
La distribución de la propiedad en la ciudad de México, 1813-1848

Ma. Dolores Morales

A principios del siglo XIX la ciudad de México había adquirido gran importancia no sólo como capital de la Nueva España, sino también gozaba de un envidiable prestigio entre todas las ciudades del continente americano, habiendo sido considerada como la imperial, la insigne, la muy noble y leal ciudad. Su población de 124 000 habitantes, entre europeos, criollos, mestizos, indios, mulatos y negros, era mayor que la de cualquier otra ciudad americana.

En 1813 la iglesia era la gran monopolista del suelo urbano. Sus corporaciones, que representaban el 4.6% del número de propietarios, poseían el 47.09% del valor de la ciudad (cuadro 1) sin considerar los edificios religiosos: conventos, iglesias, parroquias, establecimientos de instrucción e instituciones de beneficencia que ocupaban una gran extensión del área urbana.

El clero poseía, además del valor de los edificios religiosos y de la mitad de las casas de la ciudad que arrendaba a todos los estratos de la población, los capitales impuestos a censo, los diezmos y las obvenciones parroquiales. Por ello la mayoría de las clases sociales tuvieron relaciones de una u otra manera con la propiedad eclesiástica.

Esta situación, aunada al gran número de subordinados del clero, a su clientela tan extendida, al dominio de su inteligencia y al poder que le confería el ser promotora de las obras de beneficencia en una sociedad de grandes desigualdades, dio a la iglesia un gran poder social y un

poder político considerable.

La propiedad de la iglesia estaba dividida entre el clero regular, el clero secular y las comunidades de seglares y asociados a ella. Los ingresos económicos del clero regular y secular provenían de fuentes muy diferentes. Así, los regulares dependían principalmente de las rentas que producían sus bienes raíces y de los réditos de los capitales invertidos en préstamos hipotecarios. El clero secular subsistía en gran parte de los diezmos y derechos parroquiales, y sus rentas por inmuebles urbanos constituían un ingreso secundario; tenían relativamente pocas fincas, comúnmente los inmuebles de las catedrales y parroquias.

En 1813 la iglesia era el grupo concentrador de casas más importante en la ciudad de México. Dentro del sector, el mayor propietario era el clero regular, que poseía el 80% de las fincas eclesiásticas, de las cuales correspondían 52% a los conventos de monjas y el 28% restante a los de monjes (cuadro 2). El clero secular tenía el 14.5% de las casas de la iglesia y las comunidades de seglares asociados a la iglesia concentraban sólo el 5.7%.

Por su parte, los particulares, que representaban el 94% del total de propietarios de la ciudad de México, poseían en conjunto el 44.5% del valor urbano (cuadro 1) y en su mayoría (80%) eran dueños de una sola casa, seguramente en la que vivían. Perteneían a muy diversos estratos sociales, que iban desde el indio que poseía una

choza en las afueras de la ciudad hasta el noble marqués que tenía treinta y siete casas ubicadas en manzanas cercanas a la plaza mayor, que era la zona de valores más altos.

La forma como estaba compuesto el grupo de particulares era muy distinta a la de la iglesia, ya que el 80% de estos propietarios tenían una sola casa en tanto que el sector de la iglesia estaba compuesto fundamentalmente por casatenientes, dueños de muchas casas destinadas al arrendamiento.

Los grandes propietarios particulares constituían sólo el 2% de los propietarios del sector y eran en su mayoría miembros de la nobleza virreinal.¹ Algunos de ellos tenían también vinculadas sus fincas a través de la posibilidad de establecer mayorazgos a favor del primogénito.

Así pues, los dos sectores propietarios más importantes eran la iglesia y los particulares; en conjunto concentraban el 92% de la propiedad total. El sector gobierno, a pesar de que ya había iniciado su política desamortizadora, desempeñaba un papel insignificante y representaba sólo el 7.75% del valor total (cuadro 1). Las instituciones privadas representaban apenas el 0.56% del total y lo constituían las propiedades de asociaciones civiles o fundaciones privadas que no dependían ni del gobierno ni de la iglesia. La propiedad comunal estaba formada por tierras cedidas a las parcialidades indígenas para su uso y que podían ser arrendadas o dadas en aparcería por la comunidad pero no vendidas. Son fincas de las parcialidades de San Juan y el barrio de Cantaritos y representan sólo el 0.02% del valor total.

Aquella sociedad urbana estaba dividida de manera extrema entre la opulencia y la pobreza y había un abismo entre quienes algo poseían y el resto de la población. Un grupo muy reducido disfrutaba del más alto nivel mientras la inmensa mayoría vivía marginada y destinada a llevar una existencia miserable.

La marcada desigualdad social se refleja claramente en la distribución de la propiedad de la ciudad de México, que en 1813 estaba muy concentrada, como lo expresa el índice Gini de concentración de .83 que indica una concentración de la propiedad altísima.² De la misma manera la curva de Lorenz³ nos muestra la gran

desigualdad de la distribución propietaria (véase fig. 1).

El 8% de los propietarios poseía el 75% del valor de las fincas mientras que el 92% de ellos tenía sólo el 25% del valor de la ciudad.⁴ Las casas de los conventos de la Concepción y la Encarnación tenían mayor valor que las fincas poseídas por el 65% de los propietarios.

Las 5 520 fincas que había en la ciudad estaban concentradas en manos de 2 066 personas y 141 instituciones. Por lo tanto sólo el 1.65% del total de los habitantes ciudadanos, aproximadamente el 8% de los jefes de familia, tenían algún inmueble.

Las cifras son aplastantes: el 98.95% de la población urbana no tenía acceso a la propiedad de su vivienda y estaba por tanto obligada a pagar una renta. En el caso de los pobres, sus ingresos apenas les permitían vivir en el límite de la subsistencia y el tener que destinar una cantidad para la renta empeoraba sus condiciones de vida ya de por sí precarias.

Intentos por romper el monopolio corporativo

Durante el periodo 1813-1848 se dictan una serie de medidas para afectar a la propiedad corporativa y se entabla una larga lucha de algunos grupos políticos en contra de la iglesia con objeto de minar un poder económico cuya inmunidad constituía un obstáculo para la consolidación del estado. Los liberales sabían que para privar a la iglesia de su poder político era necesario golpear su base económica, por lo que uno de sus objetivos fundamentales fue pugnar por cambiar la distribución de la propiedad territorial.

De ahí que los ideólogos liberales atribuyeran la crisis económica del país a la concentración de la propiedad eclesiástica y consideraran la propiedad en "manos muertas" como una barrera que había que superar para lograr romper con las estructuras heredadas de la colonia. Así, los liberales consideraban que el problema medular de la sociedad mexicana no era ni la acumulación de la riqueza ni la consecuente desigualdad en la distribución de la propiedad, sino más bien el hecho de que la riqueza, y por tanto la propiedad,

estuviera monopolizada por las corporaciones, es decir, instituciones en buena medida ajenas y opuestas a la fundación de un nuevo estado. Por tanto, su objetivo principal era destruir el poder corporativo en favor de la construcción de un estado secular y en la creación de condiciones para la libre e individual apropiación de los bienes materiales.⁵

Dentro de los numerosos ataques en contra de la riqueza eclesiástica, destacan dos intentos fallidos de desamortización. En 1833 Lorenzo de Zavala, presidente del Congreso, realizó un primer proyecto desamortizador y en 1846 Antonio Haro y Tamariz, entonces secretario de Hacienda, intentó también una desamortización de las fincas eclesiásticas a favor de los arrendatarios. Sin embargo, ninguno de los dos proyectos se hizo efectivo. La iglesia luchó activamente por mantener su influencia y privilegios. Para ello se alió a las administraciones conservadoras que no proponían alteraciones en sus asuntos y las apoyó con ayuda económica.

En 1847 el vicepresidente Valentín Gómez Farías decretó nuevamente la nacionalización y venta de los bienes eclesiásticos con el objeto de financiar la campaña contra la invasión norteamericana. Como respuesta en contra de la administración liberal que amenazaba su propiedad, la iglesia estimuló y financió la rebelión militar de los polkos y es probable que no haya sido la única vez que lo hizo.⁶ El resultado fue que Santa Anna anuló la ley, bajo la promesa de la iglesia de garantizar un empréstito de \$1,500,000.00 y destituyó a Gómez Farías. El cumplimiento del compromiso de garantizar el préstamo originó la venta de varias fincas eclesiásticas.

Los esfuerzos de la iglesia por defender su inmunidad fueron una de las causas indirectas de muchos de los trastornos sociales y políticos ocurridos en la primera mitad del siglo XIX. Su tenaz resistencia a perder sus privilegios hizo que los intentos desamortizadores fracasaran; de esta manera, las corporaciones eclesiásticas cedieron únicamente otorgando préstamos al gobierno.

Por otra parte, se expidieron también varias leyes que prohibían a la iglesia vender sus propiedades sin autorización del gobierno y se aplicaron fuertes impuestos sobre la propiedad raíz.

En 1842 se estableció un gravamen del 15% sobre el valor de cada nuevo inmueble que la iglesia adquiriera.⁷

Como parte de estos intentos legales se afectó también al mayorazgo, sistema civil mediante el cual se vinculaban las propiedades en favor del primer hijo varón. El 27 de septiembre de 1820 se decretó su supresión, quedando los poseedores en libertad de vender la mitad de sus bienes y, al morir éstos, el sucesor podía disponer de la otra mitad. Los decretos del 19 de junio de 1821 y 7 de agosto de 1823 confirmaron el de 1820.⁸

La comparación de los padrones de 1813 y 1848⁹ nos permite indagar hasta qué punto esta serie de medidas legales lograron cambiar la estructura propietaria y privatizar el espacio poseído por las corporaciones.

Cambios en la distribución y la concentración

La comparación de la distribución de la propiedad por sector propietario entre 1813 y 1848, nos muestra los cambios registrados en esta primera mitad del siglo XIX (cuadro 1). En 1813 la ciudad de México tenía 5 520 casas que en 1848 descendieron a 4 960.¹⁰ Es importante señalar que aun considerando que esta baja en el número de casas se deba a un subregistro, es evidente que en treinta y cinco años no se construyeron nuevas casas en la ciudad, mientras que la población sí registró un crecimiento al pasar de 124 000 a 170 000 habitantes. Ello seguramente provocó una subdivisión en el interior de las fincas para aumentar el número de viviendas. La escasa actividad constructiva era expresión de la falta de dinamismo de la economía y de la inestabilidad política que sufrió la ciudad.

Aunque el valor total de la propiedad aumentó en 35 años en un 20% al pasar de \$38,239,340.00 a \$45,940,627.00, todo parece indicar que se trata más de un incremento nominal que de uno real, debido a que en el periodo se registró una baja en el poder adquisitivo de la moneda.

En el periodo 1813-1848 el número de propietarios aumenta en 7.5% y es el sector de particulares el que se incrementa al pasar de 2 066 a



2 242 miembros. Aparentemente se amplían las oportunidades de acceder a la propiedad; sin embargo, si relacionamos población y propietarios constatamos que, dado el aumento demográfico registrado, las oportunidades de tener una casa incluso disminuyeron, pues hubo un incremento poblacional que no se compensó con la edificación de nuevas fincas. En 1813 el 1.7% de los habitantes de la ciudad tenían acceso a la propiedad y en 1848 este porcentaje desciende al 1.3%.

El número de propietarios de la iglesia se mantiene casi igual al pasar de 102 a 103. Así, los sectores iglesia y particulares se conservan como los propietarios más importantes al concentrar el 92.82% del valor de la ciudad (91.67% en 1813).

El número de propietarios del gobierno, las instituciones privadas y las comunidades indígenas disminuye de 39 a 28; de esa manera, estos tres grupos se mantienen en un segundo plano ya que sólo poseen el 7.18% del total del valor urbano (8.33% en 1813).

El cambio más importante se registra en los sectores iglesia y particulares. Las corporaciones eclesiásticas, al perder el 8.6% del valor de la ciudad, disminuyen su participación sobre el valor del suelo urbano del 47.1% que poseían en 1813 al 38.5% en 1848 (cuadro 1). Esta diferencia es absorbida por el grupo de los particulares que incrementa sus propiedades del 44.53% al 54.30%.

Para la iglesia las pérdidas principales se dieron en las fincas pertenecientes a los conventos masculinos y en menor grado en las del clero secular. Los conventos femeninos conservaron una gran estabilidad en el número y valor de sus fincas y las comunidades de seglares asociados a la iglesia incrementaron sus propiedades (cuadro 2).

Uno de los factores que contribuyó a que los conventos masculinos perdieran propiedades fue la confiscación de los bienes de las órdenes hospitalarias, suprimidas en 1820. Por otra parte, dentro del sector eclesiástico se siguieron distintas políticas de inversión ante los intentos desamortizadores; los conventos masculinos y el clero secular prefirieron vender buena parte de sus fincas e invertir en hipotecas. En tanto que

los conventos femeninos y las comunidades de seglares asociados a la iglesia preservaron sus bienes raíces.

Los índices de concentración de propiedad obtenidos para los sectores iglesia y particulares en conjunto, muestran que la concentración propietaria disminuyó sólo ligeramente al pasar de .83 en 1813 a .78 en 1848; por lo que la distribución propietaria siguió estando muy concentrada, como lo muestran las curvas de Lorenz (fig. 1). En 1848 la gran mayoría de los propietarios, el 86.27% (91.42% en 1813), tenía sólo el 25% del valor total de la ciudad, mientras el 13.73% (8.58% en 1813) poseían las tres cuartas partes de ese valor.

En el interior de cada uno de los sectores hubo pocos cambios. La iglesia aumentó ligeramente su concentración en tanto que el grupo de particulares registró un descenso. El índice de concentración en el interior de la iglesia sólo se incrementó de .65 a .67.¹¹ Esto se debe a la reducción que se da en el número de propietarios del clero regular por la venta de fincas de varios conventos de monjes. En 1848 una minoría de propietarios eclesiásticos, el 20.39% (22.52% en 1813) poseían el 75% del valor de las fincas del sector iglesia mientras el 79.61% (77.46% en 1813) tenían sólo el 25% de ese valor.

En contraste, el índice de concentración en el interior del sector de los particulares registra un descenso de .75 a .70 debido a un aumento del número de propietarios. Sin embargo, la concentración sigue siendo alta: el 20.83% de los propietarios particulares (15.95% en 1813) concentra el 85% del valor del sector mientras que el 79.17% de ellos (83.98% en 1813) tiene apenas el 25% de ese valor.

A diferencia de la iglesia, donde básicamente se mantienen las mismas corporaciones como grandes propietarias, en el sector de particulares se registra un cambio. Sólo cinco de los 41 propietarios importantes de 1813 permanecen en el grupo. Los demás, que en su mayoría poseían títulos nobiliarios y mayorazgos, venden todas o buena parte de sus fincas urbanas y rústicas a partir del decreto de supresión de los mayorazgos.

Un nuevo grupo formado por comerciantes prestamistas los sustituye mediante la compra de

propiedades desvinculadas. Ocho de los diez propietarios más importantes de 1848 forman parte de este grupo y son dueños de fincas en la ciudad de México por un monto de \$145,000.00 a \$284,000.00. Ellos son: Francisco Iturbe, José Ma. Sevilla, José Joaquín de Rosas, Ignacio Loperena, Gregorio Mier y Terán, los hermanos Cortina Chávez (Ignacio y Miguel), Joaquín Obregón y Agüero González y Cía.

De cualquier manera, la diferencia básica entre los dos sectores más importantes se mantiene e incluso se acentúa. La iglesia sigue siendo indiscutiblemente el gran propietario: el 81.56% de sus propietarios (80.40% en 1813) tienen de dos a ciento veintitrés fincas que se destinan en su totalidad al arrendamiento. En cambio el sector de particulares está formado por 86% (80% en 1813) de pequeños propietarios, dueños de una sola casa en la que generalmente viven, y sólo

hay un 14% de casatenientes que poseen de dos a diecinueve casas.

En 1848, el 70% de las casas destinadas al arrendamiento, es decir, las no habitadas por sus propietarios, pertenecía a la iglesia y el 30% a los particulares. Esto da idea de que a pesar de los ataques sufridos, la iglesia logró mantenerse como la principal fuerza económica que controlaba la oferta de vivienda en la ciudad de México.

De esta manera, la iglesia durante la primera mitad del siglo XIX no registró grandes pérdidas como pensaban muchos de los escritores de la época y sí en cambio conservó fincas por un valor nominal ligeramente más bajo que el de 1813. No será sino hasta la aplicación de las leyes de desamortización en 1856 y nacionalización en 1861 cuando esta situación varíe sustancialmente.

CUADRO 1

DISTRIBUCION DEL VALOR TOTAL DE LAS FINCAS DE LA CIUDAD DE MEXICO POR SECTOR PROPIETARIO 1813-1848

PADRON 1813					
Sector propietario	Número de propietarios	% de propietarios	Número de sus casas	Valor total de sus casas \$	Porcentaje de valor %
Iglesia	102	4.62	2 016	18 005 890.00	47.09
Particulares	2 066	93.61	3 281	17 948 855.00	44.58
Gobierno	30	1.36	194	2 964 035.00	7.75
Instituciones privadas	7	0.32	26	212 680.00	0.56
Propiedad comunal	2	0.09	3	7 080.00	0.02
Total	2 207	100.00	5 520	38 239 340.00	100.00

PADRON 1848

Sector propietario	Número de propietarios	% de propietarios	Número de sus casas	Valor total de sus casas \$	Porcentaje de valor %
Iglesia	103	4.34	1 701	17 470 093.45	38.52
Particulares	2 242	94.48	2 970	24 632 052.00	54.30
Gobierno	24	1.01	190	2 847 800.00	6.28
Instituciones privadas	3	0.13	20	396 000.00	0.87
Propiedad comunal	1	0.04	4	12 000.00	0.03
Se ignora			75	582 681.54	
Total	2 373	100.00	4 960	45 940 627.00	100.00

CUADRO 2

**DISTRIBUCION DEL VALOR TOTAL DE LAS FINCAS
DEL SECTOR IGLESIA**

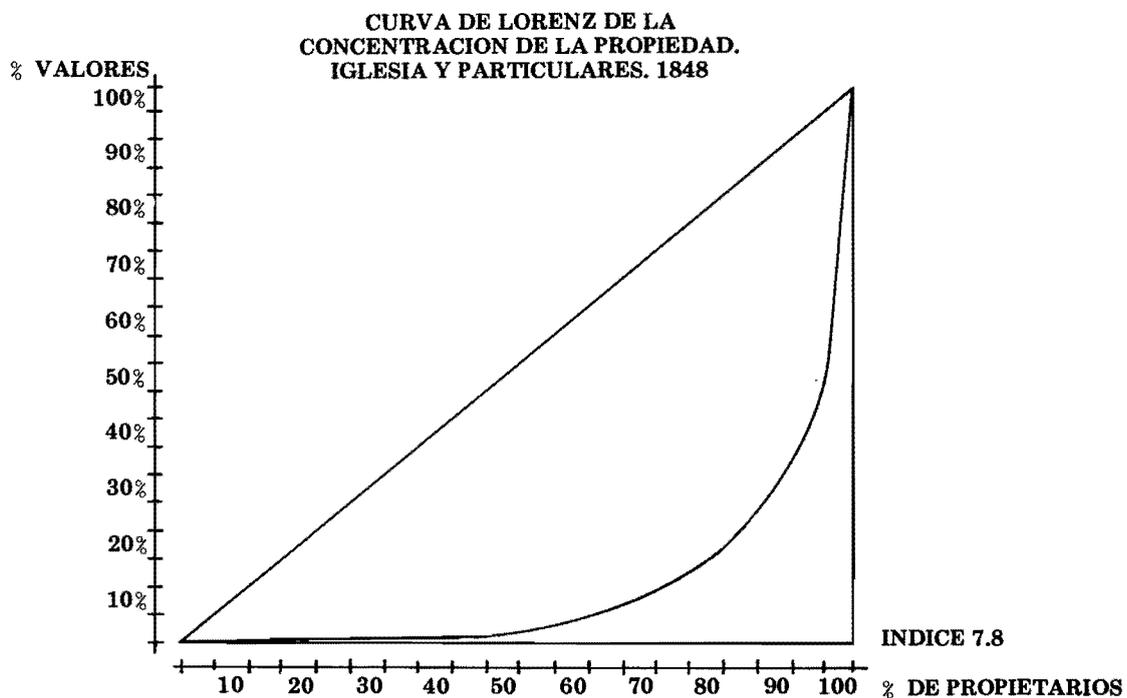
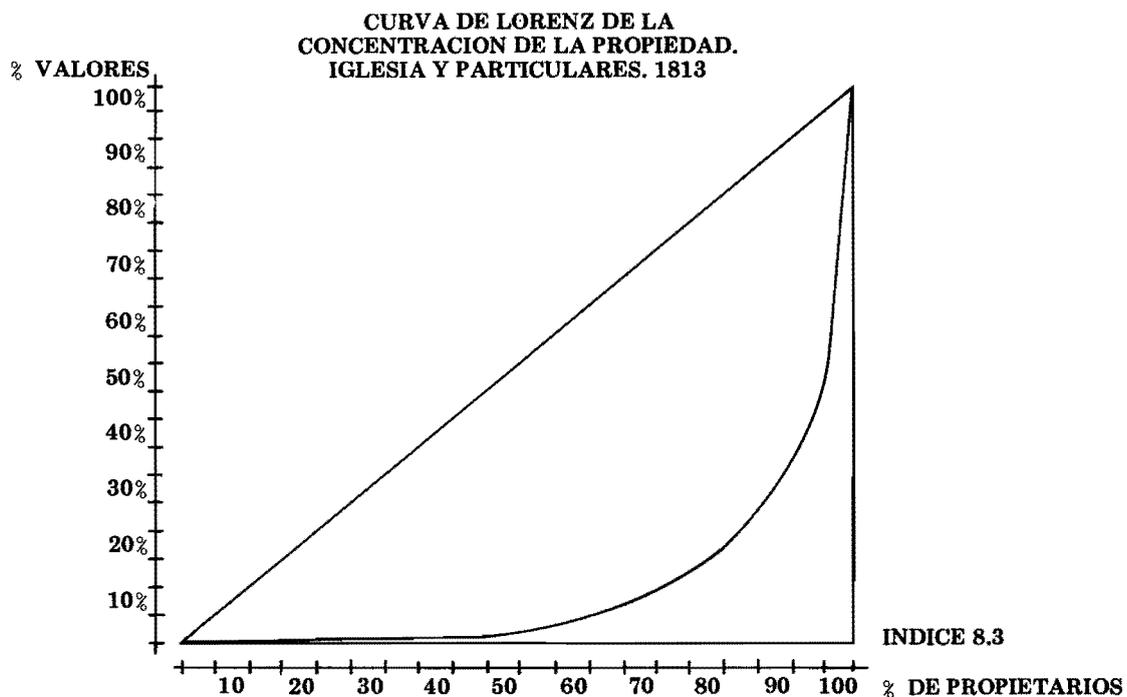
PADRON 1813

Corporación propietaria	Número de propietarios	Número de sus casas	Valor total de sus casas \$	Porcentaje de valor %
Conventos de monjas	20	1 001	9 376 500.00	52.07
Conventos de varones	24	560	4 981 620.00	27.67
Clero regular	44	1 561	14 358 120.00	79.74
Clero secular	26	341	2 618 360.00	14.54
Comunidades civiles de seglares asociados a la iglesia (Cofradías, Terceras órdenes)	32	114	1 029 410.00	5.72
Total	102	2 016	18 005 890.00	100.00

PADRON 1848

Corporación propietaria	Número de propietarios	Número de sus casas	Valor total de sus casas \$	Valor deflecionado en 20%	Porcentaje de valor %
Conventos de monjas	20	969	10 922 710.25	8 738 168.00	62.52
Conventos de monjes	18	267	2 128 614.25	1 702 891.40	12.18
Clero regular	38	1 236	13 051 324.50	10 441 059.00	74.70
Clero secular	24	256	2 389 324.00	1 911 459.20	13.68
Comunidades civiles de seglares asociados a la iglesia (Cofradías, Terceras órdenes)	41	209	2 029 444.90	1 623 556.00	11.62
Total	103	1 701	17 470 093.45	13 976 074.00	100.00

Figura 1.



Notas

¹ Un cuadro con los nombres de estos propietarios, número de sus casas y valor puede consultarse en: Ma. Dolores Morales, "Estructura urbana y distribución de la propiedad en la ciudad de México, 1813". *Historia Mexicana*, vol. XXV, núm. 3, enero-marzo, 1976, pp. 386-387.

² En la medida que el índice se separa de 0 y se aproxima a 1 la concentración es mayor.

³ El área comprendida entre la diagonal y la curva es la que mide la concentración. En la medida que la curva se aleja por debajo de la diagonal, la concentración es mayor.

⁴ Morales, *op. cit.*, p. 373.

⁵ Véase Charles A. Hale, *El liberalismo mexicano en la época de Mora 1821-1853*, México, Siglo XXI editores, 1978, pp. 186-7.

⁶ Véase Michael D. Costeloe, "The mexican church and the rebellion of the polkos". *Hispanic American Historical Review*, vol. 46, mayo 1966, pp. 170-178.

⁷ Manuel Dublán y José Ma. Lozano, *Legislación mexicana o colección completa de las disposiciones legislativas expedidas desde la Independencia de la República*, México, Imprenta del Comercio, 1876, t. 4, p. 254.

⁸ *Ibid.*, pp. 528, 545 y 662.

⁹ *Padrón general de las casas que comprenden los ocho cuarteles mayores en que está distribuida esta capital, valores de sus actuales arrendamientos comparados con los que rendían el año de 1796 para deducir el 10% que pagaba a la hacienda pública nacional de México*, diciembre 31 de 1813. México, Tipografía de la oficina impresora de estampilla, 1903.

Archivo del Antiguo Ayuntamiento. *Padrón de la municipalidad de México, 1848*. Volúmenes 3408 y 3409.

¹⁰ La disminución de 560 casas no puede atribuirse sólo a las manzanas exentas de información porque éstas eran 125 fincas. Una comparación del número de fincas por cuartel mostró que la parte ubicada dentro de la antigua traza, que comprende las manzanas centrales, conservó el mismo número de casas que en 1813. Es en las manzanas periféricas, especialmente en las del oriente de la ciudad donde disminuye el número de fincas. Esto probablemente se deba a que los empadronadores no censaron las casas de adobe y jacales que eran numerosas en la zona.

¹¹ Cálculos elaborados en base a los padrones de 1813 y 1848.



