54,364.03

Fuente: AMM. Actas del Cabildo de Monterrey.

Cuando las autoridades imperiales ocuparon el territorio de Nuevo León, fue retirada de la Tesorería estatal la cantidad de 23 mil 829.39 pesos, correspondiente a parte de los capitales eclesiásticos redimidos hasta entonces. Mientras se definía la suerte del Gobierno de ocupación, el general francés ordenó la descentralización de la Tesorería estatal, trasladando sus fondos a la Hacienda general del Imperio.⁶³ Al reconocer el Gobierno imperial la vigencia de las leyes de Reforma, dictadas por los liberales, los fondos retirados regresaron a la tesorería estatal convertidos en bonos de la deuda y el general Jeanningros quedó debiendo una suma de 10 mil 883.59 pesos.⁶⁴ Esta deuda correspondía a fondos eclesiásticos que gravaban tierras y aguas de haciendas, así como a fincas urbanas.⁶⁵ De esa cuenta 3 mil pesos recaían sobre la hacienda de Hornos y pertenecían a la cofradía de los Dolores; 3 mil pesos, sobre un día y diecinueve horas de agua en la hacienda de la Concepción de Peñitas de la jurisdicción de Cadereyta, del Juzgado de Capellanías y Obras Pías; 950 pesos, sobre 162 horas de la acequia de San Pedro redimidos por Juan de la Garza Ayala y correspondientes al convento de San Francisco; unas casas por la calle de Terán del presbítero Juan José García, gravadas con 2 mil pesos por el Juzgado de Capellanías y 9 mil 344 pesos que Juan de la Garza Martínez redimió sobre una casa contigua al Palacio de Gobierno y otras del Obispado.

Sin embargo, en los estados financieros de la Tesorería estatal sólo aparecen como enterados 27 mil 309.01 pesos por concepto de redención de capitales eclesiásticos, registrados durante los meses de enero a septiembre de 1858. Otro estado financiero reportó que se habían pagado a la Tesorería general de la nación, 56 mil 518 pesos, por concepto de alcabala por desamortización de fincas eclesiásticas. Además la Tesorería había girado al mismo ministerio 85 mil 380.58 a cuenta de lo que al Estado se le asignó de un préstamo impuesto al clero por dos millones y medio de pesos. Esa masa de recursos registrados en los estados financieros provenientes de las instituciones eclesiásticas entre 1856 y 1859, que ascendió a 169 mil 217.58 pesos, representó tan sólo una parte de la cantidad que los particulares reconocieron deberle a la Iglesia. Como ya se señaló, esos capitales sumaron 362 mil 999.36 pesos según los documentos de la Tesorería estatal reunidos bajo el

⁶³ *Ibid.* Caja/1863-1865.

⁶⁴ Durante la ocupación francesa en Monterrey entre 1865 y 1866, Pierre Jean Joseph Jeanningros, ejerció funciones administrativas y realizó tareas de fortificación en la ciudad de Monterrey. Israel Cavazos Garza, *op. cit.*, p. 248.

⁶⁵ El general se comprometió a pagar en cuarenta meses abonando 272.09 pesos mensuales con arreglo a las leyes generales del 12 y 13 de julio de 1859, presentando para tal caso como fiador a Mateo Matei. AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 100, junio 6, 1864.

rubro de Capitales redimidos en esta Tesorería, donde aparecen listados las deudas y deudores que se reconocieron entre 1857 y 1861. De igual forma, en los libros de Notarios se encuentran innumerables escrituras que constatan los pagos que por ese concepto realizaron muchos particulares. La diferencia de 193 mil 781.88 pesos, entre el valor reconocido y la cantidad registrada en los estados financieros, es explicable por varias consideraciones a) el reconocimiento del capital no implicaba el saldo total del adeudo, sino sólo una parte, (durante el periodo de Vidaurri se exigió al contado sólo el 10 por ciento); b) cuando el capital se pagó en su totalidad gozó de considerables descuentos, c) se recibieron pagos en especie.

Pero consideraciones de otra índole son igualmente importantes. A partir de enero de 1859, la política vidaurrista de desamortización de los capitales eclesiásticos se inspiró en los lineamientos del decreto o ley de Degollado, promulgada en Morelia en enero de 1859. La ley estatal se publicó en el Periódico Oficial de Nuevo León y Coahuila el 7 de marzo de 1859.⁶⁶ Dictado al fragor de la guerra civil es más radical que los dictados anteriormente. Otorgaba sólo un mes de plazo para redimir los capitales y daba prioridad a los arrendatarios de las fincas sobre terceros (artículo 1) pero privilegiaba la figura del denunciante, quien después del plazo otorgado a los deudores, podía asegurarse el acceso al bien sólo con el hecho del denuncia, ya que los afectados sólo podían rescatar el bien, pagando al denunciante para que se desistiera el 6 por ciento del capital o el 10 por ciento del arrendamiento (artículo 2). En la mayoría de los casos fue con tierra como se pagó a los denunciantes. La figura del denunciante fue una presión para los deudores y una oportunidad para los acaparadores. El denuncia bajo esas circunstancias se convertía en un negocio y los casos de Manuel Antonio Morales y de Santiago Belden son claros ejemplos del acaparador de tierras. El decreto además otorgaba todos los derechos a los gobernadores para hacer efectivos los cobros y entera libertad, tanto para acordar con los deudores las formas de pago como para hacer uso de los recursos recaudados, sólo recomendaba indemnizar los capitales pertenecientes a las instituciones de beneficencia e instrucción (artículo 3).

Las atribuciones y las facultades extraordinarias con las que Vidaurri ejerció el poder durante nueve años, pusieron todos los recursos de la desamortización al servicio de la guerra. Cuatro me-

⁶⁶ ACENL. Caja/1859.

ses después de que se perdieran las tropas fronterizas con la derrota de Ahualulco en septiembre de 1858, el gobernador de Nuevo León y Coahuila logró levantar de nuevo importantes contingentes militares que contribuyeron en la lucha hasta el triunfo de la causa liberal.

A pesar de que meses después del decreto de Morelia se promulgó la ley de Nacionalización, en las transacciones registradas por las autoridades locales se continuó haciendo referencia al mencionado decreto. No extraña pues, que como informó el tesorero estatal en 1861, no había ningún recurso proveniente de la desamortización de bienes eclesiásticos que correspondiera a la federación. Por otro lado, el decreto de Degollado le fue muy oportuno al gobernador de Nuevo León, siempre atento en mantener tropas en las épocas de guerra y la autonomía regional frente al centro en las de paz. Vidaurri aplicó ese decreto hasta 1861 y fue implacable hasta con sus amigos como fue el caso de Zuloaga. El largo y complejo proceso desamortizador no terminó ese año, pero fue hasta la restauración de la República cuando el Gobierno federal logró ejercer un control relativo sobre esos recursos.

Por otro lado, desde 1859 año en que los bienes del clero fueron nacionalizados, los productos y valores de esos bienes ingresaban a las arcas del tesoro nacional cuando se remataban. Por lo demás, entre la ley del 26 de julio de 1856 y la ley de Nacionalización de 1859, la Iglesia gozó de un periodo en el que por sí misma se encargaba del remate de sus bienes y sus productos debía ponerlos a rédito a los particulares. En esos casos, el tesoro público recibió únicamente el impuesto del traslado de dominio, o sea la alcabala correspondiente. La ley de 1856 respetó la propiedad de los templos y casas destinadas al servicio del culto religioso y las destinadas para habitación de sus funcionarios. Por su parte, la ley de Nacionalización de los bienes eclesiásticos, a partir de 1859, retiró a la Iglesia todos los derechos de propiedad y ordenó el remate de los bienes aún no desamortizados y que sus productos ingresaran a las arcas nacionales. Los templos y las casas de los eclesiásticos quedaron en usufructo para el culto, pero su propiedad pasó al patrimonio nacional y, en muchos casos los edificios que no fueron rematados cambiaron el destino de su función. En 1870 la Tesorería estatal remitió a la Tesorería general 12 mil pesos, del producto de la venta del edificio del Obispado y del Seminario de Monterrey, ubicados en el centro de la ciudad, en la esquina nororiente de las calles del Comercio y Zaragoza.⁶⁷ Fue hasta ese año cuando el estado remitió a la capital los recursos recaudados por la venta de los bienes de la Iglesia. Aparentemente fue el primero y único bien cuyo

⁶⁷ AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey. Caja/1870.

producto se reportó en los estados financieros de la Tesorería estatal. Según los informes del tesorero estatal remitidos a la junta calificadora del crédito contra el Supremo Gobierno en 1861, los recursos habidos por ese concepto se habían invertido en la guerra.

...no hay tales productos. En Nuevo León y Coahuila la ley entró en vigor mucho antes que en la República, poniéndose por base la exhibición del 20 por ciento en numerario, y el resto, con buenos documentos de crédito contra el erario público, y lo que entró se gastó en sostener la campaña de guerra. Por lo cual no existe cantidad alguna que tenga ese origen.⁶⁸

En los recuentos de los bienes nacionalizados elaborados por Lerdo de Tejada y más tarde por Manuel Payno desde el Ministerio de Hacienda dando cuenta de ese ramo, no aparece ninguna venta correspondiente a Nuevo León.⁶⁹ Los bienes de la Iglesia que se vendieron en ese periodo correspondieron a unos cuantos predios de la loma de Vera, en las tierras del Obispado viejo. A partir de 1869 el Gobierno estatal advirtió a las autoridades municipales sobre el carácter de los bienes nacionalizados en los que se incluyeron los terrenos del Obispado. Desde entonces las ventas de esos predios quedaron paralizadas hasta la última década del XIX.

Si la venta de bienes inmuebles propiedad de la Iglesia no tuvo importancia ni por su número ni por su monto, por concepto de redención de capitales eclesiásticos la Hacienda estatal, hasta 1861, había registrado adeudos por 554 mil 497.57 pesos, cantidad significativa si recordamos que por la venta de los bienes de propios subastados en 1858 se recaudaron 54 mil 364.03 pesos.

Bienes incautados a los enemigos de la República

Otros bienes de los que el estado pudo disponer durante la etapa de la Reforma y en la República Restaurada fueron los incautados a algunos individuos por problemas políticos o por su adhesión

⁶⁸ *Ibid.* Caja/1861.

⁶⁹ AGNM. Ramo Folletería "Memoria presentada al Excmo. Sr. Presidente Sustituto de la República por el C. Miguel Lerdo de Tejada dando cuenta de la marcha que han seguido los negocios de la Hacienda pública, en el tiempo que tuvo a su cargo la Secretaría de este ramo" Imprenta de V. G. Torres, s/f, s/l.

al Imperio. Entre 1855 y 1864 el Gobierno vidaurrista incautó los bienes de sus enemigos. Más tarde, cuando Vidaurri se unió al Imperio se revirtió la cuestión y las acciones incautatorias se dirigieron contra él, sus familiares y algunos militares.

Durante las décadas posteriores esas acciones continuaron contra otros individuos que se habían unido al Imperio o que se opusieron a los Gobiernos sucesivos. Los estados remataron de inmediato algunas de esas propiedades e inmuebles o, mientras no fueron rescatados por sus dueños, se destinaron para oficinas gubernamentales y establecimientos educativos, de salud y beneficencia.

Durante el mandato de Santiago Vidaurri (1855-1864) los bienes que fueron incautados pertenecieron en su mayoría a miembros del clero. A pesar de que durante los dos primeros años de permanencia en el poder Vidaurri trató de mantener una relación estrecha y cordial con los miembros de la Iglesia Católica, a partir de la promulgación de la Constitución de 1857 las relaciones se tornaron tensas, a tal grado que el gobernador expulsó del estado ese año al obispo Francisco de Paula y Vereá. Después, por oficio de la Secretaría de Gobierno ordenó al alcalde que averiguara sobre las fincas pertenecientes al obispo y que se avisara a los arrendatarios de las mismas para que pasaran a pagar sus adeudos a la Tesorería estatal, en virtud de estar esos bienes incautados a su favor.⁷⁰

El mismo año, en respuesta a un atentado de varios eclesiásticos contra el gobernador y que fue descubierto por las autoridades, las incautaciones, detenciones y persecuciones del Gobierno se encaminaron contra los miembros de la Iglesia.⁷¹ En 1857, al presbítero Lorenzo de León le incautaron una casa valuada en 6 mil pesos y su propietario fue enviado prisionero a San Juan de Ulúa a causa de “conspirar contra la paz y el orden público, atentando contra el personal del Gobierno”. El reo no fue sentenciado porque obtuvo un indulto. Más tarde el inmueble lo adquirió el comerciante francés Luis G. Coindreau.⁷² Otros bienes les fueron incautados a los curas José María Hinojosa y Rafael de la Garza Sepúlveda de la villa de García.⁷³

⁷⁰ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey, Oficio de la Secretaría de Gobierno de noviembre de 1857.

⁷¹ Rocío González-Maíz, *La participación del noreste en el proceso de conformación del Estado-Nacional (1855-1864)* Editorial Font, Universidad de Monterrey, Monterrey, 1994, pp. 49-50.

⁷² El presbítero De León fue cura de la villa de Santiago de 1851 hasta su muerte en 1883. La propiedad fue vendida en 1859 a Gabino Sanmiguel quien luego la vendió a Coindreau. AGENL. Libros de Notarios. Bartolomé García, escritura 1882, abril 27, 1859.

⁷³ AGENL. Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y Coahuila, abril 17 y agosto 27 de 1859.

El eclesiástico y doctor José Ángel Benavides fue propietario de la hacienda de la Santísima Virgen en la jurisdicción de la villa de Allende. En 1859 la hacienda fue ocupada por el Ejército del Norte y se nombró a Severo Rodríguez como administrador de la misma. El doctor fue llevado a prisión cuando se negó a suministrar bestias y alimentos a la tropa. En 1861, en respuesta a la demanda contra el Gobierno hecha por Benavides, le fueron otorgados bonos por mil 237 pesos como indemnización por los caudales en oro y plata, objetos domésticos y enseres de labranza, bestias caballares y mulares, maíz y piloncillo, sustraídos durante la ocupación de la propiedad.⁷⁴ Nuevamente en 1871, ante la negativa del doctor Benavides de entregar las llaves de una casa de su propiedad en Monterrey, el Gobierno estatal ordenó allanarla con el fin de establecer ahí una fábrica de pólvora.⁷⁵

La administración vidaurrista no sólo incautó los bienes de los miembros del clero a los que consideró sus enemigos, también fueron confiscadas propiedades del Juzgado de Capellanías y Obras Pías incluso antes de que fuera promulgada la ley de Nacionalización. En 1858 Vidaurri mandó confiscar una finca conocida como de Roque Fato y ordenó venderla calculando como base para la subasta los 33 pesos que producía de renta.⁷⁶ La propiedad pertenecía al Juzgado de Capellanías; cuatro años antes Josefa Fato le había transferido la escritura a esa institución como pago de un adeudo de 7 mil pesos. La finca estaba ubicada “por la calle principal contigua al extinguido mesón de San Antonio”.⁷⁷ El cura de Lampazos, Anastasio Reyes, fue remitido a Monterrey ese mismo año, por negarse a vender unos días de agua pertenecientes a la cofradía del Santísimo, por lo que se le impuso una multa de 400 pesos y se le ordenó vender el agua y destinar el producto de la venta para mantener el culto. Inmediatamente fueron vendidos dos días de agua y noches en 400 pesos al contado a su arrendatario Diego Pérez.⁷⁸ Las autoridades estatales, en representación del Gobierno nacional, vendieron en 1861 a Josefa Sánchez un terreno de 14 por 35 varas por la calle de Abasolo, en 100 pesos, según la ley de Nacionalización.⁷⁹

⁷⁴ AGENL. Hacienda y Tesorería. Caja/1859.

⁷⁵ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1871.

⁷⁶ Se componía de doce piezas, con frente a la calle 5ta., de Iturbide en terreno de 71 x 71 varas, la compró Manuel Márquez en 6 mil 700 pesos. AGENL. Libros de Notarios. Bartolomé García, escritura 1793, y Secretaría General de Gobierno. Caja/1856-1859.

⁷⁷ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1854.

⁷⁸ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Lampazos. Caja/1857.

⁷⁹ AGENL. Libros de Notarios. Tomas C. Pacheco, escritura 124, agosto 11, 1864.

En 1864 Santiago Vidaurri rompió relaciones con el Gobierno federal, por lo que el presidente Juárez lo declaró traidor y promulgó la separación de Coahuila y Nuevo León ocurrida ocho años antes. Meses después, Vidaurri se adhirió al Imperio y en 1867 fue fusilado por ese motivo en la Ciudad de México. El Gobierno juarista se instaló por tres meses en la capital de Nuevo León.⁸⁰ Junto con Vidaurri, en 1864 fueron acusados de traición a la patria Juan Guerra, Manuel Rosales Páez y el licenciado Domingo Martínez, ex gobernador del estado, quien fue encarcelado y liberado mediante el pago de una fianza de 2 mil 500 pesos.⁸¹

Durante su estancia en la ciudad de Monterrey en 1864, Juárez ordenó incautar los bienes de José María Luna, pagador del Ejército del Norte durante el periodo vidaurrista. Entre éstos se contó una quinta por el barrio de la Purísima valuada en 12 mil 436.19 pesos que fue vendida a Simón Romer quien pagó por ella 7 mil pesos en efectivo y el resto lo quedó debiendo al erario federal.⁸² Al mismo individuo se le incautó además un día de agua con tierra y derecho de agostadero en la hacienda de San Pedro, que fue comprada por Bernardo y Manuel García por la suma de 315.25 pesos. Al año siguiente Luna logró recuperar esos bienes.⁸³

Una vez terminado el conflicto contra los franceses, el Ministerio de Hacienda pidió informes sobre la culpabilidad de algunos notables miembros de la élite local. Entre ellos se mencionaron a los licenciados Juan Nepomuceno de la Garza y Evia, José de Jesús Dávila y Prieto, Jesús María Aguilar, Francisco Sada, Rafael Francisco de la Garza, José María García Calderón, Domingo Martínez y Guadalupe Cavazos, la lista incluyó también a Manuel Ochoa, José María Luna, y Miguel Arrese. De una u otra forma el Gobierno ejerció la justicia contra ellos o sobre sus bienes. Desde Nuevo León la respuesta por medio de un informe fue que sólo se tenían datos sobre los servicios que habían prestado esos individuos al Imperio. Al respecto se informó que los licenciados Garza y Evia, Dávila y Prieto y Martínez habían fungido como miembros del Tribunal Superior de Justicia. Sobre Jesús María Aguilar dijo que había sido jefe político por espacio de un año aproximadamen-

⁸⁰ Rocío González-Maíz, *op. cit.*, p. 99.

⁸¹ AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 98, junio 17, 1864.

⁸² AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1867. Luna compró la finca en 1857 al licenciado Manuel Antonio Morales. La escritura en AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 101, junio 7, 1864.

⁸³ Luna demandó al Gobierno imperial la devolución de sus bienes y entonces los García pidieron se les regresara lo que habían pagado. Por lo anterior el demandante devolvió la cantidad pagada, más 400 pesos por los frutos que los García ya habían sembrado, con lo cual recuperó esos bienes. AGENL. Límites y Mercedes. Tierras y Aguas. Caja/1866.

te, ya que en abril de 1865 había huido “con las fuerzas traidoras” rumbo a Matamoros, cuando la capital fue recuperada temporalmente por los liberales. Posteriormente Aguilar pasó a la Ciudad de México en donde ocupó otros cargos públicos. El informe agregó que “la opinión de este individuo era notoriamente adicta a la intervención si bien de carácter indulgente para con los liberales”. En relación al licenciado Francisco Sada anotó haber sido secretario de Gobierno “hasta la última hora del prefecto, con quien huyó hacia la Ciudad de México, no parece que tomara parte alguna, su carácter es más conciliador y nunca fue hostil a las personas de los liberales”. En cambio de Miguel y Juan de Dios Arrese decía:

Arrese fue el adicto más entusiasta que tuvieron aquí los invasores y traidores, si bien su cargo como administrador de Correos, no lo puso en vías de tomar las armas, siguió a los franceses hasta Méjico, y sólo regresó cuando la capital fue ocupada por las fuerzas liberales. Su hermano Miguel fue empleado de correos, participaba de las mismas ideas y corrió la misma suerte que su hermano.⁸⁴

La casa y los muebles de Arrese fueron incautados y vendidos.⁸⁵ Sobre José María Luna el tesorero señaló “ya tiene los datos necesarios y ya se hizo la confiscación de sus bienes”. José María García Calderón, que entonces ya había fallecido, fue acusado de colaborar con el prefecto como secretario y de él se dijo:

... aunque si no benefició a algunos liberales perseguidos cumplió con lo que le mandaban las autoridades intervencionistas y sirvió de instrumento obedeciendo multitud de órdenes relativas a sostener al imperio y perseguir a los liberales. Sin embargo, su familia es digna de toda consideración y hoy la confiscación y la multa sólo a ella castigaría, la viuda y las hijas son acreedoras a que se levante toda intervención en sus bienes y se les deje libres y más cuando ya enteraron 500 pesos por la cosecha levantada en su hacienda el año pasado y han sufrido algunos prejuicios.

Por último en el documento se señaló al licenciado Guadalupe Cavazos, como prefecto del Distrito del Norte hasta abril de 1865, “y aunque entonces se resistió a presentarse a los jefes liberales que lo llamaban ofreciéndole el perdón, no sabe el Gobierno que después cooperara en auxilio del

⁸⁴ AGENL. Hacienda y Tesorería. Caja/1867.

⁸⁵ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1864.

imperio o de los traidores”.⁸⁶ Pero antes de ese informe, el Gobierno liberal que había recuperado definitivamente el territorio de Nuevo León en 1866, había iniciado las confiscaciones de los bienes de muchos de ellos. Por ese motivo y por deudas al Ayuntamiento por bienes desamortizados, en 1866 se ordenó confiscar los bienes de José María García Calderón, situados a cinco leguas de villa de García, fueron las tierras de las Mitras.⁸⁷ Sin embargo y tal vez escuchando las benignas opiniones del gobernador, los herederos de García Calderón recuperaron sus bienes. En 1871 su heredera María del Carmen García de González vendió en mil pesos al cura Narciso Villarreal quince horas de agua con tierra de labor y agostadero más la parte que le tocara de 210 surcos de cepa de caña sembrados en la hacienda de San Antonio de las Mitras en la jurisdicción de García, propiedad que le correspondió por la donación de 300 pesos que le hizo su padre en dicha hacienda.⁸⁸

En 1866 le fue incautada su casa al licenciado Jesús María Aguilar⁸⁹ al mismo tiempo que fueron incautados los bienes del licenciado Francisco Sada. Este último y la viuda de Aguilar demandaron la devolución de sus propiedades ocupadas como oficinas gubernamentales, logrando rescatarlas. A Julián Quiroga, uno de los militares más allegados al gobernador Vidaurri, le fueron incautadas dos casas en 1871; las propiedades fueron ocupadas por el municipio y destinadas para escuelas, el Ayuntamiento pagaba al Gobierno estatal 24 pesos mensuales de renta por ellas.⁹⁰ Otros bienes incautados a Quiroga fueron propiedades rústicas en Monterrey y Salinas Victoria valuadas en 19 mil 728.15 pesos. Quiroga fue propietario de tierras de labor y agostadero en la hacienda de los Cantúes así como del rancho la Grulla. Los productos de esos bienes fueron donados por el Gobierno estatal a favor del Colegio y Hospital Civil de Monterrey.⁹¹ Los bienes ubicados en el municipio de Salinas Victoria se mantuvieron arrendados a particulares y sus recursos quedaron a cargo de la oficina de la recaudación de rentas del estado.⁹²

⁸⁶ AGENL. Hacienda y Tesorería. Caja/1867.

⁸⁷ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1866.

⁸⁸ María del Carmen y otros herederos arrendaron además al mismo cura Villarreal cuatro horas de agua con tierra de labor y agostadero por cinco años, dividiendo las cosechas en una tercera parte para los herederos y otras dos terceras partes para el arrendatario. AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 11, enero 13, 1871.

⁸⁹ La viuda de Aguilar declaró en su demanda que la casa incautada era la única propiedad de Jesús María, y que incluso al huir había dejado inconclusa la construcción de la misma, que había terminado su cuñado Leandro. Agregó deber cantidades considerables a los señores Bach Shonfield y Compañía, y a Hernández, Lecea y a otras personas. AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey. Caja/1867.

⁹⁰ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1871.

⁹¹ AGENL. Hacienda y Tesorería. Caja/1872-73.

⁹² En 1869 el recaudador de Rentas de Salinas informó que estaba arrendado un día de agua a Benita Garza por 24 pesos y 16 horas 37 minutos estaban arrendados a Martín Villarreal por 16 pesos. El mismo Villarreal debía 6 pesos por adeudos de la renta de tierras

En 1877, los bienes bajo la testamentaría de Quiroga, ya fallecido, seguían bajo la custodia gubernamental.⁹³

A Indalecio Vidaurri, hijo del gobernador, le fueron incautados sus bienes en 1864, pues además de haberse levantado contra el Gobierno, se le acusó de haber usado 19 mil 592.39 pesos de la tesorería estatal con los cuales había huido su padre.⁹⁴ Entre sus bienes se contaron doce días de agua con tierra en las Labores Nuevas valuados en 1871 en 14 mil 403.50 pesos. El Gobierno general los donó al municipio para que destinara sus productos al Colegio y Hospital Civil; meses después, una parte del agua fue adquirida por el general Tomás Hinojosa que pagó mil 200 pesos por cada día de agua.⁹⁵ Una casa de propiedad de Indalecio, ubicada en el número 54 de la calle de Puebla, permanecía en 1871 incautada y ocupada por el colegio de niños, que pagaba 12 pesos mensuales de renta.⁹⁶ Había dos casas más, las marcadas con los números 88 y 90 de la calle Doctor Mier. También se le incautó ganado mayor y menor situado en el municipio de Higueras. En 1874 el licenciado Simón de la Garza Melo demandó la devolución de las propiedades de Indalecio que aún no se habían enajenado y el Congreso estatal resolvió devolver una parte de ellas mediante el pago previo avalúo de 6 mil pesos.⁹⁷

También fueron incautados los bienes del gobernador Santiago Vidaurri después que se unió al Imperio en 1864; inmediatamente fueron vendidos bienes rústicos de su propiedad consistente

en el agostadero de la Negra. Una casa en esa villa, por la calle principal, producía de renta 3 pesos 4 reales; también informó que el rancho de la Concepción estaba arrendado a Antonio Quintanilla, quien se había comprometido a cuidar la propiedad y a poner una cerca en el potrero por cuenta de la renta. El rancho de la Grulla estaba arrendado a Antonio Pérez Villarreal. *Ibid.* Caja/1869.

⁹³ *Ibid.* Caja /1877.

⁹⁴ El jefe superior de Hacienda, Carlos M. Ayala, en un reporte del 9 de mayo de 1864 informó al Gobierno juarista que el 25 de marzo de 1864 se presentó el capitán Rafael Villarreal con 25 hombres ante el tesorero del estado que en ese momento era Felipe Sepúlveda, y ordenó la entrega de 16 mil pesos que mandó a la Ciudadela, donde Indalecio se encontraba acantonado con su tropa. Asimismo, adjuntó un recibo firmado por Indalecio Vidaurri. También presentó una carta donde el gobernador desde Salinas Victoria a donde había huido, enviaba unas libranzas a cargo de comerciantes de Monterrey exigiendo se le regresara la mitad en efectivo y que fueron 3 mil 592.39 pesos. Esas cantidades fueron cargadas al 4to. Regimiento de Caballería a cargo de Indalecio, por concepto de defensa para la ciudad y como pago para la tropa del coronel Vidaurri. Sepúlveda había renunciado el 14 de julio de ese año. Sepúlveda fue señalado como culpable de ese faltante por el Gobierno federal que argumentó que el gobernador ya no estaba en funciones sino rebelado. *Ibid.* Caja/1864.

⁹⁵ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1871. El 13 de abril de 1868 el presidente de la República dispuso que de los bienes secuestrados a Santiago Vidaurri y a Julián Quiroga que no habían sido enajenados, se pagara al colegio y al hospital civil la suma de 4 mil 600 pesos que reconocían en la hacienda de San Blas, vendida por el Gobierno de Coahuila en 1865. AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey. Caja/1868.

⁹⁶ *Ibid.* Caja /1871.

⁹⁷ El ganado incautado consistía en doce yuntas de bueyes, dos vacas y dos becerros. Esa cantidad correspondió a las dos casas y a doce días de agua en labores Nuevas, porque Tomás Hinojosa y Francisco A. Cantú desistieron de su compra. *Ibid.* Caja /1864 y Caja/1874.

en dos días de agua, y tierras de labor en la jurisdicción de Llanos y Valdés por la cantidad de mil 205 pesos.⁹⁸ Asimismo fue conducido a Monterrey el ganado que el gobernador mantenía en la jurisdicción de Bustamante.⁹⁹ Desde 1869 Patricio Milmo, yerno de Vidaurri, interpuso una providencia precautoria para que se suspendiera la venta de las propiedades tanto de Vidaurri como de Julián Quiroga, con lo que logró impedir la venta de 26 s y 87 días de agua que el gobernador tenía en Lampazos.¹⁰⁰ En 1870 Pudenciana Vidaurri inició un juicio de propiedad demandando la cuarta parte de los bienes confiscados a su padre; cinco años más tarde logró recuperar por mil pesos cuatro días de agua en el municipio de Lampazos, pertenecientes, según ella, a la testamentaría de su madre. En el mismo municipio Vidaurri tenía una acción en la hacienda de Horcones, cuyas tierras fueron arrendadas a Felipe Naranjo, quien en 1874 protestó ante el reclamo de Milmo que argumentaba que el Gobierno le había devuelto esos bienes.¹⁰¹

También a Patricio Milmo le fueron incautadas sus propiedades en 1864, a partir de entonces sus reclamaciones con intervención británica, se extendieron por espacio de veinte años. Hacia la mitad del siglo XIX Milmo había llegado a acumular una cuantiosa fortuna y poseía “la casa de negocios más grande” del noreste de México, con sucursales en Matamoros, Piedras Negras y otras ciudades importantes, manteniendo su base en Monterrey. Llegó en 1848 a la ciudad, en 1857 se casó con Pudenciana Vidaurri, la hija del gobernador de Nuevo León y Coahuila; asociado y protegido por su suegro, la prosperidad de los negocios de Milmo se hizo evidente.¹⁰²

Una vez que Vidaurri dejó el poder, Milmo fue detenido y encarcelado por ochenta días y sus negocios y propiedades fueron ocupadas por el Gobierno, Milmo reclamó y usó su ciudadanía británica para asegurar su libertad y logró un arreglo eventual pagando 50 mil pesos por su liberación. Sus reclamaciones fueron por un total de un millón 721 mil 857.67, repartidos de la siguiente forma: por daños a su persona y negocios demandó 855 mil 857.67 pesos; esta reclamación fue rechazada porque se insistió en que Milmo había renunciado al derecho de reclamar al obtener su libertad en 1864. La segunda reclamación ascendía a 279 mil pesos, correspondiente a los intereses

⁹⁸ *Ibid.* Caja/1864.

⁹⁹ *Ibid.* Caja/1864.

¹⁰⁰ *Ibid.* Caja/1869.

¹⁰¹ *Ibid.* Caja/1875.

¹⁰² Milmo y sus negocios han sido estudiado ampliamente por Mario Cerutti, *Burguesía y capitalismo en Monterrey 1850-1910*, Fondo Editorial de Nuevo León, México, 2006.

perdidos en mercancías y propiedades confiscadas, en las que en algunos casos él solo poseía el 50 por ciento del valor total. Este asunto también fue rechazado argumentando que ya había sido revisado anteriormente; también reclamó 20 mil pesos que le habían quitado por la fuerza entre 1864 y 1872. El comisionado británico Leonel Carden y el general Felipe Berriozábal, estuvieron de acuerdo en que cuatro de las reclamaciones, que sumaban 5 mil 890 pesos, deberían ser pagadas mientras que cuatro peticiones, que sumaban 5 mil 742.52 pesos, deberían quedar disueltas; pero no pudieron ponerse de acuerdo en las dos últimas que ascendían a 8 mil 367.48 pesos. Seis cartas de Milmo dirigidas al vicecónsul británico en México y dos informes de los comisionados formaron su expediente, cuya solución se alargó por un cuarto de siglo. Aunque Milmo recuperó sus bienes, las mercancías, los intereses y otros daños sufridos en su persona y negocios durante su arresto nunca le fueron pagados.¹⁰³

Incautación y reparto de la hacienda de la Soledad

En 1868 el Gobierno federal ordenó el reparto de las tierras de la hacienda de la Soledad. Se dispuso de 146 y dos tercios de sitios de ganado mayor, o sea aproximadamente 256 mil 123 hectáreas y 21 áreas, que se repartieron entre siete municipalidades; cada una recibió alrededor de diez sitios. Por haberse unido al imperio y formar parte del tocador de la emperatriz el Gobierno federal incautó a Francisca Pérez Gálvez esta hacienda y numerosas propiedades en los estados de Aguascalientes y Guanajuato. En Nuevo León poseía también la hacienda del Potosí. Por otra parte, Francisca Pérez Gálvez fue una importante propietaria de bienes urbanos en la Ciudad de México.¹⁰⁴ En la distribución de las tierras de la hacienda de la Soledad también se incluyó a un contingente de jefes y oficiales del Ejército del Norte que habían participado en las recientes guerras de Reforma e Intervención, encabezados por el general Pedro Martínez, quien recibió diez sitios. Otras tierras

¹⁰³ Ronnie C. Tyler, "Las reclamaciones de Patricio Milmo" en *Humanitas* Anuario del Centro de Estudios Humanísticos, número 10, Universidad de Nuevo León, Monterrey, 1969, pp. 561-583.

¹⁰⁴ Ella fue descendiente directa del conde de la Valenciana; su hermana se casó con el conde de Rull y los sobrinos de ambas hermanas se casaron entre sí y unieron buena parte del capital de los Pérez Gálvez y de los Rull. Carlos Macías, "El retorno a Valenciana: las familias Pérez Gálvez y Rull", *Historia Mexicana*, Vol. XXXVI abril-junio 1987-(4) El Colegio de México, México, 1987, pp. 643-656.

fueron adquiridas por individuos particulares. También se le pagó con tierra al ingeniero Francisco L. Mier, encargado de realizar las diligencias de medición y reparto que le llevaron más de un año de trabajos.

Después de haberse aplicado la ley de Desamortización, la adjudicación de esas tierras representó para aquellas municipalidades una ola restauradora de bienes de propios. Los pueblos beneficiados con ese reparto fueron: Aramberri, Mier y Noriega, Iturbide, Doctor Arroyo, Zaragoza, Galeana y Rayones. Sin embargo el reparto tuvo sus particularidades, pues las propiedades repartidas como propios, o que pretendían cubrir la antigua función de esos bienes, no fueron puestas bajo la administración del cabildo de cada lugar, sino que fueron entregadas a los particulares. A cambio, los beneficiarios se comprometieron a realizar en parte de los terrenos cedidos ciertas obras públicas. En general, esas obras se referían a la construcción de las casas consistoriales, de la escuela y de la cárcel.

En Iturbide, Joaquín Meléndez, José María y Candelario de la Peña, convinieron en construir una cárcel de 62 varas y ocho piezas, que sirviera además de Palacio Municipal para lo cual recibieron siete sitios. Otros tres fueron adjudicados a Francisco Martínez Peña, como pago por su tarea como preceptor de instrucción primaria. En Aramberri, seis sitios se repartieron entre diez individuos que se comprometieron a construir la cárcel, el edificio del cabildo y la escuela. Entre las villas de Galeana y Zaragoza se distribuyeron ocho sitios, cuatro para cada uno. En Zaragoza la tierra alcanzó para sesenta vecinos. Los municipios de Rayones y Mier y Noriega recibieron diez sitios cada uno.

La federación delegó en Narciso N. Dávila la evaluación y precisión del reparto de las tierras de la hacienda de la Soledad. Dávila reportó que en la mayoría de los municipios no se habían llevado a cabo las obras públicas convenidas con los particulares, y se pagó su trabajo con catorce sitios de los mismos que había medido y deslindado. En 1876, el reparto del sitio reservado para los jefes y oficiales del ejército aún no había sido aprobado por el Gobierno federal.¹⁰⁵ A pesar de la incautación de esa considerable extensión de tierra, los herederos de Pérez Gálvez —fallecida en 1868— todavía conservaron propiedades colindantes a la misma hacienda valuadas en 179 mil 207.44 pesos. José Miguel Rull y Azcarate, sobrino de Francisca, debía al erario público

¹⁰⁵ AGENL. Denuncias de tierras. Apeo y Deslinda. Caja/1874.

por concepto de impuestos por derechos de la herencia transversal 10 mil 396.25 pesos. En 1869, Rull solicitó al Gobierno de Nuevo León pagar a censo una parte de esa suma, hipotecando el casco de la hacienda y otra parte con terrenos situados en las villas de Aramberri y de Zaragoza con valor de 4 mil pesos; al año siguiente Rull logró liquidar el adeudo, del cual 2 mil pesos correspondieron al Gobierno federal.¹⁰⁶

Al finalizar la guerra de Reforma se dispuso la expropiación de unos terrenos y aguas termales ubicados en la antigua hacienda de San Bernabé, a dos leguas de la capital, ordenando que se convocara a empresarios para otorgar la concesión para la construcción de unos baños termales que se consideraban de utilidad pública.¹⁰⁷

Algunas consideraciones finales

Los efectos provocados por la enajenación de las tierras de los propios y estos movimientos de bienes inmuebles urbanos y rústicos alteraron tanto el régimen de propiedad como el paisaje urbano de la ciudad de Monterrey, sin olvidar las transacciones por las cuales numerosas propiedades pasaron a propiedad privada de uno o varios individuos que redimieron capitales eclesiásticos. A pesar del reducido número de bienes inmuebles pertenecientes a la Iglesia, el monto de los créditos eclesiásticos no fue despreciable. En todo caso esos capitales, como se ha señalado, fueron más elevados que el monto de las ventas de los bienes de propios subastados en 1858. Como era de esperarse, entre los principales deudores de la Iglesia sobresalieron los miembros de las élites locales.

Por otro lado, esos movimientos de la propiedad modificaron el destino del uso de los bienes que después de la desamortización fueron destinados al servicio público. Sobre los bienes que llegaron a venderse puede asegurarse que sus recursos fueron invertidos en la guerra.

¹⁰⁶ Otra hacienda de Pérez Gálvez fue la del Mezquite Gordo, ubicada en Zacatecas y valuada en 100 mil pesos. La heredaron sus sobrinos terceros Manuel, Carlos, Francisco y Antonio Álvarez del Mazo y Rull. A sus primos carnales en España les heredó 50 mil pesos. Ellos fueron: Micaela, Josefina, Luis, Ana, Serafina, Isabel, Margarita y Antonio Pérez Gálvez. Asimismo sus herederos recibieron una hacienda en el Estado de México, más la hacienda de Bocas en San Luis Potosí y una negociación minera en Guanajuato. AGENL. Hacienda y Tesorería. Caja/1871.

¹⁰⁷ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1868.

Como se vio en capítulos anteriores, después de la desamortización algunos municipios recibieron de nuevo tierras que pretendían cubrir las funciones de los bienes de propios o en última instancia proveer de recursos a las Haciendas municipales. En el caso del reparto de las tierras de la hacienda de la Soledad a siete municipalidades del sur de Nuevo León, llama la atención la singularidad de su proceso. Por último es necesario reiterar que la ausencia de un Estado Nacional permitió que la ley de Nacionalización se aplicara en Nuevo León y Coahuila antes que en la capital de la República.

IV. Élités, desamortización y finanzas públicas

La consolidación de las élites como propietarias

La desamortización de la propiedad fue el principio de profundos cambios en la estructura de la propiedad. Esos cambios representaron a su vez una coyuntura para la redefinición del espacio urbano. Los grupos de poder en los cuales tenían representación las élites locales aprovecharon la desamortización así como otros diversos factores para consolidarse como propietarios de la tierra urbana y fueron los principales beneficiarios en las subastas de los bienes de propios. En el grupo de propietarios del agua hubo miembros notables de la élite local pertenecientes a las antiguas familias cuya continuidad no se perdió con la Independencia. Pero con frecuencia otros muchos que pudieron pagar se hicieron de propiedades mediante el denuncia de tierras y, en ocasiones, simplemente solicitaron su adjudicación al municipio. En este segundo grupo se encontraban individuos estrechamente ligados al poder político y económico de ahí que, en el momento que entraron en vigor las leyes desamortizadoras no tardaron en aprovechar su capacidad económica y su influencia política para ampliar sus propiedades o hacerse de otras.¹

Al abordar el tema de la desamortización resulta ineludible el estudio de compradores, adjudicadores, denunciantes y postores en las subastas de los bienes rematados. Por otro lado, ese análisis permite hacer una tipificación de los compradores e identificar a los más frecuentes. Es necesario señalar que muchos de los que adquirieron sus propiedades lo hicieron no por subasta

¹ El proceso de formación de las élites locales a lo largo de la primera mitad del siglo XIX es abordado en Rocío González Maíz, “La formación de las élites locales en Monterrey 1830-1850” en *Actas*, Revista de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad Autónoma de Nuevo León, número 2, 1999, Monterrey.

pública sino por adjudicación o por denuncia. Las propiedades mejor ubicadas, más extensas y costosas fueron adquiridas por individuos acaudalados o por los políticos del momento, igual que sucedió con los bienes rústicos y urbanos de la Iglesia.² También los militares de primer, segundo y tercer grado recibieron propiedades en pago por su participación en acciones de guerra. No es de extrañar que entre los compradores se localicen los acaparadores de tierra, que la adquirían para especular con su precio y revenderla. El acaparador fue un comprador que con frecuencia también apareció adquiriendo bienes eclesiásticos, como lo señala Bazan.³

La cantidad de agua y de tierra que a partir de 1858 se ofreció en venta al mejor postor mediante subasta pública y, por otro lado, la oportunidad de denunciar baldíos, fueron ocasiones que los miembros de la élite local no dejaron pasar. Compraron muchas propiedades con las cuales pudieron especular, pues con la desamortización las adquisiciones de los individuos estudiados, en general se limitaron a la propiedad urbana o a aquella cercana a la capital de Nuevo León. Al mediar el siglo XIX, el interés por la posesión de la tierra podía derivarse de la inversión dirigida a la especulación, la explotación agropecuaria, la obtención de minerales, la cría de ganado, el acceso al agua, la colonización y el poblamiento de tierras baldías. Pero las propiedades aledañas al ejido de la ciudad o dentro de él, adquiridas mediante los diversos instrumentos que ofreció la legislación desamortizadora, no siempre fueron destinadas a la producción agrícola mercantil, como sucedió frecuentemente con los bienes eclesiásticos y civiles desamortizados en España.⁴

Al finalizar el siglo, los sucesores de Santiago Belden y Eduardo Zambrano habían adquirido 164 hectáreas y 38 y media manzanas en 1858 y 1867 respectivamente. Ellos o sus sucesores urbanizaron esas tierras que al inicio del siglo XX se convirtieron en las primeras colonias residenciales hacia al noroeste de la ciudad. Entre tanto, la mayoría de las propiedades permanecieron en manos de los arrendatarios que las explotaban sacando leña para el mercado o para el uso cotidiano,

² El estudio de los compradores de los bienes desamortizados en España se destaca en el trabajo de Germán Rueda Hernanz, “Estudio comparativo de las consecuencias de la desamortización de tierras en tres zonas de Europa: Departamento del Norte (Francia), Nápoles (Italia) y Valladolid (España), en *Hacienda Pública Española*, número 69, Ministerio de Hacienda, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1981, págs., 107-123.

³ Jan Bazant, *Los bienes de la iglesia en México 1856-1857. Aspectos económicos y sociales de la revolución liberal*, El Colegio de México, México, 1977, pp. 218-221.

⁴ “El distanciamiento del proceso productivo supuesto por el absentismo resulta actitud cierta en buena parte de los compradores de fincas subastadas, en posible contraste con el cultivo directo a que someten la tierra los censatarios”. José Ramón Díez Espinosa, “Estructura de la propiedad, desamortización, redención de censos enfiteúticos en Castilla y León, cuestiones de método” en *Hacienda Pública Española*, número 87, Ministerio de Economía y Hacienda, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1984, p. 234.

cáscara de madera para la industria de las tenerías o bien, permanecieron arrendadas para la explotación de caña, cuya producción se repartía entre arrendatarios y propietarios.

Al mediar el siglo XIX la explotación de las tierras de las haciendas aledañas no se centraba en la producción de maíz solamente; la demanda de madera, leña, cáscara de madera, sillares y adobes, pasto para los ganados y metales era muy importante y por esos productos y servicios se realizaban muchos contratos de arrendamiento de tierras. En tanto los arrendatarios de las propiedades pro indivisas en las haciendas extraían esos productos para el mercado, los accionistas y algunos propietarios cultivaban los productos tradicionales y, de acuerdo al acceso al agua que tuvieran, algunos destinaban el excedente agrícola al mercado de la capital.

Entre los importantes compradores de propiedad civil que a partir de 1858 se desamortizó se distinguieron comerciantes, profesionistas y por supuesto políticos y sus familiares. A muchos de ellos les fueron otorgadas propiedades en múltiples ocasiones. Durante la etapa en que gobernó Santiago Vidaurri (1855-1864), destacaron como adjudicadores varios de sus más cercanos colaboradores. Manuel García Rejón, secretario de Gobierno, compró 24 manzanas y media que le fueron otorgadas en 1862. El diputado Jesús Garza González recibió trece manzanas y un cuarto en 1859. Ese año y el siguiente Indalecio Vidaurri, el hijo del Caudillo del Norte, recibió en adjudicación diez manzanas que escrituró en 1862; en algunas de ellas explotaba caña. En 1858 recibió más de seis días de agua y una caballería de tierra en Labores Nuevas, por lo cual protestó el regidor del cabildo, Juan N. Margáin.⁵ Otros políticos y militares cercanos a Vidaurri que recibieron tierras fueron: Tomás Crescencio Pacheco, Trinidad de la Garza y Melo e Ignacio Galindo. Este último se distinguió como denunciante de baldíos y antes de la desamortización ya era por herencia dueño de aguas y tierras en la jurisdicción del pueblo de Guadalupe. El general Ignacio Zaragoza y su madre, María de Jesús Seguí de Zaragoza, así como, el general Juan Zuazua y luego su esposa, al quedar viuda, adquirieron tierras en Monterrey y en Lampazos.

Los miembros de la familia De Llano fueron asiduos participantes en las subastas y también se hicieron de propiedades mediante solicitud a la corporación municipal. Los De Llano descendían de una familia propietaria, minera y ganadera que se remonta hasta los pobladores más antiguos

⁵ En la misma sesión se acordó cobrarle al gobernador Vidaurri, el salario y la alimentación para un preso ocupado en la casa de Indalecio Vidaurri. AMM. Acta de Cabildo de Monterrey, julio 29, 1858.

de Nuevo León, cuyo capital se diversificó a lo largo del siglo XVIII entre la ganadería, la agricultura, el comercio y la minería. La hegemonía de esta familia en los cargos públicos y en los negocios prevaleció a lo largo del siglo XIX. Domingo B. de Llano, entre otros cargos ocupó en 1855 el de tesorero municipal, compró al municipio en 1859 un predio al poniente de la población, compuesto de veinte manzanas de tierra, de cien varas en cuadro cada una, y un solar de cincuenta varas en cuadro, en 290 pesos. De Llano se comprometió a ceder gratis los terrenos para calles cuando la ciudad se extendiera hasta aquel punto.⁶ Otro miembro de la familia De Llano fue Manuel María que en 1858 adquirió cinco caballerías de tierra y agua en las Labores Nuevas, dentro del ejido de la ciudad. Probablemente el interés por esa porción de tierra devino de la necesidad de proveer de algodón a la fábrica textil La Fama, de la que fue socio fundador. Fue gobernador del estado en dos ocasiones, la primera interinamente en 1839, diputado al Congreso Constituyente en 1857 y alcalde primero del Ayuntamiento de Monterrey en seis ocasiones entre 1826 y 1856, además de médico y periodista. Propietario de una huerta en Monterrey valuada en 2 mil 500 pesos, para proveerla de riego en 1858 compró 24 horas de agua del río Santa Catarina en 41.75 pesos.

Otros adjudicatarios frecuentes en esta etapa fueron agricultores, comerciantes y pequeños industriales. Entre 1854 y 1864, el comerciante Antonio Hernández recibió propiedades en siete ocasiones. A Antonio Olvera, propietario de tenerías, le fueron otorgadas tierras para arrendamiento o compra cuatro veces. Al licenciado Leandro Aguilar, dueño de tenerías, se le adjudicó tierra y agua en diversas oportunidades. Aguilar ocupó cargos y comisiones en el Ayuntamiento entre 1828 y 1862, así como en la administración estatal. Su esposa fue María González Treviño, hija del propietario de aguas y tierras Francisco González Prieto, su hijo, el licenciado Jesús María Aguilar, prefecto político del Departamento de Nuevo León durante el Imperio.

Los comerciantes e industriales Gregorio Zambrano y su hijo Eduardo Zambrano obtuvieron tierras tres veces. Ambos también ocuparon cargos en el Ayuntamiento entre 1828 y 1875. Isaac Garza recibió tierra en tres oportunidades, Francisco Barrera en siete, igual que Francisco García. Sobresalieron también como propietarios los hermanos Mariano y Luis de la Garza, Juan López Peña, Manuel Saldívar, Rafael de la Garza Sepúlveda, Rafael Quintanilla y José María Luna, paga-

⁶ AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 60, julio 15, 1859.

del Ejército del Norte. También Rafael Francisco de la Garza y su hijo, el licenciado del mismo nombre, fueron importantes propietarios de derechos sobre el agua de Monterrey. La mayoría de los adjudicatarios, miembros de la élite local, solicitaron tierras de temporal, seguramente para el consumo familiar pero también para cubrir el abasto de granos de la población citadina y sobre todo, durante la etapa vidaurrista, para proveer al Ejército del Norte. El secretario de Gobierno, Manuel García Rejón e Indalecio Vidaurri, el hijo del gobernador, dueños de cincuenta manzanas y seis días de agua para regarlas, bien podían cubrir una parte de la demanda de granos necesaria para mantener alimentadas a las tropas que se organizaron para acudir a los conflictos militares de la Reforma y la Intervención.⁷

Cuando ocuparon cargos en el cabildo, muchos miembros de la élite desplegaron una intensa actividad para llevar a cabo diversas obras públicas, durante la etapa estudiada y en las siguientes décadas como fueron el mercado, el teatro, diversas plazas y el alumbrado, entre otras. En el Ayuntamiento de 1856, participaron Juan de la Garza Martínez, como alcalde primero; Eduardo Zambrano en la comisión de Obras Públicas y Mariano de la Garza que fungió como juez tercero local. En la junta patriótica de Amigos del País, de ese año, tomaron parte Manuel P. de Llano, doctor Ignacio Garza García, Agustín de Llano, Domingo B. de Llano, licenciado Miguel de la Garza y Garza y el ingeniero Francisco L. Mier. Todos los antes mencionados recibieron tierras desamortizadas mediante adjudicación y denuncia de baldíos. Es notoria la estrecha relación habida entre los funcionarios del Gobierno estatal y las autoridades municipales pues los mismos individuos se repetían constantemente en los cargos en ambas instancias gubernamentales. José Silvestre Aramberry, además de destacado militar y político al lado de Vidaurri, gobernador interino del estado en 1859, fue asesor del Ayuntamiento en las obras de conducción del agua.

Los miembros de la élite también aparecieron en las subastas cuando se pusieron en venta el agua y la tierra de los propios de la ciudad. Muchos de ellos, casi todos letrados, eran de los pocos capaces de interpretar las leyes y los mecanismos para adquirir la propiedad desamortizada. Además de contar con los recursos económicos suficientes, fueron allegados a las autoridades municipales o estatales, lo que les permitió desplegar sus influencias. Así lo corrobora Alicia Hernández al apuntar que:

⁷ Cuando Vidaurri dejó el poder tanto a Rejón como a Indalecio Vidaurri, les fueron incautados sus bienes, mismos que posteriormente reclamaron.

Solo a partir de la legalidad, de su cabal conocimiento y ejercicio, podía cada grupo social de cualquier municipio hacer valer sus derechos. Por lo mismo, no era casual el alto grado de conocimiento del derecho por parte de las autoridades de los pueblos, como tampoco fue ocasional el recurso al litigio u “ocurso” que habitualmente presentaban ante las autoridades en defensa de sus derechos patrimoniales, tanto las personas como los pueblos.⁸

Algunos de los miembros de la élite de Monterrey poseían antiguas mercedes que les daban derechos sobre el uso del agua y de la tierra de la ciudad. Esas mercedes otorgadas a los fundadores de la ciudad habían llegado a sus manos mediante herencias o transacciones comerciales y financieras.⁹ Entre los antiguos propietarios de derechos sobre el agua que regaba la ciudad de Monterrey sobresalieron los licenciados Domingo Martínez y José de Jesús Dávila y Prieto, Manuel María de Llano, Francisco González Prieto, Rafael Francisco de la Garza, licenciado Jesús Dávalos, Gregorio Zambrano y José Rafael de la Garza. Nuevos propietarios tras la desamortización fueron José María y Rafael Martínez, José María Luna, Francisco Barrera, Miguel de la Garza y Garza y Rafael Quintanilla. En cuanto a los propietarios de la tierra rústica, el grupo se amplió después de la desamortización. Mediante denuncias y adjudicaciones muchos de los miembros de las élites pudieron acceder a propiedades rústicas y urbanas. A continuación se destacan los compradores de las propiedades aledañas al ejido de la capital de Nuevo León, muy apreciadas, más por su ubicación periférica al núcleo urbano, que por su extensión.

Dos destacados compradores fueron el licenciado José de Jesús Dávila y Prieto y su pariente Francisco González Prieto, quienes mediante el reconocimiento de antiguas mercedes sobre los derechos del agua que regaba las tierras de Monterrey pudieron, a partir de la desamortización de la propiedad civil, hacerse de predios o acrecentar los antiguos en los linderos del norte de los ejidos de la ciudad. González Prieto poseía valiosos derechos sobre el agua de la ciudad y una propiedad rústica colindante al ejido. Su labor de riego, situada al poniente de Monterrey, se llamó hacienda de Piedra Parada, las tierras eran regadas con nueve días de agua que poseía junto con otros derechos más sobre el agua, que arrendaba a otros. A su muerte, ocurrida en 1881, González

⁸ Alicia Hernández Chávez, *La tradición republicana y el buen gobierno*, Fondo de Cultura Económica, Fideicomiso de las Américas, México, 1993, p. 22.

⁹ AGENL. Hacienda y Tesorería. Caja 1862.

Prieto heredó esa propiedad a dos de sus hijos menores de edad, para retribuirles la herencia materna, a la que los ocho mayores habían renunciado a favor de su padre.¹⁰ Fue consuegro de Gregorio Zambrano, de Evaristo Madero y de Francisco Sada. Además Jesús y Lorenzo González Treviño, hijos de Francisco, ocuparon puestos en el cabildo de Monterrey entre 1864 y 1875.

Por su parte, José de Jesús Dávila y Prieto, pariente cercano del anterior, se hizo de una propiedad que colindaba con el ejido de Monterrey por el rumbo del norte después de la desamortización mediante denuncia y adjudicaciones. Dávila y Prieto fue un miembro de la élite con una destacada participación que abarcó cinco décadas, entre 1830 y 1870. Ocupó el poder Ejecutivo del estado interinamente en 1840 y el Legislativo en varias ocasiones, participó con las autoridades centrales y con las liberales y en 1847 fue miembro del cabildo de Monterrey. Maestro de Filosofía en el Seminario de donde fue uno de los primeros egresados, además escribió y publicó sobre temas de astronomía. Como propietario fue uno de los importantes dueños de los derechos sobre el uso del agua de Monterrey. La propiedad que Dávila y Prieto logró conformar en el lindero norte del ejido de la ciudad la adquirió mediante compra, por herencia y por denuncia y comprendía 26 caballerías de tierra, cuarenta surcos de agua del río Santa Catarina y 41 surcos de agua en los ojos de Santa Lucía.¹¹ Heredero de Matías López Prieto, canónigo penitenciario de la Catedral de Monterrey, él y su hermano Matías, recibieron por herencia unas tierras que colindaban “entre los ejidos de esta ciudad, la estancia de los Garza, hacienda de Santo Domingo, la hacienda de los Tijerinas, y el topo de los Garza de abajo”. Las tierras habían pertenecido al finado licenciado Matías López Prieto y después por herencia a su hermana, la viuda de Tomás Dávila, doña Josefa Prieto, y por muerte de ésta, desde 1830 a sus herederos”.¹² Además, desde 1854 Jesús Dávila y Prieto denunció terrenos baldíos junto a sus tierras, para lo cual pidió fueran medidas las haciendas de

¹⁰ En 1861 hipotecó por 700 pesos a tres años cuatro días de agua al 3 por ciento anual a favor de José María Treviño Garza. AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 107, enero 3, 1861. Francisco González Prieto murió en Monterrey el 28 de junio de 1881 a la edad de 77 años. *Ibid.* Pablo Borrego, escritura. 11, enero 31, 1875.

¹¹ AGENL. Registro Público de la Propiedad. Tierras y Aguas. Caja/1853.

¹² El prebendado fue además dueño de tierras llamadas de “los Prietos”, en la jurisdicción de Villa de Santiago y de la hacienda de San Joaquín, en la jurisdicción de Linares. Ahí vendió a su hermano Pedro Regalado López Prieto una caballería y un tercio de tierra laboría de pan coger con cuatro días de agua. AMM. Protocolos. Protocolo número 3296, 1796. Matías Dávila y Prieto, hermano de José de Jesús, fue vecino y maestro de la escuela de la villa de Santiago, en sus tierras producía piloncillo que comerciaba en Monterrey. El licenciado José de Jesús Dávila y Prieto murió en Monterrey en 1874 a los setenta años, hijo de Tomás Dávila y de Josefa Prieto. Su esposa, muerta un año antes, fue Josefa Manuela Valdés originaria de Linares. Su hija y única heredera, María del Refugio, se casó con el doctor José Ignacio Garza García, hermano del gobernador Genaro Garza García; ambos fueron propietarios de tierras en las jurisdicciones de García y en la hacienda San Pedro. AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 28 marzo 24, 1875.

Santo Domingo, de San Nicolás y de San Bernabé. Su larga experiencia en asuntos judiciales le fue muy útil para seguir de cerca las diligencias y trámites necesarios. Ante la renuencia de los ayuntamientos a revisar las medidas de sus posesiones, Dávila hizo que el pleito pasara muy pronto ante el juzgado federal de Hacienda y también hizo uso de sus contactos políticos, ya que al año siguiente el general Santa Anna, entonces presidente de la República, ordenó a las autoridades del Ayuntamiento de Monterrey que realizaran el deslinde de los ejidos de la ciudad y las haciendas aledañas por el norte, con motivo de ese denuncia.

Finalmente Dávila logró que, al reconocérsele sus antiguas mercedes sobre derechos del agua, pudiera comprar al Ayuntamiento de Monterrey un jirón de tierra denunciado que le interesaba para consolidar su propiedad.¹³ Además la parte de tierra que había pertenecido a su hermano la compró a la viuda en 1856. La hacienda se llamó de Los Naranjos y colindaba al norte con tierras de las haciendas de San Nicolás y de Santo Domingo y al sur con los ejidos de la ciudad. Dávila y Prieto arrendaba su propiedad y los arrendatarios se proveían sobre todo de leña y madera y hacían pastar sus ganados o los tenían ahí acorralados. En cambio, otra parte de la tierra que sí se explotaba la arrendaba a Indalecio Vidaurri. Un sendero que cruzaba el predio fue abierto para unirlo al camino del Topo y salir, más en corto, hacia la villa del Carmen.¹⁴

En 1862, después de la desamortización de los bienes civiles, Dávila y Prieto y González Prieto presentaron un plano con las medidas de su propiedad, que abarcaba 32 caballerías de tierra y colindaba con la línea norte del ejido. Un año antes su hijo Jesús González Treviño había comprado agua y tierra a los adjudicatarios que la recibieron en 1858 y logró reunir dos días y quince horas de agua de los Nogales y del río Santa Catarina con tierra en las Tijerinas dentro del ejido. Asimismo, compró varios terrenos por mil 594 pesos y formó una propiedad de 389 mil 151 varas cuadradas.¹⁵

¹³ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1855. Además el municipio de Monterrey fue deudor de mil pesos que Dávila y Prieto siempre prorrogó y que al momento del término del litigio salieron a relucir. AMM. Actas del Cabildo, mayo 1, 1854. AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1855.

¹⁴ *Ibid.* Caja 62/1868. Sobre los registros de mercedes que amparaban derechos sobre el agua, Dávila y Prieto y Francisco González Prieto presentaron cinco de ellas que les daban derechos sobre 87 surcos de agua y 26 caballerías de tierra. El agua provenía de río Santa Catarina, ojo de los Nogales y ojos de Santa Lucía. AGENL. Límites, Mercedes y Fundaciones. Aguas y Tierras. Caja/1859-1862. Sobre el sendero abierto en su propiedad es actualmente una de las más importantes avenidas de Monterrey y la salida hacia Nuevo Laredo, Tamaulipas.

¹⁵ AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 9, enero 18, 1861.

Un miembro más de la élite con tierras en la hacienda o estancia de Santo Domingo fue Juan de la Garza Martínez, también mencionado como propietario urbano y comerciante, casado con Manuela de la Garza Iglesias y padre de Isaac, fundador de la Cervecería Cuauhtémoc. De la Garza compró en 1856 por 700 pesos, medio día de agua con tierra de labor y derecho de agostadero en la hacienda de Santo Domingo, colindante al ejido de la ciudad.¹⁶ En el mismo lugar, tuvo tierras rústicas Indalecio Vidaurri, importante propietario de fincas urbanas. Indalecio fue miembro del cabildo de Monterrey en 1854 y con el Ejército del Norte hizo las campañas de las guerras de Reforma e Intervención. En 1865 arrendaba cuatro días de agua con su tierra a la municipalidad y explotaba otras de José de Jesús Dávila y Prieto en el bosque de Santo Domingo donde había sembradas 125 cepas de caña. El terreno lo arrendó por cinco años a 500 pesos anuales, con la condición de que pagaría a cuatro hombres para sacar la mitad de la caña molida. Colindante al ejido de Monterrey y al margen de la acequia de los Nogales, la hacienda o estancia de Santo Domingo contó con tierras bien regadas, pues tenía además un ojo de agua rodeado por una copiosa nogalera. Fue casi un oasis cercano a la ciudad, cuyos propietarios tenían huertas o casas de campo, aunque la explotación de la tierra en casos como el de Indalecio Vidaurri, permaneciera arrendada a terceros. En la villa de Llanos y Valdés tenía además dos días y una hora de agua con tierra de labor y agostadero.¹⁷

También el licenciado Manuel Antonio Morales fue propietario de fincas rústicas en la hacienda de San Jerónimo. Tenía dos propiedades, una era conocida como el Jagüey y un rancho anexo, el de San Antonio. Estas últimas tierras correspondían en parte a la hacienda de San Bernabé. La propiedad del Jagüey tenía casa con seis piezas, corredor, cocina y común, todo de terrado; ramada para molino, jacales, mercancía en el tendajo, enseres, herramienta de labor, carpintería y albañilería. El rancho también contaba con una pieza de terrado, portal, cocina de terrado y corral de piedra, además ganado de fierro. Sus tierras las regaba con cinco días, trece horas y 49 minutos de agua. Ambas haciendas eran colindantes al ejido de la ciudad. Además, arrendaba en enfiteusis al Ayuntamiento tres terrenos por el mismo rumbo. Una parte de la propiedad del Jagüey, la adquirió por compra a Manuel Peña en 1851, otras porciones las compró a particulares y al Ayuntamiento

¹⁶ *Ibid.*, escritura 1586, julio 26, 1856. La finca se la vendió Joaquín Quirós.

¹⁷ *Ibid.* Anastasio Treviño, escritura 86, julio 12, 1865 y Tomás C. Pacheco, escritura 15, febrero 23, 1869.

entre 1852 y 1861. Su viuda las vendió a Marín Pérez por 10 mil 500 pesos en 1866.¹⁸ En 1858, Morales tenía por herencia acciones de tierra en la jurisdicción de Santiago y derechos sobre el agua del río San Juan. Entre 1849 y 1857 denunció como baldíos las tierras de propios de la boca del río San Juan, pertenecientes a la ciudad de Monterrey. En 1839 y en 1844 Manuel Antonio ocupó cargos en el cabildo de la ciudad y en el Gobierno estatal y federal. Por otro lado, las actividades agrícolas de Morales no aparecen documentadas, pero lo que sí se puede asegurar es que algunas de sus propiedades eran explotadas por otros y que sobresalió en asuntos judiciales y en cargos públicos.

Santiago Belden, de origen irlandés, llegó a la ciudad en 1845. Ese mismo año compró tierras en la hacienda del Jagüey y dos caballerías y dos cuartos de tierra en el rancho San Martín y Llano de los Tijerinas a Antonio de Ábrego.¹⁹ Con la desamortización mediante denuncia el Ayuntamiento le adjudicó en 1867 164 hectáreas. Otra parte de esas tierras las recibió como herencia su esposa Dolores Iglesias de Llano, hija de Tomás Iglesias, propietario de tierras en San Jerónimo y miembro del cabildo de Monterrey entre 1822 y 1841. En 1867 Belden arrendó esa propiedad por un periodo de diez años y una renta anual de 500 pesos los dos primeros y 750 pesos los ocho años restantes. El producto de la siembra se repartiría entre Belden y el arrendatario. También Belden cedió el derecho de agostadero en el rancho de San Martín y cuatro días de agua reservándose el derecho de sacar leña, pita y nogal de sus tierras. Desde 1845 fue un recurrente denunciante de baldíos y de las tierras de propios de Monterrey, haciendo postura en las subastas de esos bienes.²⁰ Deudor de la Iglesia, en 1859 redimió un crédito eclesiástico por 13 mil 400 pesos, otorgado por el Juzgado de Capellanías y Obras Pías. Su casa en Monterrey estaba valuada en 8 mil pesos.

Gregorio Zambrano, importante comerciante, fue propietario de cuatro caballerías de tierra y catorce surcos de agua en la jurisdicción de Monterrey. Socio de la fábrica de azúcar y destilación de licores La Constancia Nuevo Leonesa, que en 1859 registró un capital de 36 mil pesos. A esa fábrica la proveían de caña de azúcar y sus derivados muchos de los miembros de la élite ya mencionados, que fueron los propietarios de los cañaverales aledaños y de los no tan cercanos a la capital. Además, Zambrano fue socio de las fábricas de textiles La Fama de Nuevo León, fundada

¹⁸ *Ibid.* Bartolomé García, escritura 818, diciembre 30, 1851. *Ibid.* Tomás C. Pacheco, escritura 16, febrero 10, 1866.

¹⁹ Pagó 289 pesos y 7 reales a Dolores Llano Vda. de Iglesias, su madre política, por una propiedad y por otra le pagó a Ábrego 800 pesos. AGENL. Libros de Notarios. Bartolomé García, escrituras 174 y 176, mayo 9 y 12, 1845.

²⁰ *Ibid.* Tomás C. Pacheco, escritura 116, junio 10, 1867.

en 1854, y de la de El Porvenir que inició en 1877. Entre 1828 y 1872 ocupó en diecisiete ocasiones cargos en el cabildo de Monterrey, como alcalde primero siete veces, también fue diputado local en 1829 y en 1857. Su capital alcanzó los 85 mil pesos en 1862. Su hijo Eduardo recibió 38 manzanas y media al norte de la ciudad en 1858 y tanto él como sus hermanos Emilio, Onofre, Idelfonso y Adolfo, continuaron participando en el Ayuntamiento de Monterrey a lo largo del siglo XIX. En el testamento de Gregorio Zambrano, el valor de sus tierras rústicas y ganado ascendió a 10 mil 600 pesos, mientras que los bienes urbanos consistentes en casas y terrenos ascendieron a 25 mil 200 pesos. En 1863 el Gobierno estatal le reconoció una antigua merced que le otorgaba derechos sobre cuatro caballerías de tierra y catorce surcos de agua del ojo de agua de Capalínámé y del río Santa Catarina.²¹ Además de esas propiedades, entre las fincas rústicas de su propiedad se inventariaron a su muerte: nueve días de agua con tierra en las haciendas de Dolores y Santa Isabel en Cadereyta, tres días de agua con tierra en la Huasteca y en los Urdiales, en las jurisdicciones de Monterrey y Santa Catarina respectivamente, cuatro sitios de ganado mayor y una caballería en la hacienda de Doña Rosa y el rancho El Uro, en la jurisdicción de Santiago, con casas, tierras de agostadero, labores, una presa, un tanque y cabezas de ganado mayor valuado en 4 mil pesos. A su muerte su capital en derechos y acciones en fábricas fue de 96 mil pesos y el capital total sumó 200 mil 185.90.²² En 1864 su hijo Eduardo compró al Ayuntamiento de Monterrey 38 manzanas y cinco octavos al sur de la ciudad, en un lugar entonces conocido como La Ladrillera, por el camino a villa de Santiago, propiedad que vendió en 1875 en 500 pesos.²³

Aprovechando sus contactos y sus conocimientos sobre las tierras de la ciudad, Serapio Cirlos, síndico procurador, regidor y miembro del cabildo en varias ocasiones, compró en 1857 al municipio once manzanas en el Repueblo del Norte.²⁴ José Luis de la Garza y Garza, uno de los tres herederos de José Rafael de la Garza, considerado como hacendado en las listas de contribuyentes de mediados de siglo, vendió en 1876 una labor de tierra sin agua, colindante al ejido de la ciudad, en la hacienda de Labores Nuevas por 200 pesos. Los herederos, además,

²¹ *Ibid.*, escritura 259, diciembre 3, 1874.

²² Además de esas tres sumas el resto correspondió a muebles de casa y tronco de caballos mil 472 pesos; en plata labrada y estufa de cocina 340 pesos, en deudas 978.27 pesos. Le debían sus hijos 7 mil 478 pesos, le debía Zambrano Hno. y Cía. 18 mil 273 pesos y sus criados 229 pesos. AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 259, agosto 16, 1873.

²³ La compró Francisco Zertuche. AGENL. Libros de Notarios, Anastasio Treviño, escritura 134, agosto 24, 1865.

²⁴ *Ibid.* Pablo Borrego, escritura 92, octubre 18, 1858.

habían recibido de su padre tierras en la hacienda de San Rafael, con doce días de agua en la jurisdicción de la villa de Guadalupe.²⁵ Matías de Ayala en 1873 era propietario de cuatro días de agua con su tierra en la hacienda de San Pedro, aledaña a Monterrey y mediante las leyes desamortizadoras compró al Ayuntamiento dos manzanas y media en el nuevo Repueblo del Norte con medio día de agua. En 1873 señaló en su testamento que todos sus deudores eran los arrendatarios de esas tierras.²⁶

Frente a los grandes propietarios de la capital de la República el valor de los capitales invertidos en tierras rústicas por las élites de Monterrey tal vez parezca limitado, pues en comparación, no fueron propietarias importantes de bienes raíces salvo excepciones. La actividad productiva de la gran mayoría tampoco fue la agricultura, pues ninguno vivió en el ámbito rural, sino que mantenían sus propiedades arrendadas. Los bienes raíces, en general, representaron un porcentaje muy relativo en el monto total de sus capitales. Éstos los distrajerón hacia otros rubros más productivos e incluso especulativos, dejando que la propiedad con el tiempo aumentara su valor.

Adjudicaciones fuera del ejido de Monterrey

A continuación se presentan algunas adjudicaciones fuera del ejido de Monterrey. En la jurisdicción de Cadereyta conforme a las leyes de desamortización, al licenciado Francisco Sada se le adjudicaron dieciséis días y medio de agua con su tierra correspondiente en la hacienda de Dulces Nombres. Sada fue síndico procurador y dos veces regidor del Ayuntamiento de Monterrey en 1851 y en 1854 y durante la ocupación francesa fue secretario del prefecto político del Departamento. Su padre, Matías de Sada había sido alcalde, procurador y regidor del Ayuntamiento de Monterrey entre 1808 y 1811, dueño de 27 sitios y medio de ganado menor entre Cadereyta y China “en el lugar conocido como los Sadas y agostaderos nombrados de Santa Rosa”.²⁷ Su

²⁵ Las tierras de las Labores Nuevas las adquirió Manuel Treviño González. *Ibid.*, escritura 6, enero 11, 1876, y escritura 34, febrero 27, 1876.

²⁶ *Ibid.* Tomás C. Pacheco, escritura 134, junio 19, 1873.

²⁷ *Ibid.*, escritura 74, mayo 25, 1869. La propiedad la traspasó a Magdalena Sheible de Boeur como pago de una hipoteca en 1869 y escritura 35, enero 30, 1864.

hijo, del mismo nombre, fue dueño de la hacienda de la Concepción de Peñitas en jurisdicción de Cadereyta compuesta de treinta sitios de ganado mayor y menor, once días y medio de agua y derecho de agostadero.²⁸

Juan Francisco de la Penilla fue también un comerciante con intereses rústicos. Entre 1807 a 1821 ocupó diversos cargos en el cabildo de Monterrey, fue dos veces mayordomo, regidor honorario, alcalde honorario y otra vez regidor. En 1862, sus hijos, Juan Francisco y Antonio presentaron dos mercedes de agua otorgadas en 1663 y 1858, que amparaban tres caballerías de tierra y diez surcos y medio de agua del río Pílon, más cinco caballerías y 17 surcos y medio de agua del río Montemorelos, ubicadas todas en esta última jurisdicción. Su hijo político Pedro Calderón ocupó puestos en el Ayuntamiento de Monterrey a pesar de su extranjería y su nieto José Calderón de la Penilla, fue socio fundador de la fábrica textil La Fama y de la Cervecería Cuauhtémoc, fundada en 1890.

El patriarca de la familia Madero, Evaristo, con fuertes vínculos en la capital de Nuevo León, definitivamente puede considerarse como un gran propietario de tierras rústicas. Madero presentó para su registro en 1863, tres mercedes de agua y tierra que amparaban medio buey de agua del Ojo de Leal o del Carrizo, más veintisiete surcos del río Escondido y siete sitios de agostadero y un sitio de labor, todas estas propiedades en Coahuila. En 1869 Madero extendió poder a su yerno Lorenzo González Treviño para que en su representación reclamara y recuperara terrenos en Texas, con una extensión de veinticinco leguas, once de ellas situadas en la margen occidental del río Trinidad, otras tres leguas a uno y otro lado del mismo río, y otras once en ambos lados del río Navagota. Unos años más tarde, Madero adquirió las haciendas de Santa María y San Lorenzo en Parras, Coahuila, donde estableció una fábrica textil, además de desarrollar la industria vitivinícola.²⁹

El eclesiástico doctor José Ángel Benavides fue propietario de la hacienda de la Santísima Virgen en la jurisdicción de la villa de Allende, además de los bienes urbanos ya descritos. En 1866 arrendó su hacienda por 500 pesos anuales, pagaderos en piloncillo. La propiedad se componía de agua y tierra de labor con derecho de agostadero, casa principal, trojes y demás viviendas, herramientas, animales y mozos de servicio, con carretas, peroles, molino, y sembradíos de maíz y

²⁸ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey, Caja/1853 y Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y Coahuila, julio 2, 1859.

²⁹ AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 75, febrero 5, 1869 y escritura 7, enero 5, 1871.

caña.³⁰ En 1879 Benavides vendió cuatro días de agua con tierra de labor y derechos de agostadero por mil 700 pesos que regaba otra de sus propiedades rústicas, la hacienda del Matorral en la jurisdicción de Cadereyta. La propiedad la había adquirido un año antes por compra a otro eclesiástico, el presbítero Jesús Montemayor.³¹

La negociación de Zambrano Hermano y Compañía, propiedad de los hijos de don Gregorio, poseía tres días de agua, con tierra y derechos de agostadero en la merced de Santa Mónica, y la cuarta parte del terreno del Salitrillo, ambos en la jurisdicción de villa Guerrero, distrito de Río Grande en Coahuila. Esas propiedades las vendieron en 1875 a Madero y Compañía, en mil pesos. La misma negociación contaba entre sus haberes un derecho de agostadero en el rancho de San Antonio de las Espadas a orillas del río Salado, en la jurisdicción de Vallecillo, Nuevo León.³² Los Zambrano compraban algodón, tanto para exportarlo cómo para surtir a las fábricas textiles de las que fueron accionistas; pero el algodón no precisamente lo obtenían de las tierras de su propiedad o, al menos, no todo el que demandaban sus intercambios comerciales. La casa mercantil de los Zambrano fungió como banco refaccionario para muchos agricultores, con quienes celebraron contratos mediante los cuales otorgaban préstamos a cambio de las cosechas. Por otro lado, muchas de esas propiedades las mantenían arrendadas a otros, o abandonadas haciendo uso de ellas para ofrecerlas en garantía cuando solicitaban préstamos con hipoteca, o para venderlas o permutarlas en caso necesario. Por ejemplo, para pagar deudas cuando la crisis económica provocó el cierre de varios comercios.

Eduardo Casimiro García Dávila fue miembro del cabildo en 1858 y en 1859. El Congreso del estado le otorgó en 1852 derechos sobre un buey de agua del río San Juan.³³ Además de las fincas urbanas descritas fue propietario de dos tercios de sitio de ganado menor en la hacienda de la Soledad de Santa Cruz, jurisdicción de General Terán heredadas por su padre Cipriano García. Otros personajes se hicieron propietarios por diversos medios. Bernardino García, comerciante y prestamista destacado, recibió de José María Ramos Pulido en 1876, la mitad del rancho de

³⁰ AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey, Caja/1861. El arrendatario de la hacienda fue José María León. AGENL. Libros de Notarios. Tomás C. Pacheco, escritura 66, junio 12, 1866.

³¹ El comprador fue Santiago María Seguí. *Ibid.*, escritura 165, abril 29, 1879.

³² Ese derecho fue vendido en 1875 a Jesús Fernández García por 800 pesos. *Ibid.* Pablo Borrego, escritura 90, marzo 25, 1875 y escritura 14, enero 12, 1875.

³³ *Ibid.* Tomás C. Pacheco, Tomo XI, escritura 20, febrero 14, 1866.

San Vicente en la jurisdicción de la villa de Patos, hoy General Cepeda en Coahuila, como pago de una deuda de 2 mil 400 pesos. Además de tierras, aguas y derechos de agostadero, García recibió 242 cabezas de ganado mayor, trece burros, veinticinco yuntas de bueyes, herramienta, útiles de labranza y la cuenta de deudas de los sirvientes de la finca con la tienda de raya que ascendía a 600 pesos.³⁴

Es explicable que en una sociedad eminentemente rural fuera útil y necesario poseer un predio rústico aunque fuera para el autoconsumo de alimentos básicos. Al revisar los inventarios de los bienes de las élites descritos en los testamentos, llama la atención que sus propiedades rústicas no estaban agrupadas en una sola propiedad, se trataba en muchos casos de varios predios diseminados por los cuatro rumbos de la ciudad. Seguramente porque muchas de esas propiedades habían llegado a sus manos como pago por deudas de sus acreedores o por herencias.

La extensión de las propiedades urbanas que adquirieron los miembros de la élite fluctuó desde una hasta treinta manzanas de tierra, a pesar de que en reiteradas ocasiones se recordó que no se podía repartir más de una manzana a cada individuo. La información que al respecto aparece en las actas del cabildo de la ciudad de Monterrey es muy compleja a primera vista. No se menciona con claridad la ubicación, además las propiedades son denominadas indistintamente como solares, temporales, terrenos y manzanas y sus medidas son calculadas en varas, fanegas y almudes. Sin embargo, con base en otras fuentes podemos inferir que solares fueron predios urbanos para edificar vivienda, pues en los otros casos se referían a terrenos de labor. Lo anterior puede deducirse por la ubicación de los mismos y cuando las medidas de los predios aparecen en fanegas o almudes, usadas para referirse a tierra de labor, es decir para ser explotadas. Lo que sí se puede asegurar es que la tierra adjudicada mediante las leyes de desamortización se ubicó principalmente dentro del ejido, las tierras adquiridas mediante denuncia, en general, se situaron fuera del ejido. En la misma fuente, se registraron tres tipos de transacciones mediante las cuales fue individualizada la propiedad corporativa: trasposos, arrendamientos y ventas. Algunas de estas adquisiciones, sobre todo las que se han considerado más significativas, tanto por su tamaño como por el tipo de comprador, han sido corrobora-

³⁴ *Ibid.* Pablo Borrego, escritura 99, junio 10, 1876, y escritura 110, junio 11, 1876.

das en los libros de notarios. Sobre los arrendamientos podemos decir que un alto porcentaje se otorgaron en enfiteusis o arrendamiento perpetuo, con lapsos que se extendían hasta por cien años. Aunque las propiedades adquiridas en enfiteusis no se podían vender, si era posible traspasar la propiedad en partes o entera. Los traspasos se consideran aparte, pues se trató de tierra rentada, y su frecuencia indica la dimensión de la movilidad en el mercado de la tierra. Por otro lado, los traspasos pagaban una cuota al Ayuntamiento, por lo cual siempre generaron recursos a la Hacienda pública.

Cuadro 1. Propiedades adquiridas por miembros de la élite entre 1858 y 1876

Blas María Dávila	8 sitios ganado mayor	Fuera jurisdicción Monterrey
Domingo B. De Llano	20 manzanas, 1 solar	Dentro del ejido
Domingo Martínez	3 sitios ganado mayor	Fuera jurisdicción de Monterrey
Eduardo Zambrano	38 1/2 manzanas	Dentro del ejido
Francisco de Paula Valdés	9 sitios ganado mayor	Fuera jurisdicción de Monterrey
Francisco Quirós y Martínez	1.5 sitio ganado menor	Fuera jurisdicción de Monterrey
Francisco Sada	16 1/2 días de agua	Fuera jurisdicción de Monterrey
Gregorio Zambrano	4 sitios ganado mayor, 5 caballerías, 15 días 13 horas de agua	Aledañas al ejido y fuera jurisdicción de Monterrey
Guillermo Méndez	43 caballerías	Fuera jurisdicción de Monterrey
Indalecio Vidaurri	3 1/8 caballerías y 10 manzanas	Propios dentro del ejido y fuera jurisdicción de Monterrey
Jesús Garza González	12 1/2 manzanas	Dentro del ejido
Jesús González Treviño	31 manzanas 3 días 15 hrs.	Dentro del ejido
José de J. Dávila y Prieto y Francisco González Prieto	32 caballerías y 97 días de agua	Colindantes al ejido
José María Parás	50 sitios ganado menor, 20 caballerías	Fuera jurisdicción de Monterrey
José Rafael de la Garza	8 caballerías, 36 surcos de agua	Aledañas al ejido
Juan Francisco y Antonio de la Penilla	8 caballerías, 28 surcos de agua	Fuera jurisdicción de Monterrey
Manuel Antonio Morales	4 caballerías, 15 días 13 horas agua	Fuera jurisdicción de Monterrey
Manuel García Rejón	24 1/2 manzanas	Propios dentro del ejido.
Manuel Ma. de Llano y Antonio de Llano	5 caballerías y 21 días de agua	Propios dentro del ejido.
Marcial Garza V, Pedro Garza, Eustaquio Gutiérrez	40 sitios ganado mayor	Fuera jurisdicción de Monterrey
Matías Sada padre e hijo	57 1/2 sitios ganado mayor y menor	Fuera jurisdicción de Monterrey
Rafael García Garza	4 caballerías	Colindantes al ejido
Santiago Belden	164 hect. 2 2/4 cab, 2 sitios y 2.5 días de agua	Colindantes al ejido

Fuente: AMM. Actas del Cabildo de Monterrey.

En cuanto al precio de la tierra hay que observar que el del arrendamiento no aumentó, ya que la propuesta que en 1858 hizo el síndico David Cantú en tal sentido no prosperó, manteniéndose la cuota anual de dos pesos por manzana. Respecto al valor de las propiedades se estableció que la manzana debía valuarse en 20 pesos; sin embargo el valor fue fluctuante, ya que el perito valuador debía considerar la ubicación y situación del terreno. En la evaluación de las propiedades intervenían los síndicos procuradores y un perito por parte de la ciudad y un representante por parte del comprador. Los gastos erogados por la evaluación y el deslinde del terreno corrían a cargo del comprador.

El mecanismo para adquirir una propiedad se iniciaba con una solicitud dirigida al Ayuntamiento la cual se pasaba a los síndicos procuradores para que éstos, después de verificar la propiedad y hacer diversas diligencias de medida, avalúo e investigación sobre el predio, realizaran un informe. Al cabo de unos días o semanas, en junta de cabildo se emitía la resolución. Ésta era suficiente para ejercer el derecho de arrendar, traspasar o adquirir tierra o agua, por lo que las escrituras se mandaban tirar una vez que se saldaba el adeudo. Para poder transferir o comprar una propiedad, el solicitante debía presentar la constancia de la liquidación de sus deudas por arrendamiento. El cabildo recibía innumerables solicitudes; muchas de ellas eran rechazadas por tratarse de tierras ya ocupadas. También la corporación intervenía en los pleitos entre particulares por cuestión de linderos. Con frecuencia se recibían denuncias sobre arrendatarios morosos, que no habían pagado sus rentas por más de dos años, en cuyos casos las propiedades quedaban disponibles. Lo deslindes de los predios adjudicados eran realizados por cuenta del municipio, que pagaba por ello al ingeniero de la ciudad.

Sin embargo, en algunas etapas, los particulares lo hicieron por su cuenta pagando un agriensor y los síndicos por su parte, confirmaban las medidas y deslindes. Un número indefinido de adjudicaciones se realizaban de forma convencional, mientras no fuera necesario abrir un callejón, ampliar una calle, tumbar una barda, construir una acequia, o cualquier otra obra de público beneficio. Se realizó un considerable número de indemnizaciones por esas causas y se elevaron cuando comenzó la apertura de una nueva alameda. En 1855 al licenciado José María Martínez se le indemnizó con 120 pesos por doce varas, que se le restaron a un terreno de su propiedad para abrir una calle en la plaza de la Carne. En 1861, el tesorero municipal avisó haber

recibido de la Tesorería del estado 900 pesos, para la indemnización de los propietarios de terrenos de la nueva alameda.³⁵

En el caso de las ventas o mercedes se ordenaba otorgar la escritura correspondiente. Las ventas estaban gravadas por el pago de un impuesto o alcabala del 5 por ciento sobre el valor de la propiedad. Los trasposos de tierra de un particular a otro tenían que pasar por la autorización del cabildo y pagar una cuota.

Otro mecanismo para acceder a la propiedad fue el denuncia de las tierras baldías. Lo que en este apartado interesa es enfatizar como se insertaron los denuncios de baldíos en el proceso de desamortización, qué efectos se registraron en las tierras baldías aledañas y lejanas a la capital de Nuevo León, en qué contexto y en qué lugares se hicieron los denuncios y quiénes fueron los denunciante. Las tierras baldías eran las consideradas sin dueño, vacías, tierras de nadie, arrendadas por los Ayuntamientos o simplemente invadidas y explotadas por cientos de años generalmente por los miembros de unas cuantas familias. Aunque sin títulos de propiedad, muchas tierras estaban ocupadas por labradores que las mantenían en continua producción, lo que no fue privativo de Monterrey. En España las tierras exentas dentro de las jurisdicciones de las ciudades eran explotadas en común y ocupadas por los mismos vecinos.³⁶

Después de la Independencia, el Congreso de Nuevo León promulgó en 1830 el decreto número 248, del 19 de febrero, sobre denuncia y composición de tierras que se mantuvo vigente hasta 1863. En cuatro artículos se señaló que cualquier petición de denuncia o composición se presentara al Gobierno estatal (artículo 1); que los expedientes acompañados de las constancias de posesión, así como de las diligencias de medida y avalúo, pasaran al Congreso (artículo 2); que las diligencias de medidas y avalúo correrían a cargo del Gobierno salvo que hubiera oposición, en cuyo caso pasaría el expediente al juzgado de primera instancia (artículo 3); y que al denunciante en la subasta se le daría preferencia por el tanto y se le indemnizaría de las costas de medida y avalúo deduciéndose del precio en el que se rematara la propiedad (artículo 4).

³⁵ *Ibid.* enero 22, 1855 y marzo 16, 1863.

³⁶ Javier M. Donézar Díez y Ulzurrun, "Los bienes de los pueblos y la desamortización", en *La Revolución Industrial en España*, junio 1985, Madrid, p. 69.

A solicitud del Ejecutivo, en 1852 el Congreso del estado presentó un proyecto sobre el valor de las tierras y aguas denunciables como baldías, porque en opinión del entonces secretario de Gobierno, Santiago Vidaurri, se hacía necesario,

... para evitar las innumerables abusos que se han notado en el avalúo de ambas cosas, principalmente en los de aguas. Como la práctica observada hasta aquí en punto a mercedes perjudica de una manera muy notable los intereses del fisco, el Gobierno incita al Honorable Congreso como remedio, el que se sirva fijar el *mínimum (sic)* del precio de los terrenos baldíos, así como el de las aguas; más como los pueblos fronterizos se hayan en una situación excepcional por la guerra que sufren de los bárbaros, el Gobierno recomienda que el *mínimum* de que he hablado sea para ellos menor que el que se fije a los demás distritos.

Respecto al valor de las tierras y de las aguas, el decreto estatal número 31 del 12 de enero de 1852 señaló 100 pesos mínimo, por un sitio de ganado mayor, 20 pesos por surco de agua si fuera permanente, 10 pesos si fuera agua de tomas y 5 pesos en agua precaria, que se agotara en tiempos de seca (artículo 1). Cuando los denuncios fueran de tierras amagadas por los bárbaros, sería la mitad de esos precios (artículo 2). Cuando el agua denunciada fuera precaria, es decir, que en cierto tiempo se secura, recaía en el alcalde la fijación del valor (artículo 3).³⁷

El denuncia de baldíos fue un mecanismo de transferencia de la tierra a los particulares y las tierras baldías han sido también consideradas como parte de la masa de bienes desamortizados. Lo mismo que en España, la desvinculación de las tierras de la nobleza y la supresión de los mayorazgos se consideran medidas burguesas dentro del marco de la revolución liberal y que con la desamortización impulsaron la individualización de la propiedad.³⁸ Aunque el denuncia fue una práctica utilizada desde la etapa colonial como medio para acceder a la propiedad, los denuncios de tierras baldías en Nuevo León y Coahuila se multiplicaron a partir de 1858. Con frecuencia se utilizó el recurso de prescripción, es decir comprobar el uso productivo de la tierra por más de treinta años; o simplemente se denunciaban tierras a las que, de no haber oposición alguna, el denunciante podía aspirar y tener prioridad para su adquisición, por el solo hecho de

³⁷ ACENL. Caja/1852.

³⁸ Ricardo Robledo Hernández, "Revolución liberal y grandes propietarios en Castilla-León (1854-1875)" en *Siglo XIX Revista de Historia*, Año V, número 10, julio-diciembre, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Autónoma de Nuevo León, Monterrey, 1990, pp. 169-208.

haberlas denunciado. Los denuncios de agua fueron numerosos, a veces con tierra y otras sin ella. Las vertientes que se solicitaban estaban generalmente cercanas o colindantes a las tierras del denunciante.

En los denuncios de tierras baldías aquí analizados ubicados en zonas rústicas y urbanas del noreste, se confirma la tesis de Francisco Pimentel, en el sentido de que la prescripción fue una de las principales formas como los propietarios se hicieron de tierras en México. En la mayoría de los casos los denunciante ya ocupaban la tierra y además tenían acceso al agua, de tal manera que sólo con comprobar la antigüedad del uso de la propiedad podían adquirirla.³⁹ Frecuentemente en los denuncios se garantizaba explícitamente que los propietarios podían con facilidad comprobar su uso y utilidad de más de cuarenta años. En esos casos, si no había oposición de los vecinos del predio denunciado, los síndicos procuradores y peritos sólo realizaban las medidas y marcaban el lindero de la propiedad solicitada y una vez liquidado el valor y la alcabala correspondiente se expedía la escritura. Muchos accionistas y arrendatarios de las tierras de haciendas que se mantuvieron por casi doscientos años pro indivisas, indefinidos sus linderos y bajo usufructo, fueron los mismos denunciante de ellas, mediante el uso del recurso de prescripción. Muchos también aprovecharon la ocasión para pretender, la mayoría de las veces con éxito, composiciones de tierras como en tiempos remotos, mediante el denuncia de otras colindantes que siempre había usufructuado.

En Monterrey, algunos personajes de la élite allegados al Ayuntamiento, que poseían un amplio conocimiento de la situación territorial urbana, se dedicaron a denunciar propiedades baldías sistemáticamente, en algunos casos con mucho éxito. Así sucedió con los bienes de la Iglesia. En México y en España, con la desamortización de los bienes civiles, los poderosos adquirieron carácter de acaparadores de tierra, accediendo a la propiedad mediante denuncia o solicitud de adjudicación.⁴⁰ Ese tipo de comprador en Monterrey fue bien representado por Santiago Belden, Manuel Antonio Morales y Eduardo Zambrano.

³⁹ *Dos obras de Francisco Pimentel Memoria sobre las causas que han originado la situación actual de la raza indígena de México y los medios de remediarla. La economía política aplicada a la propiedad territorial en México*, Enrique Semo (estudio introductorio) Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, Cien de México, México, 1995.

⁴⁰ Antonio Miguel Bernal, "Haciendas locales y tierras de propios: funcionalidad económica de los patrimonios municipales (siglos XVI-XIX)" en *Hacienda Pública Española*, número 55, Ministerio de Hacienda, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1978, p. 289.

La subasta de las tierras del ejido y las rústicas de los propios de la ciudad, imprimieron un efecto dominó en muchas propiedades aledañas. Además, la entrada en vigor de la ley cuando se mantenían las tropas en campaña, exigió recursos a la Hacienda pública y requirió que las autoridades aceleraran decisiones y evitaran las diligencias requeridas para acceder a la tierra. En el contexto militar y aprovechando las facilidades que el estado otorgaba a quienes contaban con numerario, multitud de grandes y pequeños propietarios se apresuraron a deslindar, medir, componer y formar sus dominios por medio de denuncios.

Por la circular número 19, en 1861 el Gobierno estatal puso en vigencia los decretos federales de 9 de junio de 1856 y 13 de mayo de 1857, que por efectos de la guerra no se habían aplicado en Nuevo León y Coahuila. Ambos se refieren a la necesidad de deslindar los terrenos baldíos, realizar diligencias en las enajenaciones y calcular y medir las tierras públicas. Además, el primer decreto también ordenó que todos los asuntos de denuncios y enajenaciones de baldíos pasaran por el Ministerio de Fomento y el Gobierno federal se hiciera cargo de la resolución de las solicitudes. El segundo trasladó a los jueces del Tribunal de Justicia la responsabilidad de las labores de deslinde de los terrenos denunciados y de los juicios sobre esos asuntos. Sin embargo estas disposiciones, como otras, que intentaron de alguna manera restar la participación administrativa del Gobierno local, no fueron cumplidas hasta la década de 1860, ya fuera por los conflictos armados, ya por la imposibilidad de cumplirlas. En las leyes sobre denuncios hay que considerar dos elementos principales: la figura del denunciante, que por serlo recibía prioridad en el acceso a la compra de la propiedad y la figura más antigua del baldío. Las tierras baldías o realengas, sobre todo las cercanas a las villas, fueron desde siempre motivo de disputa entre particulares y autoridades. Al denunciante de bienes civiles en la Reforma se le dio, en cierta medida, la prerrogativa otorgada a los arrendatarios de bienes eclesiásticos, concediéndole incluso no sólo la prioridad en la adquisición del bien, sino también un premio-descuento. El denunciante de baldíos en el noreste recibía en la subasta preferencia por el tanto y se le indemnizaba de los costos de medidas y avalúos deduciéndolas del precio del remate, cualquiera que ése fuera.⁴¹

⁴¹ ACENL. Decreto No. 248 del 22 de febrero de 1830. Colección de leyes, decretos, acuerdos y circulares.

En 1856 la Secretaría de Gobierno de Nuevo León registró cinco denuncios que se solucionaron otorgando el permiso para ocupar las tierras mientras la situación política se estabilizaba. Los denuncios de ese año correspondieron a tierras y aguas de las jurisdicciones de Santiago, Río Blanco y Mier y Noriega. La legislatura estatal también acordó varias adjudicaciones originadas por denuncia, algunas de ellas otorgadas para usuarios del Arroyo de los Guerras, en la jurisdicción de San Pedro.

La publicación de la ley del 25 de junio de 1856, las medidas del ejido de la ciudad, la desamortización de las tierras del ejido y del agua de propios en 1858, y las medidas de las tierras baldías fueron los detonantes para el inicio de una serie de denuncios. A pesar de las órdenes del Gobierno federal en el sentido de que los denuncios de baldíos correspondían a la Hacienda pública central, continuaron atendándose y solucionándose por el Ejecutivo y el Congreso estatal.

En 1858 se realizaron veintiocho denuncios, de los cuales once se resolvieron autorizando de inmediato la venta de la finca en cuestión. La extensión mayor otorgada fue de ocho sitios; mientras el volumen mayor de agua fue de 42 surcos comprados por mil 500 pesos por Guillermo Méndez para regar 43 caballerías de tierra. Otra propiedad de ocho sitios de ganado mayor le fue adjudicada a Juan N. Dávila en la jurisdicción de China. Dávila también denunció las tierras de las Mitras en 1859 y a su muerte, cuando finalizó el juicio sobre aquella propiedad, sus herederos pudieron adquirir una porción.

En 1859 los denuncios de tierras baldías se elevaron a 56, así como las resoluciones de venta, de ellos nueve se resolvieron de inmediato. Francisco de Paula Valdés, ex tesorero estatal, compró ocho sitios de ganado mayor entre los ríos Potosí y Hualahuises en la jurisdicción de Linares, en 60 pesos cada uno; a pesar de que pocos años antes se fijó el precio mínimo del sitio de ganado mayor en 100 pesos. Un año antes Valdés había obtenido en adjudicación un sitio de ganado mayor entre los ríos Pablillo y Potosí y los sobrantes de agua de ambos ríos. Ese año todos los denuncios solucionados fueron autorizados “en respuesta a la situación por la que atraviesa el estado”.⁴² En referencia a la guerra de Reforma, para la que en Nuevo León y Coahuila se organizaron cuatro ejércitos en tres años, en ello se invirtió el 80 por ciento del gasto de la Hacienda pública; como ha

⁴² AGENL. Secretaría de General de Gobierno. Cajas/1850-1870.

señalado Mario Cerutti, la economía regional adquirió los tintes de una economía de guerra y la producción y el comercio se volcaron al sostenimiento de las tropas militares. Santiago Vidaurri, gobernador de Nuevo León y Coahuila entre 1855 y 1864, fue un entusiasta promotor de esa política económica.⁴³ Algunos de los denunciantes, miembros de las élites, fueron Santiago Belden, Manuel Antonio Morales, Francisco Quirós y Martínez, el doctor Ignacio Garza García y Francisco G. Sada, todos los cuales, como ya vimos, obtuvieron bienes mediante solicitud y compra a la corporación municipal. En muchos casos los denunciantes ocupaban esas tierras desde hacía más de treinta años, por lo que la ley les daba prioridad para su adquisición, además de obtener un descuento de la octava parte de su precio.⁴⁴

En síntesis, entre 1845 y 1872, en la Secretaría de Gobierno del estado se registraron aproximadamente 126 denuncios de un total de cien individuos. El número mayor correspondió a tierras situadas en Monterrey y fueron veinticinco propiedades denunciadas: catorce en Linares, doce en la hacienda de San Pedro entonces perteneciente a la jurisdicción de la ciudad de Monterrey; ocho en Cadereyta, cinco en Mina e igual número en Cerralvo, en Montemorelos, Terán, Guadalupe, Aramberri y Apodaca, se hicieron cuatro denuncios en cada uno. Tres denuncios se registraron en Iturbide, García, Villaldama y Santiago; dos en China, Mier y Noriega, Llanos y Valdés, Marín, Pesquería Chica, Salinas, Galeana, Candela y Bustamante, y un denuncia se registró en Vallecillo, otro en Santa Catarina, otro en los Rayones y un último correspondiente a Villagrán, Tamaulipas. Del total de esos denuncios veintisiete fueron dictaminados a favor de los denunciantes y cuatro se declararon sin lugar. En tres casos a los denunciantes se les pagó con las propiedades por servicios al estado y en dos de ellos el denuncia fue detenido porque hubo oposición.⁴⁵ El mayor número de propiedades denunciadas en la capital del estado no indica que las propiedades mayores se ubicaran precisamente en su jurisdicción. Lo que es obvio es el elevado índice de oferta y demanda de las tierras en Monterrey. La ubicación de las propiedades muestra el interés por las tierras de las faldas de las montañas que rodean la ciudad. Se denunciaron tierras en los cerros del Obispado, las Mitras, Topo Chico, la Loma Larga y hasta en las cimas más altas de la Sierra Madre y del cerro de La Silla.

⁴³ Mario Cerutti, *Economía de guerra y poder regional, aduanas, gastos militares y aranceles en años de Vidaurri (1855-1864)* Archivo General del Estado de Nuevo León, Monterrey, 1983.

⁴⁴ AGENL. Justicia. Asuntos de Tierras. Caja/1856-1859.

⁴⁵ AGENL. Secretaría General de Gobierno. Cajas/1824-1872.

Por otro lado, la conformación de las antiguas haciendas en municipios, dejó imprecisas las colindancias entre ellas y con el ejido y algunos jirones de tierra resultaron baldíos. De esa forma, José de Jesús Dávila y Prieto logró una composición de tierra en el momento de la desamortización a cambio de la cesión de sus derechos sobre el agua a la corporación municipal. Además, en muchos denuncios se muestra la inseguridad de la propiedad de la tierra, como fue el caso específico de las tierras y aguas denunciadas en la hacienda de San Pedro, donde se aglomeraban numerosos arrendatarios de tierras cuyo usufructo lo definía el acceso al agua y que podían explotar pero no disponer de ellas para capitalizar su inversión. Con el denuncia y la adjudicación o compra a la corporación municipal y con el reconocimiento a favor del estado de los capitales de las corporaciones eclesiásticas que recaían sobre las tierras, los arrendatarios sin pagar de inmediato, aseguraron el acceso pleno y perfecto a la propiedad.

Es necesario recordar que la entrada al mercado de la propiedad civil, la convirtió en mercancía, aumentando su demanda y su precio. La desamortización no sólo favoreció a los miembros de la élite ya que también muchos ciudadanos aprovecharon las ventajas que la desamortización ofreció para todos y numerosos individuos utilizaron el recurso del denuncia y solicitaron juicios de prescripción. El acceso a la tierra mediante el recurso del denuncia de baldíos no llegó a su fin con la desamortización pero es de destacar que la desamortización sentó el precedente para que en las siguientes décadas, ese instrumento se ampliara y su utilidad fuera recurrente, tanto de los particulares para acceder a la tierra, como de los Gobiernos para acceder a los recursos.

Funcionalidad de los derechos de propiedad en la Hacienda municipal

Una de las funciones económicas de la dotación de bienes de propios a las ciudades fue evitar el crecimiento de los arbitrios. Teóricamente los recursos generados por esos bienes servirían para sufragar los gastos de las corporaciones municipales. Sin embargo, en Monterrey durante la etapa colonial a la ineficiente recaudación de los recursos provenientes de los bienes de propios se sumó el mal manejo que de ellos hicieron los procuradores. Otro problema fue la incapacidad de la

corporación para contener la morosidad crónica de los censatarios. La pérdida por prescripción de los bienes de propios a manos de los arrendatarios en 1827 confirma lo anterior. La inmensa cantidad de censatarios morosos en la etapa independiente indica la dificultad para hacer expeditos esos recursos. A pesar de ello, la apertura de nuevos poblamientos dentro del ejido y el arrendamiento de los predios ya ocupados generaron recursos significativos a la Hacienda municipal. Por otro lado, es necesario recordar que después de la Independencia, tanto las autoridades estatales y municipales, como el Gobierno general, no dejaron de gravar a la población con impuestos y contingentes extraordinarios.

Ya que con la desamortización de los bienes de propios la función principal de los recursos provenientes de los derechos de propiedad corporativa tendió a desaparecer, es importante evaluar las entradas que por ese concepto registraron las finanzas municipales, tanto antes como después de la Reforma. La comparación permite registrar los altibajos de esos ingresos y saber cuándo y por cuáles arbitrios fueron sustituidos en el momento en que las tierras de propios y ejidos fueron rematadas. Así se pretende evaluar el impacto que la desamortización ejerció sobre las finanzas municipales.⁴⁶

Los derechos de propiedad que la ciudad de Monterrey administraba desde la etapa colonial provenían del arrendamiento de aguas y tierras, rústicas y urbanas, que se le otorgaron desde su fundación. Como se ha mencionado una porción de esas propiedades se había perdido a favor de los particulares desde 1827, pero otras se conservaban. La corporación también administraba tierras para solares y labores, arrendadas a los particulares dentro del ejido de la ciudad desde principios del siglo XVIII.

El arrendamiento temprano de tierras en el ejido de Monterrey y los derechos que la ciudad conservó sobre el uso del agua impidieron que las finanzas municipales se colapsaran, como de otra manera hubiera sucedido, cuando en 1827 se perdieron por prescripción las tierras de propios a favor de los arrendatarios. En 1842 las finanzas municipales, en los ramos de arrendamiento de terrenos, aguas y temporales registraron un adeudo de mil 264 pesos, a causa, según el consejero municipal, de “una plausible morosidad de su mayordomo y poco empeño en vigilar los actos

⁴⁶ “De la triple modalidad de bienes concejiles –comunales, de propios y baldíos- son los bienes de propios los que permiten abordar el estudio complejo de la interrelación de los problemas agrarios y hacendísticos a nivel municipal”. Antonio Miguel Bernal, *op. cit.*, p. 286.

de ese empleado por las autoridades”. Se ordenó que en quince días fuera recobrada la suma.⁴⁷ Cuatro años antes de la desamortización de las tierras de las corporaciones civiles, en 1854, los arrendatarios de tierras y aguas, debían a la tesorería municipal de Monterrey, 2 mil 347 pesos y un real. Por la antigüedad de las deudas se consideraban de difícil cobro, otros 99 pesos y dos reales. Vale la pena destacar que las finanzas de la ciudad nunca fueron sanas y suficientes, ni siquiera para responder a la demanda creciente de obra pública urbana.

Además de ese importante rubro, la corporación debía disponer de recursos para la seguridad, la educación y la salud y tal vez fue por los requerimientos de la guerra, que los fondos municipales se reportaron exhaustos durante la etapa de la Reforma, al grado que en ocasiones no había recursos ni siquiera para liquidar la nómina de los funcionarios municipales. En 1862 la tesorería municipal, reportó que los ingresos del año habían sido de 16 mil 464 pesos, mientras que los egresos alcanzaron la suma de 30 mil 780 pesos.⁴⁸

La pérdida paulatina de los derechos de propiedad que les sobrevino a las corporaciones municipales por la desamortización, suprimió uno de los principales y más usados instrumentos para acceder al crédito: la hipoteca de la propiedad raíz. De hecho, los propios o sus productos estuvieron en lapsos hipotecados a los particulares por créditos al municipio, además de recurrir con frecuencia al crédito eclesiástico. En el momento de la desamortización, la corporación echó mano de sus bienes para pagar a los particulares y éstos no dejaron pasar la oportunidad para hacer efectivos sus adeudos.

Noticias sobre las deudas del Ayuntamiento de Monterrey en 1854, señalan que a José de Jesús Dávila y Prieto, arrendatario del agua de Tijerinas y de los Nogales se le reconocieron mil pesos en pago del agua que compró al Ayuntamiento en 1858. A Gregorio Zambrano se le debían 500 pesos; Zambrano pidió que mensualmente se le rebajaran 10 pesos de la renta de 40 pesos que cubría por el arrendamiento de los locales de los bajos del Palacio Municipal donde tenía ubicado su establecimiento comercial. Otros mil pesos se le adeudaban a Francisco Cortés; para pagarlos el municipio hipotecó por dos años al 6 por ciento de interés anual el producto de un día de agua de las Labores Nuevas. A Santiago Belden se le reconocieron 650 pesos, que pagó al artesano Teodosio Bustamante

⁴⁷ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1842.

⁴⁸ AMM. Acta del Cabildo de Monterrey, marzo 18, 1863.

por la construcción de 50 faroles para el alumbrado público. Además, como pago a Bustamante se le dotó con agua y una porción de terreno. Así los bienes de propios adquirirían una doble función: por un lado ser fuente de ingresos para las Haciendas municipales y por otro convertirse en fuente de crédito mediante la hipoteca de los bienes. El municipio también le debía a la Iglesia. Cuando entró en vigor la ley sobre redención de capitales, el municipio de vio obligado a redimir una Capellanía de 6 mil pesos, que pagaba al provisor del Obispado. El capital correspondía a la Capellanía fundada por Blas de la Garza, de la cual se debían 187 pesos 4 reales, de réditos vencidos.⁴⁹ También el municipio, desde 1853, mantenía un adeudo eclesiástico de mil pesos provenientes de la Capellanía de Joaquín Guzmán, de la cual se debían réditos vencidos por 287 pesos 4 reales. El secretario de Gobierno, Manuel García Rejón, absorbió por subrogación esa Capellanía, y pidió que se le rebajaran 355 pesos, que le debía al Ayuntamiento por la adjudicación de 24 manzanas y media.⁵⁰

La ley de redención de capitales obligaba a los deudores del crédito eclesiástico a declarar su adeudo y a pagar de inmediato el 40 por ciento del mismo. En Nuevo León y Coahuila en 1859 ese 40 por ciento se rebajó hasta el 10 por ciento. Además ofrecía descuentos a quienes se dispusieran a liquidar su cuenta. La primera solicitud del cabildo, una vez que la ley se puso en vigor en 1859 se encaminó a lograr que el Gobierno estatal le dispensara el pago inmediato del adeudo, solicitud que fue rechazada.⁵¹ Es necesario reiterar que ese año Vidaurri se preparaba para organizar un segundo ejército, después de haber sufrido una derrota militar en Ahualulco, en septiembre de 1858, que dispersó y acabó con las fuerzas que había logrado levantar un año antes. Los adeudos a la Iglesia en Monterrey no sorprenden si se toma en cuenta la capacidad crediticia que tuvieron las diversas instituciones eclesiásticas. Por lo mismo, no es de extrañar que dada la importante presencia de la Iglesia católica en el centro de México, las finanzas de la ciudad de Puebla, registraran en 1830 un adeudo eclesiástico que sólo de réditos que fluctuaba entre 4 a 7 por ciento, pagaban más de 129 mil pesos, la redención de esos censos equivalía a los ingresos municipales totales de cuatro años.⁵²

⁴⁹ *Ibid.*, abril 2, 1855.

⁵⁰ *Ibid.*, agosto 3, 1863.

⁵¹ Me refiero a la ley sobre redención de capitales eclesiásticos del 3 de noviembre de 1858. AGENL. "El Restaurador de la Libertad" Periódico Oficial del Estado de Nuevo León y Coahuila, diciembre 7, 1858.

⁵² Francisco Téllez Guerrero y Elvia Brito Martínez, "La Hacienda municipal de Puebla en el siglo XIX" en *Historia Mexicana*, Vol. XXXIX, abril-junio, 4, El Colegio de México, México, 1990, p. 963.

Pero el principal acreedor del municipio fue la Hacienda pública estatal, pues a sus arcas fueron a parar los excedentes del capital cuando los hubo, sin que el municipio obtuviera del estado más que una pequeña parte efectiva e inmediata del numerario. La presión que ejercieron los requerimientos de numerario, tanto del Gobierno central como del estatal sobre la Hacienda municipal, fue otro factor que influyó en el desprendimiento de los bienes municipales, ya fuera mediante la hipoteca de los mismos o por medio de su venta. Algunos de estos requerimientos fueron el sostenimiento y la manutención de numerosas tropas que pernoctaban en la ciudad de Monterrey o transitaban por la región, enviadas por el Gobierno general para resguardar la frontera. De igual forma, esas necesidades hacendarias obligaron con frecuencia a las municipalidades a asimilar a los propios, tierras comunales, baldías o del ejido, para ponerlas disponibles para venta o arrendamiento con el objeto de aumentar los recursos locales.⁵³ La temprana ocupación de las tierras del ejido de Monterrey fue un ejemplo de lo anterior. Asimismo, con frecuencia en Monterrey se realizaron transacciones de traslado de propiedad de muchas fincas urbanas negociadas entre los Gobiernos general, municipal y estatal para hacer frente a los acreedores, o bien para cubrir necesidades extraordinarias.

En 1857 la Tesorería general del estado de Nuevo León y Coahuila reconocía un adeudo al fondo de propios de la municipalidad por la cantidad de 2 mil 207.19 pesos. Además, la autoridad municipal reclamaba al Gobierno el pago de 585.37 pesos por concepto de alimentos que, por órdenes del gobernador había proporcionado la corporación a unos indios lipanes.

Desamortización y derechos de propiedad

En las subastas públicas de los bienes corporativos civiles fueron los miembros de las élites locales los beneficiados; ellos hicieron postura en diversas ocasiones y adquirieron tierra y agua. Mediante la desamortización y aprovechando los diversos mecanismos para adquirir la propiedad. José de Jesús Dávila y Prieto y Francisco González Prieto consolidaron una propiedad de 32 caballerías,

⁵³ El proceso no fue privativo de México. En España las demandas de la Corona obligaron a las municipalidades a seguir procesos similares a lo largo del siglo XVIII y XIX. Antonio Miguel Bernal, *op. cit.* p. 290.

es decir mil 830 hectáreas; Manuel María de Llano, adquirió 213 hectáreas; Santiago Belden, 164 hectáreas; Eduardo Zambrano, 32 hectáreas. Por su parte, en esas primeras subastas realizadas a lo largo de 1858, la ciudad remató aproximadamente dieciocho caballerías, o sea 770 hectáreas de tierra, en el ejido de la ciudad. Otras tantas hectáreas, como ya se ha dicho, las transfirió mediante venta o arrendamiento en enfiteusis a los particulares mediante adjudicación y otra porción se perdió a favor de los particulares.

Los recursos generados por la desamortización de los bienes de propios y ejidos, a disposición de las corporaciones civiles fueron muy restringidos. El decreto estatal del 9 de marzo de 1858 señaló que sólo tres cuartas partes de los réditos se invirtieran en los gastos comunes de la municipalidad y otra tercera parte en la educación. La ley especificó también que esas rentas no se gastaran en obra pública. Después de la desamortización, el municipio pretendió sostenerse con el producto de los réditos del capital proveniente de la venta de propios, que debería depositarse en la Tesorería del estado y ponerse a disposición de los postores al 9 por ciento de interés anual. De ahí que pueda considerarse la posibilidad de que la desamortización sólo haya representado una reconversión del capital raíz a capital financiero. Pero en realidad ese capital pasó a las arcas de la Tesorería general; una parte se evaporó con las guerras de Reforma y de Intervención y otra parte se convirtió en deuda pública.

Después de la desamortización el municipio continuó percibiendo derechos de propiedad por concepto de los recursos que provenían del arrendamiento de tierras y aguas del ejido que aún no estaban vendidas y por supuesto de impuestos y arbitrios. En 1861 el municipio de Monterrey percibía por derechos de propiedad aproximadamente 5 mil 400 pesos anuales, correspondientes al 33.6 por ciento, del total de ingresos, calculado para ese año en 16 mil 62 pesos. En el total de ingresos se sumaron pensiones y multas, no se tomaron en cuenta el impuesto del uno por ciento, el producto de la feria, ni el ramo destinado a la instrucción primaria. Si éstos eran los ingresos más o menos fijos, los gastos de la misma naturaleza ascendieron a 2 mil 389 pesos mensuales, que al año sumaron aproximadamente 28 mil 678 pesos. Por lo tanto, los derechos de propiedad cubrían, más o menos, una tercera parte de esos gastos. Para cubrir ese déficit, la corporación municipal y todas sus funciones y funcionarios estuvieron al vaivén del crédito civil y eclesiástico y sus finanzas agobiadas por las cargas de la Hacienda estatal, e indirectamente, por la deuda nacional.

En 1861, una vez que la desamortización estaba en marcha y los propios de la ciudad se habían subastado, una nota del cabildo apuntó que la ciudad obtenía aproximadamente 800 pesos anuales por el arrendamiento de mil seiscientos solares, y la misma cantidad por el arrendamiento de mil seiscientos almudes de sembradura de terrenos de temporal. Además percibía otros 800 pesos por arrendamiento de fincas urbanas y 3 mil pesos redituaba el agua. Por último, registró una entrada de 2 mil 750 pesos del producto de once meses de renta de las plazas del mercado.⁵⁴

Si tomamos en cuenta la memoria del municipio de Monterrey de 1857, en donde se reportó que la ciudad tenía mil solares en arrendamiento; tres años después de iniciado el proceso desamortizador en 1861, el Ayuntamiento había transferido a los particulares seiscientos solares. En cuanto al fondo de propios, en 1863 los ingresos anuales por ese rubro fueron de 18 mil 580 pesos, mientras que los egresos de dicho fondo fueron de 41 mil 172 pesos. A fin de cubrir el déficit del fondo de propios que ascendía a 12 mil pesos, el Gobierno estatal convocó de nuevo a formar una junta de comerciantes y propietarios para que se les consultara el modo de cubrirlo.⁵⁵ Respecto a la deuda del Ayuntamiento con los empleados y con los particulares, en marzo de ese año ascendía a 5 mil 57 pesos, más 700 pesos no contemplados en el informe, por lo que las finanzas municipales fueron declaradas en bancarrota.⁵⁶

Contando con datos completos, sobre los estados financieros del municipio de Monterrey durante dos periodos distintos, de cinco años cada uno, es posible realizar un comparativo sobre los recursos que por derechos de propiedad entraron a sus arcas antes y después de la desamortización. Tras la desocupación de la ciudad por las fuerzas norteamericanas, la situación social pudo estabilizarse apenas en 1849, por lo que el periodo seleccionado, anterior a la desamortización, abarca los años de 1849 a 1853. Un segundo periodo comprende desde 1858, cuando oficialmente se inició el proceso desamortizador para Nuevo León y Coahuila, hasta 1863. Etapa que, en gran parte, gira en torno a la guerra civil de Reforma. En los estados financieros se han considerado como derechos de propiedad los recursos obtenidos por arrendamiento de solares, de temporales, de aguas, mercedes o ventas, y de las fincas urbanas en propiedad del

⁵⁴ AGENL. Correspondencia con Alcaldes Primeros. Monterrey. Caja/1861.

⁵⁵ AMM. Acta de Cabildo de Monterrey, marzo 18, 1863.

⁵⁶ *Ibid.*

Ayuntamiento. Ahí se puede observar el porcentaje que representaron los recursos por derechos de propiedad en los ingresos totales del municipio. El porcentaje restante corresponde a lo ingresado por otros conceptos: arbitrios, impuestos y recursos extraordinarios. Estos tres últimos rubros y el de propios, componían el total de los recursos con los que contaba el municipio para su sostén. De su análisis se desprende que la desamortización de los bienes de propios y ejidos aumentó la oferta y la demanda de la tierra, y por lo tanto se observa el impacto que ello representó sobre los ingresos municipales.

Entre 1849 y 1853 los derechos de propiedad representaron en promedio 22.54 por ciento en el total de los ingresos municipales. Ese promedio aumentó hasta 30.30 por ciento en los cinco años inmediatos a la desamortización. El año 1861 es importante, porque se elevó el porcentaje de participación de los derechos de propiedad en los ingresos hasta un 101.95 por ciento, lo cual no es de extrañar si recordamos que ese año las finanzas municipales se declararon en bancarota. Este aumento también coincide en el recuento habido de las adjudicaciones, que sumaron 144, cuando las ventas de tierras representaron el 37.5 por ciento del número total de dotaciones. El porcentaje restante se refirió a arrendamientos y a multitud de traspasos de tierra.

Cuadro 2. Participación de los derechos de propiedad en las finanzas municipales 1849-1862

Año	Arrendamiento de solares	Arrendamiento de terrenos de temporal	Arrendamiento de agua	Mercedes	Arrendamiento de fincas urbanas	Total ingresos por derechos de propiedad	Total de ingresos anuales	% de los derechos de prop.	Promedio
1849		323.5	2084.6	177.3	989	3574.4	16336.7	21.88	
1850		230.4	2409.2	78.4	982.6	3700.6	15604.6	23.71	
1851		779.6	1658.4	240.6	782.6	3461.2	19560.1	17.70	22.54
1852		3863	637.3	108.4	1052	5660.7	18693.2	30.28	
1853		630.5	3198.5	497.3	1243.1	5569.4	26615.7	20.93	
1858	375	180.46	1792.06	203.75	554.3	3026.09	16497.48	18.34	
1859	226.83	403.81	2538.9	0	829.48	3999.02	44630.68	8.96	
1860	1081.83	7256.45	2257.33	772.38	1215.37	36421.19	49331.95	73.83	30.30
1861	764.58	709.14	3255.21	1738.72	1117.58	32422.17	31803.46	101.95	
1862	844.83	6844.73	16229.61	4581.44	8000.06	7429.78	35957.43	20.66	

Fuente: AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey. Cajas/1849-1862.

Éstos son algunos efectos, tal vez los primeros, provocados en las arcas municipales por la puesta en vigor de la ley de desamortización. Sin embargo, es necesario considerar que el aumento de los ingresos por derechos de propiedad de los primeros años no significó que el ritmo fuera continuamente ascendente. Para 1870 el municipio de Monterrey recibía 3 mil 50.86 pesos anuales, por concepto de réditos del capital habido por la venta del agua. Además recibía 3 mil 729 pesos por arrendamiento y venta de solares y temporales y por derechos de traspaso, arrendamiento y compra, que hacían un total de ingresos por derechos de propiedad y réditos de 6 mil 779.86 pesos, cantidad que representó tan sólo el 15.7 por ciento del total de los ingresos.

Cuadro 3. Derechos de propiedad de la ciudad de Monterrey en 1870

Arrendamiento de solares	Arrendamiento de temporales	Fincas urbanas	Mercedes de solares	Mercedes de temporales	Derechos por arrendamiento	Derechos por mercedes	Derechos por traspasos	Total
878.60	885.72	1,169.04	326.52	230.52	60.00	12.00	66.6	3,729.00
Total derechos de propiedad y réditos del agua en 1870								
			Réditos de agua	Derechos propiedad	Total			
			3,050.86	3,729.00	6,779.80			
Participación de los derechos de propiedad en los ingresos totales 1870								
			Total ingresos	Total derechos	Porcentaje			
			43,112.16	6,779.80	15.7			

Fuente: AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey. Caja/1870.

Entre 1849 y 1853, esos ingresos, representaron en promedio un 22.54 por ciento; entre 1858 y 1862 aumentaron al 30.30 por ciento, pero al iniciar la década de los setenta, esos derechos habían descendido casi a la mitad. De cualquier manera, cabe señalar que los traspasos de tierra siguieron generando ingresos a las arcas municipales en el rubro de impuestos, a pesar de la aplicación de la ley de desamortización.

El comportamiento de los recursos de propios de la ciudad de Monterrey no discrepa con lo ocurrido en las finanzas municipales poblanas. A lo largo de la primera mitad del siglo XIX, el ramo de propios en las finanzas municipales de la ciudad de Puebla tuvo una participación del 50 por ciento en el total de los ingresos municipales. Como resultado de la desamortización, “desde 1840 se observa la reducción de la proporción en que el ramo aporta recursos a la cuenta

general, porque, pese a que los montos en dinero no disminuyen, comparados con los ingresos crecientes de arbitrios resultan desfavorecidos”. Durante el siglo XIX, hubo varios cambios llevados a cabo por las autoridades municipales con el fin de hacer más eficiente la Hacienda pública; sin embargo el cambio más significativo en la Hacienda pública del municipio de Puebla fue “la caída de los montos porcentuales de los ingresos de propios frente al incremento progresivo de los recursos del ramo de arbitrios”.⁵⁷ En las Haciendas municipales españolas, la sustitución de propios por arbitrios fue mucho más temprana pues según Antonio Miguel Bernal desde el siglo XVII, “los ingresos de arbitrios pasan a ser la fuente de financiación más importante”.⁵⁸

La desamortización puede considerarse un proceso de larga duración, por lo que seguramente al abordar otras décadas se ampliarán conclusiones sobre los efectos que a más largo plazo resintieron las finanzas del municipio. Pero apuntamos que la desamortización no fue la causa de la crisis financiera crónica que registraron las Haciendas municipales, sino la culminación de un proceso que venía registrándose desde la etapa colonial, cuya causa principal puede encontrarse en la presión que ejercieron las Haciendas públicas nacionales sobre las finanzas estatales e indirectamente sobre las municipales. Por último resulta evidente que los cambios y reacomodos registrados en las haciendas locales jugaron en detrimento de la autonomía municipal y a favor de los poderes regionales y del Estado Nacional. Si los derechos de propiedad en las finanzas municipales fueron en descenso a partir de la venta de las tierras de propios y de la del ejido, en los ingresos de las arcas estatales los efectos fueron contrarios.

Tanto por la aplicación de la legislación desamortizadora como por la aplicación de los diferentes mecanismos para transferir la tierra a los particulares, la Hacienda pública estatal ingresó a sus arcas muchos de los recursos provenientes de las ventas de tierras y aguas. Fue el estado y no el municipio el que administró el capital recaudado por los bienes desamortizados cuyos réditos pagaba a la Hacienda municipal. Además, desde 1851 el estado gozó de tres cuartas partes de los recursos generados por las subastas del agua de la ciudad. También la oficina estatal de la recaudación de rentas, cobraba las rentas del arrendamiento del agua de la loma de Vera, cuyos productos estaban destinados a la educación y cuyos gastos se pagaban en la tesorería municipal.

⁵⁷ Francisco Téllez Guerrero y Elvia Brito Martínez, *op. cit.*, pp. 959-960.

⁵⁸ Antonio Miguel Bernal, *op. cit.*, p. 202.

La tesorería estatal se beneficiaba también con el producto de la alcabala que gravaba la venta de los bienes de propios, de las tierras del ejido y de las fincas municipales. Ese impuesto era de un 5 por ciento sobre el valor de la finca. En la Tesorería del estado se recaudaban asimismo los recursos provenientes de la venta de las tierras baldías que por solicitud o denuncia podían pasar a propiedad particular. También el estado intervenía y tenía participación en las subastas de agua y en la venta de los bienes eclesiásticos. El producto del valor de los terrenos considerados baldíos y denunciados, menos la octava parte que obtenía como rebaja el denunciante, entraban directamente a las arcas de la tesorería estatal. No es de extrañar que en 1859 todos los denuncios de Nuevo León y Coahuila se hayan resuelto de inmediato y positivamente, en vista de que la Hacienda pública estatal requería de todos los recursos posibles para mantener al ejército en la guerra.

Algunas consideraciones finales

Es importante contemplar los resultados sobre las finanzas públicas de las municipalidades al desprenderse de buena parte de los recursos que hasta entonces habían representado una base segura de ingresos para realizar sus funciones primordiales. Desde esta perspectiva el estudio nos lleva a plantear algunas preguntas acerca del debilitamiento de la autonomía municipal y la pérdida de importancia política y social de la entidad gubernativa más antigua: la corporación municipal.

De cualquier manera y a pesar de las leyes de desamortización, los pueblos que después de 1858 continuaron alcanzando el rango de municipio, recibieron su dotación de propios y se les señalaron ejidos, bajo la premisa que deberían venderlos a la mayor brevedad posible. Esa práctica continuó hasta finales de siglo. Por otro lado, las arcas municipales sólo gozaron de una parte del producto de la desamortización de propios y ejidos de la cual podían disponer; otra parte se convertía en rédito, de un capital que absorbía la tesorería estatal, pagándole al municipio del 4 al 6 por ciento anual.

Es necesario reiterar que los primeros recursos económicos que entraron a las arcas gubernamentales como producto de la venta de los bienes de propios y ejidos, fueron gastados en las campañas militares en las que el Ejército del Norte participó activamente: la guerra de Reforma y

el conflicto contra los franceses. Ya se mencionó cómo la cantidad recaudada por concepto de la primera venta de las tierras de propios fue requerida por el Gobierno estatal para ese fin, pero otras noticias confirman lo anterior. En un informe de 1859 sobre el estado general de la Tesorería, el tesorero informó al gobernador interino en turno:

La Hacienda pública según aparece, ha consistido en su mayor parte en préstamos y contratos sobre los cuales no ha habido una regla, unas mismas condiciones. La circunstancia de hacer las recaudaciones subalternas, sus remisiones casi siempre en papeles, muchos de los cuales, son incalificables en su aplicación. Los ingresos a la oficina de fondos ajenos, e inversión en gastos extraños a ella, *el haberse becho de la Tesorería al mismo tiempo, oficina general y particular del estado, recaudadora y distribuidora y hasta en cierta manera pagaduría de guerra, han dado como resultado tan grave confusión*. Las causas del mal estado rentístico pueden reducirse a dos principales, el haberse querido hacer figurar al estado en cuestiones políticas del país en una escala más alta que lo que realmente permitían sus recursos y elementos, y en no haberse parado en medios para conseguirlo.⁵⁹

El acceso a la propiedad urbana propiciado por la desamortización favoreció a los miembros de la ya vieja élite local, permitiéndoles obtener propiedades o acrecentarlas y comerciar y lucrar con ellas. Desde otra perspectiva, la propiedad del agua y de la tierra urbana en manos de estos grupos incidió en el uso del espacio urbano de Monterrey y tuvo una influencia determinante en su posterior desarrollo. La desamortización de la propiedad urbana y su apropiación por parte de la élite local impulsó la conformación de la burguesía regional del noreste que surgió y se consolidó a lo largo del siglo XIX.

Después de la desamortización el espacio de acción política, económica y social de los Ayuntamientos se vio limitado, al perder buena parte de sus principales ingresos, provenientes de los recursos obtenidos por concepto de arrendamiento de aguas y tierras y así como sus atribuciones sobre el reparto y adjudicación de la propiedad rústica y urbana que hasta entonces habían administrado.

⁵⁹ La itálica es mía. El gobernador interino era José Silvestre Aramberri que cubrió la ausencia de Santiago Vidaurri destituido del Gobierno de Nuevo León y Coahuila por el ministro de Guerra, Santos Degollado. El tesorero estatal autor de ese reporte fue Rafael Francisco de la Garza. AGENL. Hacienda y Tesorería. Monterrey, Caja 27/1861. El informe señala que los préstamos habían ascendido a un millón 313 mil 574.90 pesos de 1855 a 1859. Se trató de préstamos y contratos con particulares que a cambio obtenían de Vidaurri descuentos y permisos sobre derechos de importación y exportación de efectos por las aduanas fronterizas, marítimas y terrestres, controladas por el gobernador de Nuevo León y Coahuila. Ver el tema en Mario Cerutti, *op. cit.*

Recapitulación final

EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA en el noreste de México se había mantenido inalterable y el mercado se encontraba semiparalizado hasta el momento de la desamortización. A pesar de intentos prácticos y jurídicos por individualizar la propiedad durante la etapa colonial, la forma corporativa mantuvo su preeminencia hasta la primera mitad del siglo XIX y las formas de propiedad, nuevas y antiguas, coexistieron en el tiempo hasta la desamortización que lentamente generalizó la propiedad individual. Hasta la Reforma, gran parte de la tierra se mantuvo vinculada a las corporaciones, en las múltiples formas de propiedad colectiva que prevalecieron como herencia de la Colonia.

La ciudad de Monterrey conservó los bienes corporativos hasta la desamortización, a diferencia de lo ocurrido en otras ciudades como la capital de la República en la que el ejido desapareció desde mucho antes y los bienes de propios se perdieron en la oscuridad de la historia. Respecto a los bienes de las corporaciones eclesiásticas en el noreste los bienes inmuebles de la Iglesia fueron limitados, si los comparamos con otras entidades de la República, de tal manera que el efecto de la nacionalización, se registró sobre los capitales pertenecientes a las Obras Pías, (Capellanías y cofradías), sobre todo de aquéllos que gravaban la propiedad.

Las tierras de propios y porciones del ejido, así como el agua de la ciudad, fueron rematados en pública subasta inmediatamente después de la promulgación de la ley Lerdo, pero los repartos en las tierras del ejido continuaron hasta finalizar el siglo XIX. El espacio ocupado por los pobladores y vecinos de la ciudad dentro del ejido, repartido en solares y ocupado por fincas y tejabanés también se mantenía en propiedad corporativa dada la preeminencia del arrendamiento enfiteútico de la propiedad urbana. La desamortización de las tierras de los propios y las del ejido de Monterrey

provocó un efecto dominó en las propiedades de las haciendas, convertidas en comunidades de accionistas y explotadas por numerosos arrendatarios y, por ese motivo se vieron obligados a escriturar sus porciones, pasando del usufructo a la plena propiedad de las mismas. Este elemento se sumó a la importancia histórica que representó la desamortización en la abolición de las formas antiguas de propiedad y al impulso que supuso en ese lento proceso la aplicación de la legislación reformadora de mediados del siglo XIX.

Hasta la primera mitad del siglo XIX las tierras y aguas de la ciudad de Monterrey se mantuvieron distribuidas entre las corporaciones civil y eclesiástica y los particulares. Entre estas tierras que producían un censo para una de las dos corporaciones o pagaban arrendamiento a los accionistas del agua, se encontraban quienes explotaban la tierra de manera individual. Eran arrendatarios de tierras cuya porción de explotación la definía el volumen de agua al que podían tener acceso de acuerdo a lo que pudieran pagar. Unos cuantos tenían derechos particulares sobre el agua; ellos eran los accionistas que conservaban títulos ancestrales sobre la propiedad de la tierra y sobre esos derechos.

En el momento de la desamortización, cuando el Ayuntamiento puso en venta el agua de la ciudad, los miembros de la élite de Monterrey presentaron los antiguos títulos que les otorgaban derechos sobre el uso del agua y la tierra. Mediante su reconocimiento por parte de las autoridades liberales, pudieron consolidar la propiedad plena de significativas extensiones de tierra aledañas a la capital y por todo Nuevo León. Su interés provino más por la ubicación de los terrenos que por la producción agrícola que de ellas pudieran obtener. La producción agrícola de esas unidades se combinaba con otras actividades económicas, como la extracción de metales y de leña y pastura para los animales. De la misma forma, muchos miembros de la élite de Monterrey se favorecieron con la compra de tierras baldías a bajo precio mediante el denuncia.

La desamortización, aunque de carácter nacional, se aplicó por cada una de las corporaciones municipales. Por tanto su desarrollo tuvo lugar en el ámbito doméstico, corporativo y de ahí que en cada entidad, o dentro de un mismo estado o región, se encuentren particularidades. Muchos de los municipios del noreste fueron de fundación tardía, es decir, surgieron a lo largo de la primera mitad del siglo XIX, de tal manera que en el momento de la desamortización algunos no habían trazado pueblo y por lo mismo, el señalamiento de propios y ejidos no se había definido. En esos

pueblos se registró el proceso de dotación de bienes con la salvedad que debieron venderlos de inmediato para hacerse de capital y poder cubrir las necesidades del Ayuntamiento. En este sentido, es importante contemplar los resultados habidos sobre las finanzas públicas de las municipalidades al desprenderse de buena parte de los recursos que hasta entonces habían representado una base segura de ingresos para realizar sus funciones primordiales. Desde esta perspectiva el estudio nos induce a plantear algunas preguntas acerca del debilitamiento de la autonomía municipal y de la pérdida de la influencia política y social de la entidad gubernativa más antigua: el Ayuntamiento.

Por otro lado, la ausencia del Estado Nacional propició que las circunstancias regionales imperaran y delinearan el espíritu y la aplicación de los mandatos nacionales, en letra, en forma y en tiempo; por ejemplo, frente a los bienes de la Iglesia Santiago Vidaurri aplicó para Nuevo León y Coahuila, más que una desamortización, una incautación de bienes. El contexto militar en el que fueron aplicadas las enajenaciones de los bienes civiles, propició que a esas medidas se sumaran otras que contribuyeron a trasladar el dominio de la tierra y a transformar el régimen de propiedad. Condiciones específicas regionales como fueron una economía de guerra y los poderes extraordinarios otorgados al Ejecutivo, hicieron que los recursos provenientes de la venta de los bienes desamortizados se esfumaran en el costo militar que representó el sostenimiento de las guerras de Reforma e Intervención.

Desde el ámbito de la economía resulta importante considerar los efectos globales que produjo la entrada al mercado de esa masa de propiedades y al mismo tiempo, desde una perspectiva más amplia, considerar los efectos globales del proceso desamortizador de bienes corporativos civiles, sobre la economía nacional. En España, por ejemplo, los investigadores han podido calcular que a partir de la aplicación de la ley Madoz, en 1855, el 48.5 por ciento de los recursos provenientes de la venta de los bienes desamortizados correspondió a los bienes de las corporaciones civiles.

Aun con todos los cambios habidos en la definición del suelo y en la propiedad de los bienes inmuebles rústicos y urbanos, la tenencia de la propiedad registró su revolución en 1878, cuando se obligó a escriturar las propiedades y más tarde, en 1901 cuando se fundó el Gran Registro Público de la Propiedad. El requisito legal que representó el registro, sin el cual no se reconocería la legalidad de la propiedad, fue un obstáculo que muchos no pudieron sortear. La política

desamortizadora de la Reforma y el pensamiento liberal en el que se sustentó, permanecieron vigentes a lo largo del siglo. Durante el Porfiriato el régimen se afanó por uniformizar y alinear a los gobernadores, caciques y autoridades de los pueblos y por otro lado, el aumento de las vías férreas, la ampliación del mercado interno y los brotes de industrialización, impulsaron el mercado de la tierra. El embate sobre las formas colectivas de la propiedad, no se hizo esperar propiciando la formación de grandes haciendas.

El régimen de propiedad en México fue de nuevo alterado a partir de la aplicación de las leyes de baldíos y colonización en 1883 y con la Constitución de 1917 y después con la reforma agraria de los años de 1940 de nueva cuenta fue redefinido. Con la desamortización y con la Reforma el Estado Nacional prevaleció y con él surgió la entidad gubernativa y administrativa superior, jerarquizada y central que impuso unidad y control no sólo a las finanzas de los Gobiernos estatales sino también a la de los municipios. La corporación municipal no volvió a recuperar el vigor que le fue característico durante la primera mitad del siglo XIX. Con la Reforma y posteriormente, no fueron los Ayuntamientos sino los Gobiernos estatales, los que se impusieron en todos los proyectos de urbanización y utilización del suelo de la ciudad, así como en la venta de la propiedad raíz.

La urbanización y la industrialización que de modo notable experimentó la ciudad de Monterrey a partir del porfiriato, no se entienden cabalmente al margen de la desamortización. Como acción liberalizadora, la desamortización fue un importante ingrediente de la expansión urbana y del desarrollo económico de esta región del noreste mexicano cuyos fundadores en 1596, no imaginaron pudiera convertirse en el principal bastión de la industrialización del país.

Anexo I

Decreto del Congreso del Estado de Nuevo León y Coahuila
sobre desamortización de propios y ejidos. 9 de marzo de 1858

Santiago Vidaurri. Gobernador del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y Coahuila, a todos sus habitantes hago saber: que en uso de las amplias facultades con que me hallo investido por el Decreto 34 de la H. Legislatura he tenido a bien decretar lo que sigue:

Considerando: que el interés individual es el primer móvil de la riqueza, que sus manantiales derivan principalmente del desarrollo de la industria agrícola, primer elemento de la constitución de la propiedad absoluta de las tierras para promover el cultivo que se procuraría promover e inútilmente acrecentar si los estorbos que ofrecen los ejidos y terrenos de propios se dejan subsistentes.

Considerando: que el atraso que se niega este precioso ramo de la producción nacional proviene del respeto que se ha tenido a fundaciones antiguas que se han apoderado de los pueblos en común de las tierras, cuando era desconocida la verdadera economía, que recomienda haya un repartimiento para inspirar aquel interés sin el cual no pueden mejorarse.

Considerando: que la justicia e inmensas ventajas públicas reclaman la adopción de providencias, que a la vez que respeten estas propiedades de los pueblos, creadas para la conservación del estado civil en ellos, sin embargo, hagan desaparecer por medios justos y equitativos los obstáculos que por su naturaleza presentan.

Considerando que la repartición y enajenamiento de los terrenos de las municipalidades sin dejar de pertenecerles, ni acudir en cierto modo con ellos a sus ordinarias necesidades, pueden dar abrigo a multitud de familias, haciéndolas felices.

Considerando: que es negativa o infructífera la riqueza de los pueblos que se hace consistir en esta clase de bienes, cuyo goce entre otros inconvenientes tiene el de producir y aun perpetuar la discordia entre los ciudadanos y no estimularlos al trabajo.

Considerando por último: que la venta de esas tierras y demás bienes dará seguramente a los municipios una renta más pingüe y de mas fácil administración, y aun proporcionará al Gobierno en la presente crisis recursos de importancia mediante la traslación de dominio he venido en decretar.

1. Los ejidos y terrenos de propios pertenecientes a las municipalidades deben enajenarse a censo reservativo a un 7 por ciento anual sobre el capital que representa la cosa, cuyo absoluto dominio se haya de transferir, o al contado en los términos que luego se dirá.
2. La venta de las tierras de propios y ejidos se hará a los arrendatarios o enfiteutas por la cantidad en que fuere evaluada la cosa que tuvieren en arrendamiento o enfiteusis para lo cual formarán los ayuntamientos previamente y con buen orden una noticia en que se determine la naturaleza de la finca o fincas que se tratan de enajenar, la renta que pagan, la medida exacta de la tierra y la tasación o avalúo que al efecto mandarán practicar a dos personas inteligentes y honradas, una que nombrará la corporación y otra el interesado.
3. Si el arrendatario o enfiteuta no se conformare con la apreciación de los avaluadores, ó éstos no se convencieren, el alcalde primero nombrará un tercero, y el valor que entonces se imponga a la tierra será por el que se venda: y si ni de este modo hubiese conformidad se pondrá en subasta pública.
4. Las tierras de las municipalidades que no estuvieren en arrendamiento, después de ser valorizadas en porciones regulares que lo juzguen conveniente los peritos de acuerdo con el Alcalde Primero se pondrán en subasta y serán rematados en el mejor postor, con sujeción

a las disposiciones de la materia para reservando un número de ciento a doscientas manzanas por uno ó varios rumbos para nuevos pobladores, a los que se mercederán bajo las condiciones aquí expresadas.

5. El capital que cada una de las porciones o suertes represente conforme al avalúo o remate podrá ser redimido en el acto o por partes. En el primer caso se otorgará por el Síndico o Síndicos la escritura de venta en papel del sello correspondiente, y en el segundo, se tirará así mismo, pero constituyendo la obligación del censo con la condición de desocupar para depositar en otro la cosa vendida, si se deja de pagar el rédito por tercios adelantados por año, según lo acuerde el ayuntamiento.
6. Los gastos que se eroguen en la enajenación, será de cuenta del comprador, incluyéndose los derechos de alcabala, la escritura, dos copias que se archivarán en la secretaría municipal y otra en la de Gobierno.
7. Las reclamaciones que ocurran sobre cualquier incidente de la venta, así en la subasta como en el avalúo ó en la determinación de linderos que convendrá se fijen con toda precisión en las escrituras, si no son del resorte judicial las resolverá el ayuntamiento en acuerdo pleno y si fuere necesario con consulta del Gobierno.
8. Pasados 6 meses de posesión por parte del adquiriente no habrá lugar a reclamación alguna.
9. Las cargas o servidumbres a que la finca o tierras estuvieren afectas al tiempo de la enajenación, no siendo de las prohibidas por las leyes, las seguirán reportando en los mismos términos en que se encuentran.
10. Los capitales que produjere la venta de las tierras concejiles se impondrán a censo de un 9% anual, se asegurarán competentemente y de sus réditos se invertirán tres cuartas partes en los gastos comunes y ordinarios de las municipalidades, y una cuarta parte precisamente se ha de emplear en fomentar la instrucción pública.
11. Ninguna cantidad de las procedentes de ventas se gastará en obras aun que sean de común interés sin aprobación del Gobierno.
12. Al prudente arbitrio de los alcaldes primeros, se deja el repartimiento de los terrenos de ejidos y propios recomendándoles muy especialmente la mayor posible subdivisión. En consecuencia nadie podrá tener mas de 4 fanegas de sembradura y los que por renta disfrutaren de

mayor cantidad, midiéndola toda, se les enajenará por el avalúo o se adjudicará en subasta, según lo dispuesto en el artículo 3.

13. Por tres años se prohíbe la enajenación de las tierras repartidas en virtud de este decreto.
14. La venta de esta clase de terrenos se hará por medida y ninguno de los que compren los que no están arrendados e incultos disfrutará mas de una superficie de doscientas tres mil ciento treinta y seis varas cuadradas, equivalentes a 1/3 de caballería.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le de debido cumplimiento. Dado en Monterrey el 9 de marzo de 1858. Santiago Vidaurri. Jesús Garza González.¹

¹ AGENL. Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y Coahuila, 16 de marzo de 1858. Ver también: ACENL Caja 26/1858.

Anexo II

Siglas utilizadas en este texto

AGNM Archivo General de la Nación, México.

AGENL Archivo General del Estado de Nuevo León

ACENL Archivo del Congreso del estado de Nuevo León

AMM Archivo Municipal de Monterrey

HNM Hemeroteca Nacional. México

BNM Biblioteca Nacional. México

JCOP Juzgado de Capellanías y Obras Pías

Medidas antiguas y sus equivalencias

Caballería: 42 hectáreas 9 áreas y 53 centiáreas.

Legua: 5,572 metros.

Manzana: 100 varas en cuadro.

Sitio de ganado mayor: 1,775 hectáreas 71 áreas.

Sitio de ganado menor: 780 hectáreas 27 áreas y 11 centiáreas.

Solar: 50 x 50 varas

Suerte: 10 hectáreas, 9 áreas y 88 centiáreas.

Vara: 0.36 metros.

Buey: 159 litros de agua por segundo.

Surco: 6.5 litros de agua por segundo.

Naranja: 144ava. parte de un buey.

Este libro se terminó de imprimir en noviembre de 2011, en
los talleres de Grafo Print Editores, S.A.
para los interiores se utilizó papel cultural de 90 gr.
y Domtar felt de 270 gr. para los forros.
El cuidado estuvo a cargo del Fondo Editorial de Nuevo León.

