



Casa Abierta al Tiempo

**Universidad Autónoma Metropolitana
Unidad Iztapalapa**

División de Ciencia Sociales y Humanidades

Departamento de Filosofía

Las inversiones del convento de San Bernardo en el siglo XVIII

Tesis que presenta el alumno

Miguel Angel Sedano Ruiz

95330877



Para la obtencion del grado de

Licenciado en Historia

Asesor

María del Pilar Martínez López-Cano

Mayo de 2000

*Federico Nazarián
Coord. de la
Licenciatura en
Historia.*

*A mis padres
Profra. Yolanda Ruiz Cazarez y
profr. Miguel Angel Sedano P.
que sin dudarlo creyeron en mí,
así como por su apoyo incondicional
que me brindaron.*

Reconocimientos

Agradezco en primer lugar a la Dra. Ma. del Pilar Martínez López-Cano, quien me asesoró en este estudio. Su dedicación y paciencia fueron de gran ayuda para la conclusión de esta investigación. No puedo dejar de mencionar y reconocer sus buenos comentarios, que me serán de gran ayuda en futuras investigaciones.

Mi reconocimiento también a mis hermanos, Argelia, Beto y Yolanda, así como a Graciela Macedo, que me apoyaron para el buen fin de esta investigación.

SIGLAS

AGNM	Archivo General de la Nación de México
BN	Fondo de <i>Bienes Nacionales</i> del AGNM
AHH (T y C)	Fondo de <i>Archivo Histórico de Hacienda (Templos y conventos)</i> del AGNM.

EQUIVALENCIAS

1 peso	8 reales o tomines
1 real o tomin	12 granos

INDICE

Introducción.....	10
<i>Capítulo I. Datos generales sobre el convento de San Bernardo.....</i>	<i>12</i>
1.- De la fundación a la exclaustación.....	12
2.- Ingresos y egresos del convento de San Bernardo.....	22
3.- Las inversiones del convento.....	29
<i>Capítulo II. Las inversiones en bienes raíces por parte del convento de San Bernardo.....</i>	<i>32</i>
1.- Evolución de la inversión en bienes inmuebles por parte del convento de San Bernardo.....	35
2.- Descripción y valor de los inmuebles.....	39
A. Las casas solas.....	43
B. Casas de vecindad.....	46
C. Las accesorias.....	51
3.- Renta y valor de los bienes inmuebles del convento.....	54
4.- La ubicación de las propiedades del convento de San Bernardo.....	60
5.- Algunas estrategias en la inversión de inmuebles.....	63
<i>Capítulo III. Inversiones del convento de San Bernardo por medio del otorgamiento del crédito</i>	<i>70</i>
1.- Características del crédito eclesiástico.....	70
1.- Principales aportes y debates.....	71
2.- Los mecanismos.....	74
- El censo consignativo.....	74
- El depósito irregular.....	75
3.- La situación de los conventos frente al crédito.....	79
2.- Actividad crediticia del convento de San Bernardo.....	82
1.- Censos consignativos (redimibles) a favor del convento de San Bernardo.....	86
2.- Depósitos irregulares a favor del convento de San Bernardo.....	88
3.- Garantías.....	91
4.- Deudores.....	94
5.- Censos y depósitos en "litigio".....	96
Conclusiones.....	101
Epilogo.....	104
Apéndices.....	107
Apéndice I.....	107
Apéndice II.....	117
Apéndice III.....	129
Bibliografía.....	142

INDICE DE CUADROS, GRAFICAS Y PLANOS.

Cuadros

Capítulo I.

1- Expansión de la orden concepcionista en la Nueva España.....	14
2- Número de religiosas del convento de San Bernardo (siglos XVII al XIX).....	20
3- Obras Pías que administraba el convento de San Bernardo en 1744.....	25
4- Gastos del convento de San Bernardo en 1744.....	29

Capítulo II.

1- Evolución de la renta y de la inversión en inmuebles urbanos por parte del convento de San Bernardo (1656-1848).....	38
2- Descripción de las 22 propiedades que arrendaba el convento de San Bernardo en 1786.....	43
3- Casas "grandes" y "chicas" que arrendaba el convento de San Bernardo en 1786.....	45
4- Grado de ocupación de las 22 propiedades que arrendaba el convento de San Bernardo en 1786.....	57
5- Calles y cuarteles en donde tenía casas que arrendaba el convento de San Bernardo en 1786.....	61
6- Ubicación de las propiedades del convento y renta anual en 1786.....	63

Capítulo III.

1- Inversiones del convento de San Bernardo.....	85
2- Censos consignativos a favor del convento de San Bernardo.....	87
3- Depósitos irregulares a favor del convento de San Bernardo.....	90
4- 1656: Hipotecas y gravámenes.....	92
5- Desglose de unidades productivas (1656).....	93
6- Rangos de los principales de los censos consignativos y depósitos irregulares al corriente y en litigio a favor del convento de San Bernardo en 1786.....	96
7- Censos consignativos y depósitos irregulares en litigio en 1786.....	98
8- Porcentaje de los censos consignativos y depósitos irregulares en litigio a favor del convento de San Bernardo en 1786.....	98
9- Garantías de los censos y depósitos al corriente y en litigio del convento de San Bernardo en 1786.....	99
10- Hipotecas/gravámenes como garantías de los censos y depósitos solicitados al convento de San Bernardo en 1786.....	100

Apéndice I.

1- Organización interna del convento de San Bernardo en 1729.....	108
2- Fundación de los conventos de monjas. Ciudad de México.....	110
3- Inversiones de los conventos de religiosas de México en 1744.....	111
4- Algunos de los gastos de los conventos de religiosas de la ciudad de México en la primera mitad del siglo XVIII.....	112
5- Gastos del convento de San Bernardo. 1653-1656.....	113
6- Gastos del convento de San Bernardo en 1682.....	114

Apéndice II.

1- Propiedades de los conventos de monjas de la ciudad de México según el padrón de 1848.....	118
2- Ubicación de las casas del convento de San Bernardo en 1786.....	119
3- Inversiones del convento de San Bernardo.....	121
4- Descripción de las propiedades del convento de San Bernardo en 1786.....	122
5- Prendas que dejaron algunos inquilinos en 1780 por las deudas del arrendamiento.....	123
6- Ejemplo de un recibo de arrendamiento en 1800-1820.....	127

Apéndice III.

1- Inversiones de capital mediante préstamos.....	130
2- Inversiones de conventos de monjas de la ciudad de México. 1750-1751.....	131
3- Garantías recibidas por el convento de San Bernardo en 1656.....	132
4- Garantías recibidas por el convento de San Bernardo en 1786.....	133
5- Censos y depósitos al corriente y en litigio en 1744, 1780, 1786.....	134
6- Censos corrientes a favor del convento de San Bernardo en 1786.....	135
7- Depósitos irregulares a favor del convento de San Bernardo en 1786.....	136
8- Censos y depósitos "litigiosos" (julio 1786).....	138

Gráficas

Capítulo II.

1- Inversiones en bienes raíces por el convento de San Bernardo.....	36
2- Adquisición de propiedades del convento de San Bernardo.....	36

Capítulo III.

1- Inversiones en crédito y bienes raíces por parte del convento de San Bernardo.....	83
2- Inversión en censos consignativos por el convento de San Bernardo.....	87
3- Inversiones en censos y depósitos por el convento de San Bernardo.....	88
4- Inversiones en depósitos irregulares por el convento de San Bernardo.....	91

Conclusión

- Inversiones del convento de San Bernardo: censos, depósitos, bienes raíces.....	102
---	-----

Apéndice III.

1- Inversiones del convento de San Bernardo en 1656.....	140
2- Inversiones del convento de San Bernardo en 1682.....	140
3- Inversiones del convento de San Bernardo en 1744.....	140
4- Inversiones del convento de San Bernardo en 1780.....	141
5- Inversiones del convento de San Bernardo en 1786.....	141

Planos

Apéndice I

1- Ubicación del convento de san Bernardo dentro de los 8 cuarteles mayores de la ciudad de México (1842).....	115
2- Ubicación del convento de San Bernardo dentro de los 32 cuarteles menores de la ciudad de México (1853).....	116

Apéndice II

1- Ubicación de las propiedades del convento de San Bernardo en 1786.....	128
---	-----

Introducción.

En la época colonial, los conventos de monjas participaron de manera muy activa en asuntos económicos, por lo que es necesario realizar estudios más profundos sobre su contribución a la economía novohispana y, en particular de la ciudad de México.

La presente investigación tiene como objetivo estudiar la actividad económica del convento de San Bernardo en el siglo XVIII, por medio de sus inversiones en dos grandes rubros: el del arrendamiento de inmuebles y el del crédito, y relacionarlos con los cambios que se produjeron en la sociedad y economía novohispana, en esa centuria.

Si bien existen muchos estudios sobre el crédito eclesiástico, no sucede lo mismo con las inversiones que poseían las instituciones eclesiásticas en inmuebles urbanos, curiosamente cuando en el siglo XVIII, muy especialmente en su segunda mitad, esta fue la principal inversión de los conventos, al menos, de los de la ciudad de México.

El estudio de la actividad económica del convento de San Bernardo, es importante además porque hasta el momento, lo poco que sabemos sobre el convento ha formado parte de trabajos que se encargan de estudiar la situación general de los conventos en el siglo XVIII, sin detenerse en investigar casos particulares.

La presente investigación está basada en documentos de cuentas presentadas por los administradores que tuvo el convento en distintos años del siglo XVIII, que se generaron, con motivo del cambio de administración en la mayordomía del convento, o ante el cambio de prioras, cuando éstas se encargaban de la administración directa, o por solicitud de las autoridades virreinales o de la corona española. La información se complementó con bibliografía especializada, que permitió comparar la evolución de las rentas e inversiones

del convento, en aras de la ciudad de México, así como de algunos documentos de las décadas finales del siglo XVII y primera mitad del siglo XIX.

El libro está organizado en tres capítulos. En el primero se ofrece un pequeño resumen sobre algunos datos del convento, como su fundación, administración, organización interna, etc., en donde se abordan cuestiones sociales del convento, y se esboza su funcionamiento económico, sus principales ingresos y gastos y se compara su nivel de inversiones con los demás conventos de la ciudad de México en el siglo XVIII.

El segundo capítulo está dedicado al análisis de las inversiones que tema el convento en bienes raíces por medio del arrendamiento, así como la evolución que tuvo la adquisición de propiedades durante el tiempo de existencia del convento.

Finalmente el tercer capítulo se estudia la actividad crediticia del convento, los mecanismos que utilizó para conceder préstamos, sus características y los montos de las inversiones en este rubro.

*CAPÍTULO I. Datos generales sobre el convento de San Bernardo.**1. De la promulgación de la exaltación*

Instancias de la reina Beatriz de Silva, quien convenció a la reina Isabel la Católica de fundar una orden dedicada a honrar el misterio de la Inmaculada Concepción, se logró que en 1493 el papa Inocencio VIII aprobara mediante una bula la orden concepcionista dándole la regla del Cister (orden religiosa de San Bernardo), y la colocó bajo la jurisdicción ordinaria.

La reina de España donó los palacios de Galiana y la iglesia de Santa Fe para que allí se estableciera Beatriz con un grupo de jóvenes que abrazarían el nascente instituto. Pero en el mismo año de 1498 Beatriz cayó enferma, profesando en su lecho de muerte como la primera monja de la orden concepcionista. Siguiendo su deseo, fray Juan de Tolosa llevó adelante la obra de doña Beatriz, dándole hábito a doce novicias y nombrando abadesa o superiora a doña Felipa de Silva quien era su sobrina. Entonces las monjas abandonaron la regla del Cister y siguieron las de Santa Clara. Oficialmente quedaron sujetas a los franciscanos por orden de Alejandro VI. en 1501. No fue sino hasta 1511 cuando el papa Julio II les otorgó una regla particular y las colocó nuevamente bajo la jurisdicción del clero secular.¹

A la conquista material de América le sucedió la conquista espiritual hacia los conquistados, pero estos no eran los únicos que necesitaban la formación del espíritu cristiano. Junto con los conquistadores llegaron sus esposas y sus hijas, para lo cual, se

¹ Muriel, Josefina. Los conventos de monjas en la Nueva España, Ed. Santiago, México, 1946, p 16-17.

penó en conventos de monjas, en donde se les inculcaba una rigurosa disciplina, alejadas de las distracciones que les iba a llegar a la edad de tomar estado.

La orden concepcionista se estableció en la ciudad de México entre 1530 y 1540. Esta orden fue una de las más extendidas y la que fundó más conventos en la Nueva España. Unos meses de un siglo después de su llegada lograron fundar siete conventos dentro de la capital, con sus siete ejemplares templos, con un toque arquitectónico característico de la época colonial.

De la orden concepcionista nacieron en la ciudad de México los conventos de Regina Coeli (1570), Jesús María (1580), La Encarnación (1594) Santa Inés (1600), San José de Guadalupe (1610) y Nuestra Señora de la Balvanera (1619). De Regina Coeli, a su vez, se desprendieron varios conventos, entre ellos, en la capital virreinal, nació el convento de San Bernardo² (cuadro 1).

² Además las monjas concepcionistas fundaron conventos de órdenes religiosas que no existían en Nueva España. De Jesús María nació el primer convento de carmelitas descalzas llamado San José. De La Concepción nació el de San Jerónimo de monjas agustinas. No había clarisas por lo que una monja de La Concepción salió a enseñar la vida religiosa a las fundadoras del convento de Santa Clara (cuadro 1).

- Cuadro 1 -

Expansión de la orden Concepcionista en la Nueva España.

La concepción México 1530-1540	{	1570.- Regina Coeli México	{	1576.- Regina Coeli Oaxaca
				1636.- San Bernardo México
				1756.- La Concepción San Miguel en Grande
		1578.- La Concepción Guadalajara	{	La Trinidad Puebla
		1580.- Jesús María México		
		1593.- La Concepción Puebla		
		1594.- La Encarnación México		
		1596.- La Consolación Mérida		
		1600.- Santa Inés México		
		1619.- Nuestra Señora de Balvanera México		
		1610.- San José de Gracia México		

Fuente. Muriel, Josefina. Los conventos de monjas en la Nueva España, Santiago, México, 1946, p. 138.

Nuestra Señora de Guadalupe y Padre San Bernardo, de la orden concepcionista fue fundado en 1636.³ En 1621 murió en la ciudad de México, don Juan Márquez Orozco, un

³ Ubicado dentro del cuartel mayor número 3 —véase plano 1—, y dentro del cuartel menor 9 —véase plano 2— Actualmente se encuentra en la Avenida 20 de Noviembre (antes llamada el callejón de la carnicería, que más tarde se nombró callejón de la Diputación, por razón de su cercanía con la sede del Ayuntamiento. Después de 1871 el rumbo se bautizó con el nombre de la Calle de la Perla, y después de los años treinta de este siglo, se denominó de calle 20 de noviembre: Gibanel, "Avenida 20 de noviembre. Una perla de asfalto" en *Gaceta Convite*, Junio de 1999, Año I, Número 7, p. 6-7) esquina con Venustiano Carranza conocida en 1790, como calle de San Bernardo por la ubicación de dicho convento. No olvidemos que la división territorial de la ciudad de México era

prestigiado y acaudalado comerciante, quien donó su casa y sus bienes que ascendían a 60,000 pesos, para que con ambos legados, se formara un convento de monjas del Císter,⁴ orden que entonces no existía en México. Sus albaceas intentaron satisfacer los deseos del ya finado, lo cual no se llevó a cabo, pues las monjas del Císter no pudieron viajar desde la metrópoli a Nueva España.

Al ver esta oportunidad, las hermanas de don Juan, que eran religiosas profesas del convento de Regina, y que estaban además en pleito con esta comunidad a causa de política electoral, y deseando abandonar aquel convento, alegaron que era mejor cumplir en parte, que dejar de cumplir totalmente el deseo de su hermano, y pidieron se les concediese licencia para fundar un monasterio no del cister, si no de la orden a la cual ellas pertenecían, es decir, concepcionista.⁵

Al ser su propuesta aceptada, se modificó y adaptó la casa legada, y en la misma se edificó un templo. En 1636 se inauguró el convento bajo el nombre de San Bernardo.⁶

Después de algunos años, el jueves 26 de junio de 1685⁷, la casa se derrumbó y se levantó un nuevo convento ex profeso, junto con el nuevo y esplendoroso templo que

tanto de tipo civil como eclesiástica. De esta última, la división se dio por medio de 13 parroquias con territorios proporcionados. La división civil quedó dividida en 8 cuarteles mayores y 32 cuarteles menores, controlados por alcaldes de barrio. Estas divisiones tanto civiles como eclesiásticas permitían una vigilancia más eficaz e inmediata. Lozano Armendares, Teresa, La criminalidad en la ciudad de México 1800-1821, UNAM, México, 1987, p. 23-25.

⁴ Arróniz, Marcos. Manual del viajero en México, Instituto Mora (colección facsimiles), México, Primera edición en facsimilar 1991 (primera edición en 1858), p. 88.

⁵ Muriel, *Op. Cit.* p.133.

⁶ Alfaro y Piña Luis "Relación descriptiva de iglesias y conventos de México", Ed. M. De Villanueva, pág. 94 y 95, y 97. En Josefina Muriel *Op. Cit.*

⁷ Asistieron con barretas el provisor Dr. Don Diego de la Sierra, el patrón don José Retes, y más de treinta clérigos. La primera piedra se puso el 24 de junio de 1685, y se bendijo el 18 de junio de 1690, en cuya tarde el provisor Dr. Don Diego de la Sierra metió al convento nuevo a las religiosas con cruz alta y ciriales, cantándose el *Te Deum laudamus*, y el 24 del mismo mes se hizo la dedicación, todo a costa de sus patronos. Arróniz, Marcos. Manual del viajero en México, Instituto Mora (colección facsimiles), México, Primera edición en facsimilar 1991 (primera edición en 1858), p. 88-89.

construía a su costa don José de Retes Largache, en honor a la Santísima Virgen de Guadalupe por la devoción que le tenía. Don José era un acaudalado comerciante y poseía una gran riqueza, por lo que se logró la realización sin más percances.

Estableció con las monjas un patronato, en cuyo documento se acordó que don José otorgaría al monasterio 170,000 pesos,⁸ así como la construcción de un templo, quedando exento de la obligación de conceder otra ayuda.⁹ Disfrutaría además de privilegios de los patronos en los actos públicos y privados del convento, sería sepultado ahí y dejaría el patronato en herencia. Como contrapartida, las monjas se comprometieron a una serie de servicios y obligaciones religiosos eternamente.

Entre 1685 y 1691 se encargó de la construcción del hermoso templo al arquitecto Juan de Zepeda¹⁰. La fachada barroca, con columnas de estrías móviles y salomónicas, y riquísima labor en piedra, en los frisos y remate, son obra del maestro cantero Nicolás de Coxarrubias; mientras que las estatuas de San Bernardo y la Virgen de Guadalupe son de alabastro poblano.¹¹ La primera piedra fue colocada en 1685. A la ceremonia acudieron los altos miembros del clero.

⁸ Muriel, Josefina. *Los conventos de monjas en...*, *Op. Cit.*, p. 134.

⁹ Este dato difiere con el que nos presenta María Teresa Huerta, pues según ella la cantidad que otorgó Retes Largacha fue de 80,000 pesos con la finalidad de que se le concediera el patronato del convento junto con su esposa, hijos y herederos. Huerta, María Teresa. "Los Retes: prototipo del mercader de plata novohispano en la segunda mitad del siglo XVII" en Amaya Garritz (coord.) *Los vascos en las regiones de México, siglo XVI-XX*, UNAM/Ministerio de cultura del gobierno Vasco/Instituto Vasco-Mexicano de desarrollo, México, 1997, p. 81.

¹⁰ La primera etapa de la construcción del convento en la década de veinte del siglo XVII, estuvo a cargo del maestro de arquitectura, Andrés de Valdivia. AGNM, *Bienes Nacionales*, (1629), Legajo 140, Expediente 17.

¹¹ De la Maza, Francisco. *La ciudad de México en el siglo XVII*, F.C.E.-SEP (Lecturas mexicanas #95), México, 1985, p.49.

Por azares del destino, José Retes murió y no pudo ver terminada su obra, pero bajo la dirección de su sobrino don Domingo Retes y su esposa doña Teresa de Retes y Paz, la construcción llegó a feliz término.

La obra se apresuró porque el cadáver de don José Retes iba a ser sepultado en el templo que se estaba levantando. Gracias a la rapidez del trabajo, el día 18 de junio de 1690 se bendijo la iglesia¹²; seis días después se verificó la dedicación, poniéndosele el nombre de Nuestra Señora de Guadalupe y San Bernardo¹³. A la inauguración, siguieron nueve días de festejos, a los cuales concurrieron representantes de los dominicos, agustinos, franciscanos, carmelitas, mercedarios, jesuitas, así como del clero secular. Los más notables predicadores abordaron la cátedra sagrada, junto con la lectura de los versos que Sor Juana Inés de la Cruz compuso para la ocasión.¹⁴

Después de algunos meses don Domingo de Retes inició los preparativos para trasladar el cadáver de su suegro y tío, que permanecía embalsamado en la capilla de la Cena, de la Catedral, al cuidado de los miembros de la Archicofradía del Santísimo Sacramento de la que había sido mayordomo. La procesión se organizó con las órdenes, cofradías, etc., donde se llevó de forma solemne el cuerpo de don José Retes vestido con el

¹² En el siglo XVIII, la iglesia se reconstruyó y se dedicó el 28 de septiembre de 1777. Arróniz, Marcos. *Manual del viajero en México*, Instituto Mora (colección facsímiles), México, Primera edición en facsimilar 1991 (primera edición en 1858), p. 89, *Op. cit.* Se puede hablar, por tanto, de tres etapas de construcción del convento de San Bernardo durante los siglos XVII y XVIII, la primera en la década de los veinte del XVII gracias al patrón Juan Márquez Orozco, la segunda en la década de los treinta a expensas del nuevo patrón José de Retes Largache (comerciante) y la tercera en la década de los setenta del siglo XVIII.

¹³ Aunque en algunos documentos de la época, aparece con el nombre de Nuestra Señora de Guadalupe y Padre San Bernardo Abbad.

¹⁴ Muriel, Josefina. *Los conventos de monjas en la Nueva España*, Santiago, México, 1946, p. 134.

hábito de la orden militar de Santiago, hacia la iglesia de San Bernardo, sepultándosele bajo el altar Mayor en medio de suntuosas y severas ceremonias.¹⁵

Don Domingo y doña Teresa de Retes recibieron el 28 de mayo de 1692 el título de marqueses de San Jorge. Doña Teresa murió cuatro años después de este acontecimiento, y el marqués el año de 1707 "en total insolvencia".¹⁶ No dejaron sucesión del patronato. Se ignora en quiénes fue recayendo, sólo se sabe de doña María Guadalupe de Moncada y Berrio, tercera nieta de un primo hermano de don Domingo, quien, al tiempo que revalidó el título de nobleza de éste, aunque cambiándole el nombre de San Jorge por el de San Román, reconoció para sí, el patronato del monasterio de San Bernardo. Se ignora a los siguientes patronos así como el año en que terminó el patronato.¹⁷

Las monjas del convento de San Bernardo vestían un sencillo traje azul y blanco. El hábito blanco tiene cordón franciscano del mismo color, mangas plisadas muy amplias que dejan ver otras mangas de una tela más delgada, también plisadas. El escapulario es blanco, lleva medalla de pecho y, en la acuarela firmada, se observa el adorno del escapulario, un plisado en sentido horizontal. Como en el caso de San Jerónimo, una franja azul asoma en la parte inferior del hábito, el velo negro y toca blanca cubren un poco al frente. el rosario negro está colgado de un lado. Como miembro de una orden de descalzas lleva zapatos, que son negros¹⁸. Profesaban la instrucción concepcionista, y al igual que las demás religiosas

¹⁵ Muriel, Josefina. *Los conventos de monjas en.....*, p. 135.

¹⁶ O'Gorman Edmundo. *Nobleza colonial.- Último tercio del SXVIII*. Boletín del Archivo General de la Nación. T. XIV, N°2, pág. 291. En Muriel, *Op. Cit.* pág. 135. ~~en cursiva~~

¹⁷ Muriel, p. 135. ~~op. cit. (en cursiva)~~

¹⁸ Amerlinck de Corsi, María Concepción. "Indumentaria y leyes de Reforma. Testimonios de un pintor costumbrista desconocido: Ramón Cueva" en Ramos Medina, Manuel (Compilador). *Historia de la Iglesia en el siglo XIX*. El Colegio de México, El Colegio de Michoacán, A.C., Instituto Mora, UAM-I (posgrado en humanidades), Condumex, México, 1998, p.310. Esta vestimenta puede corresponder a mediados del siglo XIX.

contaban con gran cantidad de criadas y algunas esclavas¹⁹; y en las primeras centurias no observaban la vida común. La oración no fue su única ocupación, ya que se encargaron también de instruir a las niñas, y a la elaboración de flores artificiales. Su forma de cocinar, distinguió a este convento, por los exquisitos dulces, bizcochos y tostadas que elaboraban para determinados enfermos que las monjas socorrían.²⁰

El número de religiosas varió entre los siglos XVII y XIX. En las últimas décadas del siglo XVII el convento albergaba entre 41 y 45 religiosas. En el siglo XVIII subió a 57; para descender abruptamente en el siglo XIX. En 1861 contaba sólo con 23 (cuadro 2).

Dentro de la orden, cada monja se ocupaba de una función que le permitía con el tiempo llegar a concursar para el puesto de madre superiora. En el apéndice I, tabla 1, se muestra la organización interna del convento de San Bernardo en 1729. En este año habitaban en el convento 57 religiosas²¹.

¹⁹ Véase, para la 2ª mitad del siglo XVII: AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6, Foja 25 y AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 262, Expediente 1, Foja 7.

²⁰ Muriel, Josefina. Los convento de monjas...., Op. Cit., p.136

- Cuadro 2 -

Número de religiosas del convento de San Bernardo
(siglos XVII al XIX) ²²

<u>Año</u>	<u>Número de religiosas</u>
1676	44
1680	41
1682	45
1689	55
1689-1701	49
1729	57
1744	57
1768	59
1861	23

Las religiosas ocupaban los oficios tres años, tiempo que transcurría para la elección de una nueva priora, la cual se encargaría de designar a las monjas del convento en los cargos. En el transcurso de esos tres años, ninguna monja podía abandonar su puesto, a no ser por mandato del señor vicario de esa iglesia.²³

Para mediados del siglo XIX, después de tantos años de esplendor, tanto el convento de San Bernardo como las demás instituciones eclesiásticas se vieron afectadas por las leyes de reforma.

²¹ Josefina Muriel Ibid. Pág. 516.

²² **Fuente.**

1676. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 242, Expediente 19.

1680. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 242, Expediente 10.

1682. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 262, Expediente 1.

1689. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda (Templos y Conventos)*, volumen 2369.

1689-1701. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, volumen 2368.

1729. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 156, Expediente 3.

1744. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3.

1768. AGNM, *Archivo histórico de hacienda (templos y conventos)*, volumen 2290.

1861. Muriel Josefina. *Los conventos de monjas en la Nueva España*, Ed. Santiago 1946, México, 1946, p.156.

²³ Véase en el apéndice I, la tabla 1.

Algunos representantes de la iglesia fueron desterrados de México, sus propiedades fueron rematadas a laicos, algunos edificios de culto se saquearon y derrumbaron; y los bienes de muchas corporaciones, se fraccionaron y vendieron a particulares²⁴. Los máximos beneficiados fueron los latifundistas que tenían hipotecadas sus propiedades con la iglesia, ya que pudieron recuperar sus propiedades pagando intereses muy bajos. Las propiedades urbanas fueron adquiridas tanto por nacionales como por extranjeros a costos muy por debajo del real²⁵. Muchos conventos de religiosas, entre ellos el de San Bernardo fueron suprimidos²⁶, obligando a las monjas a abandonarlos y refugiarse en otros, que por el momento no se habían suprimido.²⁷ En 1861 las monjas bernardinas tuvieron que refugiarse en el convento de San Jerónimo²⁸, con la esperanza de una pronta solución. A esto se sumó el abandono de muchos bienhechores, que no se acercaron a conceder ayuda por miedo a que también les incautaran sus bienes. Uno de los golpes más fuertes, tanto para los conventos de monjas como para las demás instituciones religiosas, fue el prohibirles dentro de la Constitución de 1857, la posesión de bienes.

Los conventos de monjas afectados por la exclaustación, se destruyeron con pretexto de abrir algunas avenidas y calles, o destinaron los edificios a los usos más diversos. Tal es el caso del convento de San Bernardo, que fue derrumbado junto con la mayor parte de su iglesia, para abrir una calle que comunicase a la calle de don Juan

²⁴ Curiel, Fernando (ed). Orígenes de nuestra ciudad, Archivo General de la Nación - Gobierno del Distrito Federal, México, 1999, p.40.

²⁵ San Juan Victoria, Carlos (ed). "La formación del Estado y las políticas económicas (1821-1880)", en Cardoso, Ciro (coordinador). México en el siglo XIX. 1821-1910 historia económica y de la estructura social, Nueva Imagen, México, 1994, p.79.

²⁶ Jesús María, Nuestra Señora de Guadalupe de Enseñanza, San Felipe, La Concepción, Santa Inés, Nuestra Señora de Balvanera, La Encarnación.

²⁷ Bazant, Jan. Los bienes de la iglesia en México (1856-1875). Aspectos económicos y sociales de la revolución liberal, El Colegio de México, México, 1995, p. 233.

²⁸ Del Carmen Reyna, María. El convento de San Jerónimo. Vida conventual y finanzas, INAH (colección divulgación), México, 1990. P.84.

Manuel (actualmente República de Uruguay)²⁹. Después, al abrirse la avenida 20 de noviembre, se destruyó parte de la iglesia que todavía sobrevivía, pero por su gran valor artístico no se derribó por completo, sólo se le redujo de tamaño, cambiándole una de las fachadas hacia la nueva calle.

Así acabó el convento de San Bernardo en 1867³⁰. Mas tarde las bernardinas fueron obligadas a desocupar el edificio definitivamente, el cual, desde 1636 se mantuvo como uno de los más constantes en el cumplimiento de albergar a un gran número de monjas que buscaban servir a Dios.

2.- Ingresos y egresos del convento de San Bernardo

Durante la época colonial se registró un crecimiento muy considerable de la riqueza de las instituciones eclesiásticas, y, a principios del siglo XIX eran, en conjunto, las corporaciones más ricas del virreinato. Sin embargo, no se debe considerar a la Iglesia como una sola institución, ya que, todos los institutos eclesiásticos tenían autonomía en

²⁹ La calle llamada Ocampo, surgió con la aplicación de las leyes de nacionalización. Cruzó por los coros de monjas del convento de San Bernardo para comunicar la calle de San Bernardo y Juan Manuel. El trabajo de abrir esta calle, quedó en manos de Francisco Schiafino, al cual se le pagaron 6000.00 pesos, así como el material de los edificios demolidos. Dolores Morales, María: "Espacio, propiedad y órganos de poder en la ciudad de México en el siglo XIX" en Illades, Carlos y Rodríguez, Ariel (compiladores). Ciudad de México. Instituciones, actores sociales y conflicto político, 1774-1931, El colegio de Michoacán - UAM, México, 1996, p188.

³⁰ Esta fecha se puede tomar como el día en que los conventos perdieron toda esperanza en volver a su vida cotidiana. Claro que el proceso vino especialmente desde 1861, cuando Juárez suprimió a la mayoría de los conventos, es decir, agrupó a unos conventos con otros (de diferente orden). Más tarde, los conventos tienen un respiro al creer que el emperador Maximiliano solucionaría los problemas causados por Juárez, lo cual no es así, pues con su fusilamiento, muere junto a él, la vida religiosa de las monjas que durante siglos habían mantenido su convento todo operante.

tuiera

pero

cuestiones económicas, y la administración, origen y destino de los fondos que poseían era diferentes entre unos y otros.³¹

A falta de subsidios por parte de la Iglesia o del Estado, todas las instituciones debían procurar su sostenimiento material, lo que les obligaba a invertir los fondos que poseían para mantenerse con sus rentas. Todos los conventos contaban con un capital de fundación y las religiosas que profesaban en ellos debían cubrir una dote. La inversión de estos fondos constituían las principales fuentes de ingresos de los conventos.

Las dotes, sin embargo, no eran suficientes para solventar todos los gastos. Por lo regular, los réditos que se obtenían con la inversión de las dotes sólo cubrían el 50% de los gastos anuales, que eran alrededor de 400 pesos por religiosa.³² Cuando las monjas fallecían, las dotes de éstas pasaban a manos del convento, como "dotes de monjas difuntas", por lo que con el paso de los años se dio una acumulación importante de capital, y por consiguiente, para el siglo XVIII los conventos más antiguos tenían una situación económica más favorable, que los recién fundados.³³

En el caso de los conventos manejaban fuertes cantidades de capital, provenientes principalmente de los fondos dotales de fundación, de las dotes que otorgaban las religiosas al ingresar a ellos y de las ganancias obtenidas de las inversiones que realizaban de los fondos que poseían. En concreto, el convento de San Bernardo contó con un capital de fundación de 60,000 pesos que entregó su patrón y fundador Juan Márquez Orozco en 1636, y los 170,000 pesos que donó José de Retes Largache en 1685, con el fin de

³¹ Martínez López-Cano, María del Pilar. "El crédito eclesiástico en Nueva España", en *Boletín de fuentes (6): América Latina en la Historia económica. Crédito*. Instituto Mora, México, Julio-Diciembre de 1996, p. 9-10.

³² Según Josefina Muriel. Tomado de Gisela von Wobeser. *El crédito eclesiástico en la Nueva España. Siglo XVIII*. UNAM, México, 1994, p. 52.

atribuirse el patronato del convento. Las dotes de las religiosas que ingresaban al convento por lo regular fluctuaban entre 3,000 y 4,000 pesos³⁴, y a mediados del siglo XVIII el convento tenía invertidos en censos, depósitos y bienes inmuebles 356,147 pesos que para entonces le proporcionaban unos ingresos anuales de 17,807 pesos.³⁵

A estos tres grandes rubros hay que sumar las donaciones y limosnas que recibían de bienhechores, y los ingresos derivados de las obras pías que administraban. Por ejemplo, en el siglo XVII, el capitán Juan de Chavarria Valera, en su testamento, dejó donativos al convento de San Bernardo, además de beneficiar a 52 religiosas que no tenían ingresos propios³⁶; y en 1744, el convento administraba obras pías por un valor de 31,915 pesos,³⁷ que le dejaban unos ingresos anuales de 1,545 pesos, con los que podía sostener gastos de fiestas, sacristía e, incluso, cubrir parte de los gastos de las religiosas³⁸ (cuadro 3). Los ingresos que le proporcionaban estas fundaciones piadosas representaban casi el 8% de los ingresos del convento en estas fechas.

³³ Véase en el apéndice I, la tabla 2.

³⁴ Excepcionalmente se pedía exentar de la dote a religiosas con aptitudes especiales, como cantoras o músicas. El convento de San Bernardo recibió a varias religiosas con estas cualidades, en concreto, en 1682, 1692 y 1694: AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 262, expediente 1; Legajo 130, Expediente 6 y 34.

³⁵ Véanse las inversiones del convento de San Bernardo en 1744, en el apéndice I, véase tabla 3 "Inversiones de los conventos de religiosas de México en 1744"

³⁶ María del Carmen Reyna, "Fortuna e infortunio del capitán Juan de Chavarria Valera", en Amaya Garritz (Coord.), Los vascos en las regiones de México. Siglos XVI-XIX, UNAM/Ministerio de cultura del Gobierno Vasco, Instituto Vasco mexicano de Desarrollo, México, 1997, p. 66-67.

³⁷ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3, Fojas: 10, 11.

³⁸ Véase, en concreto la obra pía de Jorge Rodríguez dotada con 1,000 pesos de principal que en 1744 estaban impuestos a censo, y sus réditos destinados al "socorro de religiosas enfermas": (cuadro 3). AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, expediente 3, fojas 10-11. En los gastos del convento en ese mismo año, se registran precisamente 50 pesos por ese concepto: Véase cuadro 4,

- Cuadro 3 -

BRAS PÍAS QUE ADMINISTRABA EL CONVENTO DE SAN BERNARDO EN 1744

FUNDADOR	FINALIDAD	CAPITAL (en pesos)	MECANISMO DE INVERSION
José Antonio Campos	Para la octava de San Bernardo y sacristía	3,050	Censo
Teresa de Saldibar	Sacristía	18,000	Censo
Jorge Rodríguez	Socorro de religiosas enfermas	1,000	Censo
Salvador de Corona	Para la fiesta del buen subceso	600	Depósito
Ignacio de Michelena	Para el lavatorio del jueves Santo	2,000	Depósito
Francisco Javier González	Fiesta del Santo niño	8,000	Concursado
Conde de Santiago	Sacristía	14,000	Concursado
Lic. Barne de Rivera	Fiesta de San José	1,000	No especifica
Lic. Miguel Mans Davila Galindo	Para la fiesta de San Juan de la Cruz	200	Depósito
Baltazar de Vidaurre	Para la fiesta del Santo Cristo del coro bajo y para la fiesta de nuestra Señora de la Concepción	800	No especifica
Jacobo Bolarte	Sacristía	315	No especifica
Thomas Pacheco	Sacristía	4,000	No especifica
Cayetano de Kan Rodríguez	Par la fiesta de la señora de Santa Lucía	1,000	No especifica
TOTAL =		31915*	

*Con 1545 pesos 2 reales de réditos.

Fuente. AGNM, Legajo1151, Expediente 3, Fojas. 10-11.

El sostenimiento de un convento era costoso, por lo que se requería de una fuerte suma de dinero para su mantenimiento. Para el año de 1744, Asunción Lavrin clasifica en

"Gastos del convento de San Bernardo en 1744", por lo que podemos deducir que esta obra pía permitía afrontar este gasto.

tres categorías a los conventos de la ciudad de México atendiendo a su nivel de riqueza: a) los conventos pobres con una inversión menor a los 270,000 pesos, b) los de mediana categoría, con una inversión menor a los 407,000 pesos, entre los que se encontraba el de San Bernardo, y c) los grandes conventos coloniales, que tenían una inversión superior a los 500,000 pesos.³⁹ Hay que señalar que, según la misma autora, a juzgar por las "Relaciones Juradas" que presentaron los conventos de la capital en ese mismo año, gastaban entre 50 y 60% de todos sus ingresos para mantener la comunidad, si bien los conventos más pobres utilizaban más recursos.⁴⁰ En concreto, el de San Bernardo, en estas fechas tenía unos ingresos anuales de 19,403 pesos y sus gastos eran de 21,262.5 pesos.⁴¹

Por lo mismo, los gastos variaban de un convento a otro. Por ejemplo, las cantidades que se les daban a las monjas cada siete días eran diferentes según la riqueza de cada convento. Mientras que en 1744 a las monjas de San Lorenzo les daban 3 pesos y 6 reales⁴², para su gasto de comida, las de San Bernardo sólo recibían 2 pesos 6 reales por semana⁴³. Del mismo modo, variaba también el número de criadas y otras condiciones al interior de la orden. Hay que señalar, que los gastos aumentaron en el transcurso del siglo XVIII,⁴⁴ por el

³⁹ Véase en el apéndice I, la tabla 3.

⁴⁰ Lavrin, Asunción. "La riqueza de los conventos de monjas en Nueva España: Estructura y evolución durante el siglo XVIII", *Cahiers des Amériques Latines*, Institut des Hautes Études de l'Amérique Latine, núm. 8, 1973, p.113.

⁴¹ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3.

⁴² Gasto que anualmente sumaba la cantidad de 9,282 pesos de 48 religiosas en total.

⁴³ A 57 monjas.

⁴⁴ Cabe recordar que durante los siglos XVI y XVII a las monjas se les proveía de pan y de carne, lo que llevó a un gran gasto a los conventos por lo que se decidió pasar semanalmente una cantidad para sus gastos, cancelando la dotación de carne y pan. Algunos acataron esta disposición, otros siguieron proveyendo de alimentos a las monjas. Asunción Lavrin. *La riqueza de los conventos*....., *Op. Cit.* p.113.

aumento del costo de la vida,⁴⁵ y aunque muchos de los sueldos que otorgaban se mantuvieron durante la primera mitad del siglo XVIII, aumentaron en la segunda mitad del siglo. Por ejemplo, al mayordomo del convento de San Bernardo en 1682 se le daban de salario 300 pesos anuales⁴⁶, salario que aumentó a 500 pesos en 1744⁴⁷.

Muchas monjas, además de recibir esta suma del convento, tenían ingresos propios, gracias a los fondos y legados que les dejaban sus padres para solventar sus gastos personales. Estos fondos, se conocían como "reserva", y una vez que moría la religiosa, se incorporaban también al patrimonio del convento, como "dotes de monjas difuntas".

Los gastos más comunes eran los de la alimentación⁴⁸, vestido y calzado de las monjas; sirvientas y algunas esclavas, celebración de misas y otros oficios del culto, los salarios del padre capellán, del mayordomo⁴⁹, del médico, del boticario, del cirujano, del escribano, del barbero, sangradores, y del administrador; así como el mantenimiento y reparación de los edificios que rentaban y los costos de los pleitos y los litigios en los que constantemente se encontraban involucrados, especialmente por los censos y depósitos.⁵⁰

⁴⁵ Se puede ver el trabajo de Enrique Florescano. *Los precios del maíz y crisis agrícola en México 1708-1810*, ERA, México, 1986. ~~Donde nos muestra las variaciones del precio del maíz y de algunos otros productos, que nos son útiles para ver~~ los cambios cíclicos del costo de la vida durante el siglo XVIII.

⁴⁶ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 262, Expediente 1.

⁴⁷ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo, 1151, Expediente 3.

⁴⁸ ~~Se puede ver que~~ ^{El} tipo de alimentos ^{que} consumían las bernardinas en 1656 y ^{lo que} ~~cuanto~~ representaban como gastos del convento, en: AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6, Foja 17.

⁴⁹ Para ser mayordomo tenían que tener más de 25 años, y haber sido aprobados por el obispo o del cabildo eclesiástico, y abonar una fianza de 4,000 pesos, y contar con una amplia experiencia, como contadores o en la administración del gobierno. El puesto, además, confería un gran privilegio: Staples, Anne. "Mayordomos, monjas y fondos conventuales", *Historia Mexicana*, vol. 34, julio-septiembre 1986, núm. 1, p. 131-167.

⁵⁰ A mediados del siglo XVIII, el convento pagaba anualmente 500 pesos al mayordomo (200 pesos más de lo que recibía en el siglo XVII), 100 pesos al médico, entre 300 y 400 pesos al boticario, 100 pesos al abogado, además de 25 a 30 pesos anuales al procurador y entre 35 y 50 pesos a escribanos: Véase en el apéndice I, la tabla 4.

A lo largo del periodo estudiado, aumentó el número de religiosas, así como los ingresos y egresos del convento de San Bernardo. Por ejemplo, en 1682, el convento albergaba a 45 religiosas; tenía unos ingresos anuales de alrededor de 8,847 pesos y desembolsaba 6.486 pesos, entre gastos ordinarios y extraordinarios. En 1744, el número de religiosas ascendía a 57, sus ingresos anuales (incluidos los derivados de las obras pías que administraba) ascendían a 19,403 pesos y sus egresos, a 21,262.5 pesos, es decir, en alrededor de 60 años los gastos se habían triplicado.

En 1744, los gastos de alimentación de las religiosas ascendieron a 11,947 pesos, a los que habría que sumar 3,055 pesos que se entregaban por diversos conceptos a las religiosas, que daban un total de 15,002 pesos, o sea el 70.56% de los gastos. Le seguían en importancia los gastos derivados del culto, entre los que se incluían el salario de los capellanes, aceite para las lámparas, sacristía, misas, fiestas, ornamentos, cera y bulas, entre otros, que ascendían en ese año a 2,628.5 pesos (12.36%); otros desembolsos importantes eran los de las fiestas y obligaciones religiosas, las fiestas del santo titular, funerales, sermones, semana santa, Navidad, y otros más que constituían un 10% en 1682 y un 14.76% en 1744 para San Bernardo,⁵¹ incluyendo todo el material para la celebración de estos actos (velas, vino, comida, sacristía etc. que variaba según el lujo de la celebración).

A lo anterior hay que sumar los salarios de licenciados, procuradores, escribanos, mayordomo, médico, cirujano y boticario, que sumaban 1,835 pesos (8.63%); así como los gastos de mantenimiento y de reparación de inmuebles y 1,500 pesos, 7.05% de los pleitos de sus inversiones, a consecuencia de los deudores morosos (cuadro 4)⁵².

⁵¹ Véase cuadro 4 y en el apéndice I las tablas 5,6. ~~Para hacer una comparación con los demás conventos, tenemos un gasto del 7.6% de los ingresos para La Concepción, (1745-49) y hasta un 13% para Santa Catalina de Sena (en 1744).~~ - Fuente ?

⁵² Véase en el apéndice I las tablas 4, 5, y 6.

En otros conventos estos gastos representan

- Cuadro 4 -**GASTOS DEL CONVENTO DE SAN BERNARDO EN 1744**

GASTOS DEL CONVENTO	CANTIDAD EN PESOS (anual)
Para el culto: capellanes, aceite para lamparas, sacristía, oblación, bulas, misas, fiestas santas, ornamentos, cera, etc.	628 con 4 reales
Rentas de algunas de las madres	165
Mantenimiento del convento: limpieza del convento, cuerdas de instrumentos, escobas, petates, etc.	51
Pago de un censo perpetuo al convento de Santo Domingo, impuesto sobre una casa en la calle de la acequia	130
Se le da a cada religiosa (57) en Noche Buena la cantidad de:	40
Alimento de las religiosas de todo el año	11,947
Se le dan a 57 religiosas 50 pesos a cada una de su reserva	2,850
Salarios: enfermera del convento, licenciados, procurador, escribano, mayordomo, medico, cirujano, boticario, madre prelada, etc.	1,835
Socorro de religiosas enfermas	50
Para las oficinas del convento	66
Para el gasto y aderezos de casas, reparos del convento y gastos de pleitos de él, en cada un año se regulan y distribuyen	1,500
TOTAL=	21,262 pesos con 4 reales

Fuente: AGNM, Legajo 1151, Expediente 3, fojas: 14-17.

3.- Las inversiones del convento.

El convento de San Bernardo como los otros conventos de religiosas de la ciudad de México no tuvieron inversiones directas en la agricultura, el comercio y la minería, por el riesgo que implicaban estas actividades, el hecho de no poder tener un control efectivo sobre ellas; y en el caso del comercio, uno de los negocios más sustanciosos de la época

colonial⁵³, hay que sumar las restricciones de las propias autoridades eclesiásticas hacia una actividad que se consideraban moralmente poco apropiadas.

De hecho, durante todo el periodo colonial las inversiones de los conventos de la capital virreinal se redujeron a dos rubros: el otorgamiento de préstamos y el alquiler de los bienes raíces que poseían, si bien se registraron cambios de un siglo a otro. Como señalan Asunción Lavrin y Gisela von Wobeser, en los siglos XVI y XVII los conventos prefirieron el otorgamiento de préstamos, mientras que en el siglo XVIII, en particular, en la segunda mitad de la centuria, se incrementó la inversión en bienes inmuebles.⁵⁴ Incluso, en el crédito, se observan también cambios. Mientras que en los siglos XVI y XVII, el instrumento utilizado fue el censo consignativo, a lo largo del siglo XVIII se observa un aumento ininterrumpido de los depósitos irregulares, que fueron desplazando paulatinamente a los censos⁵⁵.

⁵³ Véase el excelente trabajo de Brading, David. Mineros y comerciantes en el México Borbónico. 1763-1810, Fondo de Cultura Económica, México 1975, donde nos muestra con claridad y precisión el papel predominante que jugaron los mineros y comerciantes dentro de la sociedad novohispana.

⁵⁴ En cambio, los conventos de religiosas en el ámbito rural acumularon gran cantidad de propiedades a diferencia de los de la ciudad, que sólo se interesaron en este sector hasta el siglo XVIII. En Asunción Lavrin. La riqueza de los conventos de monjas en la... *Op. cit.*, p.96. La tendencia de adquirir bienes inmuebles urbanos (casas) también se presentó en las principales ciudades de la Nueva España en el siglo XVIII, como es el caso de Puebla. Los conventos de monjas de esta ciudad primero obtuvieron las propiedades casual y forzosamente (por las deudas a favor que tenían los conventos, y al no poder vender las casas obtenidas por las deudas, tuvieron que quedarse con ellas), sólo más tarde invirtieron gran cantidad de dinero en la reparación y construcción de casas con el fin de arrendarlas. Sin embargo la adquisición de casas no sustituyó a la inversión en crédito, como sucedió en la ciudad de México, y hubo una equilibrada inversión en crédito y bienes inmuebles. Loreto López, Rosalva. "La conformación de la propiedad urbana conventual en Puebla. El siglo XVIII" en Martínez López-Cano, María del Pilar (coordinadora). Iglesia, Estado y Economía. Siglos XVI al XIX, UNAM - Instituto de investigaciones, Dr. José María Luis Mora, México, 1995, p.167-178.

⁵⁵ Como señala Asunción Lavrin a finales del siglo XVII y con más intensidad en el XVIII se redimieron muchos censos. Por ejemplo, el convento de la Concepción tenía 110 censos en 1683, en 1744 los censos sólo representaban el 17% de las inversiones del convento, y para 1798 contaba únicamente con 6 censos perpetuos y 13 redimibles.

En los capítulos siguientes se analizarán las inversiones del convento de San Bernardo en bienes raíces y en el crédito.

*****3 de abril de 2000, 11:37 p.m.*****

miguel angel sedano ruiz

CAPÍTULO II. *Las inversiones en bienes raíces por parte del convento de San Bernardo.*

Aunque los conventos de religiosas poseían inmuebles desde los siglos XVI y XVII,¹ fue en el siglo XVIII cuando mostraron predilección en la adquisición de propiedades,² tendencia que ya es perceptible en las dos primeras décadas del siglo XVIII y se acentuó en el transcurso de la centuria. En 1744, los principales ingresos de los conventos de la ciudad de México procedían de los alquileres de inmuebles.³ Y aunque faltan los datos de algunos conventos⁴ en ese año, los que reportaban sus propiedades, daban cuenta de 306 casas principales, 280 accesorias, 375 cuartos, 76 casas entresoladas y 263 viviendas.⁵ A fines del siglo XVIII y durante la primera mitad del siglo XIX los conventos de monjas se encontraban entre los principales propietarios de la ciudad,⁶ junto con el Ayuntamiento y las cofradías.⁷

¹ Entre los motivos que se dan para explicar el poco interés en los inmuebles por parte de los conventos de religiosas en la ciudad de México es por los graves problemas de inundaciones que sufría la ciudad de México, lo que ocasionaba fuertes gastos en la reparación. En 1604 la ciudad quedó inundada durante un año, y en 1629, por cinco: Curiel, Fernando (ed). Orígenes de nuestra ciudad, Archivo General de la Nación – Gobierno del Distrito Federal, México, 1999, p. 37-38, 67.

² Lavrin, Asunción. "La riqueza de los conventos de monjas en Nueva España a fines del siglo XVIII" en *Cahiers des Amériques Latines*, Institut des Hautes Études de l'Amérique Latine, núm. 8, 1973, p.107.

³ Según Asunción Lavrin 12 de los 21 conventos de la ciudad de México obtenían entre 52% y 89% de sus rentas de las casas que poseían. Entre ellos se encontraban la Encarnación (65%), Jesús María (67%) y las Concepción (59%): Asunción Lavrin. "La riqueza de los conventos...", *op. cit.*, p. 107. Véase en el apéndice I, la tabla 3.

⁴ Como el de Santa Clara, la Concepción, Capuchinas, Corpus Cristi y Jesús María.

⁵ Lavrin, Asunción. "La riqueza de los conventos de monjas en nueva España: Estructura y evolución durante el siglo XVIII", *Cahiers des Amériques Latines*, Institut des Hautes Études de l'Amérique Latine, núm. 8, 1973, p.108.

⁶ Destacaban por el número y valor de sus propiedades los conventos de La Concepción, Jesús María y la Encarnación: véase en el apéndice II, la tabla 1. En 1785, el convento de la Concepción declaró 55 posesiones; en 1798, 58 que le producían un ingreso anual de 59,874 pesos.

En el siglo XVIII, las propiedades urbanas se presentaban como una inversión segura, porque era algo permanente y el capital quedaba respaldado por los propios inmuebles, y ante catástrofes naturales como temblores o inundaciones, o incendios, la pérdida no era total, ya que permanecía el terreno y siempre se podían rescatar los materiales o parte de la construcción⁸. Otra ventaja que ofrecían las casas para los conventos, es que se ubicaban en la misma ciudad y, por lo común, cerca de los propios conventos,⁹ lo que facilitaba su administración, al contrario de lo que sucedía con las propiedades que garantizaban censos y depósitos, que a veces se encontraban ubicadas en localidades distantes.¹⁰ Los conventos además aprovecharon la creciente demanda de vivienda, que se produjo en el siglo XVIII, debido al crecimiento demográfico que registró la ciudad.

Ahora bien, a pesar de las ventajas señaladas, la posesión de inmuebles no estaba exenta de dificultades. Una de las más frecuentes e incómodas era el atraso del pago de la renta por parte de los inquilinos, sobre todo los más pobres, quienes, incluso, llegaban a

de lo que se puede deducir un valor aproximado de los inmuebles de 1,197,480 pesos: Asunción Lavrin: "La riqueza de los conventos de monjas...", *op. cit.*, p.109.

⁷ En 1848, los conventos de religiosas de la ciudad de México poseían 968 inmuebles valorados en 10,909,132.25 pesos: Véase en el apéndice II, la tabla 1.

⁸ Éstas fueron las conclusiones a las que llegaron varios especialistas, cuando fueron consultados en 1766 por el Tribunal de la Inquisición, sobre las opciones de inversión de los fondos que poseía esta institución: Von Wobeser, Gisela. "Alternativas de inversión para el tribunal de la Inquisición en 1766" en Ludlow, Leonor y Silva Riquer, Jorge (compiladores), Los negocios y las ganancias de la colonia al México moderno, 1ª reimpresión, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1999, p.85-96.

⁹ Véase en el apéndice II, el plano 1, donde se señala la ubicación de las propiedades del convento de San Bernardo.

¹⁰ Según las Relaciones Juradas de 1744 todos los conventos tenían sus propiedades dentro de la ciudad, con excepción del convento de Santa Inés que era dueño de algunas propiedades (tierras) rurales. Sólo los conventos provinciales retuvieron sus propiedades rurales durante todo el siglo XVIII. En Asunción Lavrin. La riqueza de los conventos de monjas..., *Op. Cit.*, p.109.

abandonar el inmueble sin pagar el alquiler.¹¹ A lo anterior hay que sumar las reparaciones y el costo de mantenimiento de los inmuebles, que corrían a cargo de los conventos, y algunas quedaban muy dañadas después de ser ocupadas. Por necesidades del desarrollo de la gran urbe en el siglo XVIII los conventos tenían que pagar el alumbrado, empedrado¹² y la instalación de cañerías de agua de todas sus propiedades.

A juzgar por las fuentes consultadas, desde su fundación las monjas bernardinas no se interesaron en propiedades rurales o situadas fuera de la ciudad.¹³ Así, en 1656, el convento aceptó como parte de una dote de las religiosas Micaela de San José y Josefa de San Francisco una huerta, que retuvo muy poco tiempo, y prefirió venderla a crédito a Marcos Casado Tamariz por la cantidad de 3,200 pesos.¹⁴

Conforme transcurrió el siglo XVII e inició el siglo XVIII, los conventos empezaron a adquirir casas en la ciudad, algunas por medio de censos "litigiosos" cuando algunos

¹¹ Los conventos eran más flexibles con sus inquilinos en el cobro de las rentas, todo lo contrario a lo que se dio después de las leyes de desamortización, cuando las propiedades pasaron a manos de particulares, en donde éstos exigían con mayor rigidez el pago, y en otros casos la renta era mucho mayor a la que pedían los conventos. En Dolores Morales, María. "La desamortización y su influencia en la estructura de la propiedad. Ciudad de México, 1848-1864" en Martínez López-Cano, Ma. Del Pilar, Iglesia Estado y Economía. Siglos XVI al XIX, UNAM - Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1995, p.190-191. Prueba de ello son los expedientes (que se conservan en el Archivo Judicial) de demandas seguidas contra los inquilinos por parte de los nuevos dueños a consecuencia del atraso o falta de pago en las rentas, llegando a solicitar el abandono de la vivienda en caso de no pagar, a lo que los inquilinos mostraban un gran desacuerdo en los desproporcionados aumentos de las rentas que les pedían. Morales, María Dolores. "Estructura urbana y distribución de la propiedad en la ciudad de México en 1813" *Historia Mexicana*, vol. 25, enero-febrero de 1976, p.401-402.

¹² Durante la época Virreinal hubo grandes proyectos para empedrar las calles de la ciudad de México, uno en 1614 impulsado por Guadalcázar, otro en 1772 por parte de Bucareli y el de Martín de Mayorga en 1783; aunque en todos hubo resistencia por parte de los conventos para contribuir al gasto del empedrado, los dos últimos se lograron llevar a cabo a pesar de las grandes protestas de los conventos. Sánchez de Tagle, Esteban. "Las monjas ante la remodelación urbana del siglo XVIII" en Ramos Medina, Manuel. El monacato femenino en el imperio español. Monasterios, beaterios, recogimientos y colegios, CEHM-Conдумex, México, 1995, p. 149-155.

¹³ Véase en el apéndice II, el plano 1 y la tabla 2.

dueños de casas censadas se vieron obligados por la situación económica de la época a venderlas o perderlas, otras más, compradas en remate, o donadas por propietarios creyentes, a lo que hay que sumar las casas que edificaron los propios conventos.

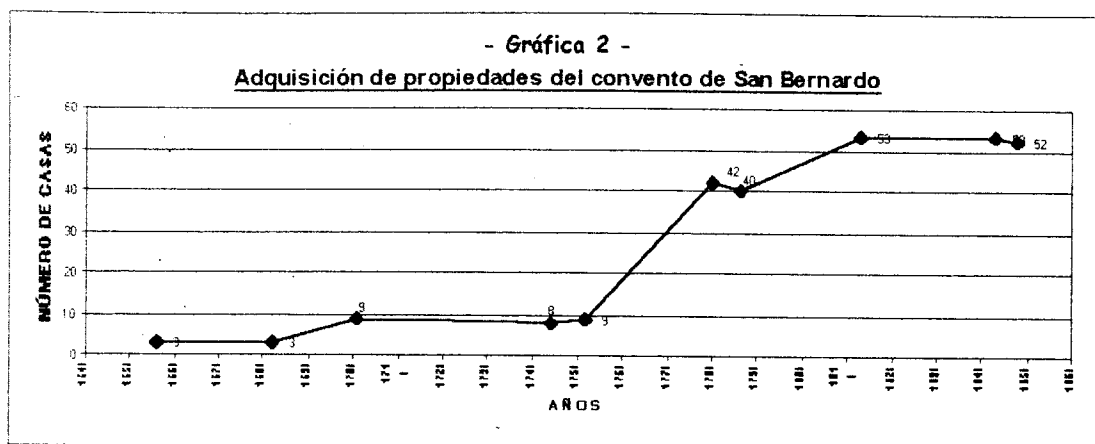
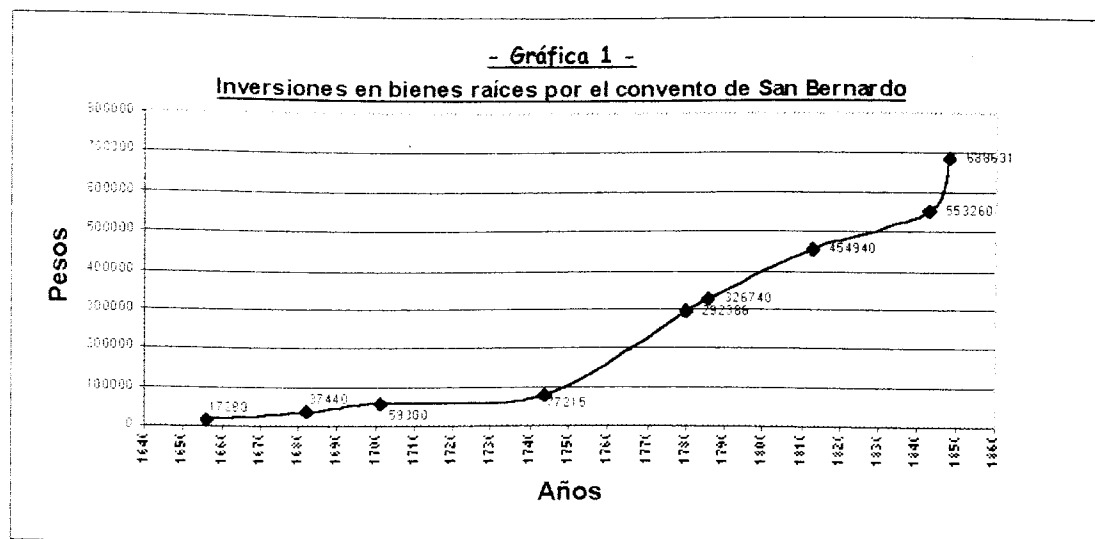
En la segunda mitad del siglo XVIII e inicios del siglo XIX, el convento de San Bernardo tenía sus principales inversiones dentro de la renta de bienes inmuebles.¹⁵

1.- Evolución de la inversión en bienes inmuebles por parte del convento de San Bernardo

Entre 1656 y 1843 el convento de San Bernardo aumentó considerablemente las inversiones en bienes inmuebles, tanto en términos absolutos como relativos. En 1656 el valor de sus propiedades era de 17,280 pesos, que para 1843 ascendía a 553,260 pesos, y si en 1656 las rentas que percibía por los inmuebles que arrendaba significaban el 10.8% del total de sus ingresos, entre 1682-1756 subieron a alrededor del 20% y de 1780-1843 eran superiores al 60% (gráficas 1 y 2).

¹⁴ De los cuales, se pagaron 200 al contado y el resto quedó impuesto a censo redimible sobre la propiedad. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

¹⁵ Véase en el apéndice II, la tabla 3.



De hecho, a juzgar por los datos que se muestran en las gráficas 1 y 2, se observa que ya desde las décadas finales del siglo XVII se inicia una tendencia a la adquisición de propiedades¹⁶, tendencia que se hace más acusada a partir de mediados del siglo XVIII y se continúa hasta 1848. En 1744, las siete propiedades con que contaba el convento se

¹⁶ Hacía esos años el convento de San Bernardo compró 2 casas a espaldas del convento por las cuales pagó 8,000 pesos. En 1692 las monjas se encargaron de construir 3 casas en la misma calle de Don Juan Manuel, junto con 3 accesorias, cuya obra estuvo a cargo de Juan de Zepeda, maestro alarife. Las obras duraron 93 semanas (las obras duraron desde el 25 de agosto de 1692 hasta el 11 de julio de 1694) y tuvieron un costo de 16,932 pesos con 5 reales, entre materiales y mano de obra. Las religiosas del convento aprovecharon para comprar un pedazo de tierra por la cantidad de 1,100 pesos, para construir sus celdas. En esos años el convento gastó 11,584 pesos entre reparaciones del propio convento y de algunas de sus casas. Fuente?

valoraban en 77,215 pesos,¹⁷ y en 1786, sus 22 propiedades, en 326,740,¹⁸ es decir en estos 42 años se registró un aumento del 423.15%, o, dicho en otros términos, un incremento del 100% cada diez años.

En el cuadro número 1 se agrupan los datos que se obtuvieron sobre el valor de las propiedades del convento en diferentes años entre 1656 y 1848. El valor total de las propiedades se ha obtenido de capitalizar la renta al 5%, que, como se verá, es el porcentaje que se consideraba habitual en la época. Se encierran entre corchetes, las cifras que se han calculado.

- Cuadro 1 -

Evolución de la renta y de la inversión en inmuebles urbanos por parte del Convento de San Bernardo (1656-1848)

Año	Número de casas	Renta anual (pesos)	Valor total estimado (pesos)	Fuentes ¹⁹
-----	-----------------	---------------------	------------------------------	-----------------------

¹⁷ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3.

¹⁸ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

¹⁹ FUENTES.

a 1707, 1756, 1767. Lavrin, Asunción. "La riqueza de los conventos de monjas en Nueva España. Estructura y evolución durante el siglo XVIII", *Cahiers des Ameriques Latines*, vol. 8, 1973.

1 AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

2 AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 262, Expediente 1.

3 AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3.

4 AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 269, Expediente 30.

5 AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

6 Dolores Morales, María. "Estructura urbana y distribución de la propiedad en la ciudad de México en 1813" en *Historia Mexicana*, XXV:3 (enero-marzo 1976), p. 363-402.

7 AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 230, Expediente 22. En realidad, eran 47 inmuebles, porque cinco se encontraban en ruinas y uno más se estaba acabando de reedificar.

8 Datos del padrón de 1848 en: Dolores Morales, María. "La desamortización y su influencia en la estructura de la propiedad. Ciudad de México, 1848-1864" en Martínez López-Cano, Ma. Del Pilar, *Iglesia Estado y Economía. Siglos XVI al XIX*, UNAM - Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1995, p.197. En 1790 el convento tenía 32 casas. Este dato se tomó de un padrón que se realizó en este año, con la finalidad de cobrar un impuesto, por cada vara lineal del frente de cada casa, a todos los propietarios de bienes inmuebles de la ciudad de México. A pesar de que en el padrón sólo se consignan los datos sobre el frente de la propiedad incluidas dentro de la traza y se dejaron fuera otras, como las que se ubicaban en el barrio indio de San Pablo, hay que señalar que según esta fuente, el convento de San Bernardo era el contribuyente número 32, por orden de importancia, de

1656	3	864	[17 280]	1
1682	3	1 872	[37 440]	2
1707	?	[2 657]	53 140	a
1744	8	3 860.75	[77 215]	3
1756	?	[4 250]	90 400	a
1767	?	[10 056]	201 120	a
1780	42	14 619.3	[292 386]	4
1786	40	16 337	[326 740]	5
1813	53*	[22 747]	454 940	6
1843	53	27 663	[553 260]	7
1848	52	[34 431.55]	688 631	8

*Algunas de estas casas se estaban construyendo desde 1786, pues las cuentas muestran que en ese año se estaban "labrando" varias casas (desconocemos cuántas). AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1032, Expediente 8, Fojas: 41,29. En 1786 según la contabilidad del convento se estaban construyendo 2 casas particulares en la calle de los Migueles, junto con 2 accesorias en sus bajos. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda (Templos y Conventos)*, volumen 2381.

El incremento más considerable en la adquisición de inmuebles se aprecia desde el año de 1767, año para el que el valor total de los inmuebles supera los 200,00 pesos (cuadro 1). El cambio del número de propiedades de 1780 a 1786 se debió a que el convento perdió dos casas, una que tenía en la calle de las moscas,²⁰ la cual estaba embargada. La otra casa, que se encontraba en la villa de Tacubaya era entresolada y contaba con una pequeña huerta.²¹ Aunque no se menciona el motivo de su separación del convento, es probable que haya influido el hecho de encontrarse fuera de la ciudad.

2.- Descripción y valor de los inmuebles

Las propiedades con las que contaba el convento de San Bernardo eran de diferentes tipos, y de alguna manera representaban la arquitectura colonial; éstas estaban integradas por: casas solas, casas de vecindad y accesorias. A su vez, al interior de las casas había

la ciudad, y el número 13 de los conventos de religiosas: Sánchez de Tagle, Esteban (ed). *Padrón de frentes*, UNAM, México, 1997.

²⁰ Véase en el apéndice II, el plano 1.

cuartos, viviendas²², covachas, patios, caballerizas, entresuelos y jacales.²³ Estos espacios eran ocupados por gente de todos los grupos sociales, desde los más humildes hasta la nobleza y funcionarios de la administración. Las casas grandes, casas propias y viviendas principales correspondían a la gente más rica y de mayor prestigio, y en su hogar se alojaban también los grupos domésticos.²⁴

Aunque todos los conventos de la capital se orientaron hacia la adquisición de inmuebles urbanos, se aprecian diferencias según su nivel de riqueza. Los conventos más ricos optaron por adquirir casas principales, dejando a un lado las de vecindad que eran las que más problemas presentaban.²⁵ En cambio, los conventos de medianos recursos, como era el caso de San Bernardo, optaron por adquirir casas de vecindad, y en los últimos años del siglo XVIII tenía más casas de vecindad que solas.²⁶

A juzgar por los datos de la contabilidad del convento de San Bernardo, las casas principales se alquilaban por sumas elevadas, que iban de 150 hasta 1,250 pesos anuales (cuadro 3). Algunos inquilinos pagaban la renta por adelantado y, en general, sus pagos eran puntuales.

A diferencia de las casas principales, las casas de vecindad o casas baratas estaban habitadas por las familias más humildes de la ciudad de México; y la renta fluctuaba de 1 ó

²¹ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 269, Expediente 30, Fojas: 15, 66.

²² Este término en ocasiones es confuso, pues muchas veces se denominaba vivienda a los distintos espacios que se encuentran dentro de una casa.

²³ Véase en el apéndice II, la tabla 4.

²⁴ Gonzalbo Aizpuru, Pilar. "Familias y viviendas en la capital del virreinato", Ponencia presentada en Coloquio internacional: *La vivienda novohispana. Siglos XVI-XIX*, Centro de Estudios Históricos-El Colegio de México, Febrero del 2000. Para darnos cuenta del tipo de persona que rentaba alguna vivienda, nos podemos guiar en la forma en que registran a las personas en las cuentas. Por ejemplo, a algunos sólo se les pone su nombre, a otros se les nombra con don, e otros más con su función pública, profesión o título nobiliario.

²⁵ Asunción Lavrin, *Op. Cit.*

²⁶ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

2 pesos hasta 8 pesos e, incluso, 12 mensuales para las accesorias, de 5 a 10 pesos para los entresuelos, mientras que el alquiler de las viviendas oscilaba entre 8 y 20 pesos mensuales. Los cuartos se rentaban a 1 o 2 pesos (algunos se llegaban a rentar en 3 y 4 pesos), y a 4 o 6 reales mensuales las covachas, jacales y caballerizas; aunque algunos permanecían desocupados por el mal estado en el que se encontraban.²⁷ Con frecuencia los mayordomos comentaban la dificultad de alquilar algunas piezas en las casas de vecindad debido a la falta de luz o su pésimo estado material, incluso en varios casos el mayordomo señaló que una habitación era inhabitable por estar infectada de piojos de ganado de cerda.²⁸

Las casas de vecindad presentaban más problemas de administración que las casas principales. Sus moradores acostumbraban a ocupar los cuartos por poco tiempo, se atrasaban en el pago de sus rentas e, incluso, los abandonaban sin liquidar las deudas, que a veces eran de varios meses. Los mayordomos, con frecuencia, solicitaban algún adelanto de dinero o una "señal", que, por lo común era algún objeto en prenda, como ropa, trastes o muebles de poco valor, que no llegaban a cubrir el adeudo. El convento de San Bernardo recogía las pertenencias de sus inquilinos deudores en varios cuartos de sus casas, llegando a destinar varios para guardar dichas prendas.²⁹ Los inquilinos que ya habían acumulado

²⁷ La renta variaba según las condiciones y tamaño de la vivienda, así como los servicios con los que contaban, sin olvidar que la ubicación de la casa dentro de la ciudad de México era un factor importante determinante en cuanto en su nivel del costo de la renta. ~~iar, y no se puede generalizar para todas las viviendas de la ciudad.~~

²⁸ Asunción Lavrin, "La riqueza de los conventos de....." p.111. La mayoría de los mayordomos tenían ayudantes que cobraban la renta a los inquilinos, ya que casi siempre debían de estar tras ellos para que pagasen la renta. Pocas veces era al contrario. Staples, Anne: "Mayordomos, monjas y fondos conventuales", *Historia Mexicana*, vol. 34, julio-septiembre 1986, núm.1, p. 137. Y AGNM, Bienes Nacionales, Legajo 281, n°54.

²⁹ En 1780 tenía 8 cuartos en distintas propiedades en donde guardaba prendas de los inquilinos morosos. El convento de San Bernardo llegó a hacer grandes listas de las prendas que decomisaba a sus inquilinos, ~~por ejemplo tenemos el caso del administrador Don Francisco Antonio de Miera que llegó a listar artículos de todo tipo, y que al parecer, no solo eran los de bajos recursos los que no pagaban, ya que existían prendas como: anillos con diamantes, aretes de oro y~~

comprobar
si la cih. de
Lautin en
Carmel

elimina
el

una deuda, optaban por huir de noche, llevándose sus pertenencias para evitar el embargo. Conforme los administradores de las propiedades de los conventos veían que se empezaban a acumular las deudas de los inquilinos y observaban que nunca sería cobrada, mejor decidían desalojarlos antes de que su deuda fuese mayor.

No por ser propiedades de los conventos, estos debían ser indulgentes con los ocupantes de sus propiedades por lo que, en caso de que el inquilino no pagara o de tener un gran atraso en el pago de la renta, se le desalojaba o se les confiscaban sus pertenencias. A todo esto se sumaba la ineficiente labor de los administradores, por no poder cobrar las rentas o por evitarse los juicios legales para recobrar la deuda (ya que según ellos, muchas veces salía más caro el pleito que lo que debía el inquilino).³⁰ La falta de pagos, resultaba una pérdida de ingresos a los conventos, que a la larga se hacía notoria. Cuando llegaban las épocas de hambruna y junto con ellas las epidemias, algunos mayordomos tenían que ser flexibles con los pagos, pues mucha gente pobre no tenía para comer y mucho menos para pagar la renta del cuarto que estaban ocupando.³¹

- Cuadro 2 -

Descripción de las 22 propiedades que arrendaba el convento de

esmeraldas, platos de metal, cuadros, sillas, ropa, colchones, telares, camas, escritorios, tepalcates, braseros, estampas religiosas, y muchos más. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 269, Expediente 30. También véase en el apéndice II, la tabla 5.

³⁰ Asunción Lavrin, "La riqueza de los conventos de monjas...p.112. op. cit.

³¹ Existen varios trabajos donde se manejan las epidemias de la época colonial, que nos permiten ver la situación no sólo de la gente pobre, sino de todos los estratos sociales que habitaban dentro de la ciudad de México. Indudablemente como lo han mencionado varios estudiosos, las epidemias alteraban considerablemente la situación, social, política, económica y religiosa de las ciudades. Hay varios trabajos y artículos que tratan las epidemias: Enrique Florescano y Elsa Malvido. Enfermedades. La historia de las epidemias en México, México, 1987. Florescano, Enrique. Los precios del maíz y crisis agrícola en México 1708-1810, ERA, México, 1986. Cooper Donald, B. Las epidemias en la ciudad de México, IMSS, México, 1980. Y Márquez Morfin, Lourdes. La desigualdad ante la muerte en la ciudad de México. El tifo y el cólera, Siglo XXI, México, 1994.

San Bernardo en 1786³²

<i>Tipo de bien raíz</i>	Total
Casas solas y de vecindad	40
Accesorias	80
Entresuelos	3
Caballerizas	2
Covachas	4
Cuartos*	335
Viviendas♣	34

* Cuartos: 15 en el patio, 248 cuartos bajo, 1 en el zaguán, 50 cuartos altos y 21 sin especificar. El documento de 1786, solo menciona 5 patios, pero es de suponer que había más, ya que por lo común todos los cuartos se abrían a un patio.

♣ Viviendas: 26 altas, 4 bajas, 2 interiores, 1 con entresuelo y 1 sin especificar.

A.- Las casas solas.

Las casas solas que podían tener accesorias por la parte que daba a la calle, eran de diferente tamaño, desde pequeñas y modestas hasta grandes casas de lujo, donde se podían incluir una o varias viviendas. Muchas de ellas contaban con servicios que en aquella época eran considerados de comodidad o de lujo, algunas tenían entresuelos³⁴, varias recámaras,

³² Fuente: AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4. En 1780 el convento contaba con 2 casas más, las cuales las perdió (o se deshizo de ellas) una, por estar embargada, la segunda se desconoce el motivo pero puede suponerse por estar fuera de la ciudad. La primera estaba ubicada en la calle de las moscas (barrio de la Santísima Trinidad) y contaba con dos viviendas altas, dos cuartos en el zaguán y cinco accesorias. La segunda estaba en la villa de Tacubaya y tenía una casa entresolada ~~(esta elevada del suelo de la calle por algunos escalones, según las definiciones de: de la Torre V., Guadalupe et. al. "La vivienda en una zona al sur-oeste de la plaza mayor de la ciudad de México (1753-1811)", ponencia presentada en el Coloquio Internacional: La vivienda novohispana. Siglos XVI-XIX, México, El Colegio de México, febrero del 2000) que nombraban de Cartagena con una huerta con veintitrés olivos. En el Apéndice III, tabla 4 se describen los espacios~~

³³ Para más detalles véase en el apéndice II la tabla 4.

³⁴ El entresuelo se sitúa entre la planta baja y el piso principal: De la Torre V., Guadalupe et. al. "La vivienda en una zona al sur-oeste de la plaza mayor de la ciudad de México (1753-1811)", ponencia presentada en el Coloquio Internacional: *La vivienda novohispana. Siglos XVI-XIX*. México, El Colegio de México, febrero del 2000. Se ubicaban en los descansos de las escaleras, por lo que necesariamente se encontraban en casas con altos. Este tipo de vivienda se compone de una a tres piezas con ventanas hacia los patios.

cocina, despensa, antesala o asistencia, gabinete, cuartos de baño, "de placer", drenaje, pilón de agua, azotehuela, cuartos para servidumbre, y lavaderos. Los que podían solventar el alquiler de estas casas eran las personas de las familias de la elite que "....albergaban, además de los miembros de la familia principal, a numerosos familiares, allegados, amigos, huérfanos, así como sirvientes, "arrimados", trabajadores y empleados; esto último, cuando el negocio se encontraba en la misma casa"³⁵ y según fuera el nivel económico de la familia principal, variaba el número de habitantes. En las cuentas aparecen como arrendatarios de la mayor parte de los espacios de la casa, en algunas ocasiones, otras personas rentaban las accesorias o los cuartos.

En 1786, el convento de San Bernardo rentaba 13 casas solas (siete grandes y seis chicas) que le proporcionaban una renta anual de 5,297 pesos. La renta dependía del tamaño y de los servicios con que contaba el inmueble, de la calidad de sus acabados y de su ubicación dentro de la ciudad. La renta anual de las casas grandes fluctuaba entre 330 pesos y 1,250 pesos, mientras que la de las casas chicas, entre 150 y 300 pesos (cuadro 3).

Las "casas chicas", según Manuel Toussaint, eran residencias coloniales partidas a la mitad, las cuales también eran rentadas completas por una sola persona. Cabe recordar que una sola casa podía contar con viviendas³⁶ altas y bajas, entresuelos,³⁷ cuartos y accesorias, lo que hace que se consideren habitaciones "plurifamiliares"³⁸.

³⁵ Von Wobeser, Gisela. "El arrendamiento de inmuebles urbanos como fuente de ingresos de los conventos de monjas de la ciudad de México hacia 1750" en Martínez López-Cano, Ma. Del Pilar. *Iglesia, Estado y Economía. Siglos XVI al XIX*, UNAM e Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1995, p. 154.

³⁶ Estas viviendas vendrían siendo como los pequeños departamentos que hoy conocemos. Disponían de varias piezas en un edificio compartido con otros alojamientos más modestos.

³⁷ Los entresuelos "altos" y viviendas con entrada por el zaguán con vista a la calle, ubicadas tanto en las casas grandes y chicas como en las vecindades, eran ocupadas por familias relativamente acomodadas. Gonzalbo Aizpuru, Pilar. "Familias y viviendas en la capital del

Había casas que no eran de vecindad que estaban ocupadas por dos personas por ser demasiado grandes, muchas veces eran viviendas independientes.

En 1786, las siete casas grandes que poseía el convento eran ocupadas por don José Najera, el doctor don Agustín Bechi, don Sebastián Acosta, el licenciado don José Borrenda, don Manuel Yáñez junto con una accesoria; Antonio Padilla rentaba la sexta casa grande, y la séptima casa que podría ser considerada como palacio por su lujo y comodidad así como por sus acabados y por el monto de la renta, la ocupaba Don Tomás Manuel Saldo; los cuales hacían sus pagos anualmente.³⁹

- Cuadro 3 -

Casas "grandes" y "chicas" que arrendaba el convento de San Bernardo en 1786

Arrendatario	Descripción del inmueble	Ubicación	Renta Anual (en pesos)
Don José Najera	Casa grande	Calle de la Joya	600
Dr. Don Agustín Bechi	Casa grande	Calle de Tiburcio	600
Doña Sebastián de Acosta	Casa grande	Calle de don Juan Manuel	330
Don José Borrenda	Casa grande	Calle de don Juan Manuel	330
Don Manuel Yáñez	Casa grande con dos accesorias y una cochera	Calle de la Acequia real	592
Don Antonio Padilla	Casa grande	Calle de San Felipe Neri	425
Don Tomás Manuel Saldo	Casa	Calle de don Juan Manuel	1,250
Subtotal (casas grandes)=			4,127

virreinato". Centro de Estudios Históricos-El Colegio de México, Febrero del 2000. Ponencia presentada en Coloquio internacional: *La vivienda novohispana. Siglos XVI-XIX*.

³⁸ Muriel, Josefina. "La habitación plurifamiliar en la ciudad de México" en *Memoria de la VII Reunión de historiadores mexicanos y norteamericanos. La ciudad y el campo en la historia de México*, UNAM, México, 1985, p. 280.

³⁹ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, fojas: 19,47,48,50,52.

Don Juan Antonio Carrilis	Casa chica que incluye: dos viviendas altas, dos cuartos bajos y tres accesorias	Calle puente de Leguizamo	300
Don José Vigil	Casa chica	Calle de la Joya	192
Don José Arechiga	Casa chica con dos cuartos	Corral que llaman Sambrano y miran a las rejas del convento de San José de Gracia	180
Don José Rosuela	Casa chica con dos cuartos	Corral que llaman Sambrano, y miran a las rejas del convento de San José de Gracia	180
Don Mariano Arriyaga	Casa chica	Calle de Tiburcio	168
Esta vacía	Casa chica con cuarto bajo y caballeriza	Calle real que va del puente de Balvanera a la pila de San Pablo	150
Subtotal (casas chicas)=			1,170
TOTAL=			5,297

Fuente. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Fojas: 5, 19, 36, 47, 48, 50, 51, 52.

B.- Casas de vecindad⁴⁰.

Este tipo de viviendas se hizo muy popular durante la segunda mitad del siglo XVIII, a consecuencia del gran crecimiento poblacional de la ciudad de México que repercutió en un aumento de la demanda de vivienda. En ellas se alojaban las clases baja y media de la sociedad novohispana, con distintos niveles económicos, sociales y culturales. Fue tan grande la proliferación de este tipo de viviendas que las casas unifamiliares desaparecieron casi por completo dentro de la ciudad de México hasta el siglo XIX.

⁴⁰ A diferencia de lo que sucedía con los espacios de renta elevada, en la mayoría de los espacios que se arrendaban en las vecindades (excepto las viviendas principales), por ser un alojamiento barato no se formalizaba escritura de arrendamiento ante un escribano público. De 1800 a 1820 se hacía una especie de recibo en donde se especificaba el tipo de vivienda, la renta, el inquilino, y hasta se solicitaba un fiador, véase en el apéndice II, la tabla 6. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda (Templos y Conventos)*, volumen 2380.

Las vecindades ocuparon amplios terrenos y alojaron a una numerosa población con miras al mejor aprovechamiento del espacio.⁴¹

La variedad de los tipos y ocupaciones de la gente pobre que ocupaban los cuartos y estancias baratas era de distinta índole, había indios, mujeres sin consorte reconocido, panaderos, lavanderas, zapateros, vinateros, vendedores de frutas, curtidores, escribanos, carroceros, carpinteros, sastres, cargadores, herreros, etc. Los cuartos y las accesorias contaban con pocas comodidades, y eran ocupados por familias de pocos miembros.

En las casas de vecindad, las rentas eran más bajas que las de las casas solas y compartían además, algunos servicios, como lo era el agua potable.

A juzgar por los datos que ofrece la contabilidad del convento de San Bernardo, este tipo de casas habitacionales eran sus predilectas. En 1786, por ejemplo, de las 40 propiedades que arrendaba, 27 (67.5%) eran vecindades⁴².

Las casas de vecindad, que se encontraban dentro de la traza, tenían dos pisos, aunque también las había entresoladas, estaban integradas por varias viviendas, cuartos independientes (bajos y altos que por lo regular median 24 varas cuadradas ó -20m2-)⁴³,

⁴¹ Gonzalbo Aizpuru, Pilar. "Familias y viviendas en la capital del virreinato", Centro de Estudios Históricos-El Colegio de México, Febrero del 2000. Ponencia presentada en Coloquio internacional: *La vivienda novohispana. Siglos XVI-XIX*, México.

⁴² AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4. En 1786, dentro de las cuentas del convento se registra la etapa de construcción (se están "labrando") de varias casas (no especifica cuántas), ubicadas, junto a las que están en la rinconada de las rejas de San José de Gracia (véase en el apéndice II, la tabla 2). AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1032, Expediente 8, Fojas: 29, 41-42. Con esto vemos como el convento construía o ampliaba algunas casas con el fin de arrendarlas.

⁴³ ~~Cabe mencionar que~~ Este tipo de espacio fue predominante durante el siglo XVIII, pues los había en casas solas y de vecindad, donde daban abrigo a varias mezclas étnicas, y aunque era un solo espacio (ocasionalmente tenían una cocina) fue el más solicitado para arrendar. Las personas que habitaban este espacio realizaban distintas actividades de baja remuneración económica. Gonzalbo Aizpuru, Pilar. "Familias y viviendas en la capital del virreinato", Centro de Estudios Históricos-El Colegio de México, Febrero del 2000. Ponencia presentada en Coloquio internacional: *La vivienda novohispana. Siglos XVI-XIX*, México.

accesorias, pasadizos, covachas (que se ubicaban bajo el hueco de la escalera interior)⁴⁴, cocheras y caballerizas (para los carruajes⁴⁵), entresuelos, y jacales (de madera o adobe con techos de paja).⁴⁶

Las casas de vecindad contaban con una escalera central en el primer patio, la cual se dividía en dos partes que llevaba a las viviendas principales⁴⁷. Por lo regular las accesorias estaban en el frente. Las viviendas, tanto las que miraban a la calle como las interiores, se localizaban en el piso superior, eran más amplias que los cuartos, y por consiguiente alojaban a un número mayor de personas. Las viviendas y los cuartos se distribuían en torno a patios rectangulares interiores, cuyo número variaba de acuerdo a las dimensiones del terreno. En el interior de la parte baja se encontraban los cuartos⁴⁸ y al

⁴⁴ Estas se cerraban con un muro y se les ponía una puerta formal o se improvisaba cerrándolos con maderas u otro material improvisado. Por lo general carecían de fuentes de ventilación y de iluminación que no fuera la propia puerta, aunque algunas estaban con lumbreras. de la Torre V., Guadalupe *et. al.* "La vivienda en una zona al sur-oeste de la plaza mayor de la ciudad de México (1753-1811)", presentado como ponencia en el coloquio internacional: *La vivienda novohispana. Siglos XVI-XIX*, El Colegio de México, febrero del 2000. En este tipo de vivienda vive menos gente, ya que son los tipos de habitación que menos abundan y por las condiciones que presentaban. El convento de San Bernardo sólo contaba con 2 covachas en 1786. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

⁴⁵ Por lo regular estaban en patios interiores.

⁴⁶ Las vecindades contaban con cuartos y viviendas, desde las más humildes hasta las de mediana calidad, algunos no eran habitados por estar infestados de piojos de marrano, garrapatas y demás animales que provocaban insalubridad. Por ejemplo en 1744 el convento de San Bernardo tenía desocupada una casa por estas razones. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3, Foja 12. También en 1786, se presenta el caso de tener muchos "huecos" la propiedad 10, por estar injertados de piojos de puerco a consecuencia del tocinero que estaba contiguo a ellas. Por lo cual se levanto una demanda en contra del tocinero. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1032, Expediente 8, Foja 28. Otras de las causas de tener "huecos" en algunos cuartos (9) por varios meses se debió por estar brotando agua de los pisos, y aunque se llegaban a alquilar, se mudaban pues habían observado el defecto. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1032, Expediente 8, Foja 31.

⁴⁷ Según las definiciones de: de la Torre V., Guadalupe *et. al.* "La vivienda en una zona al sur-oeste de la plaza mayor de la ciudad de México (1753-1811)", presentado como ponencia en el Coloquio Internacional: *La vivienda novohispana. Siglos XVI-XIX*, El Colegio de México, febrero del 2000, las viviendas principales tanto de las casas solas como de las vecindades por lo regular se ubicaban en un edificio de más de un piso en el que hay otras viviendas y cuartos. Pero siempre están localizadas en el piso alto.

⁴⁸ Los cuartos estaban abiertos a los patios interiores donde se cocinaba, se lavaba y se ocupaba buena parte del día. Gonzalbo Aizpuru, Pilar. "Familias y viviendas en la capital del

fondo del patio se situaban los servicios que las personas que habitaban los cuartos debían compartir; como los lavaderos y los excusados, denominados “lugares comunes”. Los únicos baños de “placer” con calentador, estaban situados en las viviendas principales y, en el fondo, en sucios corrales sin ninguna condición higiénica. Los jacales y las covachas, los rentaban, por lo general los indios que contra toda disposición se metían a vivir en la ciudad solapados por los rentistas.⁵⁰ También en las escaleras, pasadizos y pasillos, se encontraban “cuartuchos”, habitaciones de ínfima categoría, en las que se acomodaban gran número de personas.⁵¹

El convento de San Bernardo tenía vecindades de diferente índole. Las había pequeñas con sólo una vivienda y dos cuartos, como la casa que se encontraba en una de las cuatro esquinas de la puerta de la cadena de la Santísima Trinidad⁵², o las muy grandes que podían tener tres accesorias y 36 cuartos bajos⁵³. Había ocasiones que se tenían hasta ocho casas de vecindad en un mismo barrio, éste es el caso del llamado barrio indio de San Pablo⁵⁴, donde se albergaba a una gran cantidad de personas, las cuales por lo regular

virreinato”, Centro de Estudios Históricos-El Colegio de México, Febrero del 2000. Ponencia presentada en Coloquio internacional: *La vivienda novohispana. Siglos XVI-XIX*.

⁴⁹ Se llamaban así por ser de uso común y no porque fueran tan usuales que pudieran encontrarse en todas las casas.

⁵⁰ Muriel, Josefina. “La habitación plurifamiliar en la ciudad de México” en Memoria de la VII Reunión de historiadores mexicanos y norteamericanos. *La ciudad y el campo en la historia de México*, UNAM, México, 1985, p. 275.

⁵¹ Cuando no había baños en las vecindades, los inquilinos desahogaban sus necesidades fisiológicas en la calle, desperdicios de toda índole. Gonzalbo Aizpuru, Pilar. “Familias y viviendas en la capital del virreinato”, Centro de Estudios Históricos-El Colegio de México, Febrero del 2000. Ponencia presentada en Coloquio internacional: *La vivienda novohispana. Siglos XVI-XIX*. Por tal motivo había baños o temascales como negocio para uso público.

⁵² AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Foja 7,8.

⁵³ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Foja 26-30.

⁵⁴ Recordemos que estaba prohibido construir en los barrios de indios, es decir, no se permitía una mezcla con los indios, por lo que desde el siglo XVI se forma una línea (imaginaria) divisoria entre la ciudad y las comunidades indígenas. La tierra por ley era sólo de indios, y no fue hasta después de 1821 cuando los barrios de indios pasaron a formar parte de la ciudad. En la

pagaban mensualmente de 1 peso a 12 reales por un cuarto, o de 3 a 4 pesos por una vivienda (más si miraba a la calle), mientras que las accesorias eran rentadas desde 1 peso ó hasta 12 pesos,⁵⁵ cuando hacían esquina de una calle.⁵⁶

A diferencia de las casas solas que se analizaron en el apartado anterior en las que la renta era anual, en las piezas de las casas de vecindad, la renta era mensual, pues estos cuartos y viviendas no siempre se rentaban todo el año por los inquilinos, y además no podían pagar por año ya que eran de un estrato social muy bajo. El pago mensual del alquiler ofrecía, además, menos riesgos para el convento, al evitar que se pudiese acumular la deuda de varios meses y que finalmente el inquilino abandonase el inmueble sin pagar.⁵⁷

Por otra parte, a pesar de los problemas que ofrecía la administración de las casas de vecindad, parece que su rendimiento era mayor que las casas solas. Se calcula que las casas solas rendían alrededor de un 3% anual, mientras que las de vecindad podían rendir hasta un 7% anual.⁵⁸ Aunque, por los problemas que presentaba su administración, no fueron muy recomendadas en 1766.⁵⁹

práctica esto no se cumplió, pues muchos construyeron viviendas en estos barrios con el fin de arrendarlas.

⁵⁵ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Fojas: 7, 19-33.

⁵⁶ Véase en el apéndice II, la tabla 4.

⁵⁷ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Fojas: 7, 19-33.

⁵⁸ Von Wobeser, Gisela. "Alternativas de inversión para el tribunal de la Inquisición en 1766" en Ludlow, Leonor y Silva Riquer, Jorge (compiladores). Los negocios y las ganancias de la colonia al México moderno, 1ª reimpresión, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1999, p.92.

⁵⁹ Von Wobeser, Gisela. "Alternativas de inversión para el tribunal de la Inquisición en 1766" en Ludlow, Leonor y Silva Riquer, Jorge (compiladores). Los negocios y las ganancias de la colonia al México moderno, 4ª reimpresión, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1999, p.85-96. La inversión en arrendamiento se recomendó por medio de casas solas, pues las de vecindad traían muchos problemas por el tipo de gente que albergaba. Resultado de un estudio por parte de 5 personas especialistas en asuntos financieros de la época, miembros de lo llamada "Junta de Hacienda" (eran: el tesorero receptor Vicente de las Heras serrano, el contador y secretario honorario Juan Joseph Velandia, el procurador Joseph Antonio de Santander, el abogado Nuño Nuñez de Villavicencio y el notario de secuestros Antonio Pablo Montes) a solicitud del

C.- Las accesorias

Las accesorias se localizaban por toda la ciudad y estaban integradas tanto en las casas solas (chicas y grandes) como en las vecindades, y en la parte baja de los edificios de hospitales, colegios y conventos. No estaban comunicadas con el edificio principal, sino que contaban con entrada propia por la parte exterior de la calle, y en algunas ocasiones constaban de dos piezas, de las cuales una se destinaba como recámara y otra como trastienda. En las accesorias había viviendas, establecimientos comerciales y talleres, y muchas veces vivían en ellas los artesanos y comerciantes. Eran ocupadas con distinto fin, como para platerías, panaderías, herrerías, tocinerías, carpinterías, sombrererías, imprentas, barberías, peluquerías, chocolaterías, confiterías, almuecerías, pastelerías, lecherías, orfebrerías, sastrerías, zapaterías, sederías, bordadurías, hojalaterías, amoladurías, caldererías, carrocerías, pajerías, encuadernaciones, etc (había artesanos especializados en espaderías, guitarrerías, relojerías y coheterías). Josefina Muriel ha clasificado a las accesorias, según su uso, en habitacionales, comerciales o casas-tienda y casas taller.

Las accesorias habitacionales estaban integradas por uno o dos cuartos con ventana y puerta a la calle. Si estaban situadas en una vecindad tenían derecho a los excusados y lavaderos comunes. Por su ubicación, los ocupantes de estas tenían una gran independencia, gracias a su acceso privado.⁶⁰

Las Casa-tienda (comerciales) contaban con casas habitación sobre las accesorias, sostenidas por grandes portales que sobresalían veintiún pies. Arriba se encontraban las

~~tribunal de la Inquisición. En este mismo estudio todos coincidieron de que la mejor inversión de la época, era el arrendamiento de inmuebles, en segundo lugar, estaba la de préstamos mediante el depósito irregular y que los préstamos mediante censos eran desventajosos.~~ ^{los especializados en} ~~estaba la de préstamos mediante el~~ ^{los}

⁶⁰ Como menciona Josefina Muriel, en algunas calles de la ciudad de México, se encuentran todavía vestigios de este tipo de accesorias, gracias a su gran demanda que tuvieron en el siglo XVIII. Tenemos el caso de la calle de Mesones y cruces, así como de la calle de Pino Suárez.

casas-habitación, y abajo se utilizaba para el comercio, por lo común de comestibles y abarrotes. Este tipo de locales contaba por lo regular con portal, local comercial, trastienda y vivienda en los altos.⁶¹ Por lo regular se ubican en la esquina, con puerta hacia ambas calles.⁶²

*Las accesorias, casas-taller*⁶³ estaban habitadas por artesanos, a lo que en el siglo XVI se le denominó simplemente como tiendas de artesanos. Estaban integradas por dos partes superpuestas (también se le conocen como de taza y plato), una baja y un tapanco de madera al que se ascendía por una escalera. La parte superior estaba iluminada por unas ventanas o balcones, mientras que la planta baja sólo contaba con la luz que provenía de la puerta. Este tipo de accesorias no contaban con baño, cocina, ni zotehuelas, por lo que compartían estos servicios con los del edificio, o utilizaban los públicos que se encontraban dentro de la ciudad. Muchas veces, las casas-taller no tienen nada que ver con la vida del interior del edificio. Por ejemplo, está el Real Colegio de San Ignacio de Loyola, el cual

⁶¹ El origen de este tipo de accesorias fue en "1524 cuando la ciudad dio permiso a los vecinos de hacer portales frente a los solares que tenían en la plaza, alargándolos veintinueve pies más al frente con la condición de prolongar casas-habitación sobre ellos y dejando la parte baja para el comercio. Tenemos el ejemplo de la esquina sur, y sur-poniente de la Plaza Mayor, así como la parte de los portales de Santo Domingo. Había un portal en el suroeste de la ciudad, llamado Portal de Tejeda, descrito por Cervantes de Salazar, al cual se podía acudir a pie o en canoas sobre la acequia (arribando en embarcaderos propios), ya que estaban semirodeados de agua". Muriel, Josefina. "La habitación plurifamiliar en la ciudad de México" en Memoria de la VII Reunión de historiadores mexicanos y norteamericanos. *La ciudad y el campo en la historia de México*, UNAM, México, 1985, p. 274.

⁶² de la Torre V., Guadalupe *et. al.* "La vivienda en una zona al sur-oeste de la plaza mayor de la ciudad de México (1753-1811)", presentado como Ponencia en el coloquio internacional: *La vivienda novohispana. Siglos XVI-XIX*, México, El Colegio de México, febrero del 2000.

⁶³ Según el estudio de: de la Torre V., Guadalupe *et. al.* "La vivienda en una zona al suroeste de la plaza mayor de la ciudad de México (1753-1811)", ~~este trabajo se realizó en base de datos del proyecto INAH-Conacyt: censos históricos de la ciudad de México, 1753-1910.~~ Presentado como ponencia en el coloquio internacional: *La vivienda novohispana. Siglos XVI-XIX*, de 1753 a 1799 disminuye la utilización de estos espacios y crece la de comercios y locales que dan algún servicio. A consecuencia del cierre de pequeños talleres. Se concentró la actividad mayorista y de venta especializada. De aquí la proliferación de almacenes y de cajones o tiendas, instalados en

está rodeado por todas sus partes por este tipo de accesorias, formando una especie de muralla, que aislaba al colegio con el exterior, dándole mayor tranquilidad, intimidad y seguridad.⁶⁴ Este tipo de accesoria además de la producción artesanal (y su venta), servía como escuela para formar a los aprendices en el dominio del oficio. En algunas ocasiones se utilizó como vivienda de los maestros y su familia así como de los aprendices, y solo algunos oficiales vivían en cuartos independientes de la accesoria (según el gremio, pues algunos si podían rentar otro tipo de vivienda para vivir).⁶⁵

Algunos inquilinos rentaban alguna accesoria de la misma casa. Por ejemplo en 1786 don Juan Antonio Carrilis rentaba dos viviendas altas y dos cuartos bajos, así como las tres accesorias con las que contaba esa propiedad, que se ubicaba bajando el puente de Leguizamo⁶⁶. También algunas accesorias eran alquiladas por personas que sin vivir en el edificio, tenían allí su negocio; como Josefa Ferrer⁶⁷ que alquilaba una de las cuatro

las calles aledañas a la plaza mayor, cuya ubicación originalmente se había restringido al perímetro del mercado del parían.

⁶⁴ Para localizar distintos tipos de casas-taller (oficios), se puede ver el trabajo de Pérez Toledo, Sonia. *Los hijos del trabajo. Los artesanos de la ciudad de México, 1780-1853*, UAM-I - El Colegio de México, México, 1996. Donde nos muestra la ubicación de los talleres de sombreros, textiles, madera, cuero y piles, metales no preciosos, barberías y peluquerías, cererías y velerías, panaderías y bizcocherías, metales preciosos, imprenta y papel, pintura, cerámica y vidrio, relojerías etc. dentro de la ciudad de México en las últimas dos décadas del siglo XVIII y primera ~~parte~~ ^{mitad} del XIX.

⁶⁵ Por ejemplo los plateros, tenían los recursos para poder rentar otra vivienda para la familia y aprendices y la accesoria solo para la producción. de la Torre V., Guadalupe *et. al.* "La vivienda en una zona al sur-oeste de la plaza mayor de la ciudad de México (1753-1811)", presentado como Ponencia en el coloquio internacional: *La vivienda novohispana. Siglos XVI-XIX*, México, El Colegio de México, febrero del 2000. También los sastres podían rentar una vivienda a parte de la accesoria, mientras que los oficiales, en su mayoría, debían rentar un cuarto.

⁶⁶ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Foja 4. Esta persona en 1780 solo rentaba una de las 3 accesorias, lo que hace suponer que su negocio prosperó en el transcurso de 6 años. Ibidem, Legajo 269, Expediente 30, Foja 5. Tal vez por la ubicación de su negocio en la calle de Leguizamo (véase en el apéndice II, el plano 1).

⁶⁷ Existía gran cantidad de mujeres que arrendaban los bienes inmuebles del convento de San Bernardo. De los 443 inquilinos que tenía el convento de San Bernardo en 1786, 159 eran mujeres que aparecían como responsables del pago de la renta, es decir, un 35.89% del total de los

accesorias que tenía la casa ubicada en la calle de cocheras número 22, por la cantidad de 20 reales al mes.⁶⁸ El convento de San Bernardo en 1786 poseía 80 accesorias, con rentas muy variables. Por ejemplo, las tres accesorias que tenía el convento en 1780 en la propiedad ubicada en el puente de Leguizamón, una se rentaba en 3.5 pesos al mes, la segunda en 2 pesos y la tercera en 2.5 pesos mensuales; y en 1786 la propiedad que tenía en la calle de la Joya, con 4 accesorias, la primera la rentaba en 5 pesos con 4 reales, la segunda en 12 pesos, la tercera en 2 pesos con 4 reales y la cuarta en 3 pesos.⁶⁹ Según las cuentas de 1786, la renta de las accesorias ubicadas en la planta baja de las casas solas tenían un costo mayor a las que se encontraban en las casas de vecindad. El valor de la renta, dependía también de la ubicación de las accesorias dentro de la ciudad de México.

3.- Renta y valor de los bienes inmuebles del convento.

Como se vio en el apartado anterior, el valor de las propiedades del convento de San Bernardo era muy variado, pues eran de diferentes tamaños, algunas eran más lujosas que otras y contaban con más servicios, y, además, se encontraban ubicadas en distintas zonas de la ciudad. Las propiedades más valiosas eran las que se encontraban más cerca de la plaza mayor o de la catedral.⁷⁰ Además de su ubicación y de los servicios con que contara el inmueble, en el caso de las accesorias tenía mucho que ver el lugar estratégico donde se

inquilinos. Cabe mencionar que, las viviendas que estas arrendaban eran de la misma calidad de las que arrendaban los hombres. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

⁶⁸ La propiedad contaba con 2 viviendas altas, 13 cuartos bajos y 4 accesorias. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Fojas: 4-5. Véase en el apéndice II, la tabla 4.

⁶⁹ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

⁷⁰ Véase en el apéndice II, la tabla 2 y el plano 1.

ubicaba, pues muchas eran ocupadas para poner un negocio, ya sea una panadería, una zapatería o un taller artesanal, y las accesorias que hacían esquina, eran las más costosas.⁷¹

La renta que se cobraba por cada propiedad en el siglo XVIII, por lo regular era del 5% del valor total de la propiedad, ya sea que un solo inquilino rentara toda la propiedad o que, como sucedía en las casas de vecindad, la ocuparan varios. Por ejemplo: una casa con vivienda con entresuelo, caballeriza, tres cuartos bajos y una accesoria daba una renta conjunta de 267 pesos anuales, por lo que el valor de la propiedad se podría calcular en 5,340 pesos.⁷² En este inmueble, don José Sartorio rentaba una casa con vivienda con entresuelo y caballeriza por 168 pesos anuales. De los tres cuartos bajos, que rentaba cada uno 21 pesos, uno lo alquilaba Josefa Velasco, otro María Saravia y otro estaba desocupado; y la accesoria la rentaba José González en 36 pesos.

Aunque el 5% era la estimación inicial, éste podía variar pues algunos cuartos o viviendas estaban desocupados.⁷³ En ocasiones las casas se adaptaban para poder dar albergue a más inquilinos, ya que durante el siglo XVIII la ciudad no crecía⁷⁴, por lo que, la demanda de vivienda aumentó a consecuencia de la gente que emigró del campo a la ciudad.⁷⁵ Así que no se puede hablar de un 5% estrictamente, aunque así se use frecuentemente.⁷⁶

⁷¹ Por ejemplo en una casa ubicada en la esquina de la calle de la Joya, rentaba una accesoria en 12 pesos. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Foja 19.

⁷² AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Foja: 39.

⁷³ En AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

⁷⁴ Incluso, "...de 1848 a 1864 no se construyeron casas nuevas en la ciudad, aunque probablemente hubo remodelaciones y subdivisiones en su interior". En Dolores Morales, María, "La desamortización y su influencia en la estructura de la propiedad. Ciudad de México, 1848-1864" en Martínez López-Cano, Ma. Del Pilar, *Iglesia Estado y Economía. Siglos XVI al XIX*. UNAM - Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1995, p.184-185.

⁷⁵ Hay trabajos que manejan los índices de crecimiento de la población, del siglo XVIII e inicios del siglo XIX. Los que más sobresalen, son los de Alejandra Moreno Toscano, Elsa

En 1786 por ejemplo, el convento tenía desocupados 49 cuartos de los 365 que poseía (13.42%), 5 accesorias de 80 (6.25%), 1 covacha y 1 casa chica. La renta anual que dejaba de percibir el convento sumaba 1,164 pesos, es decir el 7.12% del total de las rentas que disfrutaba por concepto de arrendamientos, que en este año sumaban 16,337 pesos.⁷⁷

Algunas de estas piezas estaban desocupadas porque la renta era elevada, otras veces por el mal estado que presentaban⁷⁸, o simplemente porque algunos cuartos eran ocupados por las caseras que no pagaban renta⁷⁹ (cuadro 4).

Malvido, Silvia Arrom, Celia Maldonado, Margarita Urias y Carlos San Juan, que hicieron sus investigaciones basándose en censos y padrones y los registros parroquiales de esos dos siglos. Para mayor precisión véase. Moreno Toscano, Alejandra. "Algunas características de la población urbana: ciudad de México, siglos XVIII y XIX" en Investigación demográfica en México, Conacyt, México, 1977. También esta: Investigaciones sobre la historia de la ciudad de México, DIH-INAH, (Cuadernos de trabajo #1), México, 1974. Y Malvido, Elsa. "Factores de despoblación y de reposición de la población de Cholula (1641-1810)", *Historia Mexicana*, XVIII, 1, pp. 52-110. Otra importante investigación que contiene artículos del crecimiento demográfico que se da en los siglos XVI al XIX en México, es la de: Malvido, Elsa y Cuenya Miguel Angel (compiladores). Demografía histórica de México: siglos XVI-XIX, Instituto Mora - UAM, (Antologías Universitarias), México, 1993. Solo por mencionar algunos, ya que hay bastantes investigaciones que nos muestran el crecimiento de la población del siglo XVIII y XIX.

⁷⁶ Como lo señala Gisela Von Wobeser, la inversión en los bienes raíces urbanos es la más segura, pero la mayoría de las veces solo producían un 3% anual (de acuerdo al valor total de la propiedad), con excepción de las vecindades, en las cuales se podía sacar hasta un 7%. Von Wobeser, Gisela. "Alternativas de inversión para el Tribunal de la Inquisición en 1776" en Ludlow, Leonor, Silva Riquer, Jorge (compiladores). Los negocios y las ganancias de la época colonial al México moderno, 1ª reimpresión, Instituto Mora, México, 1999, p. 95. Por lo que, cuando se hace la estimación del 5%, se piensa en una compensación entre casas solas y de vecindad.

⁷⁷ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

⁷⁸ Algunas estaban infectadas de garrapatas o de piojos de marrano, lo que complicaba poner en renta este tipo de vivienda. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3, foja 12. Otras no eran ocupadas por el mal estado en que se encontraban por no haber recibido atención por parte del convento, y algunas llegaron a disminuir el costo de la renta para poder alquilarlas. Claro que la gente popular de bajos recursos se conformaban con cualquier tipo de vivienda, pues solo buscaban una morada donde refugiarse.

⁷⁹ De las 40 casas que tenía el convento en 1786, 18 tenían caseras que por lo regular ocupaban cuartos sencillos que iban de 1 a 3 pesos de renta mensual, y tanto las casas "solas" y de

- Cuadro 4 -

Grado de ocupación de las 22 propiedades que arrendaba el convento de San Bernardoen 1786⁸⁰

Tipo de bien	Número de bienes ocupados	Número de bienes desocupados	Porcentaje de desocupación	Total bienes
Casas solas y de vecindad	39	1	2.56%	40
Accesorias	80	5	6.25%	80
Entresuelos	3	-	-	3
Caballerizas	2	-	-	2
Patios	5	-	-	5
Covachas	3	1	33.33%	4
Cuartos	286	49	17.13%	335
Viviendas	34	-	-	34

A lo anterior hay que sumar los gastos que implicaba la administración, los cuales absorbían entre el 1 y el 2% de la renta anual de las propiedades, por lo que se calcula una ganancia neta entre el 3 y el 4% anual para las casas solas, y de un 5 a 6% para las de vecindad. Los gastos de administración incluían el sueldo del administrador⁸¹ ó mayordomo, el costo del mantenimiento y reparos de las propiedades, ocasionado por factores naturales, como lo eran los temblores, las inundaciones; así como el uso natural que los inquilinos le daban a las viviendas. Estos gastos eran variados, e iban desde la

"vecindad" tenían caseras. Sólo las casas que se rentaban completas a una sola persona no tenían caseras. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

⁸⁰ Fuente: AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

⁸¹ El mayordomo se encargaba del cobro de las rentas, del pago de los impuestos y demás trámites legales que se requirieran. En 1682 el mayordomo percibía 300 pesos de sueldo AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 262, Expediente 1. En 1701 seguía teniendo el mismo sueldo AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda (Templos y Conventos)*. Y para 1744 el administrador de las propiedades del convento de San Bernardo contaba con un sueldo anual de 500 pesos. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3, foja 17. Véase en el apéndice I, las tablas 4.5 y 6. En otras ocasiones su sueldo era el 5% de la cantidad total de lo cobrado de las rentas. Este sueldo le permitía vivir dentro del privilegiado 10% de la población cuyos ingresos superaban los 300

reparación de un pequeño detalle, hasta la demolición o construcción de una parte de la propiedad. Lógicamente, a medida que aumentó el número de inmuebles que poseía el convento, los gastos de mantenimiento y reparación fueron subiendo. Entre 1653 y 1656 los gastos por reparaciones sumaron 1,221 pesos con 1 real⁸², y para 1744 los gastos de "aderezos" de las casas dañadas y reparación, ascendieron a 1,500 pesos,⁸³ es decir en un solo año el convento gastó más que en los tres años de la centuria anterior.⁸⁴

Otra de las razones que hacía que disminuyera la ganancia del convento, era por la falta o atraso en el pago de las rentas por parte de los inquilinos. Por más que se buscaba a arrendatarios cumplidores y puntuales en sus pagos, había rentas que nunca se cobraban o sólo se recuperaba una pequeña parte de la renta, ya sea en dinero o con pequeñas prendas que se le incautaban a los ocupantes de las viviendas.⁸⁵ Por ejemplo en 1786, el convento de San Bernardo tenía a 247 inquilinos morosos de 400 inquilinos, o lo que es lo mismo 61.75% de los arrendatarios tenía algún retraso en los pagos, que podía ir de un mes, a varios meses e, incluso, varios años. En caso de no recuperar esos adeudos, la pérdida arrojaría una suma total de 184 pesos de un total de 16,337 pesos que se debían cobrar anualmente. Lo que representaría una pérdida del 1.12%.⁸⁶

Algunos no eran desalojados de las viviendas, pues se les tenía confianza y paciencia para cubrir sus deudas, la prórroga podía ir de un mes hasta varios años. No se

pesos anuales. Staples, Anne. "Mayordomos, monjas y fondos conventuales", *Historia Mexicana*, vol. 34, julio-septiembre 1986, núm. 1, p. 133-134.

⁸² AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

⁸³ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, expediente 3, foja, 17.

⁸⁴ Véase en el apéndice I, las tablas 4,5 y 6.

⁸⁵ Véase en el apéndice II, la tabla 5.

⁸⁶ Los documentos no nos señalan si se cobraron los adeudos, por lo que no sabemos realmente cual fue la pérdida que tuvo el convento de San Bernardo en todo el año de 1786, por concepto del arrendamiento de inmuebles. Estos 184 pesos son los que ~~estaban~~ *de asentaban* al momento de

sabe con exactitud si el caso de don José Niño que tenía un atraso de 14 meses (con una deuda de 33 pesos 4 reales), o el de Isidro Gómez que debía la renta de 34 meses (con un total de 106 pesos con medio real), o el de Antonio Gambeta que debía 15 meses de renta (que sumaban 44 pesos), o el caso de Manuela Rivera que debía 26 pesos con 2 reales (de diez meses y medio de renta), o el de don José Mazo que debía la cantidad de 238 pesos de la renta total de 17 meses, era por esperarlos en su pago (por confianza o necesidad), o estaban en proceso de un pleito, para recuperar el cobro.⁸⁷

Como señalan algunos autores; una de las causas, pudo haber sido la inestabilidad de la economía novohispana, así como la falta de circulante que imperaba en la época, lo que provocaba la ausencia de efectivo del inquilino, y por consiguiente el atraso en el pago de sus rentas.⁸⁸

levantar la contabilidad. Tal vez algunos liquidaron sus deudas, o a lo mejor la incrementaron o hubo nuevos deudores.

⁸⁷ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

⁸⁸ Rugiero Romano menciona que a finales del siglo XVIII, el manejo de cuartillos (1/4) es mínimo, solo existían en más cantidad las monedas que valían 8 reales, que solo eran utilizados para el gran comercio, provocando un trueque para el intercambio de mercancías, poniendo a la moneda con un carácter aristocrático en la colonia y el siglo XIX. Para Tomás Calvo, la monetización empieza en 1660, la penuria del circulante se debió al monopolio y atesoramiento que realizaban los comerciantes y mineros. En su trabajo de testamentos, encuentra que la mayor cantidad de monedas son de un peso (8 reales), que eran muy poco manejados por la clase popular.

4.- La ubicación de las propiedades del convento de San Bernardo.³⁹

Para tener un control más eficaz de la administración de las propiedades que arrendaba, así como un mayor ingreso, el convento de San Bernardo optó por construir y adquirir bienes ubicados dentro de la ciudad, cerca del convento. En concreto, poseía tres casas a espaldas del convento, en la calle llamada don Juan Manuel (actualmente, República de Uruguay).

Otras casas se encontraban en calles céntricas, (cuadro 5). Otra zona donde también poseyó varios inmuebles fue en el barrio indio de San Pablo, donde tenía ocho, y aunque no se consideraba parte de la ciudad, estaban a solo 7 calles del convento.

³⁹ Para ubicar las propiedades del convento se tuvo que recurrir a la historia de las calles de la ciudad de México, pues estas han ido cambiando su nombre durante la historia, y más particularmente de la independencia hasta nuestros días, pues los acontecimientos sucedidos y los grandes "héroes" nacionales, han dado pie a estos cambios de nombres. Recordemos que desde la época prehispánica y en la época colonial, los nombres de las calles eran puestos por sus habitantes, de acuerdo con lo que se identificaba y reconocía la calle. Ya sea por algún palacio, una iglesia, un convento, un hospicio, un hospital, una casa de comercio, una fábrica, un taller artesanal, un puente, o de los mismos vecinos que por alguna circunstancia (por su piedad, valor o riqueza, que vivieron en alguna de las calles de la ciudad de México o tuvieron una hospedería, un taller o una casa comercial); se han distinguido y habitado en ellas. En fin, cada una de estas calles en donde arrendaba viviendas el convento de San Bernardo tiene su historia y su leyenda, pero por cuestiones obvias no se tratarán en esta investigación, a lo cual solo podemos hacer mención de los trabajos de González Obregón, Luis. Las calles de México, 2ª reimpresión, Alianza, México, 1998. Así como Historia, tradiciones y leyendas de las calles de México de Artemio del Valle Arizpe. También esta Nueva Grandeza mexicana de Salvador Novo. Y La ciudad de los palacios. Crónica de un patrimonio perdido de Guillermo Tovar y de Teresa. Véase en el apéndice II, la tabla 2.

- Cuadro 5 -

Calles y cuarteles en donde tenía casas que arrendaba el convento de San Bernardo en 1786.⁹⁰

Calle	Cuartel menor	Cuartel mayor
Puente de Leguizamo	15 y 13	4
Cocheras	13	4
Esquina de la puerta de la cadena de la santísima Trinidad	25	7
Quezadas	11	3
Puente de la seña frente de la pulquería de palacio	17	5
Mesones	5	2
Esquina de la joya	5 y 9	2 y 3
Barrio de San Pablo (calle de Jurado y callejón de curtidores)	17	5
Gallas	11	3
Corral llamado Sambrano y miran a las rejas del convento de San José de Gracia	31 y 32	8
2da calle de mesones	5	2
Puente quebrada	7	2
Tiburcio	5	2
Montealegre	14	4
Don Juan Manuel	9	3
Hospital Real	29 y 7	2 y 8
Acequia real	11	3
San Felipe Neri	5	2
Calle real que va del puente de Balvanera a la pila de San Pablo. Y el callejón que esta a espaldas de San José de Gracia	10 y 12	3

Todas las propiedades del convento se encontraban a unas calles contiguas al convento, la que más se alejaba de él solo estaba a once calles en dirección norte de la ciudad, las demás estaban de una a cinco calles alrededor del convento.⁹¹

El convento de San Bernardo tenía una casa en la calle de cocheras, donde habitaban personas de clase social elevada, que garantizaban el pago de la renta y el

⁹⁰ Véase en el apéndice I, ^{planos} el plano 1 y 2.

⁹¹ Véase en el apéndice II, el plano 1.

cuidado de los inmuebles.⁹² Las propiedades que estaban ubicadas en las calles de Cocheras, Quezadas, Mesones, La Joya, Gallas, Montealegre, Tiburcio, Hospital real y Acequia real eran las de rentas más altas y superaban muchas veces los 600 pesos anuales.⁹³ Sin embargo en estas mismas calles, había casas, que rentaban en menos de 350 pesos anuales. Esto se debe a que no tenían las mismas dimensiones ni acabados. Lo que se puede afirmar, es que las propiedades que tenía el convento de San Bernardo dentro de la ciudad de México, sus rentas eran mucho más elevadas a las que se encontraban ubicadas afuera o al límite de la ciudad. Por ejemplo, las 8 vecindades que tenía el convento en el barrio de San Pablo (en las calles de Jurado y el Callejón de curtidores) dejaban anualmente una renta de 2,226 pesos anuales, lo que vendría a ser una renta anual de 278 pesos con 2 reales por cada una. Las dos casas que se encontraban en un corral llamado Zambrano que miraban a las rejas del convento de San José de Gracia, cada una le daba una renta anual de 228 pesos. Finalmente, tenía dos casas en la calle real, la primera le daba una renta de 186 pesos anuales, mientras que la segunda, le rendía 123 pesos anuales de renta.⁹⁴

Si analizamos el plano 1 del apéndice II, y hacemos una cruz imaginaria, en el sector ubicado en la parte sureste de la ciudad, el convento es donde cuenta con más casas (13 casas de vecindad y 6 casas solas), aunque no es el sector que le dejaba más ingresos, ya que percibía por estos inmuebles un poco más de 6,250 pesos anuales. En el sector suroeste, el convento poseía 12 casas solas y 3 de vecindad, y percibía una renta anual de un poco más de 7,700 pesos, mayor a la del sector sureste. Es decir, en el sector suroeste

⁹² Von Wobeser, Gisela. "Alternativas de inversión para el Tribunal de la Inquisición en 1776" en Ludlow, Leonor, Silva Riquer, Jorge (compiladores). Los negocios y las ganancias de la época colonial al México moderno, 1ª reimpresión, Instituto Mora, México, 1999, p.93.

⁹³ Véase en el apéndice II, la tabla 2 y el plano 1.

⁹⁴ Véase en el apéndice II, la tabla 2 y el plano 1. Par ver la descripción de estas propiedades, véase en el apéndice II, la tabla 4.

tiene menos propiedades, pero de ellas percibe más ingresos anuales que las del sector sureste en donde el convento tiene menos casas.⁹⁵ En el sector noreste tenía menos casas (2 de vecindad y 6 solas), y sólo percibía un poco más de 3,400 pesos anuales. En la parte noroeste el convento no tenía propiedades⁹⁶ (cuadro 6).

- Cuadro 6 -

Ubicación de las propiedades del convento y renta anual en 1786

<i>Sector de la ciudad</i>	<i>Número de propiedades</i>	<i>Renta anual (pesos)</i>
<i>Sureste</i>	13 casas de vecindad y 6 solas	6,250
<i>Suroeste</i>	12 casas solas y 3 de vecindad	7,700
<i>Noreste</i>	2 casas de vecindad y 6 solas	3,400
<i>Noroeste</i>	-	-

5.- Algunas estrategias en la inversión de inmuebles. Las casas que poseía el convento las adquirió de distinta forma, algunas las compró⁹⁷, otras las recibió como pago de deudas de depósitos irregulares o censos consignativos y otras más las construyó.

El convento prefería los inmuebles en caminos transitados y poblados, o en zonas de la ciudad donde había demanda de vivienda. Por ejemplo en 1763 pensaron en construir

⁹⁵ Si observamos el plano 1 del apéndice II, ^{y el cuadro 6} ~~vemos que~~ en el sector suroeste (12 casas solas y 3 de vecindad) y en el sector noroeste (2 casas de vecindad y 6 casas solas) tiene más casas solas que de vecindad, distinto a lo que sucede en el sector sureste (13 casas de vecindad y 6 casas solas) en donde tiene más casas de vecindad que casas solas.

⁹⁶ Véase en el apéndice II el plano 1 y la tabla 2.

⁹⁷ Las casas que el convento llegó a comprar eran debidamente investigadas, en cuanto su calidad, sus ingresos por el arrendamiento, etc., con el fin de ver si era conveniente la compra. La experiencia que el convento desarrolló le permitió ver en donde era conveniente comprar casas, se fijaba que fuera un camino transitado y poblado y que estuviera cerca de un edificio religioso o publico. Las monjas del convento de San Bernardo llegaron tener una visión rentista pues buscaban construir más cuartos en casas donde creían conveniente. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 82, Expediente 4. La compra, venta y construcción de una casa debía ser aprobado por el arzobispo de

más cuartos en una casa ya que "le serán útiles al convento por ser el pasaje a las espaldas de la Iglesia y convento de San José de Gracia y cercano a la iglesia y convento de San Camilo con cuyo motivo se va poblando todo aquel vecindario". La conjunción de estos factores facilitaba el arrendamiento de las distintas piezas del inmueble y evitar que estuvieran desocupados y al mismo tiempo que la renta fuese más allá y sobrepasase el 5% del valor de la propiedad que, como ya se mencionó, era la rentabilidad habitual.

El convento además, no dudó en recurrir al crédito, en especial a reconocer algún censo sobre la propiedad, para adquirirla⁹⁸.

Por ejemplo, en 1763 el convento compró unas casas a Manuel de Iglesias, ensayador supernumerario de la real Casa de Moneda de la ciudad de México y a su esposa doña María Ángela Pérez Caro, por la cantidad de 14,000 pesos que fueron reconocidos a censo redimible por el convento. De acuerdo al avalúo la propiedad, estaba bien tratada, sin embargo necesitaba de algunas reparaciones pequeñas. La finca era de cal y de piedra con sus altos y bajos, accesorias y cuartos en el paso. El convento vio en esta propiedad una buena oportunidad, porque calculaba que le podía arrendar por 1,150 pesos anuales "lo que viene a avanzar dicho convento a un 6.5% (salvo hierro) todo lo cual se pone presente al justificado ánimo de su ilustrísima para que sirva de conceder a este convento su venia y licencia para poder aceptar dicha compra, y otorgar los instrumentos necesarios, con las cláusulas y condiciones correspondientes al contrato....". La otra casa que se encontraba en la misma calle de Montealegre era de mampostería, no muy antigua, bien tratada en los altos y bajos, están embigados. Todo corriente y habitable, sin necesidad de reparos, solo es preciso remendar una que otra tabla de algunas puertas. "El sitio de ambas casas es

México, para lo cual se mandaba una petición de licencia argumentado del porque del movimiento en esa casa, y si el arzobispo y sus asesores lo creían conveniente, daban su aprobación.

competente y en buen paraje se experimentan muy pocos huecos, y los productos los exceden notablemente el 5%. La comodidad de comprar sin dinero y con pagar paulatinamente es innegable....”⁹⁹

En ese mismo año, el convento compró otras dos casas que se encontraban en la calle del puente quebrado, una era de vecindad. Según el avalúo del maestro en arquitectura de tierras y aguas don Cayetano Sigüenza, la propiedad era de vecindad de alto a bajo y solamente en lo superior estaba dividida en 4 viviendas proporcionadas con el agregado de una accesoria. “La fachada es antigua pero nuevamente reparada, aunque no total pero no será cosa de exceso lo que se pueda gastar en los reparos. Su construcción es toda de mampostería, sus puertas y ventanas con sus chapas y cerraduras...”. Juana de Villaseñor había adquirido estas propiedades en subasta pública en 8,100 pesos, reconociendo a censo redimible la cantidad a varias personas, e invirtió 2,000 pesos más en reparaciones que necesitaban las casas. Según el avalúo, las casas daban una renta anual de 900 pesos (que correspondían a un principal de 18,000 pesos). El convento le ofreció 10,100 pesos, de los cuales 8,100 pesos los seguiría reconociendo a censo redimible, y los 2,000 pesos restantes los pagaría al contado. Por el paraje en donde estaba la propiedad no experimentaba “huecos” y en caso de que los hubiese eran muy cortos, pues era demasiado demandada como vivienda, y sólo necesitaba de pequeños reparos. La ventaja de esta adquisición, era que dejaba una ganancia superior al 5%.¹⁰⁰

⁹⁸ AGNM, *Archivo histórico de hacienda (templos y conventos)*, Volumen 2368.

⁹⁹ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 82, Expediente 29.

¹⁰⁰ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 82, Expediente 33. No siempre se le otorgó licencia al convento para comprar casas. Por ejemplo, en 1780, quiso comprar unas casas a José Bala de Escopeta, en la calle de escalerillas, por la cantidad de 13,200 pesos, las cuales el propietario las había comprado en 1771 por 8,525 pesos. El convento argumentaba que se encontraban en buen paraje, pero el arzobispo consideró que “puesto que desde luego entraría colocando su dinero con menor rédito del 5% y con certeza de mayor quebranto en lo futuro, por lo que se servirá negar la referida licencia...”. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 147, Expediente 36.

En esa fecha el convento compró también unas casas a don Rodrigo Antonio de Vera, capitán de granaderos,¹⁰¹ ubicadas en la calle que va del convento de San José de Gracia para la acequia real (posiblemente esta ubicación se refiera a la calle de San José de Gracia) por la cantidad de 5,000 pesos, a los que había que sumar 500 pesos que se debían utilizar para algunos reparos, que en total daría una erogación de 5,500 pesos. Según la investigación efectuada por el convento, la propiedad podía producir anualmente 500 pesos, por lo que se hacía conveniente la compra. La propiedad estaba integrada por 2 casas medianas con sus accesorias, y otra de vecindad con 8 viviendas bajas, "es moderna, de mampostería, bien tratada, no deja de necesitar de algunos reparos, especialmente todas las maderas de los suelos". Con una renta anual de 459 pesos, el convento había convenido pagar por ellas 5,000 pesos, sin pagar alcabala y en atención a que necesitaban de pocas reparaciones, solicitaban autorización al arzobispado para comprar la finca.¹⁰²

La inversión en inmuebles fue tan atractiva que en 1813, el convento solicitó licencia para vender la plata de la iglesia del convento para completar la cantidad que requería para comprar una casa valuada en 34,000 pesos y que se la vendían en tan solo 20,000 pesos, no sabemos si el arzobispo les dio licencia, pero lo que esto demuestra es el interés en los inmuebles urbanos.¹⁰³

El convento de San Bernardo no sólo compró casas, también se deshizo de ellas, cuando no obtenía la renta esperada. Tal es el caso de 5 casas que vendió a Antonio del

¹⁰¹ Esta propiedad la había comprado a don Rodrigo Fray Manuel de Bocanegra de la orden de Nuestra Señora de la Merced, por la cantidad de 5,000 pesos.

¹⁰² AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 82, Expediente 33. Véase también la casa en la calle de San Felipe Neri que compró en 1777 en 7,064 pesos: AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda (Templos y Convento)*, volumen 2381.

¹⁰³ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 103, Expediente 68.

Frago.¹⁰⁴ Primero le vendió tres casas en 6,250 pesos, pues las rentas que debían producir de 312 pesos al año con 4 reales, sólo produjeron 153 pesos con 7 reales, es decir, no producían el 5% de su valor, debido a la gran cantidad de piojos de cerdo que tenían algunas viviendas por culpa de una tocinería que era del dicho Antonio del Frago. Según el avalúo que se realizó, las casas solo valían 5,100 pesos. La oferta de los 6,250 pesos resultaba ventajosa para el convento.¹⁰⁵

En 1781 se le vendieron al mismo Antonio del Frago las otras 2 casas por un valor de 9,500 pesos. El convento se comprometía a pagar la alcabala de esta compra-venta. Las casas estaban valuadas en tan solo 7,350 pesos, con lo que el convento obtendría una utilidad de 2,150 pesos. La causa de la venta eran las mismas que para las otras 3 “el paraje, la situación, o la vecindad del trato de tocinería por la parte poniente, y así todo junto las hacen de mala calidad para la habitación. También por su mal estado, y por tener piojos de los cerdos de la tocinería de al lado, además no producían el 5% de su valor...”. El arzobispo al ver estas argumentaciones dio licencia para la venta de esta propiedad, pues le era útil al convento vender esas casas.¹⁰⁶ Probablemente el comprador obtuvo estas casas a crédito, ya que en las cuentas de 1786, se registraba como deudor de un depósito irregular de 16,000 pesos.

El convento de San Bernardo también amplió, construyó y reparó viviendas con el fin de incrementar los ingresos por medio del arrendamiento. Por ejemplo, en 1763, con

¹⁰⁴ Este mismo Antonio del Frago tenía en 1786 un depósito irregular a favor del convento de San Bernardo POR 16,000 Pesos. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Foja 55.

¹⁰⁵ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 147, Expediente 35.

¹⁰⁶ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 148, Expediente 25. Aunque desde 1780 don Antonio del Frago al comprar las tres casas al convento se comprometió a dejar un callejón de 2 varas y media en su propio terreno para evitar los perjuicios que el paso de los piojos de las tocinerías causaban a las casas inmediatas, No se consiguió tal beneficio, por lo que el convento tuvo que vender todas las casas que tenía en el barrio de Santa Catarina.

previa autorización del arzobispo, invirtió 12,000 pesos en tres casas, con el fin de mejorarlas para poder rentarlas sin problema. De estos 12,000 pesos, 1,700 pesos los destinó a reparos y construcciones nuevas de una casa ubicada en el puente de Leguizamo, ya que por su deterioro llevaba 6 meses inhabitada. También invirtió 400 pesos en una casa ubicada en la calle que transita del puente de Leguizamo al de Santo Domingo, enfrente de la pulquería que llaman de Selaya, la cual necesitaba que se embigaran varios cuartos, así como "otros reparos útiles y necesarios, que si no se hacen no se podrá arrendar dicha casa, como sucedió con la que esta en el puente de Leguizamo". Los restantes 10,400 pesos los invirtió en la reparación y construcción de una propiedad que tenía en la calle de los mesones, la cual medía 27 varas y media de frente y 41 y 3 cuartas de fondo, era muy antigua y estaba muy maltratada. Pretendían hacer una casa grande (con todas las piezas que le corresponden), una tienda y trastienda en la esquina y en el resto del terreno que daba a la calle de los mesones 4 accesorias las dos bajas, y las otras dos quedan sus entradas a los altos de la vivienda de tres piezas la primera, y de dos la otra vivienda. En la construcción se aprovecharía el material de piedra y el fierro y maderas viejas para embigados.¹⁰⁷ Esta misma casa había sido de Francisco Sambrano, más tarde pasó a manos de José Sambrano su hijo,¹⁰⁸ el cual por no tener los medios de seguir pagando los réditos de un censo redimible de 5,000 pesos y por declararse en total insolvencia, prefirió ceder la propiedad al convento. En 1763, año que el convento recibió esta casa, contaba con que "era de labor muy antigua, casi sin vivienda, aunque tiene algunas paredes buenas, son

¹⁰⁷ Según la priora vicaria y definidoras, los 12,000 pesos se iban a tomar de la "gruesa" y de las dotes que no producían ningún rédito. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 82, expediente 4.

¹⁰⁸ Los títulos de la propiedad señalan que la "finca" tiene cargado un censo de 5,000 pesos a favor del convento de San Bernardo, por cuya parte se vendió en el año de 1745 a don Marcos de Estrada en los mismos 5,000 pesos, y este las vendió después en 300 pesos más a don Felipe Barsaboja, quien en el año de 1747 las vendió a el padre de José Sambrano, Francisco Sambrano en los mismos 5,300 pesos. Finalmente,

pocas y en no muy acomodada simetría.¹⁰⁹ Parece ser que los reparos y extensión de esta casa se debió a que junto a ella se estaban construyendo varias casas (pertenecientes al santo desierto de religiosos carmelitas descalzos de nuestra señora del Carmen y provincia de san Alberto) con el fin de arrendarlas, lo que vendría a provocar una cierta competencia para el convento de San Bernardo.¹¹⁰

A manera de conclusión, en el siglo XVIII, los conventos de religiosas aprovecharon la creciente demanda de vivienda en la ciudad de México, a causa del alza demográfica. Ante esta situación, adquirieron y construyeron inmuebles y buscaron fórmulas que permitieran un mejor aprovechamiento del espacio. Las casas de vecindad se multiplicaron, así como las accesorias. En las vecindades se abrieron cuartos interiores, y se habilitaron como viviendas caballerizas y covachas.

La seguridad que ofrecían los inmuebles y el hecho que, dependiendo de su localización y grado de conservación, la rentabilidad pudiera superar el 5%, explica el atractivo que representaron para el convento; y desde la segunda mitad del siglo XVIII, los ingresos por arrendamiento significaron más del 60% de los ingresos del convento.

***** 5 de abril del 2000 5:00a.m.*****

***** Miguel Angel Sedano Riuz*****

por su insolvencia prefirió ceder dicha casa al convento de San Bernardo antes de que la propiedad sufriera más daños.

¹⁰⁹ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 82, Expediente 31.

¹¹⁰ AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 82, Expediente 4.

CAPÍTULO III. Inversiones del convento de San Bernardo por medio del otorgamiento del crédito.

Y Características del crédito eclesiástico.

En la época colonial, el crédito fue utilizado por la mayoría de los habitantes y en casi todas las actividades económicas. A él acudían personas de todos los niveles económicos y sociales, para llevar a cabo diversas transacciones, e incluso hasta la misma corona española solicitó préstamos y donativos a sus súbditos americanos.¹

Entre las circunstancias que explican la gran utilización del crédito está “la escasez de moneda, circulante y medios de pago”, que se hizo más acusada a finales de la época colonial debido a los préstamos forzosos que solicitó la corona española y a la consolidación de vales reales.²

Todos participaban, ya sea como deudores o acreedores, en el crédito. Casi todos los negocios comerciales tanto al mayoreo como al menudeo se hacían mediante crédito. En la agricultura, minería, ganadería y demás actividades productivas se utilizaba el crédito para desarrollar o expandir un negocio, o simplemente para la obtención de materias para la producción, o para el pago de los trabajadores. Además de los préstamos en dinero, se usaron ampliamente otras prácticas crediticias, como las ventas a crédito, anticipos sobre el salario, o el proporcionado en tiendas de raya, letras de cambio, y las libranzas³.

¹ Wobeser, Gisela von. El crédito eclesiástico en la Nueva España. Siglo XVIII. IHH- UNAM, México, 1994, p. 6.

² Wobeser, Gisela von. El crédito eclesiástico en la Nueva España. Siglo XVIII. IHH- UNAM, México, 1994, p. 8.

³ Martínez López-Cano, María del Pilar y del Valle Pavón, Guillermina (coordinadoras) El crédito en Nueva España, Instituto Mora, El colegio de Michoacán, El colegio de México, Instituto de Investigaciones Históricas-UNAM, México, 1998, p.29.

Personas de todos los niveles económicos recurrían también al crédito para cubrir sus gastos o para mantener el nivel de vida al que estaban acostumbrados, o simplemente para afrontar algún gasto extraordinario, como era la celebración de un culto religioso, una fiesta, la obtención de un puesto público, el pago de una dote, la adquisición, renovación o reparación de inmuebles, herramientas y útiles de trabajo. También la cuestión espiritual estuvo presente, ya que muchos utilizaron al crédito para la dotación de una memoria de misas, de una capellanía o de una fundación piadosa.⁴

En la época colonial las instituciones eclesiásticas y los grandes comerciantes fueron los principales prestamistas gracias a las grandes sumas de dinero que poseían. La mayoría de las instituciones eclesiásticas intervenían en el crédito, porque tenían la necesidad de obtener una renta para poder mantenerse y, por lo mismo, se orientaron hacia préstamos a muy largo plazo. De ahí que se hable de una actitud rentista a la hora de invertir el capital.

Dentro de las instituciones que otorgaban préstamos con distintos montos, se encontraban los juzgados de capellanías y obras pías, los conventos de monjas, las cofradías, la Inquisición, hospitales y colegios.

~~1.- Principales aportaciones y debates.~~ * ✓

Tradicionalmente⁵ los estudios sobre el crédito eclesiástico en la época colonial, se enmarcaron en historia económica y, muy particularmente, en la preocupación por conocer

⁴ Martínez López-Cano, María del Pilar y del Valle Pavón, Guillermina (coordinadoras). El crédito en Nueva España, Instituto Mora, El Colegio de Michoacán, El Colegio de México, Instituto de Investigaciones Históricas-UNAM, México, 1998, p. 7.

⁵ El presente apartado se ha elaborado a partir de: Martínez López-Cano, María del Pilar y del Valle Pavón, Guillermina. "Los estudios sobre el crédito colonial: problemas, avances y

cuál fue su impacto sobre la actividad productiva.⁶ En las décadas de los sesenta y setenta de este siglo se tuvo la impresión de que la Iglesia había sido un impedimento en el desarrollo económico, al suponer un freno para el desarrollo del capitalismo, pues los préstamos estaban dirigidos hacia fines no productivos. Esta imagen del crédito eclesiástico se fue matizando paulatinamente. Arnold J. Bauer y Gisela von Wobeser observaron un efecto "dual" del crédito sobre la actividad productiva, según el destino que se diera al crédito recibido y señalaron que una parte se dedicó al financiamiento de muchas actividades económicas, mientras que otra parte se destinó a la fundación de capellanías y de obras pías mediante el crédito que proporcionaron las propias instituciones eclesiásticas, sin que el deudor se pudiera beneficiar del dinero. En este segundo caso, el crédito eclesiástico fue un medio por el que se fugó el capital.⁷

A partir de los años noventa, en cambio, se consideró que el crédito eclesiástico fue un factor dinámico para el desarrollo de la actividad productiva. Por ejemplo, John F. Schwaller, señaló que las instituciones eclesiásticas absorbían el excedente de capital de la economía colonial, que se reciclaba y reingresaba posteriormente, a tasas de interés moderadas, a la misma economía. En este sentido, el crédito eclesiástico creaba nuevos capitales, aumenta la oferta de los fondos crediticios disponibles, y evitó la salida de capital

perspectivas" en Martínez López-Cano, María del Pilar y del Valle Pavón, Guillermina (coordinadoras) El crédito en Nueva España, Instituto Mora, El colegio de Michoacán, El colegio de México, Instituto de Investigaciones Históricas-UNAM, México, 1998; y Martínez López-Cano, María del Pilar. "Avances en los estudios sobre el crédito colonial", *Históricas*, Instituto de Investigaciones Históricas-UNAM, núm. 41, mayo-agosto 1994.

⁶ Bauer, Arnold J. "La Iglesia en la economía de América Latina, siglos XVI al XIX" en Bauer, Arnold J. (compilador). La Iglesia en la economía de América Latina, siglos XVI al XIX. INAH, México, 1986, y Gisela von Wobeser, *Op. Cit.*

⁷ Martínez López-Cano, María del Pilar El crédito a largo plazo en el siglo XVI, UNAM, México, 1995, p. 13-14. *Ibidem*

al exterior permitiendo que se retuviera en el virreinato, y además contribuyó al desarrollo de la economía colonial.⁸

Para el siglo XVIII el trabajo más completo sobre el crédito eclesiástico es el de Gisela von Wobeser, El crédito eclesiástico en la Nueva España,⁹ en el cual se abordan las estrategias crediticias de las principales instituciones y fundaciones eclesiásticas, mostrando los montos prestados, los instrumentos utilizados, los deudores, destino del dinero solicitado, y las garantías que éstos ofrecieron para respaldar el préstamo. La autora también estudió el crédito que se utilizaba para la dotación de religiosas y de fundaciones piadosas, en donde no se entregaba dinero, pero aun así seguía existiendo la garantía de un inmueble.¹⁰ Considera que el crédito destinado a la fundación de una obra piadosa era un lastre, una válvula por la que se fugaba el capital.¹¹

Contamos también con estudios sobre el crédito concedido por los conventos de monjas¹², los Juzgados de Testamentos, capellanías y obras pías, cofradías y el tribunal de la Inquisición.¹³

⁸ Martínez López-Cano, María del Pilar, *Op. Cit.*

⁹ Wobeser, Gisela von. El crédito eclesiástico en la Nueva España. Siglo XVIII, IIH-UNAM, México, 1994.

¹⁰ Wobeser, Gisela von. "Las fundaciones piadosas como fuente de crédito en la época colonial", *Historia Mexicana*, El Colegio de México, vol. XXXVIII, núm. 4, 1989.

¹¹ Wobeser, Gisela von. "Mecanismos crediticios en la Nueva España. El uso del censo consignativo", *Mexican Studies/Estudios Mexicanos*, Universidad de California Press, vol. 5, núm. 1, invierno 1989.

¹² Wobeser, Gisela von. El crédito eclesiástico en la Nueva España. Siglo XVIII, IIH-UNAM, México, 1994. Y Lavrin, Asunción. "La riqueza de los conventos de monjas en Nueva España: Estructura y evolución durante el siglo XVIII", *Cahiers des Amériques Latines*, Institut des Hautes Études de l'Amérique Latine, núm. 8, 1973. Así como el de Martínez López-Cano, María del Pilar. "Aproximación al crédito eclesiástico en el siglo XVI en la ciudad de México" en Martínez López-Cano, María del Pilar (coordinadora). Iglesia Estado y Economía, siglos XVI al XIX, UNAM/Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1995. Una que estudia un convento en particular es Reyna, María del Carmen. El convento de San Jerónimo. Vida conventual y finanzas, INAH (Colección Divulgación), México, 1990.

Los nuevos estudios sobre el crédito eclesiástico han mostrado la variedad de grupos que tuvieron acceso al crédito eclesiástico, destacando entre ellos a los hacendados¹⁴, a los comerciantes y la misma administración real.¹⁵

La mayoría de los estudios sobre el crédito eclesiástico se han inscrito en la historia económica.

2.1.- Los mecanismos

Dentro del crédito que otorgaban las instituciones y fundaciones eclesiásticas se pueden distinguir dos mecanismos mediante los cuales otorgaron préstamos, el censo consignativo y el depósito irregular, cada uno con sus características y auge en distintas épocas. Ambos instrumentos tenían en común el que jurídicamente no se consideraban como préstamos, lo cual permitía a los acreedores lícitamente percibir un interés sin caer en las condenas a la usura. El interés en ambos instrumentos en el siglo XVIII era de un 5% anual.

- *El Censo consignativo* Fue el instrumento utilizado por las instituciones eclesiásticas en los siglos XVI y XVII para otorgar préstamos de dinero. Jurídicamente el censo

¹³ Wobeser, Gisela von. "La Inquisición como institución crediticia en el siglo XVIII" *Historia Mexicana*, 156, El Colegio de México, vol. XXXIX, núm. 4, 1990. Y "Alternativas de inversión para el Tribunal de la Inquisición en 1766" en Ludlow, Leonor y Silva Riquer, Jorge (compiladores). *Los negocios y las ganancias de la colonia al México Moderno*, 1ª reimpresión, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1999, p. 85-97.

¹⁴ Hay trabajos que nos permiten ver la estrecha relación entre los hacendados y el crédito y la relación de ayuda mutua (circular). Lavrin, Asunción. "El capital eclesiástico y las elites sociales en la Nueva España", *Mexican Studies/Estudios Mexicanos*, vol. 1, núm. 1, 1985.

¹⁵ La concesión de préstamos ~~hacía~~ los comerciantes y la administración real, se puede ver en: Wobeser, Gisela von. *El crédito eclesiástico en la Nueva España. Siglo XVIII*, IHH-UNAM, México, 1994; Además Valle Pavón, Guillermina del. "Las corporaciones religiosas en los empréstitos negociados por el consulado de México a fines del siglo XVIII" en Martínez López-Cano, María del Pilar (coordinadora). *Iglesia Estado y Economía, siglos XVI al XIX*, UNAM/Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1995.

consignativo era una compra-venta, en la que el acreedor vendía al deudor el derecho a percibir una renta anual, y el precio de esa renta era el principal o capital que el acreedor entregaba. El deudor debía gravar bienes raíces de su propiedad y el acreedor no podía reclamar la redención del censo, siempre que el deudor estuviera al corriente en sus pagos. En la práctica, el censo consignativo facilitaba la obtención de un préstamo de dinero a muy largo plazo. Gracias a su definición jurídica, el interés percibido en el censo consignativo no se consideraba como usura.¹⁶

El censo se extinguía cuando el deudor devolvía el principal, sin que el acreedor pudiese negar a recibirlo ni presionarle a hacerlo en una fecha determinada, siempre que el deudor estuviese al corriente en los pagos.

Por último, era parte inherente del contrato un bien raíz del deudor que quedaba gravado, y con la transmisión de la propiedad se transmitía igualmente el gravamen.

- **El depósito irregular.** El depósito irregular fue el mecanismo preferido para el otorgamiento de préstamos en el siglo XVIII, especialmente en la segunda mitad de la centuria. Según Gisela von Wobeser, a partir de una muestra de 1004 casos, sólo un 15.74%, de los préstamos concedidos por las instituciones eclesiásticas eran por medio del censo consignativo, mientras que el 84.26% restante se efectuó por medio del depósito irregular¹⁷.

¹⁶ María del Pilar Martínez López-Cano. El crédito a largo plazo en el siglo XVI, capítulo I; UNAM, México, 1995, p.22-53, y "Mecanismos crediticios en la ciudad de México en el siglo XVI" en Ludlow, Leonor y Silva Riquer, Jorge (compiladores). Los negocios y las ganancias de la colonia al México Moderno, 1ª reimpresión, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1999, p.36-60.

¹⁷ Los conventos en particular en el siglo XVIII, tenían invertidos en censos el 10.35%, y en depósitos el 89.65%: Von Wobeser, Gisela. El crédito eclesiástico en la Nueva España. Siglo XVIII, UNAM, México, 1994, p.150.

Jurídicamente, el depósito irregular no era un préstamo, aunque facilitaba el mismo fin. El acreedor entregaba una suma de dinero al deudor, quien debía pagarle intereses anuales hasta la devolución del dinero. A diferencia del censo consignativo, en el depósito se fijaba una fecha para la liquidación de la operación, y no era imprescindible la presentación de garantías. De cualquier modo, en caso de ofrecerse garantías por parte de los deudores, éstas tenían un carácter accesorio. Por lo mismo, el depósito irregular abrió las puertas al crédito eclesiástico a muchos sectores de la población que no siempre tenían bienes raíces que ofrecer como garantía, como era el caso de los comerciantes.¹⁸

Durante los siglos XVI y XVII se usó muy poco el depósito irregular por parte de las instituciones eclesiásticas, por la incertidumbre de su ilicitud, y además porque se consideraba que los censos eran seguros porque estaban garantizados y vinculados a un bien raíz y, además, porque las instituciones preferían inversiones perpetuas.

A inicios del siglo XVIII se dio una actitud más flexible en cuanto a la usura, permitiendo que, se utilizara el depósito irregular, aunque legalmente, siguiera prohibido su uso, y el empleo de este se autorizó oficialmente hasta fines del siglo XVIII.¹⁹

Durante el siglo XVIII, las instituciones eclesiásticas, y en particular los conventos de monjas prefirieron los depósitos irregulares a los censos consignativos.²⁰ La ventaja que tenía el depósito irregular, frente al censo consignativo, era que, el depósito no necesariamente se vinculaba directamente a un bien raíz, y se fijaba una fecha para

¹⁸ Von Wobeser, Gisela, *El crédito eclesiástico en la.....*, *Op. Cit.*, p.43-48.

¹⁹ En 1831 el Vaticano autorizó el uso del mutuo con interés. Von Wobeser, Gisela. *El crédito eclesiástico en la Nueva España. Siglo XVIII*, UNAM, México, 1994, p. 36 y 45.

²⁰ Sólo la Inquisición siguió empleando el censo consignativo, para conceder préstamos: Von Wobeser, Gisela. "La Inquisición como institución crediticia en el siglo XVIII", en *Historia Mexicana*, XXXIX:4, 1990, p.849-897. O "El Real Fisco de la Inquisición como Institución crediticia" en Von Wobeser, Gisela. *El crédito eclesiástico en la Nueva España. Siglo XVIII*, UNAM, México, 1994, p.79-93.

recuperar el capital (principal). Además, resultaba favorable para los prestatarios el que los depósitos irregulares no pagaban alcabala como sucedía con el censo consignativo, lo que repercutía en un crédito más barato para los deudores. Además, y como ya se mencionó, los préstamos otorgados por medio del depósito irregular, facilitaron el acceso a este tipo de préstamos, a personas que no contaban con propiedades que pudiesen dejar en garantía, como eran los comerciantes. También tuvieron acceso al crédito eclesiástico otros sectores de la sociedad, como artesanos, hacendados, mujeres, y las mismas instituciones eclesiásticas²¹ y públicas.²²

Tanto los conventos como las demás instituciones eclesiásticas buscaban prestatarios confiables y solventes²³, para asegurar el cobro de los réditos anuales, y en su caso, del pago del principal.²⁴ Por lo común, las instituciones eclesiásticas no buscaban

²¹ Los conventos, hospitales, escuelas, y comunidades religiosas acudían a los préstamos cuando estaban en malas condiciones económicas, otros más, como los jesuitas, acudieron al crédito, para invertir en sus actividades agrícolas. Para el caso de los jesuitas, se puede ver con más claridad el caso de la Hacienda de Santa Lucía: W. Konrad, *Una hacienda de los jesuitas en el México colonial: Santa Lucía, 1576-1767*, FCE, México, 1995 (1ª reimpresión), capítulo 3 y Wobeser, Gisela von. "Las haciendas como fuente de ingreso para el sostenimiento de los colegios de la compañía de Jesús en la época colonial" en *Históricas*, #22, IHH-UNAM, agosto de 1987, p.30-36. La autora ofrece un panorama general de varias haciendas de propiedad jesuita, así como los montos con los que estaban endeudadas y las instituciones eclesiásticas que eran sus acreedores.

²² El Estado también solicitó préstamos por medio del depósito irregular, a consecuencia de guerras o endeudamientos con otros países. A diferencia de los demás prestatarios, el Estado garantizaba el préstamo por medio de los ingresos estatales, como era el de derecho de avería, el de alcabala, y la renta del tabaco: Valle Pavón, Guillermina del. "El apoyo financiero del Consulado de Comerciantes a las guerras españolas del siglo XVIII" en Martínez López-Cano, María del Pilar y Valle Pavón, Guillermina del. *El crédito en Nueva España*, Instituto Mora, El Colegio de Michoacán, El Colegio de México, Instituto de Investigaciones Históricas-UNAM, México, 1998; y Asunción Lavrin, "La riqueza de los conventos de monjas en Nueva España: estructura y evolución durante el siglo XVIII", p.93-96.

²³ Se buscaba esta solvencia por medio de sus nombres (status), su situación económica y en ocasiones se llegaban a inventariar sus propiedades (incluyendo las que se iban a hipotecar). En la investigación crediticia también se analizaba la situación patrimonial del prestatario, por medio de documentos presentados por los mismos, así como de testigos que acreditaran la solvencia del solicitante del préstamo. En varias ocasiones, y cuando existían fiadores, se hacía lo mismo con ellos.

²⁴ Véase en el apéndice III, la tabla 1.

recuperar el capital en el momento del cumplimiento del contrato, y accedían con facilidad a prorrogar el contrato. Únicamente si la inversión parecía riesgosa, solicitaban su liquidación.

Por los montos solicitados, las personas que gozaban de los préstamos que concedían las instituciones eclesiásticas, formaban parte de la elite económica y social novohispana. Esta situación se hizo más acusada en el siglo XVIII, en especial en la segunda mitad de la centuria, cuando los conventos prefirieron otorgar préstamos por cantidades muy elevadas, observándose una concentración de préstamos por sumas elevadas en muy pocos deudores.²⁵ En concreto, el convento de San Bernardo en 1786 tenía 16 depósitos a su favor por un monto total de 206,800 pesos, el 83.8% de las cantidades estaba en poder de 5 personas (apéndice III, tabla 6). Según Asunción Lavrin, eran aquellas personas que tenían la capacidad de donar fuertes sumas de dinero a las diversas instituciones eclesiásticas de la Nueva España, donde se establecía una mutua relación en los préstamos concedidos, donde supuestamente, los donadores volvían a recuperar lo donado; pero ahora por medio de préstamos.²⁶

poderes

En suma, los préstamos que concedieron las instituciones eclesiásticas por medio del censo consignativo y del depósito irregular, y en particular por los conventos de religiosas, durante toda la época colonial no difirieron mucho entre sí, la gran diferencia entre uno y otro solo era el tiempo de duración de cada uno de ellos.²⁷ Es decir, el censo

²⁵ Lavrin, Asunción. "La riqueza de los conventos de monjas en Nueva España: estructura y evolución durante el siglo XVIII", *Cahiers des Ameriques Latines*, vol. 8, 1973, p. 103.

²⁶ Lavrin, Asunción. "El capital eclesiástico y las elites sociales en Nueva España a fines del siglo XVIII" en *Mexican Studies*. Estudios Mexicanos, vol. 1, núm. 1, invierno 1985, p. 28

²⁷ Véase en el apéndice III, la tabla 1.

consignativo, se caracterizó por ser un préstamo de larga duración, mientras que el depósito irregular, siempre fue por un tiempo limitado.²⁸

3 2.- *La situación de los conventos frente al crédito.*

Los conventos de monjas fueron una de las fuentes más seguras de capital desde el siglo XVII y por consiguiente, uno de los mayores prestamistas en la época colonial, por medio del censo consignativo y del depósito irregular. El primero fue preferible durante el siglo XVI y XVII, y fue sustituido, sin desaparecer, por el depósito irregular, a partir del siglo XVIII.

Gracias a los préstamos que otorgaban las instituciones eclesiásticas se logró desarrollar gran cantidad de actividades productivas dentro de la Nueva España. Los conventos de la ciudad de México participaron muy activamente en el otorgamiento de créditos y su red de suministros se extendió a toda la Nueva España. En cambio los conventos que se encontraban en la provincia cubrieron las necesidades crediticias en el ámbito local.²⁹

Estos préstamos le dejaban a los conventos una ganancia o interés de un cinco por ciento anual de lo prestado, y sólo en algunas ocasiones ese interés era menor.

²⁸ ~~El trabajo de~~ María del Pilar Martínez López -Cano. "El crédito eclesiástico en Nueva España", en *América Latina en la historia económica (boletín de fuentes)*, #6 (crédito), Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, Julio-Diciembre de 1996, p.9-21. ~~Nos muestra con claridad y sucinto la diferencia entre el censo consignativo y el depósito irregular dentro de la época colonial.~~

²⁹ En provincia se asentaron varios conventos, como el de Santa Clara en Querétaro, que concedió préstamos a las ciudades de Celaya, San Luis de la Paz, León, Salvatierra y Querétaro; así como los de Santa Catalina en Puebla, Santa Clara, Santa Inés, San Jerónimo, que lo hacían en el contorno poblano: Wobeser, Gisela von. *El crédito eclesiástico en la Nueva España: Siglo XVIII*, UNAM, México, 1994, p.51, y Loreto López, Rosalva. "La conformación de la propiedad urbana conventual en Puebla. El siglo XVIII" en Martínez López-Cano, María del Pilar (coordinadora).

Durante el siglo XVIII, el convento de San Bernardo al igual que los demás conventos de la ciudad de México, seguía teniendo censos que se habían impuesto a su favor en épocas anteriores que no se habían redimido. Sólo hacía finales del siglo XVIII se redimieron muchos censos consignativos, gracias a la recuperación económica que vivió la Nueva España.³⁰ Para el siglo XVIII la demanda del préstamo por medio del depósito irregular era más fuerte que la de los censos consignativos.

En la primera mitad del siglo XVIII, algunos de los conventos de religiosas tenían gran similitud en sus inversiones mediante censo consignativo y depósito irregular,³¹ pero otros como el convento de San Bernardo mostraban ya en esas fechas una gran predilección por el depósito.³²

Los hacendados³³ y labradores al no contar con capital para costear sus deudas e invertir en la producción, tuvieron que solicitar algunos préstamos, los cuales les fueron negados porque las propiedades rurales no constituían una buena garantía (pues ya estaban muy endeudadas – por censos o hipotecas de años atrás, y que se agudizó durante el siglo

Iglesia, Estado y Economía. Siglos XVI al XIX, UNAM – Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1995, p.167-178.

³⁰ Lavrin, Asunción. "La riqueza de los conventos de monjas en Nueva España. Estructura y evolución durante el siglo XVIII" en *Cahiers des Amériques Latines*, (8), 1973.

³¹ Por ejemplo, el convento de Balvanera tenía invertidos 9.6% en censos y 9.9% en depósitos, del total de sus inversiones; San José de Gracia tenía invertidos 24.8% en censos y 22.3% en depósitos; mientras que Jesús María tenía 16.1% en censos y 16.8% en depósitos (incluyendo todos, el arrendamiento de bienes inmuebles). En ³¹ Wobeser Gisela von. *El crédito eclesiástico en la Nueva España. Siglo XVIII*, UNAM, México, 1994, p.55.

³² Véase en el apéndice III, la tabla 2.

³³ A diferencia de lo que pasó en el siglo XVIII, los hacendados durante los dos siglos pasados fueron los más favorecidos de los censos consignativos. Y cuando se les otorgaba un préstamo, dejaban en garantía sus haciendas.

XVIII - o simplemente porque la producción no era segura)³⁴. Los mineros, artesanos y militares³⁵ no fueron la excepción, existen documentos que prueban las deudas que estos sectores tenían con los conventos de religiosas de la ciudad de México.³⁶

Los prestamistas aseguraban sus inversiones por medio de fiadores o hipotecas, y en algunas ocasiones, ambas. A veces cuando no era suficiente la garantía, se buscaban a varios fiadores³⁷ (dependiendo del monto solicitado, los fiadores, la garantía del deudor, la confianza (y reputación) que inspiraba el solicitante a las monjas, el plazo del préstamo etc.)³⁸.

Aunque los depósitos irregulares eran acordados por algunos años en la segunda mitad del siglo XVIII, se fue incrementando el plazo de liquidación. Además se incrementó la oferta de los préstamos, por lo que los inversionistas tuvieron problemas en encontrar deudores apropiados. Así que los acreedores tuvieron que otorgarles mejores condiciones,

³⁴ Uno de los hacendados que logró obtener un préstamo por parte del convento de San Bernardo, fue Francisco Antonio González que pidió 16,000 pesos. Wobeser Gisela von. El crédito eclesiástico en la Nueva España....., p.60.

³⁵ Inclusive en 1844 se solicitaban préstamos por parte de este sector de la sociedad. El general don Miguel Cervantes solicitó un préstamo al convento de San Bernardo en 1839, que en 1844 seguía vigente. AGNM, *Bienes Nacionales*, Expediente 534, Legajo 18. El capitán don Jacinto Martínez de Aguirre que en 1729 hizo solicitud de un préstamo al convento de San Bernardo por la cantidad de 12,000 pesos. AGNM, Legajo 156, Expediente 3. Los militares aparecen entre los deudores del convento en el siglo XVIII y la primera mitad del siglo XIX.

³⁶ El minero José de la Borda obtuvo en 1761 la cantidad de 1,565 pesos por parte del convento de San Bernardo. Gisela von Wobeser. El crédito eclesiástico en la Nueva España Siglo XVIII....., p.59.

³⁷ El convento de San Bernardo llegó a solicitar a varios fiadores como garantía de los préstamos concedidos. En 1750 Don Baltazar de Vidaurril presentó a tres fiadores por el principal de 6,000 pesos. Lo mismo hizo Don José Antonio Menchero. Juan Bernave de la Torre tuvo que presentar a 4 fiadores por el respaldo de 6,000 pesos. Antonio Gómez Esconeria pidió 3,000 pesos, a cambio de presentar a tres fiadores para garantizar ese préstamo. Cuando se pedían varios fiadores, tal vez, se debió a que no había una propiedad como garantía. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 161, Expediente 1.

³⁸ Un prestatario o censuario podía ser al mismo tiempo fiador de otro deudor, siempre y cuando pudiese solventar ambas deudas en caso de muerte o falló del deudor. Los fiadores podían

Conclusión.

Durante la época colonial los conventos de monjas tuvieron que buscar sus propias fuentes de ingresos, ya que no recibían subsidios ni por parte del Estado, ni de la Iglesia, por lo que tuvieron que invertir los fondos que poseían para sustentarse.

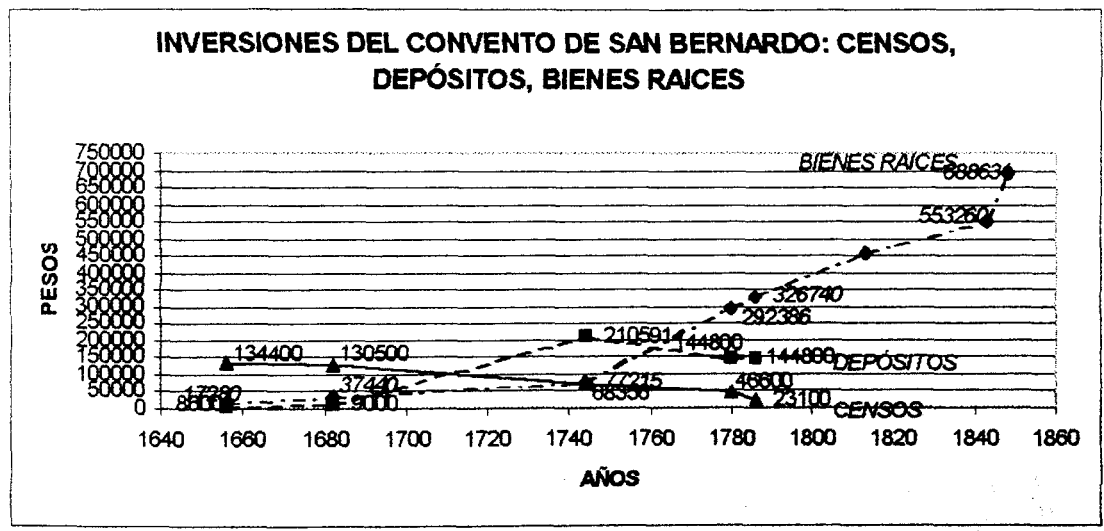
El convento de San Bernardo, al igual que los otros conventos de religiosas de la ciudad de México, invirtió en dos rubros fundamentales: crédito y bienes raíces, ^{lo} ~~ya~~ que le permitió participar activamente en la economía de la capital virreinal y sus alrededores.

Durante el siglo XVIII se dan cambios radicales en cuanto a sus inversiones, ya que de dedicarse casi por completo en el siglo XVII y primera mitad del siglo XVIII al rubro del crédito, por medio del censo consignativo, y más tarde por medio del depósito irregular, se inclina a partir de la segunda mitad del siglo XVIII por la adquisición de bienes inmuebles con la finalidad de arrendarlos. Esta tendencia que, como ha mostrado la historiografía, no fue exclusiva del convento de San Bernardo, fue más acusada en éste.

Cada tipo de inversión tuvo su auge en distintas épocas, y respondió tanto a las necesidades del propio convento como a los cambios que se producían en la ciudad de México. Durante el siglo XVII, el convento de San Bernardo invirtió principalmente en el otorgamiento de préstamos por medio del censo consignativo. En la primera mitad del siglo XVIII siguió invirtiendo considerablemente en el rubro crediticio, pero ahora por medio del depósito irregular. Como se analizó en el capítulo 3, el depósito irregular ofrecía ventajas con respecto al censo consignativo tanto para los acreedores como para los deudores. Aunque ambos instrumentos producían los mismos intereses, en el depósito la devolución del capital estaba definida, a comparación del censo consignativo que era por tiempo

Las inversiones del convento de San Bernardo en el siglo XVIII

indefinido. En la segunda mitad de la centuria se observa un incremento considerable en la tendencia por comprar, construir u obtener propiedades, coincidiendo con la gran demanda de vivienda que se generó a finales del siglo XVIII en la ciudad de México. Como se mostró en el capítulo 2, la inversión en inmuebles resultaba más confiable y rentable que el otorgamiento de préstamos, ya que a lo más, los problemas eran del retraso o falta de pago de la renta, que no se comparaba con las pérdidas que se podían originar en los préstamos, donde se ~~corta~~ el riesgo de perder parte o la totalidad del dinero acreditado. La predilección por los arrendamientos de inmuebles fue más acusada en el convento de San Bernardo que en otros conventos de la capital virreinal. Y si en 1744, el convento de San Bernardo ocupaba un lugar modesto por su número de propiedades en relación con los otros conventos de la ciudad (antepenúltimo), en 1848, llega a ocupar el sexto lugar por número y valor de propiedades de todos los conventos de monjas de la ciudad de México.



Los estudiosos de la actividad económica de la Iglesia en la época colonial han señalado el carácter elitista que ofrecía el crédito eclesiástico. Sin embargo, hay que

Las inversiones del convento de San Bernardo en el siglo XVIII

subrayar que mediante el arrendamiento de inmuebles los conventos se relacionaron con distintos estratos de la sociedad colonial. Si no se puede negar que el crédito eclesiástico llegó a los sectores más acomodados de la población, en especial en la segunda mitad del siglo XVIII, no hay que olvidar que los inquilinos sobre todo los que habitaban las vecindades, pertenecían a los estratos más humildes de la población. Y esta relación es todavía más acusada en el caso del convento de San Bernardo, que, como se analizó en el capítulo 2, tenía entre sus posesiones, una gran proporción de casas de vecindad. En concreto, en 1786, estas constituían más de dos tercios de sus propiedades.

Epílogo

Cuando Lerdo de Tejada dictó la ley de desamortización, se desamortizaron 1559 de las 1911 casas de propiedad corporativa eclesiástica. La ley de nacionalización de 1861 le dio el golpe final a la Iglesia, pues se decretaba que todos los bienes del clero ingresaran al dominio de la nación, estableciendo la separación de la Iglesia y el Estado. Estas medidas privaron a la Iglesia de sus medios económicos tradicionales.

Los conventos de monjas eran los máximos propietarios de bienes inmuebles dentro de la ciudad de México. En 1848, se registraron 969 casas con un valor de 10,922,710.25 pesos,¹ de un total de todo el sector eclesiástico de 1701 fincas con un valor de 17,470,093.45 pesos. Es decir, el valor de las fincas pertenecientes a los conventos de religiosas significaban el 62.52% de los bienes eclesiásticos.

Cuando se destruye el monopolio eclesiástico sobre la propiedad en 1864, solo quedan 5 casas de las 969 que tenían en 1848 (según el padrón de población), en manos de cuatro conventos.

La Iglesia, que en 1848 poseía más de la mitad de las casas destinadas al arrendamiento en la ciudad de México; al perder sus propiedades dejó de controlar la oferta de vivienda en la ciudad para ceder su papel de arrendador a los particulares. Esto implicó que, en lo sucesivo, algunos inquilinos fueran despojados de su vivienda, por adeudar rentas o no pagar los aumentos exigidos por los nuevos arrendadores que siguieron una lógica de maximización de ganancias en contraposición a la de rentas moderadas y tolerancia de la Iglesia.²

¹ Véase en el apéndice, la tabla 7. Checar

² Dolores Morales, María. "La desamortización y su influencia en la estructura de la propiedad. Ciudad de México, 1848-1864" en Martínez López-Cano, Ma. Del Pilar, Iglesia, Estado y Economía. Siglos XVI al XIX, UNAM - Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1995, p.190-191.

Las propiedades de los conventos pasaron a manos de los empresarios más activos en el ámbito económico. Eran comerciantes, prestamistas, poseían haciendas, eran dueños de minas, políticos (diputados y gobernadores), dueños de fábricas y teatros, etc. La mayoría de ellos se convirtieron en propietarios importantes al adquirir fincas corporativas por adjudicación, remate o compra a otros adjudicatarios, y algunos adquirieron conventos, iglesias, hospitales. Algunos ya eran grandes propietarios desde 1848, pero con la venta de casi el 40 % de las casas de la ciudad a causa de las leyes de desamortización y de nacionalización, se consolidaron como los propietarios más importantes dentro de la ciudad. Se puso gran cantidad de propiedades en manos privadas de una naciente burguesía que se consolidó como grupo de poder importante.³

Estas leyes trajeron la desaparición como propietario del cuerpo más importante del antiguo régimen, la Iglesia, y la destrucción de su monopolio sobre el suelo urbano. La destrucción del monopolio de la Iglesia sobre la propiedad transformó un régimen en gran parte de propiedad corporativa en uno de propiedad privada e individual.

La Iglesia y en particular, los conventos de monjas, también se vieron afectados en cuanto al otorgamiento de crédito. El crédito eclesiástico fue reemplazado por particulares, en especial, por los comerciantes que se encargaron de otorgar préstamos, pero con tasas de interés mucho más elevadas de las que ofrecían los conventos.

Los nuevos prestamistas no tuvieron una finalidad rentista como los conventos, y buscaron en los préstamos una manera de enriquecerse. Las condiciones de los préstamos

³ Para más detalles, se puede ver el trabajo de Bazant, Jan. Los bienes de la Iglesia en México (1856-1875). Aspectos económicos y sociales de la revolución liberal, 2ª reimpresión, El Colegio de México, México, 1995. Donde nos muestra con claridad y detalle las consecuencias que tuvieron las propiedades de la iglesia durante el periodo de 1856-1875.

fueron más rigurosas tanto por las tasas de interés, como por los plazos pactados y las garantías solicitadas.

***** 6 de abril de 2000, 6:45 a.m.*****