

## BIENES RUSTICOS.

## POTREROS.

A este artículo comenzaremos con el extracto del expediente de la materia, que se formó en el año de 816 y él no mas da una corta instrucción; y en algunos puntos que asienta con generalidad (como es el de la venta de Egidos) no estamos de acuerdo por las razones que esplayaremos en el cuerpo de la esposicion.

## EXTRACTO DEL ESPEDIENTE DE EGIDOS.

„A instancia de los primeros conquistadores y pobladores de esta Nueva España, se espidió en Valladolid á 23 de agosto de 1527 real cedula dirigida á los Sres. Presidente y Oidores provistos para la fundacion de la Real Audiencia, á fin de que señalasen á las Ciudades, Villas y Lugares de este Reino los términos que les pareciesen convenientes; y en esta virtud el Cabildo de esta N. C. celebrado en 31 de abril de 1531, á que asistió el Sr. Presidente de la Audiencia D. Juan de Salmeron, determinó que dicho Señor con los diputados que nombrase de esta ciudad pasase á ver los Egidos, y señaló y amohonó los que debia tener.”

„Este deslinde y amohonamiento se repitió en el año de 1537 por el Sr. Oidor D. Francisco de Loaisa; y en el de 1563 por los Sres. D. Francisco de Zainos y D. Pedro de Villalobos, Oidores tambien de esta Real Audiencia.”

„En 1607 el Alcalde mayor de Tacuba D. Alonso Farfan de los Godos disputó á esta C. los términos de jurisdiccion, siguiendo autos sobre ello; y por sentencia pronunciada por la Real Audiencia en grado de vista en 23 de marzo del citado año, se adjudicaron por términos de dicha jurisdiccion los mismos señalados para Egidos y amohonados en los años espresados de 1531, 37 y 53, cuya sentencia fue confirmada en un todo por la de revista de 25 de agosto del propio año de 687; y despachándose ejecutoria en forma á favor de esta C., la puso en ejecución, comisionado por la misma Real Audiencia el Sr. Oidor D. Juan de Quesada y Figueroa, volviendo á deslindar los propios Egidos, aposeionando de ellos á la Ciudad con arreglo á los antiguos amohonamientos.”

„En 13 de abril de 1690 por determinacion del real acuerdo y á solicitud de la Ciudad, fue de nuevo amparada con arreglo á la citada ejecutoria por el Sr. Oidor comisionado D. Pedro de la Bastida en los propios Egidos, renovándose las antiguas mohoneras.”

„La misma diligencia se reiteró de órden del real acuerdo en los años de 708 y 9 por el sr. Oidor comisionado D. Juan Diaz Bracamonte; y por disposicion del Ecsmo. Sr. Arzobispo Virey D. Antonio Vizarron en 1738, hizo el Sr. Oidor D. Pedro Malo otro deslinde y amohonamiento igual á los

anteriores, y dió nueva posesion á la Ciudad, renovando las antiguas mohoneras.

Tiene, pues, fundado su derecho en todos los terrenos que estén comprendidos bajo de ellas, y por eso cualquiera que los tenga deberá devolvérseles siempre que no manifieste habersele mercenado por ella en los términos que puede verificarlo, esto es, á censo enfiteútico y no por venta rasa, segun está prevenido por real cédula dada en Madrid á 30 de diciembre de 1694, con arreglo á la cual determinó el Sr. Juez de Egidos Bracamonte muchos puntos suscitados sobre esta materia, segun consta de los diversos expedientes que obran en el oficio de Cabildo.

Con la mira de interponer de nuevo el juicio de apeo y amohonamiento, el Síndico Personero del Comun Lic. D. José Lebron en el año de 1790 promovió que el escribano de este Ayuntamiento en compañía del Administrador de abasto D. José Quiles pasase á hacer un reconocimiento de todas las mohoneras y certificase su situacion, poniendo igualmente testimonio de las inscripciones que en ellas hubiese, en cuya virtud lo ejecutó dicho escribano asociado del mencionado Quiles y del maestro Castera, y halló en las mas de dichas mohoneras esta inscripcion:—„Gobernando esta N. E. el Ecsmo. é Illmo. Sr. D. Juan Antonio Vizarron y Eguiarrieta, Arzobispo, Virey, y en virtud de comision del Sr. D. Pedro Malo de Villavicencio, Oidor de esta Real Audiencia, se renovó esta mohonera, no solo por entenderse Egidos, sino la jurisdiccion que tiene la N. C. y no la justicia inmediata, siendo Procurador General de dicha Ciudad D. Luis Inocencio de Soria año de 1738.”

A consecuencia de estas mismas diligencias promovió el mismo Síndico se testimoniasen, como se verificó, é iba tomándose este importante asunto con empeño; pero habiendo acabado de síndico dicho Licenciado, su sucesor en el cargo solo promovió la agregacion de un informe que faltaba del abastecedor Quiles, y quedó el expediente en este estado.”

Lo que menos consta en la razon que precede es la noticia de cuáles sean los Egidos de V. E., su ubicacion, dimensiones y el valúo de cada uno. La hemos querido encontrar en los voluminosos legajos de la materia; pero los antiguos se olvidaron de circunstanciar esa instruccion de suma importancia para lo futuro. Por uno que otro insidente que casualmente reteniamos en la memoria, y con el sentimiento de que en el escandaloso trastorno del archivo de V. E. no se ministró una luz por donde se condujeran unos hombres que nunca han tocado esos papeles, y que solo por un poco de tiempo han pertenecido á esta corporacion, aclaramos cuáles Egidos ha tenido V. E., los que ha vendido y los precios que se les han dado. Primero trataremos de los que aun conserva V. E., y luego daremos nuestro parecer acerca de los que han sido enagenados.



Por el Oriente le pertenecen á la municipalidad los potreros llamados de San Lázaro. Al Este linda con tierras del Peñol: al Norte con la hacienda de Aragon: al Poniente con los pueblos de Tepito y San Gerónimo; y al Sur con parte de la calzada que va para Puebla y tierras del Peñol.

Calculada la superficie de todo el terreno, segun la figura del plan que se formó por D. Joaquin Heredia, resulta ser de 11 caballerías, un quinto de otra y un solar de 290 varas cuadradas, las que deben subdividirse en esta forma: Una caballería de que es dueño el Peñol de los baños.—Una un quinto y el solar de tierra de raspa.—Una y media de tierras tequesquitosas.—Y siete y media de pastos.

Los valores que les dió el arquitecto son:

A la caballería, el quinto y el solar de tierras raspa, que son de donde sacan la sal, á quinientos setenta y cinco pesos la caballería.....	691. 0.
A la caballería y media de tierras tequesquitosas, que son de donde alzan el tequesquite para venderlo en la tocinería &c., á cuatrocientos ochenta pesos la caballería....	720. 0.
A las siete y media caballerías de tierra de pasto, por estar tan inmediatas á la ciudad, y por lo mismo ser de mucho aprecio, á tres mil pesos.....	22.500. 0.

Importan todas las tierras referidas, segun la cuenta anterior, la cantidad de veinte y tres mil novecientos once pesos.

Sabemos que tambien á este rumbo tiene V. E. una cuchilla llamada la Lagartija, que colinda con el potrero de Balbuena, y otra inmediata á la calzada de Puebla, las que están abandonadas. La contaduría nada nos ha dicho, por lo que V. E. podrá mandar que se haga una especial averiguacion.

Al Sur está el potrero denominado San Antonio Abad, del cual no hay constancia la mas mínima en la secretaría acerca de su medida y valúo. El síndico que habla se encargó de buscar antecedentes con la mayor solicitud; pero convencido que el descuido general aun se habia estendido en objeto tan interesante, pidió al arquitecto de ciudad le formara un plan y justificara el potrero. Lo hizo con toda brevedad concluyendo el 2 de setiembre, y de su planilla sacaremos la informacion que debe darse á V. E.

Sus linderos son por el Norte la calzada del Resguardo: por el Oriente la de San Antonio Abad que va para San Agustín de las Cuevas: por el Sur el foso ó zanja cuadrada; y por el Poniente la calzada del Niño perdido.

Bajo estos linderos, que son los que ciñen al espresado potrero, se encierra la superficie de 1 454.400 varas cuadradas, que reducidas á caballerías hacen dos caballerías, un tercio de otra y un solar de 1598 varas cuadradas, cuyo valor es el de 9486 pesos.

Acia el Poniente posee el ayuntamiento otros potreros denominados Egidios de la Verónica y Horca, cuya situacion es la que sigue.

Al Oriente lindan con el Paseo-Nuevo:—al Poniente con el rancho de

Casas Blancas:—al Norte con parte del potrero de Atlampa y calzada para el guarda del Calvario;—y al Sur con otra parte del potrero de Atlampa, rancho de los Cuartos y hacienda de la Teja. Su longitud es de Oriente á Poniente, y está dividido en cuatro partes, por medio de la calzada de la Teja, foso, una zanja que pasa junto al sepulcro del Sr. Bravo y la última, parte por el potrero de Atlampa. De todos estos pedazos, al potrero mayor se le ha cercenado un décimo de caballería que está dedicado esclusivamente al ejercicio de la tropa. Las otras superficies juntas, que son las disponibles, hacen un tercio de caballería graduado en 1000 ps., y para caso de venta como bienes de Ayuntamiento en 3000.

Por el Norte no conserva la municipalidad terrenos de esta clase.

Fuera de los predichos potreros tenia V. E. otros, que eran los del Ahuehuete y del medio al Sur y Sudoeste y los de Chapultepec al Poniente. Los dos primeros fueron enagenados al sr. Batres, segun consta del voluminoso espediente que se hubo formado sobre la materia. Para eterno conocimiento de V. E. registramos el extracto que se ha formado, y de él daremos una breve idea.

En abril de 820 el agente D. Ignacio Maria del Castillo solicitó la venta, á cuya instancia se acordó no haber lugar.—Volvió á insistir, y formándose el espediente oportuno, el síndico segundo definió á la pretension, pidiendo:—1.º Que dos maestros de arquitectura de esta ciudad regularan las caballerías de tierra que hay en los potreros y su valor.—2.º Que con noticia de cuantas fuesen nombrase V. E. dos labradores que graduasen el valor de cada una.—3.º Que se citase á los principales vecinos del barrio de la Piedad á la sala capitular para allanar sus pretensiones por medio de un acomodamiento equitativo.—4.º Que el valor de los potreros lo quedase reconociendo el comprador con hipoteca de las mismas tierras y mejoras.—5.º Que deberia prestar al conde de Miravalle la servidumbre que tenia.—6.º Que de cuenta de Castillo correria conseguir el permiso de venta, y que verificado saliesen al pregon para rematarlos en el mejor postor.

En cabildo de 17 de julio de aquel año V. E. acordó que no se hiciese semejante venta por no considerar útil su enagenacion; mas los Síndicos licenciados D. Benito Guerra y D. Juan Francisco Azcárate, reputando el acuerdo perjudicial al público, pidieron testimonio de la acta para ocurrir á la diputacion provincial, como lo verificaron.

En ese estado sobrevino la gloriosa independenciam; y precisado el ayuntamiento á buscar dinero para solemnizar la entrada del ejército trigarante, lo anduvo solicitando á préstamo sin que hubiera podido conseguirlo.

En esas circunstancias el mencionado Castillo ofreció dar los 25000 ps. siempre que le vendieran los potreros que habia pedido á la persona que oportunamente manifestase. Añadió, que si en la almoneda se la remataban,



se rebajarian los 25000 ps., y el exceso entregaria en créditos buenos contra la ciudad. Que si en otro recaian ó si la Escma. Diputacion provincial negaba la licencia, se le habian de pagar de luego á luego. V. E. estrechado con la gravísima necesidad en que se hallaba para tan grandiosos objetos, celebrò cabildo la noche del 23 de setiembre y accediò á la propuesta de Castillo, revocando lo acordado en 17 de julio y conviniendo espresamente en que se le otorgase escritura para el seguro de la referida cantidad y del convenio. Al dia siguiente se estendiò por la comision de hacienda el instrumento, y fueron recibidos en la tesorería los 25000 ps. en reales efectivos.

Visto el expediente en la junta provisional á 13 de noviembre de 821, dijo: que en atencion á ser la venta extraordinariamente ventajosa para V. E., daba su permiso para que se procediera á la formacion de la escritura, mediando antes los requisitos que fueron propuestos por el mismo Castillo.

Lo primero que V. E. mandó en consecuencia practicar fueron las medidas y valúo de los potreros por los maestros de ciudad. Los arquitectos estendieron el plano que muestra la configuracion del terreno, y formando su aprecio se espresan en estos términos:

„Procediendo á la medida del potrero del Medio dimos principio en „la zanja que divide las pertenencias del pueblo de Romita de este, y seguimos por el borde de la acequia lateral de la espresada calzada, caminando „acia el Sur, y continuamos del mismo modo hasta cerrar la figura que como „demuestra el plano es irregular y está terminada por diez lados.—Sus colindantes son por el Oriente la calzada del Niño perdido: por el Sur la que va „para el Santuario de la Piedad de Oriente á Poniente y los naturales de „aquel pueblo: por el Poniente el paseo de Azansa; y por el Norte los indios „de Romita y calzada de Rondas del Resguardo.—Esta figura en su perimetro la superficie de cinco caballerías menos una treinta y dos avas parte de „caballería de tierra, que aunque hasta el dia solo ha sido pastal, es susceptible á poderse volver de labor, por lo cual le graduamos el valor de 3000 ps. „á cada caballería, resultando por el importe total de este potrero, segun las caballerías que contiene, la cantidad de 14906 ps. 2 rs.

„Concluida la medida del potrero anterior continuamos con la del citado „Ahuehuate, el que se compone de una figura irregular de diez y ocho lados, „segun demuestra el plano. Sus colindantes por el Oriente son la calzada ó paseo de Azansa; por el Sur el pueblo de la Piedad y hacienda de San Borja; „por el Poniente la hacienda de la Condesa; y por el Norte parte de esta misma hacienda y parte del pueblo de Romita.—Encierra en su perimetro la superficie de siete caballerías y cuatro novenos de otra, que al precio de 3000 „ps. como el anterior por ser de igual calidad importa la cantidad de 22333 „ps. 2 rs. 8 gs.—En órden á que las zanjias que circundan estos potreros estén „limpias y espeditas, como tambien el costo de la formacion de puentes, casa „&c. y en la variacion del rio, nos parece que el Escmo. Ayuntamiento podrá

„tratar este asunto en las condiciones del remate que haga en la venta de los „referidos.—El importe total á que asciende el valor de ambos potreros es la „cantidad 37239 ps. 4 rs. 8 gs., lo que tenemos ejecutado segun nuestra „inteligencia; y para su debida constancia y en cumplimiento del citado nombramiento que hizo en nosotros el Escmo. Ayuntamiento, lo juramos y firmamos en México á 27 de noviembre de 1821.—Joaquin Heredia.—José „Maria de Echandia.”

En las almonedas se pusieron por base en nombre de V. E. las siguientes condiciones, en las que se debe poner muy particular atencion.—Primera: los precios citados.—Segunda: que en caso de necesitarse los potreros para estender la poblacion se volverian.—Tercera: que continuaria franquendo pastos á los vecinos de la Piedad y hacienda de la Condesa.—Cuarta: que el exceso sobre los dos mil quinientos pesos dados por el Sr. Batres se entregarian en créditos redimibles, con arreglo á la ley 14 lib. 16 tit. 10 de la Novísima Recopilacion.—Quinta: que se presentaria papel de abono.—Sesta: que en caso necesario se convertirian los potreros en vasos de agua, y debia siempre mantenerse abierto el portillo del borde del Norte para que el rio de Tacubaya desfogue en el potrero del Ahuehuate.—Séptima: que en caso de restablecerse los abastos franquearia sus pastos para los ganados á los precios corrientes justos y equitativos.—El postor no mas agregó por condicion que se le rebajasen cinco mil pesos del total precio por las servidumbres que iba á tener y gastos en la limpieza y conservacion de las zanjias laterales.

Con arreglo á estas condiciones se verificaron varias almonedas; y habiéndose anunciado por los periódicos y rotulones otra para el dia 22 de febrero de 823, despues de los apercibimientos de estilo y de no comparecer otro pretendiente mas que el dicho D. Ignacio Maria del Castillo, se remató á su favor la venta.

Dentro el término de los nueve dias para la aprobacion se presentó el agente D. José Maria Pinal, pujando la postura á medio diezmo y protestando aumentarla, por lo que se abrió almoneda el 3 de marzo siguiente. De la competencia que en ella tuvieron Pinal y Castillo resultó que subiese el precio hasta la cantidad de 70000 ps., por lo que se hubo retirado Pinal, quedando siempre pendiente la aprobacion hasta dar cuenta á V. E.

Consecutivamente se presentó Castillo pretendiendo la aprobacion del remate; y habiéndosele mandado que señalase las escrituras con que habia de pagar los 40000 ps., propuso las siguientes.—15000 que debia V. E. á los fondos de temporalidades.—15000 al monte-pio de oficinas—y 15000 de unos créditos que reconocian las haciendas que poseian los herederos de D. José Yandiola. Al mismo tiempo declaró que la postura la habia hecho para la Sra. Doña Maria Josefa Asturo de Batres, esposa de D. Antonio de Batres.



El Síndico de V. E. consultó que solo se admitieran los dos primeros créditos, y que por los restantes y sus réditos quedaran hipotecados los potreros. Así se aprobó por V. E.; y notificándosele á la Señora, se conformó y pidió se otorgara la correspondiente escritura.

Volvió Batres á insistir despues en que se le admitieran las escrituras; mas por último se convenció de que no podia accederse á su pretension, y por él y por V. E. se quedó convenido en lo siguiente.

„Que otorgándose la escritura como solicita sea una de las condiciones el que continuará reconociendo los nueve mil pesos, cuyos réditos ha satisfecho hasta el dia cumplidamente, como acreditó el Sr. tesorero, y que este reconocimiento fuese al cinco por ciento de réditos: que si en este tiempo no cubriese el resto del crédito hasta su actual importe de 14000 ps. con las escrituras correspondientes, segun la naturaleza del contrato y de las que por los principios asentados no paga réditos, los pagará desde aquella fecha en que se cumpla el plazo que se estipule, quedando siempre en libertad para redimir los capitales que pueda, con arreglo al contrato primordial, esto es, que las primeras redenciones que haga deben ser siempre de los 6000 ps. relativos á las escrituras, que no pertenecen á los 9000 ps. que hoy reconoce á réditos.”

A 18 de noviembre de 25 acordó V. E. se otorgara remate y venta con insercion de todas las condiciones y obligaciones de la Sra. compradora, firmándola la junta de hacienda en representacion del ayuntamiento. Poniéndolo en efecto se estendió el documento y fue suscrito en 14 de diciembre de 825.

Podemos anunciar á V. E. que es muy poco lo que se resta ya por la Sra. compradora, y que en este año quedará redimida en su mayor parte la deuda, pues el Sr. Batres se ha presentado en nombre de su esposa pidiendo se le admita un crédito de 8000 ps. y sus réditos que tiene contra V. E. la venerable congregacion del Oratorio de S. Felipe Neri, en lo que está anuente la contaduría.

Los potreros de Chapultepec fueron solicitados á censo enfiteutico por D. José Cedillo en un simple escrito que presentó en el año de 827.

Ya ha dicho el Síndico Gamboa en un dictámen, por el que anula semejante venta, que la fortuna del pretendiente fue admirable, pues no mas con pedirlos puso en movimiento á la comision de calzadas, al Sr. Síndico, á la comision de hacienda y á los arquitectos de ciudad.

Despues del primer párrafo prosigue el dictámen en la forma que copiamos literalmente.

„La solicitud de Cedillo indica que este, figurando como que no tenia empeño y como quien pide una cosa despreciable, solicitaba se le vendiesen dichos sitios al contado ó á reconocer, á fin de poner un planto de oli-

vos, ofreciendo donar cuatrocientos pesos para la fuente de la Victoria, que estaba á cargo de d. Francisco Azcárate.—La comision de calzadas vino elogiando el pensamiento de Cedillo, pues el proyecto de plantar un olivar era muy recomendable, porque su fruto, es decir, las aceitunas, son alimentos de primera necesidad (son sus palabras); y llegó á tanto su persuacion, que esclama: ¡ojalá y se presentasen otros ciudadanos industriosos como Cedillo, á quien este ayuntamiento pudiera proteger.— Con tales consideraciones, que en su concepto probaban las ventajas que debian resultarle á la municipalidad, se inclinó desde un principio á la venta; pero deseando que no se perjudicaran los fondos del pueblo opinó.—1.º Que á Cedillo se le adjudicase sin necesidad de que diese medio real, sino á censo redimible con hipoteca del mismo terreno, y pagando un cinco por ciento del valor de 2550 ps. en que lo hubo valuado D. Manuel Pevedilla.—2.º Que si V. E. necesitaba los potreros para las atenciones de su público, los habria de restituir.—3.º Que los gastos de escritura y alcabala no los habia de pagar V. E.—Y 4.º Que se le admitiera la donacion de 400 ps que ofreció para la fuente de la Victoria.”

„Pasado el anterior dictámen á informe del Sr. Azcárate, este Señor no encontró reparo en otra cosa sino en que el arquitecto de ciudad mencionado no habia puesto las medidas, los sitios colindantes &c., por cuyo motivo pidió que los maestros mayores hiciesen un reconocimiento minucioso y su correspondiente avalúo.—Estos por mandato de V. E. procedieron á sus operaciones, y de ello resultó: que el espresado terreno tenia por el lado oriental 1175 varas; por el Norte 956; por el Poniente 1521, y por el Sur 1073. El precio puesto por Heredia ascendió á 2667 ps. 2 rs., y el segundo Mendoza á 2667 ps. cerrados.”

„Vueltas al Sr. Azcárate estas diligencias vino diciéndole á V. E. en 26 de abril de 827, que aunque V. E. no podia vender las tierras de propios y egidos, si darlas en enfiteusis, con arreglo á una cédula de 30 de diciembre de 1694, cuyo contenido no vacía, y otras órdenes posteriores, las que no cita: por todo lo cual pedia en sentencia.—1.º Que se le diese en enfiteusis el terreno á Cedillo, apreciándose aquel en el valor de 6000 ps.—2.º Que este pagase el censo por tercios.—3.º Que quedaba Cedillo facultado para vender el terreno á quien quiera con la corta obligacion de dar parte á V. E. para que si gustaba comprarlo, fuera preferido con tal de que se paguen todas las mejoras y obras que haya hecho.—4.º Que deberia volver á V. E. los campos si los necesitaba para algun uso público.—5.º Que no impedirá con sus obras el curso de las aguas.—6.º Que habia de pagar la alcabala y gastos de la escritura.—7.º Que tambien costearia el testimonio que se sacara para el archivo.—8.º Que habia de amohonar las tierras.—9.º Que entregaria los 400 ps. para la fuente de la Victoria.—10.º Que la contaduría regulase el canon ó pension que deberá pagar.”