

# Los monumentos históricos de la ciudad de Zacatecas a través de sus protocolos notariales como una fuente de investigación

Fecha de recepción: 17 de marzo de 2021

Fecha de aceptación: 12 de septiembre de 2021

Una parte sustantiva en la tarea de protección de los monumentos es determinar su valor histórico. Esto no sólo se lleva a cabo a través de la lectura de los sistemas constructivos, de los estilos arquitectónicos y de los materiales empleados, sino también investigando en repositorios documentales que ofrezcan información sobre algún determinado inmueble. El conocimiento que se obtenga puede ser relativo a las diversas etapas de construcción, remodelación o agregados, materiales, costos, nombres de propietarios, usos habitacionales o comerciales, valor de la finca en un determinado momento, entre otros. Sin duda, esta información se puede encontrar en los fondos notariales donde abundan las actas de compra-venta, renta, traspasos y herencias de bienes inmobiliarios, muchos de los cuales subsisten hasta la actualidad, siendo parte del paisaje urbano de los centros históricos.

*Palabras clave:* notarias, inmuebles, compra-venta, propiedad, arquitectura, Zacatecas.

A substantive part in the work of protecting historical monuments is to determine the historic value of the landholdings. This is executed not just through the reading of constructive systems, architectonic styles, and materials employed, but also through research in documental repositories that give information about a certain landholding. The knowledge that can be gathered might be about the relation of its several stages of construction, remodeling, or aggregates, materials, costs, names of the owners, commercial or habitational usages, value of the real estate in a certain moment, among other aspects. Undoubtedly, this information can be found in the notarial funds where the scriptures of purchase-and-sell, rental, property transfers, and inheritances of real estate goods abound; many of which survive to this due being part of the urban landscape of historical city centres.

*Keywords:* Notaries, building, buying and selling, property, architecture, Zacatecas.

| 121

## Preámbulo

El propósito de este artículo es plantear la riqueza documental que ofrecen para la investigación histórica los fondos notariales, específicamente los que están bajo resguardo del Archivo Histórico del Estado de Zacatecas (AHEZ). Es importante mencionar que tales pesquisas tienen un uso práctico en materia de protección de los edificios considerados como monumentos históricos, al ser parte de los expedientes y dictámenes que se requieran elaborar

\* Sección de Historia, Centro INAH Zacatecas.

para dicho fin. En este tenor se presentarán ejemplos de registros notariales, a través de contratos de compra-venta, que den cuenta de algunos edificios notables de la ciudad de Zacatecas, pero también se presentará un muestreo de la propiedad de viviendas que permita dilucidar el comportamiento el crecimiento de la urbe minera en los albores del México independiente.

No está por demás tener en cuenta QUE el siglo XIX fue una época de trascendental importancia para la conformación del Estado nacional y de sus respectivas entidades gubernativas. El caso de Zacatecas es notorio por el auge económico que experimentó durante los años de la primera República federal, etapa en la que no hubo sector de la economía o de las finanzas públicas donde no se registraran avances, lo cual convirtió a la entidad como una de las más fuertes y ricas de la época, lo que le permitió tener injerencia en la política nacional sobre todo en lo que tocaba a la cuestión del federalismo. El máximo exponente zacatecano de esta doctrina en materia política fue el célebre gobernador de la entidad, Francisco García Salinas, quien dirigió el estado hasta 1835, cuando es derrotado por medio de la fuerza armada. Pero a pesar de este suceso, que afectó de manera honda a Zacatecas, la administración pública, la minería, el comercio continuaron desarrollándose, lo que se puede constatar en el vasto patrimonio documental de los archivos históricos del estado de Zacatecas.

### Los fondos notariales zacatecanos

El Centro Histórico de Zacatecas posee una gran cantidad de edificios cuya construcción data de la etapa colonial y decimonónica, sobresaliendo los edificios de orden monumental como lo son templos, conventos y recintos públicos. Pero también se encuentran numerosos inmuebles de tipo habi-

tacional que son parte del paisaje urbano, asentados en el sinuoso terreno de la cañada zacatecana y lomas aledañas. Estas fincas en su mayoría son de una o dos plantas, se asientan sobre terrenos de pequeñas o medianas dimensiones, y aunque su manufactura suele ser sencilla, son fieles testimonios de las típicas casas-habitación de la antigua ciudad minera del centro-norte de México. Para hacerse una idea de la historia, algunas ilustraciones coloniales, así como litografías y fotografías del siglo XIX, permiten datar buena parte de estos inmuebles. Las fotografías, particularmente, nos muestran panorámicas tomadas desde el icónico cerro de la Bufa o de elevaciones como el cerro de Bolsas o la Loma del Capulín; también son numerosas las imágenes que dan cuenta de plazas o vialidades importantes y muestran en primer plano diversos inmuebles del hoy llamado “centro histórico”. Pero es a través de los documentos escritos en donde se encuentra una fuente extraordinaria de información que ha sido escasamente consultada. Se trata específicamente del fondo de notarías del AHEZ, que es una colección documental que abarca temporalmente desde principios del siglo XVII hasta mediados del siglo XX, sumando cientos de libros manuscritos generados por decenas de notarios, algunos de ellos de longeva y productiva vida en su oficio de dar fe y carácter público a los documentos privados. En general, la institución que resguarda este acervo lo divide en tres partes: colonial, independiente (siglo XIX) e independiente (siglo XX), reuniendo cerca de un millar de libros.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> El Archivo Histórico del Estado de Zacatecas (en adelante AHEZ) cuenta con una guía donde se especifica el nombre de notario, los años de actividad y el número de libros producidos por los fedatarios y disponibles para su consulta. Recientemente se recibió una donación de poco más de doscientos libros de notarios públicos, cuya temporalidad corresponde a la primera mitad del siglo XX.

Las fuentes notariales son potencialmente importantes para el quehacer histórico, ya que se trata de un acervo documental de carácter novedoso, pues ha sido escasamente consultado, tal vez por representar un vasto universo traducido en miles de registros de la más variable índole, como lo son tratos comerciales, poderes, testamentos, conformación de compañías, traspasos, etc. En el caso de los registros notariales relativos a bienes inmuebles, gran parte de ellos suele tener de dos a tres fojas, aunque pueden encontrarse casos donde abarquen decenas de fojas, esto por presentarse en ellos inventarios o avalúos, en su mayor parte, de casas grandes o también son registros de propietarios poseedores de un elevado número de fincas. La información que aportan estos materiales es la ubicación del inmueble, los nombres de los dueños y de los compradores en caso de una compra-venta, medidas de la finca de frente y fondo, divisiones internas, colindancias y nombres de vecinos, materiales de construcción y costo del bien inmueble, además no es raro toparse con un croquis que illustre parte de la información mencionada.

La imagen del croquis corresponde a la escritura de venta de una finca que tuvo por nombre “Sociedad de Altos”. Este protocolo es un claro ejemplo de cómo las fuentes documentales nos pueden brindar una idea más completa de la distribución y usos de las edificaciones de la ciudad (figura 1).

Adquirida por Carlos Naredo el 13 de septiembre de 1848 en 6 000 pesos, el inmueble consistía en dos plantas. La baja se encontraba constituida por dos zaguanes (uno que daba a la calle del Portal de Rosales y el segundo hacia la calle de los Zapateros), un patio con cuatro cuartos, dos escaleras (una tapada), y un último cuartito debajo de una de ellas. La planta alta contaba con un “salón de la sociedad”, un cuarto de juego de cartas, sala, recámara, comedor, cocina, dos zotehuelas (una interior), un cuartito inmediato a la escalera que

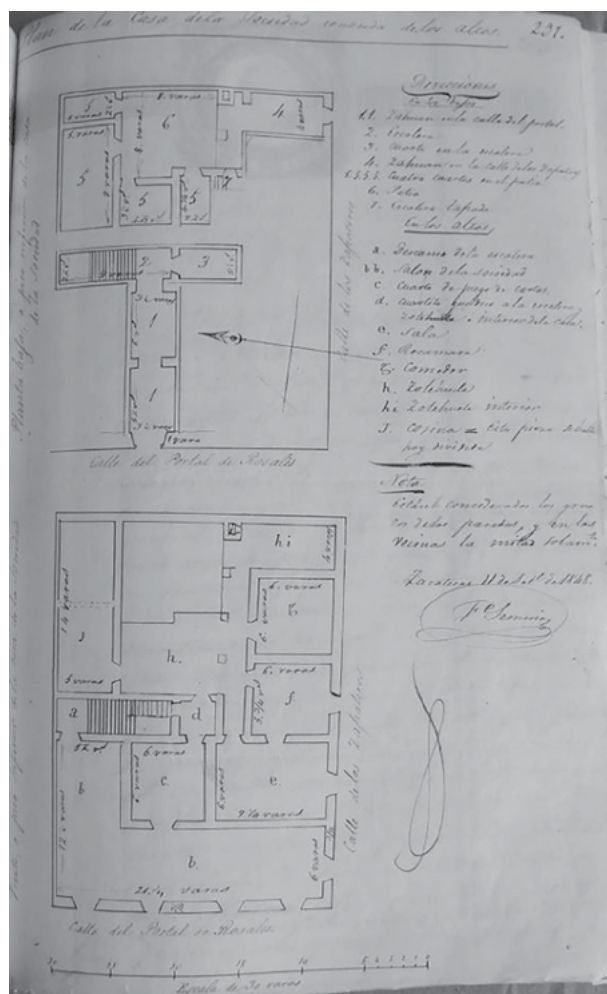


Figura 1. Croquis del edificio de la “Sociedad de Altos” a escala de 30 varas. AHEZ, fondo Notarías, serie José Gregorio Ferniza, libro 16 “Protocolo de compra venta de inmueble”, 13 de septiembre de 1848, ff. 229f-230v, y 236f-237f.

conducía al interior de la casa, finalmente un descanso para escalera. La existencia de habitaciones señaladas para la práctica del ocio invita a interpretar que las élites locales tenían acceso a estos espacios de esparcimiento.

Por otra parte, dicho protocolo notarial también presenta distintos datos de relevancia histórica sobre el inmueble. En primer lugar, las razones de su transacción, siendo una finca enajenada por el gobierno estatal y vendida por el prior del convento de Santo Domingo, fray Mariano Ruiz de Tejeda,

con motivo de realizar el pago de contribución de guerra que el gobierno nacional le designó para sufragar los esfuerzos bélicos en contra de Estados Unidos. Además, señala un antecedente importante al mencionar la presencia de constancias que dan noticia de que el convento ha estado en posesión de dicha finca desde hace más de 200 años.

### **Un bosquejo de la conformación urbana de Zacatecas**

La ciudad de Zacatecas fue reconocida como la capital de uno de los 19 estados de México, naciente país independiente, una herencia de su estatus como ciudad principal de la otrora intendencia de Zacatecas, que le permitió albergar los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial. En esta nueva etapa la urbe minera sería una importante protagonista en los vaivenes políticos nacionales, como fue la lucha por establecer y conservar el sistema de gobierno federal. También tendría la misma importancia en la guerra entre liberales y conservadores, siendo un verdadero baluarte para los primeros. Pero más allá del acontecer político y militar, la ciudad mantendría su añeja relevancia minera reflejada en diversos ejemplos de su arquitectura monumental y de la vernácula.

En este contexto resulta sugerente identificar el crecimiento de la ciudad a través del poblamiento de barrios periféricos y edificaciones relevantes durante buena parte del siglo XIX. Este interés se justifica en que los inmuebles de una parte importante del actual Centro Histórico de Zacatecas corresponden a la centuria citada, por lo tanto, el tener en cuenta las construcciones decimonónicas nos da elementos para conocer el patrimonio histórico edificado de la ciudad.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Entre los estudios que podemos citar se encuentran los de Francisco García González, *Familia y sociedad en Zacatecas. La*

Ciertamente se cuenta con diversas fuentes de sumo interés que hablan de la ciudad. Una de ellas es la descripción que hace en el año de 1605 el obispo Alonso de la Mota y Escobar, quien describe su sinuosa geografía a través de la conformación de las calles, mismas que fueron concebidas sin un orden, como así lo narra el obispo neogallego. También nos habla de la existencia de unas 300 casas, la mayoría de adobe y tapias, advirtiéndole que sólo unas cuantas estaban edificadas con piedra y eran de dos plantas. La extensión de la ciudad la estima de una legua de norte a sur, constituida de siete calles y cuatro plazuelas, un par de sitios para el comercio, poco más de medio centenar de tiendas de variada mercadería, talleres de diversos oficios, varios templos y conventos.<sup>3</sup>

Una fuente adicional de suma importancia es de 1732, de Joseph Rivera Bernárdez, el prominente minero que fue el segundo Conde de Santiago de la Laguna. Él escribió una historia y descripción de la ciudad, cuyos tópicos abordados fueron la importancia de Zacatecas para el norte de Nueva España, los templos y órdenes religiosas asentados en ella, el clima que predominaba, entre otras particularidades. Con respecto al trazo y forma de la urbe, nos dice lo siguiente:

Otras Ciudades, es cierto, que tienen, toda su hermosura en lo material de suntuosos palacios, templos y casas exteriormente pintadas, en lo nivelado de sus calles y plazas, en lo dilatado y frondoso de sus jardines, y en lo caudaloso y divertible [sic] de sus ríos: esta [Zacatecas], no obstante que tiene de longitud

*vida de un microcosmos minero novohispano, 1750-1830*, México, El Colegio de México / Universidad Autónoma de Zacatecas, 2000, y Lidia Medina Lozano, *El tránsito urbano hacia la modernidad, proceso de transformación en Zacatecas (1877-1910)*, México, Gobierno del Estado de Zacatecas / Texere Editores, 2012.

<sup>3</sup> Alonso de la Mota y Escobar, *Descripción geográfica de los reinos de Nueva Galicia, Nueva Vizcaya y Nuevo León*, Durango, Universidad Juárez del Estado de Durango, 2009, pp. 107-112.

de norte a sur dos mil quinientas varas usuales, situada entre dos barrancas, por no permitírsele sus serranías; no puede a pesar de sus moradores, ostentar fachadas, presumir follajes, ni levantar hojarascas. Contentándose sólo con las que a mucho costo, corta capacidad y mala disposición, de su planicie, se fabrican en la estrecha situación de su latitud.<sup>4</sup>

Sin lugar a duda, la información que nos ofrecen estas fuentes es primordial para conocer la conformación histórica de la ciudad de Zacatecas, pero buena parte de las edificaciones que observaron los autores de estos documentos no subsisten en la actualidad. Llama la atención lo que dice Rivera Bernárdez en lo relativo a la ausencia áreas verdes, casas con fachadas de buena manufactura, así como calles y plazas niveladas, siendo correcta la observación, pues es en el siglo xix cuando se construyen o son concluidas obras como la alhóndiga, el acueducto, la Casa de Moneda, el portal de Rosales, la antigua Presidencia Municipal, el Teatro Calderón, la alameda, así como los jardines Morelos y Juárez.

Finalmente, un escrito relevante es la ordenanza de la ciudad de Zacatecas para la división de la misma en cuarteles. El reglamento fue elaborado en las postrimerías del siglo xviii por motivo de una epidemia de viruela que se manifestó en el año de 1798, sirvió para que el Ayuntamiento diera un número a las casas e identificar con nombres las calles y callejones, además de los barrios, alcaicerías, plazas y plazuelas. Todo esto con el objetivo de facilitar la creación de cuarteles y que, así, el gobierno local pudiera atender todo tipo de necesidades de la población.<sup>5</sup> Fueron creados cuatro cuarteles

mayores y éstos, a su vez, contaron con dos cuarteles menores cada uno, cuya división enseguida se explica del modo siguiente.

El primer cuartel mayor comprendió una de las áreas más céntricas de la urbe, perteneciendo dentro de sus límites el mesón de Tacuba, el convento de los mercedarios, la parroquia mayor y la plaza principal. Este cuartel también abarcó hasta el norte de la ciudad para incluir el convento de San Francisco, la iglesia de Jesús y la capilla de Mexicapán, así como los vecindarios cercanos a estos templos. El segundo cuartel mayor iniciaba en la casa de José de Gallinar, ubicada en la esquina norteponiente de la plaza de la Pirámide, seguía por la calle de San Francisco, pasaba por la huerta y plazuela de García, hasta llegar al pueblo o barrio de Tlacuitlapan. Comprendió también todo el poniente, incluyendo el barrio de las Peñitas y la parte norte del barrio del Pedregoso, el edificio del Real Ensaye, además del ex templo y colegio jesuitas.

El tercer cuartel mayor comenzaba en la Real Caja, continuaba por el callejón del Carmelo, la plaza de Gallos, continuaba en el norte de la ciudad en el barrio del Pedregoso en su lado sur, su extensión abarcó los contornos de las minas de Quebradilla y de la Carnicería hasta la garita de Barrio Nuevo. Luego bajaba a la plazuela de Villareal, recorriendo la calle de San Juan de Dios el Viejo y plazuela de San Agustín, para concluir la esquina de la citada Real Caja. Finalmente, el cuarto cuartel mayor iniciaba en la esquina de la casa de Fernando Torices, daba vuelta por la calle de la Caja Real hasta la esquina de Reyna. Subía por la esquina de Cuellar, para llegar hasta la ya mencionada garita de Barrio Nuevo. Abarcaba el pueblo o barrio del Niño, la hacienda de Juan Alonso, pue-

<sup>4</sup> Joseph Rivera Bernárdez, *Descripción breve de la muy noble y leal ciudad de Zacatecas*, Zacatecas, Imprenta de la Penitenciaría, 1883, p. 3.

<sup>5</sup> “Ordenanza de la división de la muy noble y leal ciudad de Nuestra Señora de los Zacatecas en Cuarteles [sic]: creación de

los alcaldes de ellos y reglas de su gobierno...”, en Ernesto Lemoine Villicaña (comp.), *Miscelánea zacatecana, documentos histórico-geográficos de los siglos xvii al xix*, México, agn, 1964, p. 283.

blo de San José y limitaba con el convento de la Merced, el callejón de San Pedro Nolasco y el mesón de Tacuba.

Los enunciados cuarteles mayores eran divididos por ocho llamados cuarteles menores, cuya extensión incluía barrios, capillas y calles que en buena parte no se contemplaban como puntos de referencia en la división de los cuarteles mayores. Es así como el barrio de Pancitas y el callejón de Ozuna quedaban dentro del primer cuartel menor; el segundo se extendió desde el punto conocido como las Cuevitas, situado en la ladera poniente del cerro de la Bufo, hasta los templos de Mexicapan, Jesús y la Veracruz. El tercer cuartel menor comprendía el área que se extendía desde la esquina de la casa de José de Gallinar, los callejones del Ensaye, el Carmelo, de los Gallos y parte del Pedregoso, daba vuelta por la capilla del Señor de Villaseca, para bajar rumbo al oriente por el callejón de las Peñitas, hasta llegar hasta la plazuela del Pirámide y Plaza Mayor. Por su parte, las inmediaciones de la capilla de Tlacuitlapan, la huerta y Plazuela de García formaban parte del cuarto cuartel menor, junto con la calle de San Francisco y callejón de las Peñitas.

El quinto cuartel menor iniciaba desde la Real Caja y subía al poniente por los callejones del Ensaye, Carmelo y Gallos, daba vuelta por la mina de Quebradilla, bajaba por la Alameda, calle del Gorrero hasta la esquina de San Juan Dios el Viejo y de ahí hasta la Plazuela de San Agustín y calle de la Caja. El sexto comenzaba desde la esquina del palacio del conde de San Mateo y giraba por la plazuela de Villarreal, hasta la plazuela de Zamora, subía al Barrio Nuevo hasta la casa de Simón de Ávila de donde, abarcando todo el barrio del Reboate, minas de la Carnicería y Chepinque, bajaba hacia el oriente por la calle del Gorrero.

El séptimo cuartel menor daba inicio en la esquina de la casa de Vicente Castillo y bajaba hacia

el sur por la calle de la Caja, cruzaba la plazuela de San Agustín y calle de San Juan de Dios el Viejo, luego daba vuelta en la esquina de Reyna para atravesar la plazuela de Villarreal hacia la esquina de Cuellar, seguía hacia el oriente por el callejón de Juan de San Pedro y las casas de Ventura Arteaga, pasaba por las calles de Urquiza y Correa, continuaba por la capilla de la Aurora y las casas de la cofradía del Santísimo de Pánuco, retrocedía hacia el norte hasta la Merced, daba vuelta por su plazuela, para bajar por el callejón de San Pedro Nolasco y el mesón de Tacuba, concluyendo en la Plaza Mayor. Finalmente, el octavo cuartel menor iniciaba en la esquina de la plazuela de Zamora, subía con dirección al sur por la calle del Barrio Nuevo hasta la garita de este sitio, daba vuelta por toda la falda del Cerrillo hacia el oriente, seguía por el pueblo del Niño, la hacienda de Juan Alonso y pueblo de San José, enseguida bajaba desde las casas de la Palma al callejón de la Aurora y al de Urquiza, y gira hacia el poniente para concluir en los callejones de Ventura y de Juan de San Pedro (figura 2).

El autor de esta división urbana, Joseph Fernández Moreno, explicó que intentó incluir todas las calles, arrabales e incluso despoblados, pero advierte que para ello careció de una completa información, pues existía desconocimiento público de diversas calles y callejones, además de la dificultad de lo irregular del terreno en que se asentó la ciudad por estar “quebrada, torcida y angosta cañada”, agregando que por esta razón el poblamiento en su trazo urbano se hizo de manera confusa y apeñuscada. A pesar de las limitaciones que pueda presentar la ordenanza de división de cuarteles, el documento ofrece importante información para poder entender la conformación urbana que presentaba Zacatecas en el tránsito del siglo XVIII al XIX. Queda la interrogante de saber qué otras casas y vecinos podemos identificar en las mencionas ca-





Figura 2. División de cuarteles de la ciudad de Zacatecas, año de 1799. Dibujado por Bernardo de Portugal. Mapoteca Manuel Orozco y Berra, número clasificador 888-OYB-7241-B.

lles de Tacuba, San Francisco, de la Caja, del Ensaye, del Carmelo, de los Gallos, entre otras más. Una pregunta más es saber qué tan poblado se encontraba los barrios de Tlacuitlapan, San José, el Niño, el Pedregoso, Pancitas, el Barrio Nuevo, por citar sólo unos casos. Es inequívoco considerar que estas cuestiones pueden resolverse a través de las fuentes de archivos históricos, particularmente libros de notarios, donde el tema de la propiedad abarca no sólo el ámbito urbano, sino la posesión de unidades productivas como haciendas y minas, que habrá que decir que han sido parte importante del paisaje zacatecano.

### Casas señoriales

En el tránsito del siglo XVIII al siglo XIX, Zacatecas vio desarrollarse un grupo de individuos pudientes que tenían la posibilidad de poseer bienes inmuebles de manufactura notable, es decir, de

grandes dimensiones en su construcción, edificaciones por lo menos de dos plantas, diversidad de espacios en los interiores para el cumplimiento en forma de una casa-habitación, ubicación céntrica, entre otros aspectos propios de una casa señorial. En este sentido se pueden citar los condes de Santa Rosa, San Mateo, Casafiel, Santiago de la Laguna, además de comerciantes y mineros exitosos, así como funcionarios de alto perfil. Al respecto, el historiador Elías Amador menciona lo siguiente: “[...] el siglo XVIII, que sin duda fue uno de los más notables para esta parte del virreinato [Zacatecas] porque en él la minería adquirió mayor desarrollo, el comercio fue el más activo, se fincaron las mejores casas, se construyeron magníficos templos, se aumentó el movimiento agrícola [...]”.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Elías Amador, *Bosquejo histórico de Zacatecas*, t. 1, México, PRI, 1982, p. 567.

Un edificio representativo de este auge económico es el que se conoce hoy como Ex Palacio de Gobierno, ubicado frente a la Plaza de Armas, en el primer cuadro del Centro Histórico de la ciudad de Zacatecas. Este inmueble data de principios del siglo XVIII y fue morada de los Condes de Santiago de la Laguna, título nobiliario obtenido en 1727. La construcción es ejemplo de un estilo barroco sobrio: su fachada es horizontal, de dos plantas, con siete vanos por planta, las ventanas de la planta baja rematan con un cortinaje de cantería, coronándolas un pináculo. El vano central con remate mixtilíneo central rectangular. Posee cornisa en el entrepiso a lo largo de todo el edificio, con zapatas sosteniendo los balcones. Los vanos de la planta alta cuentan con jambas molduradas al interior, las cuales alcanzan la cornisa que remata el inmueble. Finalmente, la fachada presenta almenas de pretil, con terminación de cantería y pináculos en cada una de las puntas.<sup>7</sup> El interior presenta un patio central de gran extensión, rodeado de 12 arcos (tres por cada lado), que comunican a ocho habitaciones (algunas de estas cuentan con subdivisiones). El recinto tiene un área posterior que en gran parte se integra por agregados modernos propios del siglo XX. En el referido patio central se encuentra al frente una escalera regia que lleva a la planta alta, misma que también cuenta con 12 arcos, cuya arcada y pasillos conducen a varios salones (figura 3).

Esta antigua casa-habitación fue vendida al gobierno del estado en 1834 por Pedro de Rivera Bernárdez, descendiente de los Condes de Santiago de la Laguna, para que sirviera como sede del Po-



Figura 3. Antigua casa de los Condes de Santiago de la Laguna. Fotografía: Juan Carlos Basabe Bañuelos, 2016.

der Ejecutivo estatal. Estos datos los ofrece el cronista de la entidad, Roberto Ramos Dávila, en su importante obra *Plazas, plazuelas y jardines de Zacatecas*, aunque se debe decir que el autor no informa de su fuente primaria ni proporciona más pormenores de la adquisición del inmueble por el Ejecutivo estatal.<sup>8</sup> Pero ahora sabemos que el 12 de octubre de 1826, el citado Pedro Rivera Bernárdez ya había mostrado interés por vender el inmueble, pues ante el notario público, José María Romero, llevó a cabo un contrato de compra-venta Gregorio de Aranza, vecino de Zacatecas, por 37 000 pesos, cantidad que debía ser entregada en un plazo no mayor a seis meses.<sup>9</sup> Es posible que el dinero estipulado nunca fuera traspasado, por lo que el convenio de venta no fue ratificado, dando lugar a que en breve tiempo la finca fuera vendida al gobierno estatal.

Uno de los inmuebles señoriales que fueron identificados en los protocolos notariales es la casa de Bernardo de Iriarte y Sobrados, situada en la calle de Tacuba esquina con calle Aldama. Este personaje fue un exitoso minero, dueño de la hacienda de beneficio de San José, miembro de la

<sup>7</sup> Eduardo Díaz Montes, "Catálogo de formas arquitectónicas, Avenida Hidalgo, centro histórico ciudad de Zacatecas, siglos XVII, XVIII y XIX", tesis de Maestría en Ciencias de la Arquitectura con orientación en conservación del Patrimonio Edificado, Universidad de Guadalajara-Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño, 2009, p. 196 (sin publicar).

<sup>8</sup> Roberto Ramos Dávila, *Plazas, plazuelas y jardines de Zacatecas*, 3ª ed., Zacatecas, H. Ayuntamiento de Zacatecas, 1991, p. 25.

<sup>9</sup> AHEZ, fondo Notarías, serie José María Romero, caja 1, libro 2, 12 octubre de 1826, ff. 270f-270v, "Venta de casa en la plaza de la Pirámide".



Diputación de Minería de Zacatecas y uno de los principales dueños de la Compañía de Quebradilla, la asociación minera más productiva en las primeras tres décadas del siglo XIX.<sup>10</sup>

La finca en cuestión es descrita ante el notario como una casa grande, de fábrica fina, nueva y de mampostería, construida hacia el año de 1804 sobre otra que se encontraba en ruinas. Es de agradecer la minuciosidad de este registro porque permite conocer los detalles del valor de la finca, como enseguida se enuncia:

Por el terreno sobre que está ubicado el edificio seis mil doscientos ochenta y cuatro pesos, dos reales. Por toda la piedra de cantería y su labrado once mil doscientos sesenta y cinco pesos, seis reales. Por todas las paredes de cal y canto trece mil veintinueve pesos. Por los empedrados, enlozados y enladrillados mil cuatrocientos sesenta y siete pesos, dos reales, tres cuartillas. Por todas las puertas y ventanas con herrajes mil quinientos treinta y un pesos, seis reales. Por todas las maderas de los techos con su labrado tres mil ochocientos siete pesos, seis reales. Por los enrejados de balcones y ventanas de fierro dos mil setecientos cuarenta y siete pesos, cuatro reales. Por los bastidores, vidrieras y alumbrados con cerraduras seiscientos veintidós pesos, tres y medio reales. Por la pintura de todas las piezas del edificio setecientos ochenta y tres pesos, tres y medio reales. Por el aljibe con todos sus materiales mil ochocientos cincuenta y seis pesos [...] Según aparece en el resumen general, se halla este edificio [...] con el valor de cuarenta y tres mil trescientos noventa y cinco pesos un real nueve granos [...].<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Frédérique Langue, *Los señores de Zacatecas. Una aristocracia minera del siglo XVIII novohispano*, México, FCE, 1999, pp. 152-156.

<sup>11</sup> AHEZ, fondo Notarías, serie José Ramón Camino y Montero, caja 1, libro 3, 28 de septiembre de 1824, ff. 51f-59v, "Traspaso y entrega de la casa de Bernardo de Iriarte por parte de Manuel de Iriarte, su sobrino ya apoderado".

Este inmueble subsiste en la actualidad, la fachada es una muestra del estilo neoclásico, con columnas centrales, vanos rematados con jambas. Sin embargo, la mitad fue demolida para ampliar la calle de Aldama, además se encuentra dividida en varias partes para diversos giros comerciales.

En el registro notarial de la casa de Bernardo de Iriarte de manera fortuita se encontró información que permite ubicar de manera puntual la casa del conde de Casafiel, otro miembro distinguido de la aristocracia zacatecana de finales del siglo XVIII y principios del siglo XIX. Esto se obtiene por las colindancias de la propiedad de Iriarte al enunciar que este inmueble se encuentra en la calle de Tacuba en la acera que mira al oriente, esquina con el callejón de los Zapateros. Por el norte lindaba con la casa de los Condes de Casafiel y por el poniente con el arroyo principal.<sup>12</sup> El edificio se conserva hasta la actualidad, es de dos plantas aunque ha perdido varios elementos originales, mismos que son apreciados en la fotografía antigua, como el remate de pináculos de cantera, jambas, y los vanos en la planta inferior fueron ampliados para fines de actividad comercial. A pesar de las modificaciones la finca muestra algunos visos del linaje nobiliario que se distinguió por poseer poder económico y peso político no sólo de Zacatecas, sino también en regiones cercanas. Justamente el título de Conde de Casafiel se debió a los méritos obtenidos por la pacificación de los pueblos indígenas de Venado y Hedionda, en el actual altiplano potosino. Habitantes que, en 1767, se rebelaron contra las autoridades virreinales por estar inconformes a causa de la expulsión de los jesuitas; en respuesta se organizó un ejército dirigido por Francisco Javier de Aristorena y Lanz, alcalde mayor de las Salinas del Peñol Blanco y miembro de una prominente familia zacatecana destacada en la minería

<sup>12</sup> *Idem*.



Figura 4. Antigua casa de Bernardo de Iriarte, ubicada en esquina, entre las calles Allende y Tacuba. A un lado se encuentra lo que fue la casa del Conde de Casafiel, en la actualidad un hotel. Fotografía: Limonar Soto Salazar, 2021.

y en puestos de gobierno.<sup>13</sup> Aristorena y Lanz reprimió a sangre y fuego la rebeldía indígena, siendo éste uno de sus méritos para obtener en 1777 el título nobiliario, siendo su residencia en la mencionada casa de la calle de Tacuba, inmueble que seguiría en posesión de sus descendientes por varias generaciones<sup>14</sup> (figura 4).

Un descendiente de la nobleza zacatecana de quien se puede identificar la propiedad de inmuebles en los fondos notariales es el célebre poeta, dramaturgo y militante liberal Fernando Calderón, cuyos antepasados fueron los Condes de Santa Rosa.<sup>15</sup> Él fue poseedor de varias casas que fueron le-

gado de su familia, que ciertamente no entran en el tipo de casas señoriales, pero se encuentran en el primer cuadro de la ciudad, conservando algunas de ellas su fisonomía original, encontrando entre sus materiales de construcción la piedra en cantera, mampostería de adobe y techos de vigas. Bienes que fueron herencia del antiguo Condado de Santa Rosa, estirpe nobiliaria de la que descendía Calderón. Entre las viviendas de su posesión se encontraba una ubicada en lo que hoy se denomina calle Doctor Hierro con esquina Plazuela de la Caja. Este inmueble fue vendido a Felipa Medina de Casali por 300 pesos y se componía de sala, recámara, pasadizo y un corralito, teniendo 3 y media varas de frente y 12 y media de fondo, además de una cochera con 6 varas de frente y de fondo 10.<sup>16</sup>

Una más de las propiedades identificadas son una casa en la calle de la Compañía, dos en el callejón llamado del Estado, una de dos plantas en el callejón del Santero, una más en la calle de San Juan de Dios el Viejo. Algunas de estas fincas fueron vendidas por varios cientos de pesos. Además de la misma casa que Fernando Calderón utilizaba como residencia en la calle Tacuba, inmueble que fue rentado a Guillermo Pollard por 81 pesos mensuales durante un periodo de 3 años.<sup>17</sup> Pero los bienes del célebre dramaturgo y activo liberal no se limitaron a posesiones urbanas, también contaba con haciendas en varios puntos en el estado de Zacatecas, sin duda algunas de ellas, si no es que todas, fueron herencia de sus antepasados que ostentaron el título nobiliario del Condado de Santa Rosa. Entre estos bienes se encuentran las haciendas de Santa Fe, Buenavista y Huacareo.<sup>18</sup>

<sup>13</sup> Eugene B. Sego, *Aliados y adversarios: los colonos tlaxcaltecas en la frontera septentrional de Nueva España*, México, El Colegio de San Luis / Gobierno del Estado de Tlaxcala / Centro de Investigaciones Históricas de San Luis Potosí, 1998, p. 227.

<sup>14</sup> Frédérique Langué, *Los señores de Zacatecas. Una aristocracia minera del siglo XVIII novohispano*, op. cit., p. 198. En los padrones eclesiásticos elaborados poco después de la independencia, la familia Aristorena es registrada como habitante del inmueble.

<sup>15</sup> Fernando Calderón, *Obras poéticas*, México, Universidad Autónoma de Zacatecas, 1986 p. 7. Calderón se distinguió en la primera mitad el siglo XIX de manera extraordinaria en los ámbitos literario y editorial, considerado uno de los principales iniciadores del romanticismo mexicano. Nació en Guadalajara el 26 de julio de 1809 y falleció en la villa de Ojocaliente, Zacatecas, el 18 de enero de 1845.

<sup>16</sup> AHEZ, fondo Notarías, serie José Gregorio Ferniza, libro 2, 14 de julio de 1832, ff. 26v y 28f-29f.

<sup>17</sup> *Ibidem*, libro 2, 2 de agosto de 1832, ff. 29v, 31f-35f; libro 5, 13 de marzo de 1835, ff. 10-12v, y 26 de septiembre de 1835, ff. 66f-68v.

<sup>18</sup> AHEZ, fondo Notarías, serie Juan José Acosta, libro 8, 12 de agosto de 1834, ff. 53f-55v; serie José Gregorio Ferniza, libro

## Viviendas de arquitectura vernácula

Las indagaciones en los registros notariales no sólo dan luz de las fincas de dimensiones relevantes, sino también permiten conocer las pequeñas propiedades que se encontraban diseminadas en los barrios zacatecanos, en la periferia e incluso en áreas céntricas. En la actualidad, la importancia de los inmuebles de arquitectura vernácula radica en que son la parte mayoritaria de la conformación urbana de Zacatecas, sumando miles.<sup>19</sup> En los fondos notariales son numerosos los registros de compra-venta, renta, establecimientos de tiendas, heredades, hipotecas, entre otros tipos de documentos.

De los cientos de casos identificados se cita aquí la venta de una casa el 18 de junio de 1884, celebrada ante el notario Florentino Hernández.<sup>20</sup> De esta finca se indicó su ubicación en el callejón de San Pedro Nolasco, se detalló que está compuesta de dos plantas y poseía alcaicería con vista al sur. El vendedor fue Juan C. González, quien la entregó a Aurelia Hierro de Bonilla, esposa del destacado científico, meteorólogo y catedrático zacatecano José Árbol y Bonilla. Un aspecto a subrayar de este testimonio notarial es el ejemplo de la exactitud en la ubicación de la finca, porque además de mencionar el número de la casa y calle, también se agregaron los números de cuartel y manzana. Esta

minuciosidad estaría cada vez más presente en los libros de notario de finales del siglo XIX.

Llama la atención que se encuentran casos de particulares que llegan a contar con gran número de casas, que en los registros de notario las mencionan que son de manufactura y dimensiones modestas, sus dueños pueden consignarse como grandes propietarios de bienes inmuebles. Un ejemplo de lo anterior se encuentra en Eusebio Carrillo y su esposa María Atenógenes Carlos de Godoy, quienes en diversas actas notariales llevaron a cabo una recurrente actividad de compra y venta de diversas propiedades inmuebles. Uno de los expedientes que destaca corresponde a la escritura de la herencia que dejaba Carrillo a su esposa, en el que se levanta un inventario de los bienes del testador, en el que entre otras cosas heredaba alrededor de medio centenar de casas-habitación distribuidas por varios puntos de la capital zacatecana, como enseguida se detalla una selección de sus propiedades<sup>21</sup> (cuadro 1).

Como se observa, las propiedades de bienes inmuebles de Eusebio Carrillo y María Atenógenes Carlos de Godoy se encontraban en varios puntos, algunos céntricos y otros en barrios periféricos como lo fueron los barrios de San Pedro, el Niño, el Barrio Nuevo, la plazuela del Carbón y el Rebote, barrios situados en la parte sur de la ciudad, zona que inició su crecimiento entre el tránsito del siglo XVIII al XIX, de ahí justamente el nombre del mencionado Barrio Nuevo. Dicho suburbio se caracteriza por contar en la actualidad con un gran número de casas-habitación de manufactura decimonónica.

Según el protocolo notarial, las viviendas presentadas en el cuadro 1 cuentan con diversos tipos constructivos. La principal se encuentra en el si-

5, 10 de octubre de 1835, ff. 73f-75v; libro 6, 28-30 de mayo de 1836, ff. 76f-78v.

<sup>19</sup> Francis D.K. Ching en su *Diccionario visual de arquitectura*, en su segunda edición publicada por la editorial Gustavo Gili en Barcelona en el año 2015, señala como arquitectura vernácula la que manifiesta técnicas constructivas basadas en las formas y materiales de un periodo, región o grupo humano en concretos. En el caso de la ciudad de Zacatecas, en ella predomina una cantidad de inmuebles que se adaptaron a la sinuosa topografía originada por la cañada y cerros circundantes, además del uso de adobe y hierro como materiales constructivos.

<sup>20</sup> AHEZ, fondo Notarías, serie Florentino Hernández, libro 6, 18 de junio de 1884, ff. 81f, 81v y 82f.

<sup>21</sup> AHEZ, fondo Notarías, serie José Gregorio Ferniza, libro 6, 23 de abril de 1836, ff. 62f-67f.



Figura 5. Plano de la ciudad de Zacatecas por el Cuerpo Nacional de Ingenieros, ca. 1850. Mapoteca Manuel Orozco y Berra, número clasificador 892-OYB-7241-B.



Figura 6. Detalle del Plano de la ciudad de Zacatecas por el Cuerpo Nacional de Ingenieros ca. 1850. Mapoteca Manuel Orozco y Berra, número clasificador 892-OYB-7241-B. En el margen izquierdo, el plano señala la ubicación del Barrio Nuevo, la plazuela del Carbón, el barrio del Rebote, entre otros sitios.



Cuadro 1. *Propiedades de Eusebio Carrillo y su esposa María Atenógenes Carlos de Godoy*

| <i>Propiedad</i>                                | <i>Superficie (metros)</i>       | <i>Valor (pesos)</i> |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Casa de altos y bajos situada en la Plaza Mayor | 17.80 de frente y 26.81 de fondo | 9 480.0              |
| Casa de bajos ubicada en el barrio del Rebote   | 5.02 de frente y 6.07 de fondo   | 76.1                 |
| Casa en el cruce del callejón de San Cayetano   | 3.35 de frente y 9.21 de fondo   | 113.6                |
| Casa ubicada en la calle de la Alegría          | 5.86 de frente y 18.85 de fondo  | 224.0                |
| Casa en la plazuela del Carbón                  | 3.35 de frente y 21.78 de fondo  | 311.5                |
| Casa ubicada en la calle del Turquito           | 8.38 de frente y 4.60 de fondo   | 205.6                |
| Casa en la calle de San Pedro                   | 4.60 de frente y 6.28 de fondo   | 107.0                |
| Casa ubicada en el Barrio Nuevo                 | 4.19 de frente y 11.31 de fondo  | 167.2                |
| Casa en el barrio del Niño                      | 5.86 de frente y 5.86 de fondo   | 99.4                 |
| Casa ubicada en la falda de la Bufa             | 6.70 de frente y 5.02 de fondo   | 63.9                 |

Fuente: AHEZ, fondo Notarías, serie José Gregorio Ferniza, libro 6, 23 de abril de 1836, ff. 62f-67f.

El barrio más céntrico de la ciudad, la del valor de mayor cuantía, construida en dos plantas con siete habitaciones en cada una, además de varias áreas de servicio. La superficie casi alcanza los 500 metros cuadrados, comparable a las casas señoriales de la Ciudad de México.<sup>22</sup> En contraste, en el barrio del Rebote se ubica una finca señalada como de bajos, lo que indica que sólo era de una planta y de poca amplitud dado que apenas si alcanza los 30 metros cuadrados. En esta tipología entra el resto de los predios reseñados en el cuadro, de dimensiones reducidas y con espacios básicos para ser habitados, como son sala, cocina y corral. También su ubicación determinaba su valor, siendo menor al encontrarse fuera del área céntrica de la población<sup>23</sup> (figuras 5 y 6).

## Conclusiones

Entablar una profunda investigación en los acervos de protocolos notariales permite contar con elementos de información histórica con respec-

to a la edificación y la propiedad de un inmueble, como así se demuestra en el ejemplo de la casa del potentado minero Bernardo de Iriarte y Sobrados. Pero los resultados de la indagación van más allá de estos datos, pues también se puede advertir las tendencias de crecimiento, poblamiento de barrios y ocupación de viviendas que se dieron en determinada etapa, como así se advierte en las propiedades de se manifiestan en el protocolo notarial de Eusebio Carrillo y su esposa. Es así como las fuentes notariales nos aproximan a un retrato urbano en el que puede dilucidarse las condiciones de vida de los hombres y mujeres, aspectos como las condiciones socioeconómicas de los dueños y moradores de las viviendas, el poder adquisitivo, la comodidad y el lujo, la vivienda propia frente al arrendamiento, los materiales de construcción, sin duda aristas a observar en los libros de notarios.

La visión obtenida de la ciudad a partir de sus lecturas arquitectónicas realizadas sobre el mismo inmueble, es hasta ahora un cuadro incompleto que puede ser complementado con los bastos expedientes que aún no han sido estudiados a fondo ni meticulosamente, los que indudablemente enriquecerán y darán cuenta de nuevos elementos tangibles poseedores de una riqueza histórica que

<sup>22</sup> Pilar Gonzalbo, "Familias y viviendas en la capital del virreinato" en Rosalva Loreto, *Casa, viviendas y hogares en la historia de México*, México, El Colegio de México, 2001, p. 84.

<sup>23</sup> *Ibidem*, p. 87.

---

valdrá la pena redescubrir y salvaguardar. A partir de esta idea, el trabajo de la heurística documental encuentra su utilidad en la labor de conservación de los monumentos históricos, sean antiguas casas señoriales o pequeñas casas-habitación, siendo en este último ámbito donde se encuentran la mayoría de los inmuebles del Centro Histórico de la ciudad de Zacatecas.

En este tenor, se puede abonar en los elementos científicos que requiere dicha conservación, específicamente al documentar el origen y desarrollo constructivo, en otras palabras, el transcurso vital del edificio.<sup>24</sup> En el Instituto Nacional de Antropología e Historia, incluso en organismos como

el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, se plantea la investigación histórica como parte de las acciones para la conservación y restauración del patrimonio arquitectónico. Al respecto, una de las principales aportaciones de la investigación es el conocimiento que se debe tener en torno a la concepción e importancia del edificio. Expuesto lo anterior, queda patente la extraordinaria riqueza de información que se resguarda en los archivos históricos, de manera particular en los libros de protocolos de notarios. Afortunadamente, en México, un elevado número de poblaciones poseen amplios fondos notariales disponibles para la consulta del investigador.

<sup>24</sup> Jorge Rolando García Perdigón "La investigación histórica en los proyectos de gestión del patrimonio construido. Propuesta metodológica", *Revista de Museología Kóot*, núm. 6, 2015, p. 123.