

LOS BIENES DE LA FAMILIA DE HERNÁN CORTÉS Y SU VENTA POR LUCAS ALAMÁN

Jan BAZANT
El Colegio de México

ESTE ARTÍCULO SE OCUPARÁ del papel que desempeñó don Lucas Alamán como representante legal del duque de Terranova y Monteleone, quien, como descendiente del Conquistador, era el titular del ex marquesado del Valle y propietario de sus aún cuantiosos bienes. El tema de su administración general es, empero, demasiado amplio para un artículo; se ha escogido, pues, un solo hecho que tuvo lugar en 1835-37; a saber, la venta de esos bienes. Además, como la venta fue efectuada por un personaje tan conocido entonces y ahora como Lucas Alamán, permite examinar de cerca su gestión.

Sobre los bienes del mayorazgo fundado por Cortés hay material en el Archivo General de la Nación, Ramo Instrucción Pública, con la contabilidad de 1833-34, hecha por los funcionarios del gobierno, y Ramo Hospital de Jesús, con el inventario hecho el 1 de agosto de 1835 en ocasión de la división del mayorazgo y con las cuentas del 1 de agosto de 1835 al 30 de junio de 1836, de 1839-40 y de 1842-48. No se localizaron documentos sobre la administración del período que empieza el 1 de julio de 1836 y termina a fines de 1838. Estos papeles, casi todos suscritos por Lucas Alamán, tratan de la administración propiamente dicha y no de la venta de esos bienes, la que don Lucas consideró como un asunto separado. De la venta tratan sus cartas al duque de Terranova, reproducidas en el Tomo IV de *Documentos Diversos*, Vol. XII de sus obras editadas por Jus en 1947, como también las cartas del duque a su apoderado, propiedad del licenciado Salvador Noriega; y también por lo menos dos expedientes del Ramo Hospital de Jesús.

En el primer decenio de la Independencia, las propiedades del descendiente de Hernán Cortés en la ciudad de México, consistían de cuatro cuadras limitadas por las calles actuales de Monte de Piedad —el elegante Empedradillo de entonces—, Madero, Isabel la Católica y Tacuba.¹ En el Siglo xvi, esta propiedad formaba una sola cuadra —originalmente había sido de Moctezuma— pero en el siglo siguiente fue fraccionada con fines comerciales.² En la época de que se habla, no todo este inmueble pertenecía al duque; al proponerse, en 1827, la nacionalización de sus bienes, Lucas Alamán, su apoderado desde 1826, aclaró el 30 de enero de 1828 que sólo una parte de estas cuatro cuadras era del duque; la otra parte era propiedad del Hospital de Jesús.³ En la mente popular, el dueño era el mismo, lo que se explica por haber sido esta institución fundada y dotada por Cortés y porque su descendiente ejercía el patronato; sin embargo, el Hospital y el Mayorazgo estaban administrados separadamente. Por supuesto, el Hospital tenía también otras fincas, sobre todo unas situadas cerca de él.⁴ A diferencia del Mayorazgo, el Hospital conservó en el siglo xix sus bienes.

En esa oportunidad, Don Lucas señaló los demás bienes del duque en el país. Aparte de los inmuebles ya mencionados, el duque de Terranova y Monteleone poseía en la ciudad de México sólo una finca digna de señalarse: la Plazuela del Volador, en la cual se levanta hoy día el edificio de la Suprema Corte de Justicia, pero donde había entonces un mercado; el ayuntamiento era el arrendatario lógico de este lugar. Por último, había censos impuestos sobre diversas fincas de la capital. En bienes rústicos, el duque tenía haciendas en Oaxaca, llamadas marquesanas, tierras en la región de Tuxtla, la hacienda de San Anto-

¹ José Lorenzo Cossío, *Guía retrospectiva de la ciudad de México*, México, 1941, edición privada, p. 101.

² Lucas ALAMÁN, *Disertaciones*, México, Jus, 1942, t. II, p. 224, dónde está el plano del fraccionamiento.

³ Lucas ALAMÁN, *Documentos diversos*, México, Jus, 1946, t. III, pp. 487-491.

⁴ La lista de las fincas del Hospital está en la *Noticia de las fincas pertenecientes a corporaciones civiles y eclesiásticas del Distrito de México*, México, 1856, p. 25.

nio Atlacomulco cerca de Cuernavaca y censos impuestos sobre fincas rústicas en las diferentes regiones del ex-marquesado.

Es obvio que los edificios situados en las cuadras que miran al zócalo eran muy valiosos. En el avalúo de los terrenos de la capital en 1830, estos inmuebles se consideran entre los más preciados, calculándose en 100 reales una vara cuadrada.⁵ No es, pues, de extrañar que según el inventario hecho el 15 de junio de 1833 con motivo de su incautación, todas las fincas de la ciudad de México producían o debían producir al duque anualmente \$ 30,009 de renta.⁶ Las cifras de 1833 abarcan sólo a la ciudad de México. Para 1835, hay dos listas de los bienes para todo el país, que no concuerdan entre sí y de las que se ha escogido la que parece la más completa.⁷ Según ella, los inmuebles capitalinos producían en 1835 \$ 31,491; esta suma consistía de \$ 28,491, total de rentas de 25 casas, y \$ 3,000, arrendamiento de la Plaza del Mercado. Aparte de las cantidades anteriores, dos inmuebles pequeños de la capital producían \$ 560 al año. La hacienda de Atlacomulco estaba arrendada en \$ 9,750 anuales, las haciendas marquesanas en \$ 2,134 y las tierras de Tuxtla en \$ 400. Los censos impuestos en los inmuebles de México, Coyoacán, Cuernavaca, Toluca y Oaxaca debían producir al año en total \$ 8,187. La suma de las rentas anuales, \$ 52,522, formaba los ingresos brutos.⁸ Esta cantidad, capitalizada al 5% representaba un capital de \$ 1,050.440.

Aquí hay que advertir lo siguiente: en primer lugar, los inmuebles "producían o debían producir". Algunos arrendatarios y sobre todo los censatarios se atrasaban en sus pagos, de modo que en 1835 adeudaban entre todos en números redondos \$ 53,000, o sea el equivalente del ingreso anual bruto del duque. La costumbre de atrasarse con los pagos era muy frecuente, como lo ha podido comprobar el autor de este artículo en un es-

⁵ Cossío, *op. cit.*, p. IX.

⁶ *AGN, IP, T.* 35, f. 24 y ss.

⁷ *AGN, H. J.*, Leg. 234, exp. 17; la otra está en el Leg. 377, exp. 22.

⁸ Para obtener ingresos netos habría que deducir los gastos. Por ejemplo, los de administración ascendían en 1833 a \$4,315 anuales. *AGN, IP, T.* 35, f. 24 y ss.

tudio sobre la nacionalización de los bienes eclesiásticos. En segundo lugar, algunos inmuebles del duque estaban hipotecados. Por ejemplo, en 1833, sólo los inmuebles capitalinos tenían un gravamen por \$ 49,500, cuyo servicio anual ascendía a \$ 2,835.⁹ Por supuesto, estas cifras disminuían tanto los ingresos netos como los activos del duque.

Aproximadamente, pues, la fortuna personal del duque en México llegaba a 1 millón o sea “a ojo de buen cubero” a \$100 millones actuales. Ciertamente, el duque era un hombre riquísimo pero distaba de ser tan rico como algunos mercaderes, hacendados y mineros mexicanos. Estos tenían normalmente mayores, más numerosas o más valiosas propiedades en el campo, y en la ciudad poseían proporcionalmente menos; el centro de gravedad de los bienes del ex marquesado se hallaba en la ciudad de México, a causa de haber mermado mucho en el curso del tiempo sus bienes fuera de ella.

Estaba en la naturaleza de las cosas que los bienes del duque fueran víctimas del sentimiento antiespañol que dominó a México una buena parte de los primeros quince años de su Independencia. Los precursores de los liberales de 1846 y 1856 eran más antiespañoles que anticlericales, lo que se podía explicar por su deseo de sacudir ante todo el yugo español. No hay que olvidar que el duque, quien vivía en Palermo, era un “grande de España”. En su ataque a los bienes del Mayorazgo, los hombres de 1828 y 1833 esgrimían, además, el arma del antifeudalismo. La campaña antiespañola y antifeudal unía convenientemente los bienes del Hospital de Jesús a los del Mayorazgo.

Los bienes en cuestión resistieron el embate de 1828, pero sucumbieron en 1833. A principios de este año, Lorenzo Zavala, gobernador del estado de México, intervino la hacienda de Atacomulco y el 22 de mayo del mismo año, un decreto dispuso la confiscación de los bienes situados en el Distrito;¹⁰ por último, la ley del 26 de octubre de 1833 previno que tanto los bienes

⁹ *Ibid.*

¹⁰ José C. VALADÉS, *Alamán, estadista e historiador*, México, Robledo, 1938, pp. 319-320.

del Mayorazgo como los del Hospital se destinaron a la educación pública.¹¹ Se formó una oficina especial encargada de hacer su inventario y de administrarlos, y se mandaron imprimir formas con el título de *Administración de los bienes ocupados al duque de Monteleone*. Según el estado consolidado de contabilidad desde noviembre de 1833 hasta julio de 1834, cuando cesó la administración, ingresaron a su caja por concepto de rentas de las fincas urbanas \$ 22,656; si se considera que las rentas anuales teóricas ascendían a \$ 30,000 y que las cuentas abarcan aproximadamente dos tercios de un año, se tendrá que concluir que la administración gubernamental fue muy eficiente; igualmente lo fue la del Hospital.¹² En el lapso mencionado no fue vendida ninguna finca intervenida; las fincas fueron conservadas para su misión a pesar de las probables presiones fiscales.

La incautación de los bienes del Mayorazgo y del Hospital fue abolida por Santa Anna durante el año siguiente. El 6 de julio de 1834, el presidente resolvió devolver los bienes del duque en el estado de México, o sea la hacienda de Atlacomulco;¹³ se devolvieron también a sus dueños, al duque y al hospital, las fincas de la capital, que se encontraban en "estado de abandono".¹⁴ Finalmente, la restitución definitiva de todos los bienes tuvo lugar en virtud del decreto del gobierno federal del 9 de abril de 1835;¹⁵ este decreto fue promulgado en el Distrito Federal el 24 del mismo mes.¹⁶

El duque estaba, pues, de nuevo en posesión de sus bienes. Para entonces, México había adquirido entre los acreedores y los propietarios europeos la reputación de ser un país muy poco seguro para sus inversiones. Nada menos sorprendente que el duque hubiera resuelto vender cuanto antes sus bienes mexicanos, antes de que fueran confiscados de nuevo y perdidos para

¹¹ DUBLÁN y LOZANO, *Colección de Leyes*, II, p. 574.

¹² El estado tiene la fecha del 30 de abril de 1836; *AGN, IP*, T. 34, f. 320 y ss.

¹³ VALADÉS, *op. cit.*, pp. 342-343.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ VALADÉS, *op. cit.*, p. 353.

¹⁶ T. 34 contiene una hoja con esta promulgación.

siempre. Alamán, de nuevo su apoderado después de su persecución política, se encargó de la tarea.¹⁷

Don Lucas informó al duque el 2 de julio de 1835 que en la creencia del público, "las fincas se han de vender muy baratas por el empeño de realizarlas pronto, ofrezcan precios muy bajos y por los cuales sólo se pudieran dar con excesivo sacrificio". A continuación explicó que se tendría que partir de la capitalización de la renta al 5% y luego advirtió que la renta de algunos inmuebles era bastante baja; por tanto, el precio resultante de la capitalización al 5% sería forzosamente bajo. Y en cuanto a la posibilidad de aumentar las rentas, estas "esperanzas...demandan muy largo tiempo para realizarse", recalcó el 30 de septiembre.¹⁸ La lentitud del cambio en los precios y también en los salarios era, en efecto, una característica de los primeros cincuenta años de la independencia. Con respecto a los censos, continuó Alamán en su primera carta citada del 28 de julio, convendría aceptar la proposición de algunos censatarios de rescatarlos mediante su capitalización al 5%. Si bien las escrituras originales de imposición definieron el censo como el 2.5% del capital, "en las circunstancias" era preferible conformarse con una reducción del 50%. Los censos eran vulnerables a causa de que se les relacionaba con el feudalismo. Era, pues, mejor realizar una mitad que esperar conseguir más con grave riesgo de perderlo todo.

Ya el 19 de junio, don Lucas había pedido al duque le concediese una comisión sobre el importe de las ventas, pues el trabajo que le esperaba se salía "enteramente de los límites ordinarios de una administración";¹⁹ (Alamán recibía un sueldo fijo como administrador general). El 28 de julio volvió al mismo tema: "ninguna casa de aquí se encargaría del negocio por menos de un 5%, pues la comisión ordinaria sobre ventas en asuntos comunes y corrientes de comercio no baja de un 2.5 o 3%".²⁰

¹⁷ En el tiempo en que Alamán vivió escondido, fungió otro apoderado.

¹⁸ ALAMÁN, *Documentos diversos*, T. 4, pp. 289 y 306.

¹⁹ *Ibid.*, p. 285.

²⁰ *Ibid.*, p. 289.

Se puede conceder que la solicitud de Alamán no era irrazonable en vista de las múltiples dificultades descritas en las cartas posteriores. Así don Lucas comunicó el 27 de agosto (no podía esperar aún contestación a sus cartas anteriores a causa de la lentitud del correo) que a pesar de que no faltaban interesados en comprar las casas capitalinas que “están en los mejores parajes de la población”, aquéllos tenían que ser pocos porque el circulante se concentraba en muy pocas manos y, sobre todo, había el peligro de que en caso de apoderarse del gobierno, los revolucionarios “anulasen las ventas, volbiesen a cojer las fincas y los compradores perdiesen cuanto hubieran pagado, temor que es menester convenir que no es fuera de la razón”.²¹ En vista de lo anterior, no se podía conseguir un precio justo por las casas. “Me lo comprueba una propuesta”, continuó la carta, “que se me hizo ya para la totalidad de ellas, consistiendo en ofrecer 2/3 del valor que resultase capitalizando las rentas al 6%, a exhibir esta cantidad en tres años con suficientes seguridades, quedando a la responsabilidad de devolverla siempre que los bienes de U. fuesen nuevamente confiscados...” La oferta no era atractiva porque aparte del bajo precio y un largo plazo para pagarlo, el duque tendría que devolver el dinero recibido en el caso de una nueva confiscación. El interesado pretendía obtener todas las ventajas sin aceptar un solo riesgo, por lo que su oferta fue rechazada. Además, hizo ver Alamán, en caso de que después de esta posible futura nacionalización se decretara de nuevo la restitución de los bienes, esta vez “los usurpadores... los venderían o dispondrían de ellos de una manera que no fuera fácil recobrarlos”; su nacionalización sería un hecho consumado y prácticamente irreversible.

Todo esto trae a la memoria lo sucedido con los bienes eclesiásticos a partir de 1856, como lo demuestra ampliamente la investigación del autor de este artículo. El peligro de su nacionalización abatía sus precios; una vez vendidos, los precios se mantenían bajos a causa del riesgo de una anulación posterior de las operaciones. Otros factores que no contribuían a aumentar

²¹ *Ibid.*, pp. 295-297.

el valor de las fincas eclesiásticas eran las relativamente bajas rentas y las dificultades crónicas con los inquilinos. Por último, un exceso de oferta deprimió los precios aún más. También los hechos consumados se impusieron varias veces en los cambios políticos de 1856-67.

Según la misma carta del 27 de agosto, los censos estaban en una situación aún peor; a causa de la resistencia de los censatarios a pagarlos, algunos censos quizá tendrían que rescatarse al 6% en lugar del 5%, otra reducción en su valor; una persona llegó a ofrecer 2/3 del censo capitalizado al 5%, una disminución aún mayor. En esta carta se encuentra la primera referencia a la capitalización al 6% en lugar del acostumbrado 5%, cambio que por sí solo reduce el precio en el 16.67%. La capitalización al 6% se impuso más tarde, con la ley Lerdo.

En sus cartas posteriores, el apoderado habló de sus dificultades con los inquilinos. El 30 de septiembre de 1835 dió la noticia ominosa de que "...se van apoderando de las fincas sujetos en conexión con el gobierno, a quienes es muy difícil cobrarles las rentas, y que manifiestan pretensiones excesivas sobre traspaso y cuyo resultado es que las fincas cada día van siendo menos de usted, que aunque en el papel tiene usted una renta crecida, en el hecho no lo es tanto..."²² "Por allá no pueden ustedes tener idea del gran asunto que es en México vender una casa", continuó el 19 de noviembre, "por las excesivas pretensiones de los inquilinos en razón de derechos que alegan a indemnizaciones, y así cada venta supone porción de contestaciones y pleitos".²³ De nuevo el 8 de febrero de 1836: "es menester un pleito con cada inquilino para hacerlos dejar las casas, pues son excesivas y ridículas las pretensiones que tienen a reintegros e indemnizaciones por derechos imaginarios".²⁴ Según la carta del 19 de abril, los inquilinos "son los verdaderos dueños de las casas y no usted, y esto sucede no sólo respecto a usted sino también respecto a todos los demás propietarios de fincas urba-

²² *Ibid.*, p. 305.

²³ *Ibid.*, p. 311.

²⁴ *Ibid.*, p. 323.

nas".²⁵ Había varios pleitos por cada finca, escribió don Lucas el 30 de junio, "para hacer que los inquilinos actuales reconozcan por dueños a los compradores, y como por otra parte la administración de justicia en este país es tan lenta y embarazosa, de aquí resulta que cada negocio de estos se eterniza".²⁶ En vista de esto, las casas vendidas no se podían entregar a los compradores, lo que tenía por resultado de que éstos se negaban a pagar lo que aún adeudaban.²⁷

"Todo esto", escribió Alamán ya el 30 de septiembre de 1835, "cría enemistades y aumenta la animosidad que ya hay y que en parte es debida a mi celo por los intereses de usted, de suerte que no me parece excesivo cargar una comisión del 3% y creo que ninguna persona respetable lo haría por eso". Las dificultades que surgieron a raíz de la ley Lerdo, después con la devolución en 1858 a la iglesia de las casas desamortizadas y por último en 1861 como resultado de la nacionalización final de los bienes eclesiásticos, indican que la información de Alamán era básicamente correcta. Al parecer, México no era un paraíso para los casatenientes.

A pesar de todos estos escollos, las ventas fueron rápidas pues ya en la varias veces citada carta del 30 de septiembre de 1835, don Lucas comunicó la primera operación. La venta de los bienes del duque fue autorizada poco tiempo después, el 8 de octubre, y el primer comprador, Manuel Diez de Bonilla, Ministro de Relaciones, la consumó el 28 de octubre.²⁸ La carta describió en detalle esta primera operación. La casa estaba alquilada en \$ 1,244 (la misma cifra se encuentra en el inventario de 1833), lo que, capitalizado al 5%, arroja el valor de \$ 24,880. No obstante esto, Alamán logró venderla en \$ 30,000. El precio tan elevado se podría explicar en parte por la circunstancia de que la renta tradicional ya no correspondía al valor del inmueble. Lo mismo se ha observado en el caso del

²⁵ *Ibid.*, p. 340.

²⁶ *Ibid.*, p. 346.

²⁷ *Ibid.*, pp. 355 y 401.

²⁸ VALADÉS, *op. cit.*, p. 355; *AGN, H. J. Leg.* 234, exp. 16.

Hospital de Jesús, una de las pocas corporaciones cuyas fincas se desamortizaron en 1856 a un precio superior a su avalúo.

Según la costumbre, el comprador pagó en efectivo sólo una parte del valor, o sea \$ 16,000 e hipotecó la propiedad por \$ 14,000. El apoderado se cobró \$ 900 como comisión y \$ 15,100 remitiría al duque al recibirlos. El duque aún no aprobaba la comisión (habían transcurrido apenas tres meses desde que Alemán se la pidió), pero como se explicó en la carta, era "menester obrar sin dilación". Sin duda, una comisión proporcional al precio de venta tenía que ser un estímulo poderoso para luchar por precios más elevados. El 3% arrojó en este caso una cantidad que corresponde a grandes rasgos a \$ 100,000 actuales. Don Lucas explicó también en la misma carta que en algunas ventas futuras no aparecería su comisión porque el comprador se la pagaría directamente a él.

Un precio de venta tan elevado podría explicarse también en la forma siguiente: en 1835, los hombres bien informados sabían ya que España pronto reconocería al México independiente (esto se plasmó en efecto un año después en el Tratado de Paz); que el sentimiento antiespañol en México se debilitaría y que, por tanto, la compra de una casa al duque de Terranova ya no tendría un carácter especulativo. Mientras en el público conservador general persistían aún temores de otra revolución semejante a la de 1828 y 1833, los capitalistas cercanos al gobierno descartaban la posibilidad de otro movimiento antiespañol que pudiera conducir a la segunda nacionalización de los bienes del duque. Los eventos posteriores les dieron la razón.

Las cartas siguientes informan sobre el progreso de las ventas, pero sin indicar los precios. El 13 de diciembre de 1835, Alamán pudo vanagloriarse de haber vendido en total seis casas,²⁹ incluyendo una arrendada a una hermana del presidente Santa Anna; en el arreglo del traspaso con ella fue "menester hacer un sacrificio de alguna consideración". Al fin, la casa pudo ser vendida. Asustado en su apacible residencia

²⁹ ALAMÁN, *op. cit.*, p. 318.

siciliana por las alarmantes noticias de su apoderado, el duque le pidió le consultara el precio antes de vender cada finca; a lo que Alamán contestó el 12 de marzo de 1836 que la idea no era práctica en vista de la tardanza del correo.³⁰ El duque se imaginaba que él vendía las casas muy aprisa sólo "por ganar la comisión", pero, de acuerdo con don Lucas, las ventas procedían más bien despacio, a causa de los obstáculos relacionados con el traspaso. Las ventas prosiguieron, pero el 30 de abril de 1837, más de un año y medio después de su comienzo, Alamán informó al duque: "Todavía no puedo poner en posesión a los compradores de varias de las fincas vendidas. . ."³¹ Allí mismo informó sobre la venta de una casa a su inquilino Lucas de la Tijera (quizás hermano del acaudalado comerciante español Mateo de la Tijera) "con considerable sacrificio" porque la administración nacional de los bienes ocupados había concedido un arrendamiento oneroso para el propietario, condiciones reconocidas después por un apoderado del duque (otro que Alamán). Con estas noticias malas, que como se verá, se referían a los casos más bien excepcionales, no es de extrañar que le duque expresara en las cartas a su apoderado repetidas veces descontento, quejas y desconfianza.

Las ventas terminaron a fines de 1837. La última casa se vendió el 3 de diciembre de 1837; se quedaron sin vender sólo los censos y la hacienda de Atlacomulco, de la que se hablará más adelante. En las cartas, excepto la del 3 de abril de 1838, ya no hay noticias sobre los pleitos con inquilinos ni sobre las ventas nuevas. En 1839 quedaban sólo dos fuentes de ingresos: censos, por \$ 7,722 y la renta de Atlacomulco, por \$ 5,500. Como Alamán temía, de los censos se vendió hasta 1839 una cantidad relativamente insignificante. De otras fincas se vendieron las haciendas marquesanas en \$ 41,000 a plazos.³²

³⁰ *Ibid.*, p. 330.

³¹ *Ibid.*, p. 379.

³² *Ibid.*, p. 369.

En su carta del 26 de septiembre de 1836, Alamán comunicó que adjuntaba una relación pormenorizada de las ventas con sus precios y sus condiciones de pago; pero este anexo no está entre las copias de las cartas, que se han conservado en el archivo del Lic. Salvador Noriega. Tampoco existen las cuentas finales prometidas por Alamán en varias cartas de 1838 y 1839³³ a causa de la pérdida de la correspondencia desde el fin de 1839 hasta principios de 1847. Por fortuna, en el Archivo General de la Nación se han localizado tres hojas sueltas, cada una de las cuales contiene una lista completa de las casas vendidas con su dirección, el nombre del comprador y el precio de venta. La relación está hecha por orden cronológico de las operaciones, desde la primera que tuvo lugar el 28 de octubre de 1835 hasta la última que se efectuó el 3 de diciembre de 1837. La mayor parte de ellas se realizó precisamente en 1837. Las listas son de 1838-1839 (sólo una tiene fecha, el 22 de agosto de 1839) y fueron compiladas para calcular el monto total de la alcabala (el impuesto de traslación de dominio, que ascendía al 6% del precio de venta); en vez de pagarse en efectivo, el impuesto se abonó a lo que el gobierno debía al duque como indemnización por la ocupación de sus bienes en 1833. Por esta razón, el expediente se titula "*Sobre abono de parte de las alcabalas causadas en la enajenación de las fincas en cuenta de lo que debe el Supremo Gobierno por la ocupación de los bienes en el año de 1833.*"³⁴

Las 25 casas se vendieron en \$ 535,150, y la Plaza del Volador en \$ 70,000. El total, \$ 605,000, representa aproximadamente la capitalización de la renta de \$ 30,000-31,000, al 5%. Si se consideran los factores adversos señalados arriba, habrá que admitir que Alamán logró un precio bastante elevado, porque la capitalización al 5% era la acostumbrada en las operaciones normales; ni siquiera fue necesario hacer un descuento del 16.67% mediante el aumento del porcentaje de capitalización del 5 al 6%. De los bienes rústicos, las tierras

³³ *Ibid.*, pp. 356 y 405.

³⁴ *AGN, H. J.*, Leg. 234, exp. 16.

de Tuxtla se vendieron en \$ 8,600 y las haciendas marquesanas (que no están en las listas pero cuyo precio de venta se conoce por la correspondencia) en \$ 41,000, ambas aproximadamente al 5%. Por tanto, hay que concluir que Alamán se mostró como un comisionista vigoroso y que supo vencer los obstáculos iniciales. El hecho de haberse vendido 25 propiedades tan caras en sólo dos años, lo que era muy poco tiempo en aquel entonces, se explica por la circunstancia de que las fincas eran de las mejores de la capital; otro factor era el siguiente: una mitad del inmueble urbano pertenecía a la iglesia, la que ofrecía en venta sus propiedades únicamente en circunstancias excepcionales. No había, pues, muchas oportunidades de adquirir una finca; el mercado de los bienes raíces era muy limitado a causa de la escasa oferta. En cambio, había personas ricas que tenían que alquilar casas a las diferentes corporaciones eclesíásticas porque no podían comprar una finca que les conviniera. En consecuencia, cuando Alamán ofreció los bienes del duque en venta, estas personas vieron en ello una oportunidad quizás única (única antes de la desamortización de 1856) de hacerse propietarios en la sección más elegante de la capital.

Los compradores quedaron debiendo, como era la costumbre, una parte del importe total del precio, parte que estaba asegurada con hipoteca del inmueble adquirido y que producía rédito al vendedor. La cantidad correspondiente resultó bastante elevada; así informó Alamán el 21 de junio de 1838, medio año después de vender la última casa, que los diferentes compradores adeudaban en total \$ 240,000; de esto se puede deducir que los compradores pagaron de contado en promedio cerca de una mitad del valor; la otra mitad la iban amortizando gradualmente. Por tanto, la cantidad recibida por el duque era menor que el importe de las ventas. En esta forma, un año y cuatro meses después, el 21 de octubre de 1839, don Lucas comunicó haber remitido al duque por concepto de las ventas \$ 450,310 y un año y medio después, al 30 de abril de 1841, el total enviado al duque como producto de la venta ascendía, según una hoja suelta en el Archivo General de la Nación, al \$ 0,5 millón. De esta cantidad había

que restar las hipotecas rescatadas al momento de la venta, por \$46,000, de modo que el duque recibió neto sólo ... \$454,000.³⁵ Pero para los fines contables, los compradores pagaron hasta esa fecha \$0,5 millón. Por tanto, debían aún más de \$100,000. El hecho de que en las cartas de 1847-53 ya no se mencionan estas deudas, significa que prácticamente ya no existían. En efecto, según otra hoja suelta que lleva el título de *Liquidación de los capitales y réditos que quedaron debiendo los compradores de fincas al fin de diciembre de 1845, agregando lo vencido en el año de 1846*,³⁶ los compradores debían al 31 de diciembre de 1846 sólo \$34,218; la deuda había sido reducida en un 85-90%. Los compradores pagaban sobre los saldos insolutos el tradicional interés del 6% anual; pero no todos eran puntuales de modo que en la misma fecha los réditos atrasados y acumulados ascendían a \$15,842, cantidad que no era excesiva si se compara con otros casos análogos. Los compradores eran en su mayoría personas de recursos y por tanto, el resultado general era favorable al duque. Pero extraña el que no se mencione la deuda del Ayuntamiento, el cual cinco meses después de comprar la Plaza del Volador en \$70,000, no había abonado ni un peso por concepto de capital e intereses.³⁷ Se puede sospechar que, como en otros casos semejantes, hubo un arreglo mediante el cual el ayuntamiento compensó su deuda por otra del duque.

Entre los compradores de las casas figura sólo una institución, el Monte de Piedad, que adquirió dos edificios, probablemente los más grandes en \$107,000. Esto constituyó la operación más cuantiosa de todas, pero el Montepío era muy próspero. Los demás compradores eran particulares. Dos de ellos adquirieron más de una casa cada uno; sobre todo, Joaquín Obregón, comerciante en joyas y diputado en la época de Iturbide,³⁸ compró cuatro. Entre los demás adquirentes

³⁵ *Ibid.*, Leg. 234, exp. 17.

³⁶ *Ibid.*, Leg. 385, exp. sin número.

³⁷ ALAMÁN, *op. cit.*, pp. 392 y 400.

³⁸ ALAMÁN, *Historia de Méjico*, pp. 604 y 610.

se pueden señalar aquí Bonilla, Manuel Escandón, gran hombre de empresa ligado a los gobiernos conservadores, y el conde de Cortina, mencionado por el duque en su carta del 25 de enero de 1838. Por una de tantas ironías de la historia, los conservadores parecen haber sido los beneficiados finales de una medida promovida por los liberales.

Una palabra sobre las ganancias de don Lucas. Al suponer (no hay nada en la correspondencia que lo contradiga) que el comisionista siguió cobrando el 3% también en las ventas posteriores, entonces percibió por este concepto en números redondos \$ 20,000, o sea el equivalente actual de \$ 2 millones; esto, por supuesto, aparte de su sueldo anual como administrador general de \$ 2,166.³⁹

EL DESTINO DE LA HACIENDA DE ATLACOMULCO fue muy diferente. La mayor parte de las casas en la capital ya estaba vendida, pero esta propiedad seguía sin vender a principios de abril de 1837. A fines del mismo mes comunicó Alamán que pronto se iba a vencer el arrendamiento pero que no era probable que el mismo arrendatario continuaría porque "se ha arruinado en el negocio, y será difícil encontrar quien pague una renta tan cuantiosa como la actual" (que ascendía a 9,750); fue necesario hacer allí "muchas y costosas obras" que no sólo absorbieron la renta sino hasta "quedará la finca un poco empeñada".⁴⁰ La dificultad era que como cualquier otra hacienda azucarera, Atlacomulco necesitaba un capital considerable para ser costeable.

Otro obstáculo para su venta, como se desprende de la carta del 27 de junio del mismo año, parece haber consistido en "la invasión simultánea de varios de los pueblos vecinos", que hizo necesaria la intervención de un abogado. Posiblemente a causa de la campaña antiespañola y de la intervención de la hacienda por el gobierno en 1833, el problema agrario, latente en la región, salió a la superficie. No es una

³⁹ AGN, H. J., Leg. 377, Exp. 26 de 1835 y Leg. 385, Exp. 2 de 1842.

⁴⁰ ALAMÁN, *Documentos diversos*, T. 4, pp. 376, 379, 400, 382.

casualidad que años más tarde, en 1856 y 1857, se atacara a los hacendados de Cuernavaca y Cuautla por españoles, aun cuando en realidad la mayoría preponderante de ellos eran mexicanos.⁴¹ Mucha gente había llegado a identificar lo español con la gran propiedad rural.

Era, pues, de esperarse que las ofertas de compra no fueran muy favorables. La mejor de ellas consistió en el precio de \$ 100,000, resultado de la capitalización de la renta casi al 10%, exhibiendo luego 1/3 y el resto dentro de siete años sin pagar entretanto rédito alguno, lo que de hecho reducía el precio de venta a una cantidad mucho menor. En lugar de vender la hacienda en estas condiciones, don Lucas prefirió arrendarla a Juan Goríbar, propietario él mismo de más de una hacienda cañera y dueño de una tienda de azúcar en la capital, por \$ 6,000, una renta mucho menor que la anterior. Ningún otro interesado había ofrecido más, y con Goríbar había la ventaja de su carácter, su capital y su preparación. La renta de \$ 6,000 correspondía al valor de \$ 100,000 o \$ 120,000 según si se capitalizaba al 5 o 6%. Por tanto, parecía más conveniente arrendarla que venderla. Atlacomulco fue entregado un año después al arrendatario nuevo.⁴² Según la contabilidad del duque de 1839-46, la renta resultó ser sólo \$ 5,500.

El contrato tenía la duración de diez años y por esto, para estudiar lo sucedido con Atlacomulco, no hace mucha falta la correspondencia perdida desde el fin de 1839 hasta principios de 1847, salvo por el acontecimiento siguiente: el estado de México, dominado de nuevo por los liberales, ordenó el 9 de noviembre de 1846 la ocupación de Atlacomulco, pero la devolvió el 9 de febrero de 1847 gracias a la intervención oportuna de Alamán.⁴³ Al parecer, la ocupación no causó trastorno alguno porque en su carta del 29 de enero de 1847, la primera que se ha conservado después de una in-

⁴¹ Niceto de ZAMACOIS, *Historia de Méjico*, T. XIV, p. 619.

⁴² ALAMÁN, *op. cit.*, pp. 389 y 417.

⁴³ VALADÉS, *op. cit.*, p. 428; *AGN, H. J., Leg. 385, Exp. 1.*

terrupción de más de siete años y que trata en gran parte de la hacienda, don Lucas ni siquiera la mencionó.⁴⁴ Según la carta, todo parecía marchar normalmente allí.

Pero un cierto resurgimiento del sentimiento antiespañol y "antifeudal" de 1828 y 1833 era un hecho en aquel momento. El 19 de noviembre de 1846, el gobierno federal ordenó un préstamo forzoso garantizado con los bienes eclesiásticos, por \$ 2 millones. De esta cantidad, \$ 800,000 deberían ser distribuidos entre las personas más pudientes de la capital, que fueron clasificados según su riqueza y cuyos nombres se publicaron como parte del decreto.⁴⁵ Diecisiete personas debían contribuir cada una con \$ 20,000, que era la cantidad máxima.

En la lista figuran entre los primeros, varios descendientes de la nobleza virreinal, como el ex conde de Berrio, J. de Dios Pérez Gálvez y el duque de Monteleone, seguidos por varios plebeyos opulentos. Como se ha visto, los bienes del duque de México en 1846 ya no eran cuantiosos (ascendían en números redondos a \$ $\frac{1}{4}$ millón) y seguramente no tan cuantiosos como los de algunas personas que le seguían en la lista, aun incluyendo en ellos los del Hospital de Jesús. Al parecer, el legislador intentó gravar en primer lugar al elemento llamado feudal. Dicho sea de paso, en la lista figuró también Lucas Alamán, "por su señora esposa", con la contribución de \$ 1,000, lo que puede dar una idea de su fortuna personal. La contribución más baja fue de \$ 200. El decreto fue derogado el 5 de diciembre del mismo año⁴⁶ y en la correspondencia de Alamán del principio de 1847 ya no se habla de él. Hecho importante, el gobierno liberal intentó afectar sólo la hacienda de Atlacomulco, pero no las propiedades del duque, vendidas en 1835-37. Sus compradores no se habían equivocado.

Ahora bien, en 1847 se iba a vencer el arrendamiento de

⁴⁴ ALAMÁN, *op. cit.*, p. 438.

⁴⁵ DUBLÁN y LOZANO, *op. cit.*, T. V, p. 214.

⁴⁶ *Ibid.*, pp. 235-236.

la hacienda. El problema agrario en la región se agudizó con algunos actos violentos sobre los que Alamán informó el 25 de febrero; por lo cual, no era muy probable que el arrendatario actual, Goríbar o su socio Zurutuza quisieran continuar. Había que pensar, pues, en pagarle las mejoras, sobre todo el cafetal que, al parecer, había sido plantado en gran parte por él. En estas circunstancias se procedió a fines de octubre a recibir la hacienda. Esta vez, lejos de hallar a un interesado en la compra, don Lucas no encontró siquiera a otro arrendatario. Debido a la ocupación norteamericana, la situación era difícil, y nadie quería "aventurarse en negocios".

Pero la vida tenía que seguir su curso y por supuesto, también la vida en una hacienda de tierra caliente, con su cosecha de la caña, la molienda, la venta del azúcar, sobre todo porque a principios de enero de 1848, Alamán se comprometió a pagar a Zurutuza miles de pesos por las existencias de la tienda, el valor de la caña, del cafetal, los enseres y las mejoras, cantidades que tenían que salir de las utilidades de la hacienda. Pero Alamán estaba contento con este precio pagadero en plazos sin rédito alguno, porque la hacienda estaba ahora magníficamente equipada y, por tanto, podrían lograrse en ella en el futuro buenas ganancias; entonces don Lucas resolvió continuar administrándola él mismo y no arrendarla, aunque tuviera ocasión de hacerlo.⁴⁷

Cuatro años después, Alamán mencionó una oferta anterior de Zurutuza de comprar Atlacomulco (en las cartas de 1847 y 1848, esta oferta no se ha encontrado), propuesta, según don Lucas, tan baja que convenía más trabajar la hacienda directamente con las mejoras instaladas precisamente por el último arrendatario.⁴⁸ La decisión de Alamán resultó acertada para las finanzas del duque.

⁴⁷ ALAMÁN, *op. cit.*, pp. 442, 494, 439, 454, 460 y 462.

⁴⁸ *Ibid.*, p. 609. En 1841, la señora CALDERÓN DE LA BARCA se impresionó mucho con la hacienda, pp. 323-325 de *La vida en México durante una residencia de dos años en ese país*, México, Porrúa, 1959. Atlacomulco tenía también una fábrica de aguardiente, p. 227 de Manuel ROMERO DE TERREROS, *Antiguas Haciendas de México*, México,

Se puede intuir que Alamán tuvo también otros motivos para quedarse con la administración de Atlacomulco. En primer lugar, en los últimos años de su vida, no soportaba bien los inviernos en la ciudad de México;⁴⁹ la estancia de varios meses en la hacienda precisamente durante la cosecha y la molienda de la caña, le permitía combinar lo útil con lo saludable y también lo agradable porque, sin duda, esta actividad le gustó aunque fuera sólo como un pasatiempo después de su trabajo literario en el cual se concentró en esos mismos años.

En segundo lugar, en el mismo período disminuyó su fortuna personal. Vendió su hacienda de Trojes, cerca de Celaya, en \$ 70,000, de los que recibió sólo \$ 29,000, y una casa en el centro de la ciudad de México; también los bienes de su esposa mermaron, de modo que a fines de 1850 le quedaban sólo las casas de la Rivera de San Cosme (donde vivía) y de los Bajos de San Agustín. La hacienda de Trojes la había comprado en 1826 en \$ 55,000 e invertido después en sus mejores \$ 15,000, para lo cual tuvo que hipotecar una casa. No obstante que la posesión de esta hacienda la llegó a considerar como la causa de todos sus "atrasos", como se expresó con amargura en su autobiografía, es probable que su pérdida (después de un cuarto de siglo de trabajos y preocupaciones) le dolió, pues como casi todos los mexicanos, Alamán se sentía muy apegado a la tierra.

En consecuencia, no sería extraño que don Lucas concluyera que la administración de Atlacomulco debería conservarse en su familia. Al principio de 1851, cuando creía que su fin estaba próximo, propuso que su hijo Juan Bautista le

Patria, 1956. En el *AGN* hay muchas cuentas de esta fábrica que, se puede sospechar, constituía un magnífico negocio.

⁴⁹ Lo mencionó, por ejemplo, el 9 de marzo de 1850, *op. cit.*, p. 523; ya en enero del mismo año había tenido que ir a Atlacomulco, VALADÉS, *op. cit.*, p. 471.

sucediera como apoderado; el duque lo aprobó.⁵⁰ En esta forma, al fallecer su padre, Juan Bautista Alamán continuó al frente de la hacienda.⁵¹

⁵⁰ VALADÉS, *op. cit.*, pp. 483, 216, 314 y 486.

⁵¹ En 1857, Juan Bautista Alamán se unió a una protesta de los hacendados de Cuernavaca y Cuautla contra la acusación de que, como españoles, eran reaccionarios. ZAMACOIS, *op. cit.*, XIV, p. 619; en 1868, J. B. Alamán aparece como propietario de Atlacomulco en el *Gran Almanaque Mexicano y Directorio del Comercio de la República Mexicana para el año de 1869*, de Eugenio MAILLEFERT, p. 291. Pero el propietario siguió siendo el duque, lo que prueba el simple hecho de que las cuentas de Atlacomulco se encuentran entre los papeles del Hospital de Jesús hasta el fin del siglo XIX.