

**UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA  
UNIDAD-IZTAPALAPA**

*Las inversiones del convento de San Bernardo de la ciudad de México:  
1653-1798.*

**TESIS  
PARA OPTAR POR EL TITULO DE  
MAESTRO EN HUMANIDADES  
CON LINEA EN HISTORIA**

**PRESENTA  
MIGUEL ANGEL SEDANO RUIZ**

**DIRECTOR DE TESIS:  
MARÍA DEL PILAR MARTÍNEZ LÓPEZ-CANO**

**México, D.F.**

**2003**

*A mis padres:  
Profra. Yolanda Ruiz Cazarez y  
Profr. Miguel Angel Sedano P.  
que supieron alentarme cuando lo necesite,  
así como por la confianza que me han brindado.*

## **Reconocimientos**

Agradezco a mi asesora la doctora Pilar Martínez López-Cano, que desde la tesina de licenciatura me hizo atinadas correcciones, logrando que esta tesis de maestría llegara a una buena conclusión. Gracias a sus comentarios en el asesoramiento de esta investigación, así como de los seminarios que impartió, me permitieron aclarar cuestiones fundamentales para el desarrollo del presente trabajo.

Mi reconocimiento a mis seres queridos, Argelia, Yolanda, Heriberto, Beto, Doustin y Graciela Macedo, que han sabido ofrecerme su apoyo incondicional en todo momento.

También agradezco a Conacyt quien me otorgó una beca del 2000-2002, la cual fue de gran ayuda para la realización de esta investigación.

## SIGLAS

<b>AGNM</b>	<b>Archivo General de la Nación de México</b>
<b>AHH</b>	<b>Fondo Archivo Histórico de Hacienda del AGNM</b>
<b>BN</b>	<b>Fondo Bienes Nacionales del AGNM</b>
<b>T y C</b>	<b>Fondo Templos y Conventos del AGNM</b>

## EQUIVALENCIAS

<b>1 PESO</b>	<b>8 REALES O TOMINES</b>
<b>1 REAL O TOMIN</b>	<b>12 GRANOS</b>

# INDICE

<b>Introducción.....</b>	<b>13</b>
<b><u>PRIMERA PARTE.</u> Algunos datos sobre el convento de San Bernardo.....</b>	<b>16</b>
<b>Capítulo I.- Algunos datos sobre el convento de San Bernardo.....</b>	<b>17</b>
1.- Fundación y patronato.....	17
2.- Construcción del convento.....	23
3.- La vida al interior del convento.....	25
4.- Ingresos y egresos del convento de San Bernardo.....	31
<b><u>SEGUNDA PARTE.</u> Inversiones del convento de San Bernardo mediante el otorgamiento de crédito durante los siglo XVII y XVIII.....</b>	<b>47</b>
<b>Capítulo II. El crédito de origen eclesiástico.....</b>	<b>48</b>
1.- Los mecanismos: censo consignativo y depósito irregular.....	48
2.- La situación de los conventos frente al crédito.....	52
3.- Los deudores y garantías.....	56
<b>Capítulo III. Censos consignativos y depósitos a favor del convento de San Bernardo (1656-1701).....</b>	<b>63</b>
1.- Tendencias en el otorgamiento de Censos consignativos (1656-1701).....	63
1.1.- Censos registrados en 1656.....	67
1.2.- Censos nuevos registrados en 1669-1671 a diferencia de 1656.....	70
1.3.- Censos impuestos a favor del convento en 1682.....	72
1.4.- Censos a favor del convento de 1689-1701.....	73
2.- Origen de los censos a favor del convento (1656-1701).....	78
3.- Características de los censos a favor del convento (1653-1701).....	79
3.1.- Reconocimiento de censos.....	79
3.2.- Censos que se redimieron en el periodo.....	80
3.3.- Deudores por medio de censo consignativo en la segunda mitad del siglo XVII.....	82

4.- Depósitos a favor del convento de San Bernardo en la segunda mitad del siglo XVII.....	83
4.1.- Depósitos a favor del convento de San Bernardo en 1656 y 1682.....	84
4.2.- Situación general de los depósitos de 1689-1701.....	86
5.- Características de los depósitos en el periodo de 1689-1701.....	89
5.1.- Depósitos con la finalidad de cubrir la dote y reserva de una religiosa profesa.....	95
5.2.- Deudores.....	99
5.3.- Garantías. ....	101

#### **Capítulo IV. Censos consignativos y depósitos irregulares a favor del convento de San Bernardo en el siglo XVIII.....102**

1.- Tendencias en el otorgamiento de crédito en el siglo XVIII.....	102
2.- Censos consignativos.....	103
2.1.- Evolución de los censos consignativos.....	107
2.2.- Rangos de los censos consignativos durante el siglo XVIII.....	108
3.- Depósitos irregulares concedidos en el siglo XVIII.....	111
3.1.- Distribución de los depósitos irregulares durante el siglo XVIII.....	113
3.2.- Garantías y deudores de depósitos y censos durante el siglo XVIII.....	117
4.- Censos y depósitos en litigio en el siglo XVIII.....	124

### **TERCERA PARTE. El arrendamiento de bienes inmuebles.....129**

#### **Capítulo V. El arrendamiento de bienes inmuebles.....130**

1.- Estudios sobre la vivienda en la época colonial.....	130
2.- Inversión en bienes inmuebles por los conventos de monjas.....	134
3.- Descripción de las diferentes viviendas del convento en los siglos XVII y XVIII.....	139
A.- <i>Las casas solas</i> .....	143
B.- <i>Casas de vecindad</i> .....	148
C.- <i>Las accesorias</i> .....	154

#### **Capítulo VI. Evolución de los ingresos por arrendamiento:1656-1805.....159**

1.- Evolución de la inversión en bienes inmuebles por parte del convento de San Bernardo en la segunda mitad el siglo XVII.....	159
a).- Ingresos por arrendamiento en la segunda mitad del siglo XVII.....	160
2.- Evolución en la inversión en bienes inmuebles por el convento de San Bernardo en el siglo XVIII.....	162

3.- Problemas y perdidas de rentas. 1656 a 1786.....	168
4.- Renta y valor de las propiedades del convento de San Bernardo a partir de su ubicación en la ciudad de México en la segunda mitad del siglo XVII y durante el XVIII.....	178
5.- Algunas estrategias en la inversión y adquisición de inmuebles.....	185
5.1.- Adquisición por problemas con el cobro de intereses y censos concursados.....	194
<b>Conclusiones.....</b>	<b>201</b>
<b>Apéndice I.....</b>	<b>207</b>
<b>Apéndice II.....</b>	<b>227</b>
<b>Apéndice III.....</b>	<b>244</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>265</b>

## **Índice de cuadros, gráficas y planos.**

### **Capítulo I**

#### **Cuadros.**

- Cuadro 1. Expansión de la orden concepcionista en la Nueva España.....19
- Cuadro 2. Número de religiosas del convento de San Bernardo (1676-1808).....27
- Cuadro 3. Obras pías que administraba el convento de San Bernardo en 1744.....35
- Cuadro 4. Gastos del convento de San Bernardo en 1744.....42
- Cuadro 5. Ingresos y gastos totales del convento de San Bernardo (1653-1744).....43

### **Capítulo III**

#### **Cuadros.**

- Cuadro 1. Censos consignativos y depósitos a favor del convento durante la segunda mitad del siglo XVII.....64
- Cuadro 2. Inversión en censos consignativos 1656-1701.....66
- Cuadro 3. Inversión en depósitos 1656-1701.....66
- Cuadro 4. Deudores nuevos registrados en 1669-1671 a comparación de 1656.....71
- Cuadro 5. Censuarios que tienen adeudos de sus intereses del periodo 1689-1698.....74
- Cuadro 6. Censos impuestos en los últimos años del siglo XVII.....75
- Cuadro 7. Tipo de deudores por medio de censos consignativos de 1656 a 1701.....82
- Cuadro 8. Depósitos a favor del convento de San Bernardo en el siglo XVII.....84
- Cuadro 9. Rangos de los principales de los depósitos de 1689 a 1701.....87
- Cuadro 10. Rangos de los principales de los censos consignativos de 1689 a 1701.....87
- Cuadro 11. Tipo de deudores por medio de depósito de 1656 a 1701.....100
- Cuadro 12. Garantías de los depósitos de 1656 a 1701.....101

#### **Gráficas.**

- Gráfica 1. Inversión en el otorgamiento de capitales mediante el censo consignativo y depósito en la segunda mitad del siglo XVII.....65

### **Capítulo IV**

- Cuadro 1. Fecha de imposición de los censos registrados en 1763-1764.....104
- Cuadro 2. Porcentaje del crédito otorgado mediante censo consignativo en el siglo XVIII..106
- Cuadro 3. Deudores registrados en 1721, que se mantuvieron desde 1701.....107
- Cuadro 4. Evolución de los censos consignativos otorgados en el siglo XVIII.....108
- Cuadro 5. Rangos de censos consignativos en 1718 a 1721.....109
- Cuadro 6. Rangos de censos consignativos en 1744.....110
- Cuadro 7. Rango y distribución de los censos consignativos de 1763 a 1764.....110
- Cuadro 8. Rango y distribución de los censos consignativos en 1786.....111

- Cuadro 9. Porcentaje del crédito otorgado mediante depósito irregular en el siglo XVIII....	113
- Cuadro 10. Rangos de los depósitos irregulares en 1721.....	113
- Cuadro 11. Rangos de los depósitos irregulares en 1744.....	114
- Cuadro 12. Rangos de los depósitos irregulares en 1755.....	115
- Cuadro 13. Rango y distribución de los depósitos irregulares en 1763-1764.....	115
- Cuadro 14. Distribución de los depósitos irregulares a favor del convento de San Bernardo en 1786.....	116
- Cuadro 15. Garantías a favor del convento de San Bernardo por medio del censo consignativo en 1718 a 1721.....	118
- Cuadro 16. Garantías a favor del convento de San Bernardo por medio del depósito irregular en 1718 a 1721.....	118
- Cuadro 17. Garantías de censos y depósitos litigiosos en 1718 a 1721.....	119
- Cuadro 18. Garantías de los depósitos irregulares en 1763 a 1764.....	120
- Cuadro 19. Depósitos irregulares a favor del convento de San Bernardo en 1786.....	121
- Cuadro 20. Rango de los censos en litigio en 1721.....	124
- Cuadro 21. Rango de los censos y depósitos en litigio en 1744.....	125
- Cuadro 22. Censos consignativos y depósitos irregulares en litigio en 1786.....	126
- Cuadro 23. Porcentaje de los censos consignativos y depósitos irregulares en litigio a favor del convento de San Bernardo en 1786.....	127
- Cuadro 24. Garantías de los censos y depósitos al corriente y en litigio del convento de San Bernardo en 1786.....	127
- Cuadro 25. Hipotecas/gravámenes como garantías de los censos y depósitos solicitados al convento de San Bernardo en 1786.....	127
- Cuadro 26. Porcentaje del capital en litigio durante la segunda mitad del siglo XVIII.....	128

### **Gráficas.**

- Gráfica 1. Inversión en censos consignativos durante el siglo XVIII.....	106
--	-----

## **Capítulo V**

### **Cuadros.**

- Cuadro 1. Dimensiones del frente de las propiedades del convento de San Bernardo en 1790.....	141
- Cuadro 2. Número y tipo de viviendas en 1767, 1786 y 1805.....	143
- Cuadro 3. Descripción y renta de las propiedades del convento de San Bernardo en 1689-1701.....	144
- Cuadro 4. Casas “grandes” y “chicas” que arrendaba el convento de San Bernardo en 1718-1721 y 1786.....	147

## **Capítulo VI.**

### **Cuadros.**

- Cuadro 1. Valor y renta de cada una de las propiedades de 1689 a 1701.....	161
- Cuadro 2. Ingresos anuales derivados del arrendamiento de propiedades y créditos	

- a favor del convento en el siglo XVII.....	162
- Cuadro 3. Evolución de la renta y de la inversión en inmuebles urbanos por parte del convento de San Bernardo (1656-1848).....	166
- Cuadro 4. Ingresos de rentas de arrendamiento de 1656 a 1701.....	170
- Cuadro 5. Grado de ocupación de las 22 propiedades que arrendaba el convento de San Bernardo en 1786.....	174
- Cuadro 6. Ubicación de las propiedades del convento en el siglo XVII por cuarteles.....	179
- Cuadro 7. Ubicación y nombres de las calles en donde estaban ubicadas las propiedades del convento de San Bernardo en el siglo XVII.....	179
- Cuadro 8. Calles y cuarteles en donde tenía casas que arrendaba el convento de San Bernardo en 1786.....	182
- Cuadro 9. Ubicación de las propiedades del convento y renta anual de 1786.....	185

### **Gráficas.**

- Gráfica 1. Inversiones en bienes raíces por el convento de San Bernardo.....	163
- Gráfica 2. Número de propiedades del convento de San Bernardo.....	163

## **Apéndice I**

### **Cuadros.**

- Cuadro 1. Organización interna del convento de San Bernardo en 1729.....	214
- Cuadro 2. Fundación de los conventos de monjas. Ciudad de México.....	216
- Cuadro 3. Inversiones de los conventos de religiosas de la ciudad de México en 1744.....	217
- Cuadro 4. Administradores (mayordomos) que tuvo el convento de San Bernardo.....	218
- Cuadro 5. Salarios al año en el convento de San Bernardo durante la época colonial.....	219
- Cuadro 6. Gastos del convento de San Bernardo en 1653-1656.....	221
- Cuadro 7. Gastos del convento de San Bernardo en 1682.....	222
- Cuadro 8. Obras pías que administraba el convento de San Bernardo en 1839.....	223
- Cuadro 9. Número de religiosas del convento de San Bernardo. 1818-1861 (continuación).....	226

### **Planos**

- Plano 1. Ubicación del convento de San Bernardo dentro de los 8 cuarteles mayores de la ciudad de México (1842).....	208
- Plano 2. Ubicación del convento de San Bernardo dentro de los 32 cuarteles menores de la ciudad de México (1853).....	209
- Plano 3. Convento de San Bernardo en 1861.....	210
- Plano 4. Convento de San Bernardo en 1861.....	211
- Plano 5. Convento de San Bernardo en 1861.....	212
- Plano 6. Estructura actual del Ex convento de San Bernardo.....	213

## Apéndice II

### Cuadros.

- Cuadro 1. Censos consignativos otorgados por el convento de San Bernardo en el siglo XVII.....228
- Cuadro 2. Depósitos a favor del convento de San Bernardo en el siglo 1656-1701.....234
- Cuadro 3. Inversiones de conventos del monjas de la ciudad de México. 1750-1751.....240
- Cuadro 4. Depósitos irregulares a favor del convento de San Bernardo en 1786.....241

## Apéndice III

### Cuadros.

- Cuadro 1. Propiedades de los conventos de monjas de la ciudad de México, según el padrón de 1848.....252
- Cuadro 2. Ubicación de las casas del convento de San Bernardo en 1786.....253
- Cuadro 3. Inversiones del convento de San Bernardo: 1656-1856.....255
- Cuadro 4. Descripción de las propiedades del convento de San Bernardo en 1786.....256
- Cuadro 4A. Descripción de las propiedades del convento de San Bernardo en 1767.....257
- Cuadro 4B. Descripción de las propiedades del convento de San Bernardo en 1805.....258
- Cuadro 5. Prendas que dejaron algunos inquilinos en 1780 por las deudas del arrendamiento.....260
- Cuadro 6. Ejemplo de un recibo de arrendamiento en 1800-1820.....264

### Planos

- Plano 1. Vecindad de dos patios.....245
- Plano 2. Vecindad con diversos espacios.....246
- Plano 3. Vivienda que contiene accesorias en la parte exterior.....247
- Plano 4. Propiedad con diferentes tipos de vivienda.....248
- Plano 5. Propiedad con diferentes tipos de viviendas.....248
- Plano 6. Ubicación de las propiedades del convento de San Bernardo en el siglo XVII....250
- Plano 7. Ubicación de las propiedades del convento de San Bernardo en 1786.....251

## Introducción

La presente investigación parte de mi tesina de licenciatura que se encarga de ofrecer un panorama general de *las inversiones del convento de San Bernardo en el siglo XVIII*. De ahí surgió el interés por analizar la evolución de las inversiones del convento desde mediados del siglo XVII, fecha desde la que había información hasta fines de la época colonial, así como profundizar en los cambios que se produjeron durante el periodo.

Al igual que otros conventos de religiosas de la capital virreinal, San Bernardo invirtió sus capitales con la finalidad de obtener una renta que sería destinada a cubrir los gastos de la comunidad. Por lo mismo, se estudiaron las tres principales formas de inversión de los capitales, que eran el otorgamiento de censos consignativos y depósitos irregulares, así como el arrendamiento de bienes raíces. Para ello, se analizaron las cuentas del convento entre 1653 y 1805, buscando además, dar cuenta de los principales cambios que se registraron a lo largo de estos ciento cincuenta años.

La investigación ha sido dividida en tres partes. En una primera, con carácter introductorio, se ofrecen algunos datos del convento, tales como su fundación, construcción, patronos, número y funciones de religiosas al interior de la comunidad y un panorama general sobre sus ingresos y egresos más importantes.

La segunda parte se centra en el estudio de los montos colocados en censos consignativos y depósitos irregulares. Como es sabido, no todos los censos consignativos y depósitos irregulares que se registraron en la contabilidad de los conventos, tuvieron su origen en un préstamo de dinero. Como se analizará, algunos se impusieron para adquirir propiedades, para cubrir la reserva y dote de alguna religiosa. En esta parte se muestran los principales de los censos consignativos y depósitos irregulares a favor del convento a lo largo del periodo

analizado, plazos, deudores, garantías, rangos y distribución de capitales, y se compara el uso que hizo el convento de los dos instrumentos mencionados en la segunda mitad del siglo XVII y durante el siglo XVIII.

La tercera parte se dedica a estudiar los bienes inmuebles que poseía el convento y destinaba al arrendamiento. Primero se describen los diferentes tipos de vivienda con los que contó el convento durante la segunda mitad del siglo XVII y el XVIII, incluyendo costos, nivel de ocupación, problemas de arrendamiento, dimensiones y número de viviendas. Después se analiza la renta y valor de las propiedades, así como su ubicación dentro de la ciudad de México. También se analizan las estrategias que adoptó el convento para adquirir propiedades y deshacerse de ellas.

Tanto la parte dedicada al crédito como al arrendamiento de inmuebles van precedidas de una revisión historiográfica de los trabajos que se encargan de estudiar estos temas.

Además de las fuentes bibliográficas, las fuentes primarias utilizadas en esta investigación fueron principalmente los registros levantados por los administradores o mayordomos del convento, así como las cuentas realizadas por la priora, cuando ésta se encargó directamente de la administración. En estos registros se rendían cuentas a las respectivas autoridades eclesiásticas sobre el manejo de los fondos de la corporación en determinado tiempo. En su mayoría se elaboraron ante el cambio de mayordomo o de priora del convento. En algunas ocasiones, el arzobispo llegaba a solicitar informes contables a las instituciones eclesiásticas, para lo cual, la priora debía entregar un informe detallado de los ingresos y egresos del convento.

También se analizaron los contratos o escrituras de algunos censos consignativos y depósitos irregulares a favor del convento. A través de estos documentos se pudo completar la información sobre los deudores y de la finalidad que se daría al dinero solicitado al convento.

PRIMERA PARTE. Algunos datos sobre el convento de San Bernardo.

## CAPÍTULO I. Algunos datos sobre el convento de San Bernardo.<sup>1</sup>

### 1. Fundación y patronato.

A instancias de la beata 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 1498 el papa Inocencio VIII aprobara mediante una bula la orden concepcionista, dándole la regla del Císter (orden religiosa de San Bernardo), y la colocó bajo la jurisdicción ordinaria.<sup>2</sup>

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 naciente instituto. 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 Císter para seguir 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.<sup>3</sup>

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 pensó en conventos de monjas, en donde se les inculcara una rigurosa disciplina, alejadas de las “malas tentaciones” hasta llegar a la edad de tomar estado.

---

<sup>1</sup> Algunos de los datos que se presentan en este capítulo, parten de mi tesis de licenciatura. Sedano Ruiz, Miguel Angel. *Las inversiones del convento de San Bernardo en el siglo XVIII*, tesis de licenciatura, UAM-I, 2000.

<sup>2</sup> Muriel, Josefina. *Los conventos de monjas en la Nueva España*, Ed. Santiago, México, 1946, pp.16-17.

<sup>3</sup> Loc. Cit.

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. En menos 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 capital virreinal los conventos de Regina Coeli (1570), Jesús María (1580), La Encarnación (1594) Santa Inés (1600), San José de Gracia (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 Bernardo.<sup>4</sup> (**cuadro 1**).

---

<sup>4</sup> 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). Muriel, Josefina. *Los conventos de monjas...* Op. Cit. p. 138.

- Cuadro 1 -

Expansión de la orden Concepcionista en la Nueva España.<sup>5</sup>

<b>La concepción México 1530-1540</b>	1570.- Regina Coeli México	1576.- Regina Coeli Oaxaca
	1578.- La Concepción Guadalajara	1636.- San Bernardo México
	1580.- Jesús María México	1756.- La Concepción San Miguel en Grande
	1593.- La Concepción Puebla	La Trinidad 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	

Nuestra Señora de Guadalupe y Padre San Bernardo, de la orden concepcionista fue fundado en 1636.<sup>6</sup> En 1621 murió en la ciudad de México, don Juan Márquez Orozco, un

<sup>5</sup> Muriel, Josefina. *Los conventos de monjas...* Op. Cit. p. 138.

<sup>6</sup> Ubicado en el 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 le denominó calle 20 de noviembre: Gibanel, “Avenida 20 de noviembre. Una perla de asfalto” en *Gaceta Convite*, Junio de 1999, Año I, Número 7, pp. 6-7). La avenida 20 de noviembre hace 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 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 permitían una vigilancia más eficaz e inmediata.

prestigiado y acaudalado comerciante, quien donó su casa y sus bienes que ascendían a 60,000 pesos, para que con ambos legados, se fundara un convento de monjas del Císter,<sup>7</sup> 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 mantenían una relación difícil con esta comunidad a causa de la política electoral de la institución, 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 de la orden a la cual ellas pertenecían, es decir, concepcionista.<sup>8</sup>

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.<sup>9</sup> Según el informe que rindió el visitador de Tribunales el señor Palafox y Mendoza el 25 de julio de 1642 al rey Felipe IV, el convento no contaba con iglesia,<sup>10</sup> y fue sólo hasta la década de los ochenta cuando ésta se empezó a construir. El jueves 26 de junio de 1685,<sup>11</sup> la casa se derrumbó y se levantó un nuevo convento ex profeso, junto con el nuevo y esplendoroso templo que construía a su costa don José de Retes Largache, en honor a la Santísima Virgen de Guadalupe por la

---

Lozano Armendares, Teresa, *La criminalidad en la ciudad de México 1800-1821*, UNAM, México, 1987, pp. 23-25.

<sup>7</sup> Arróniz, Marcos. *Manual del viajero en México*, Instituto Mora (colección facsímiles), México, Primera edición en facsimilar 1991 (primera edición en 1858), p. 88.

<sup>8</sup> Muriel, Josefina. *Los conventos de monjas...* Op. Cit. p.133.

<sup>9</sup> Alfaro y Piña Luis "Relación descriptiva de iglesias y conventos de México", Ed. M. De Villanueva, pp. 94 y 95, y 97., En Muriel, Josefina. *Los conventos de monjas...* Loc. cit.

<sup>10</sup> Rosell, Lauro E. *Iglesias y conventos coloniales de la ciudad de México*, Patria, México, 1956, p.289.

<sup>11</sup> 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 colocó 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

devoción que le tenía. Estableció con las monjas un patronato, en cuyo documento se acordó que don José otorgaría al monasterio 170,000 pesos,<sup>12</sup> así como la construcción de un templo, quedando exento de la obligación de conceder otra ayuda.<sup>13</sup> 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.

José de Retes era un comerciante de la ciudad de México, nacido en la villa de Arciniega en Vizcaya, que llegó a la Nueva España a mediados del siglo XVII. En 1655 compró el cargo de apartador de oro y plata que convertía a la persona que lo ocupaba en un funcionario de envergadura. Diez años más tarde se asoció con José de Quesada Cabreros combinando el Apartado con la actividad crediticia y la compra de plata. De esta forma logró amasar una gran fortuna. Además, fue considerado como un gran propietario de bienes urbanos, y se dedicó también a la crianza de ganado, por lo que adquirió gran cantidad de haciendas y ranchos, lo que le permitió seguir acumulando riqueza y respeto dentro de la sociedad novohispana.<sup>14</sup>

José de Retes Largache se casó con María de Paz y Vera, hija del comerciante Pedro de Paz, primo del que fue su socio José de Quesada Cabreros, con la cual tuvo una hija de nombre Teresa Francisca María Guadalupe.

---

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...*Op. Cit. pp. 88-89.

<sup>12</sup> Muriel, Josefina. *Los conventos de monjas...*Op. Cit. p.134.

<sup>13</sup> 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. Este dato coincide con Lauro E. Rosell, quien menciona que esta cantidad representaba la quinta parte de su caudal. Rosell, Lauro E. *Iglesias y conventos...*Op. Cit. p.289.

<sup>14</sup> Retes además de convertirse en patrono del convento en los ochenta fundó una obra pía para casar huérfanas así como de 2 capellanías por 6,000 pesos. Por piedad religiosa y lealtad al rey y su honorabilidad fue investido en 1681 con el hábito de la orden de Santiago. Huerta, María Teresa. “Los Retes: prototipo del mercader...”Ibid.

José de Retes Largache murió el 29 de octubre de 1685 dejando como heredera única a su hija Teresa, pero por ser menor de edad quedaron como albaceas José Saénz de Retes y Dámaso de Saldivar. Tres años después, Teresa se casó con su primo Domingo de Retes.<sup>15</sup> Este matrimonio se vio frustrado con la muerte de Teresa Francisca en 1695, por lo que Domingo de Retes tuvo que devolver la dote a su suegra.<sup>16</sup> Sin embargo, por no contar con sus facultades mentales recayó la herencia en su sobrino Dámaso de Saldivar. Más tarde, al morir éste, le heredó a su sobrino Diego de Saldivar y a sus hijos Miguel y Teresa Josefa la fortuna que en un principio fue de José de Retes. El primero se dedicó a la carrera eclesiástica, mientras que su hija Teresa Josefa contrajo matrimonio con Miguel González del Pinal y Alcega. Al quedar viuda se casó con el capitán Antonio de Berrio.<sup>17</sup> El patrimonio de la familia Berrio-Saldivar fortaleció su pertenencia en la elite colonial, y gracias a los bienes acumulados por Retes Largache influyeron en la institución del marquesado de Jaral y Berrio.<sup>18</sup>

## ***2.- Construcción del convento.***

José de Retes al morir 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

---

<sup>15</sup> La corona otorgó a éste el título de marqués de San Jorge y vizconde de San Román, el 25 de junio de 1691, y en 1692 ingresó a la Orden de Alcántara. Huerta, María Teresa. "Los Retes: prototipo del mercader...Op. Cit. pp. 71-85.

<sup>16</sup> Murió en el año de 1707 "en total insolvencia". Muriel, Josefina. *Los conventos de monjas...*Op. Cit. p.135.

<sup>17</sup> Los bienes finalmente se disputaron entre los hijos de Dámaso Saldivar (sobrino de Retes), Antonio Berrio contra Buenaventura de Paz, hermano de la esposa de Retes que murió el 18 de noviembre de 1700. Esta disputa se falló a favor de Saldivar-Berrio ya que el hermano de la occisa falleció.

<sup>18</sup> Huerta, María Teresa. "Los Retes: prototipo del mercader...Op. Cit. pp. 71-85. Es importante señalar que los descendientes de este marquesado son los que compran el edificio del convento de San Bernardo en la década de 1860.

la iglesia;<sup>19</sup> seis días después se verificó la dedicación, poniéndosele el nombre de Nuestra Señora de Guadalupe y San Bernardo.<sup>20</sup> A la inauguración, siguieron nueve días de festejos, a los cuales concurren 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.<sup>21</sup>

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 la participación de las órdenes religiosas, y cofradías, y se llevó de forma solemne el cuerpo de don José Retes vestido con el 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.<sup>22</sup>

Entre 1685 y 1691 se encargó de la construcción del hermoso templo al arquitecto Juan de Zepeda,<sup>23</sup> junto con el arquitecto Pedro de Arieta.<sup>24</sup> La fachada barroca, con columnas de estrías móviles y salomónicas, y riquísima labor en piedra, en los frisos y remate, son obra del maestro

---

<sup>19</sup> En el siglo XVIII, la iglesia se reconstruyó y se dedicó el 28 de septiembre de 1777. Arróniz, Marcos. *Manual del viajero...* Op. Cit. p. 89. 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 ochenta a expensas del nuevo patrón José de Retes Largache (comerciante) y la tercera en la década de los setenta del siglo XVIII. En 1777 además de ser reparada, se estrenó la media naranja, y se realizaron los cultos y dedicaciones correspondientes. *Catálogo Nacional de Monumentos Históricos e inmuebles. Centro Histórico de la ciudad de México. Patrimonio de la Humanidad.* T.I. y II, SEP-INAH, Dirección de Monumentos Históricos, Departamento del Distrito Federal, Consejo del Centro Histórico, 1987, p.1403.

<sup>20</sup> Aunque en algunos documentos de la época, aparece con el nombre de Nuestra Señora de Guadalupe y Padre San Bernardo Abbad.

<sup>21</sup> Muriel, Josefina. *Los conventos de monjas...* Op. Cit. p. 134.

<sup>22</sup> Ibid. p. 135. A consecuencia de que el patronato fue heredado a los descendientes del marquesado de Jaral de Berrio, en las leyes de desamortización reclamaron la compra del edificio del convento de San Bernardo, el cual se les vendió por la cantidad de 44,245 pesos con 70 centavos. (**Véanse planos 3, 4 y 5**). AGNM, *Nacionalización y Desamortización de Bienes* (Fichero de material gráfico), Caja 146, Expediente 5059/311, f.1, 50/52, f.5.

<sup>23</sup> La primera etapa de la construcción del convento en la década del veinte del siglo XVII, estuvo a cargo del maestro de arquitectura, Andrés de Valdivia. AGNM, *Bienes Nacionales*, (1629), Legajo 140, Expediente 17.

cantero Nicolás de Covarrubias; mientras que las estatuas de San Bernardo y la Virgen de Guadalupe son de alabastro poblano.<sup>25</sup> El nuevo claustro junto con la iglesia tenían una extensión de 48 varas de largo, por lo que se tuvo que adquirir una casa contigua y demolerla.<sup>26</sup> La primera piedra fue colocada en 1685. Más tarde se instalaron el 29 de octubre de 1690, 5 campanas, las cuales fueron consagradas por el arzobispo.<sup>27</sup> A la ceremonia acudieron los altos miembros del clero. Una vez terminada la fase final del convento, así como las remodelaciones que se realizaron hasta mediados del siglo XIX, el convento logró conformarse con una superficie de 2,981.68 metros cuadrados de construcción, en donde estaban distribuidos, los oratorios, las celdas, los patios, la capilla, la iglesia, la sacristía, los espacios de uso común, etc.<sup>28</sup> **(Véanse planos 3, 4 y 5).**

### ***3.- La vida al interior del convento.***

Las monjas del convento de San Bernardo vestían un sencillo traje azul y blanco. El hábito blanco tenía 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

---

<sup>24</sup> *Catálogo Nacional de Monumentos Históricos...* Op. Cit. p.1403.

<sup>25</sup> De la Maza, Francisco. *La ciudad de México en el siglo XVII*, F.C.E.–SEP (Lecturas mexicanas #95), México, 1985, p.49.

<sup>26</sup> Rosell, Lauro E. *Iglesias y conventos...* Op. Cit. p.289.

<sup>27</sup> *Catálogo Nacional de Monumentos Históricos...* Op. Cit. p.1403.

<sup>28</sup> AGNM, *Nacionalización y Desamortización de Bienes* (Fichero de material gráfico), Caja 146, Expediente 5059/311, f.1, 50/52, f.5. Este dato coincide con los presentados por Lauro E. Rosell, quien señala que la superficie que pertenecía al convento era de 8,500 varas cuadradas, teniendo como limite, al norte la calle de su nombre, por el sur la de don Juan Manuel (ahora avenida de Uruguay) y por el Este y Oeste con edificios particulares. Rosell, Lauro E. *Iglesias y conventos...* Op. Cit. p.291. Cada vara mide aproximadamente 0.835 m., por lo que serían 2,922.5 metros cuadrados.

lado. Como miembro de una orden de descalzas lleva zapatos, que son negros.<sup>29</sup>

\*\*\*\*\***Imagen**\*\*\*\*\*

Profesaban la instrucción concepcionista, y al igual que las demás religiosas contaban con gran cantidad de criadas y algunas esclavas;<sup>30</sup> 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,<sup>31</sup> distinguió a este convento, por los exquisitos dulces, bizcochos y tostadas que elaboraban para enfermos que las monjas socorrían.<sup>32</sup> Los dulces de los conventos eran una manera de intercambio con el mundo exterior, ya fuera para venderlos o como obsequio por los favores que se recibían de la corte virreinal y las autoridades eclesiásticas.<sup>33</sup>

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

---

<sup>29</sup> 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.

<sup>30</sup> 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. Las criadas se encargaba de cocinar, comprar y llevar alimentos del exterior. Antes de que interviniera el arzobispo Lorenzana (diciembre de 1769), cada monja que profesaba tenía por lo menos a dos personas a su servicio. Brading A., David. *Una iglesia asediada: el obispado de Michoacán, 1749-1810*, Fondo de Cultura Económica, México, 1994, p.98.

<sup>31</sup> Los conventos durante la época colonial se distinguieron por los alimentos que preparaban, pues se tiene conocimiento de la vasta variedad de platillos con que contaban, gracias a las recetas dejadas por algunos de los conventos. Lavin, Mónica y Benítez Muro, Ana. *Cocina Virreinal Novohispana. Dulces hábitos. Golosinas del convento*, T.I., Clío, México, 2000.

<sup>32</sup> Muriel, Josefina. *Los convento de monjas...*Op. Cit. p.136.

<sup>33</sup> Lavin, Mónica y Benítez Muro, Ana. *Cocina Virreinal Novohispana...*Op. Cit. p.25.

Durante la época colonial, el convento albergó una gran cantidad de personas, ya que como se puede ver en el **cuadro 2**, además de las religiosas habitaban también niñas, criadas y esclavas. Sin embargo, también la mortalidad era elevada. Clara prueba de ello era que el convento tenía un fondo de dinero reservado para estas ocasiones, que en un sólo año podían ser considerables. Por ejemplo, en el periodo de 1689 a 1698, fallecieron en el convento 23 personas, entre novicias, y monjas de velo negro y blanco.<sup>34</sup>

Según las cuentas de 1682, en cada religiosa que fallecía se gastaba en entierro y “honras”, 54 pesos y 4 tomines, 18 pesos de la limosna de un novenario de misas cantadas, 3 pesos de 6 rezadas, 8 pesos y 4 tomines para hacer la corona, caja y poner el túmulo, y los 25 pesos restantes de una arroba de [sic].<sup>35</sup>

- Cuadro 2 -

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

<i>Año</i>	<i>Número de religiosas</i>
<b>1676</b>	<b>44</b>
<b>1680</b>	<b>41</b>
<b>1682</b>	<b>45</b>
<b>1689</b>	<b>55</b>
<b>1689-1698</b>	<b>40 (30 profesaron en este tiempo)</b>
<b>1689-1701</b>	<b>49</b>
<b>1718</b>	<b>51</b>
<b>1729</b>	<b>57</b>
<b>1734</b>	<b>63</b>
<b>1744</b>	<b>57</b>
<b>1768</b>	<b>59</b>
<b>1808</b>	<b>76</b>

**Fuente.** AGNM, *Bienes Nacionales*, (1676) Legajo 242, Expediente 19. (1680) Legajo 242, Exp. 10. (1682). Legajo 262, Exp. 1. (1729) Legajo 156, Expediente 3. (1744) Legajo 1151, Expediente 3. (1808) Legajo 1183, Expediente 67.

AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda (Templos y Conventos)*, (1689) Legajo 2369. (1689-1698) Legajo 2368, Expediente 3. (1689-1701) Legajo 2368. (1768) Legajo 2290.

AGNM, *Templos y conventos*, (1718) Legajo 177, Expediente 4. (1734) Legajo 134, Expediente 1.

<sup>34</sup> AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 3.

<sup>35</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 262, Expediente 1.

Por otra parte, dentro de la orden, cada monja se ocupaba de una función y podía llegar a concursar para el puesto de madre superiora. En la tabla 1 del apéndice I, se muestra la organización interna del convento de San Bernardo en 1729.

Las religiosas ocupaban los oficios por 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.<sup>36</sup>

Los puestos y funciones que cubrían las religiosas bernardinas, tenían diferente jerarquía e importancia al interior del convento. Entre ellas estaban:<sup>37</sup>

Las sacristanas por lo regular eran dos y se dedicaban especialmente a limpiar la iglesia, incluyendo los altares, mantener prendidas las velas y además de mantener limpia toda la iglesia, debían de proporcionar todo lo necesario al sacerdote para que pudiera ofrecer la misa, como cera, velas, ceniza, etc.

La depositaria era aquella que se encargaba de entregar a la procuradora las cosas suficientes para el consumo diario del convento, además recibían y guardaban los insumos para distribuirlos como más conviniese a la priora, y se encargaban también de vender la comida que hacían con esta finalidad.

Las religiosas que se les denominaban refitoleras, eran monjas de velo negro quienes atendían los comedores colectivos. A esto se sumaba el cuidado de aquellas religiosas más jóvenes.

---

<sup>36</sup> Véase en el apéndice I, la tabla 1.

<sup>37</sup> Para identificar las funciones de cada puesto dentro del convento se recurrió a Loreto López, Rosalva. *Los conventos femeninos y el mundo urbano de la Puebla de los Angeles del siglo XVIII*, El Colegio de México, México, 2000, pp.126-150.

Otro de los puestos que eran ocupados por las monjas era el de las roperas en donde cada semana se encargaban de limpiar la ropa de la comunidad.

La enfermería también estaba a cargo de una monja, la cual tenía que acompañar a la religiosa enferma, además cuando las religiosas estaban agonizando, las enfermeras se encargaban de entonar la letanía, oraciones y pasajes de la pasión de Cristo, por el alma enferma.

Uno de los puestos que tenía cierto contacto con el exterior era el de la portería quien a veces también se encargaba de dar ayuda a los necesitados, por medio de la entrega de comida. Era la encargada de permitir los pasos estrictamente necesarios. Sólo la portera y la tornera<sup>38</sup> (quien tenía la llave y se encargaba de recibir o entregar recados con la autorización de la priora) podían abrir la puerta, conduciendo a los visitantes hasta una comisión de tres religiosas de las más ancianas, llamadas acompañadoras, las cuales les guiarían dentro del claustro durante todo el tiempo que permanecieran en la clausura.

Aunque había personas encargadas de tener un mínimo contacto con el exterior, se cuidaba hasta las visitas particulares de las religiosas, para lo cual se designaba a la rederas o escuchas quienes vigilaban que la monja y la visita no tuvieran contacto físico alguno, así como cuidar que la monja cubriera su rostro con el velo al hablar, y sólo cuando hablaban con parientes o amistades en algunos casos se descubrían el rostro.

Otro de los puestos con gran responsabilidad era el de las celadoras quienes debían de ser maduras, discretas y seguras del monasterio, pues debían de vigilar las horas de silencio, supervisar que todas las puertas estuvieran cerradas, las lámparas encendidas y las religiosas en sus celdas. Las celadoras junto con las torneras y porteras tenían la encomienda de vigilar todo aquello que entraba o salía del convento.

---

<sup>38</sup> “Sirve para pasar objetos de una parte a otra sin que se vean las personas que los dan o reciben”. *Manual Sopena. Diccionario enciclopédico ilustrado*. Ramón Sopena, Buenos Aires, 1960, p.2054.

El puesto con mayor responsabilidad e importancia era el de la priora o superiora que administraba el convento, por lo que tenía la facultad de distribuir los cargos a diferentes religiosas según su mejor decisión. Tenía contacto con las autoridades eclesiásticas, y se encargaba de las relaciones públicas internas y externas. La superiora tenía la facultad de nombrar a una subpriora o vicaria, quien tenía autoridad similar a la de la priora, pues supervisaba que se efectuaran las decisiones tomadas por el consejo, así como de costear determinados gastos que sólo podían realizarlos la priora y la subpriora. Una de las funciones exclusivas que ejercía era la de vigilar que estuvieran en buen funcionamiento el coro, la sala de labor, los dormitorios y refectorios. Los puestos de priora y subpriora eran los rangos más importantes dentro de la jerarquía interna del convento.

Por lo regular, las monjas ricas eran quienes administraban el convento, ocupando regularmente el cargo de priora, pues provenían de familias con influencia dentro de la sociedad.<sup>39</sup>

La priora además de apoyarse de la subpriora, se auxiliaba de las madres del consejo o definidoras, quienes eran las más ancianas, prudentes y devotas, con las cuales se decidía la distribución de los cargos al interior del convento, la administración de sus bienes, la admisión de nuevas religiosas y la aplicación de las reglas. Este grupo se reunía periódicamente.

Uno de los puestos importantes dentro del convento era el de las maestras, quienes tenían a su cargo el de: “reproducir el ideal de obediencia a las aspirantes a monjas. Era su responsabilidad el enseñar asuntos relativos a la religión, el coro y la observancia de los votos fundamentales. Sobre las maestras recaía la tarea de enseñar, basándose en las directrices de comportamiento colectivo indicadas en sus reglas y constituciones.

Las contadoras se encargaban de determinar la política del convento en cuanto al abastecimiento de las provisiones necesarias, registraban en libros los gastos, ingresos y los

documentos de la administración conventual dentro del arca de tres llaves. Además supervisaba la administración que llevaba el administrador o mayordomo de los bienes del convento.

4.- 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 todas las instituciones eclesiásticas tenían autonomía en cuestiones económicas; y la administración, origen y destino de los fondos que poseían era diferentes entre unos y otros.*<sup>40</sup>

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 constituía la principal fuente de ingresos de los conventos.

**- Dote y reserva.** Las religiosas para profesar tenían que cubrir una dote, que por lo regular en la ciudad de México fluctuaba entre 3,000 y 4,000 pesos.<sup>41</sup> Las dotes podían ser entregadas de tres formas: en efectivo, a crédito por medio del censo consignativo o el depósito irregular; o entregando alguna propiedad.<sup>42</sup> De hecho, un porcentaje de las sumas que se registran a favor del

---

<sup>39</sup> Brading A., David. *Una iglesia asediada...* Op. Cit. p.99.

<sup>40</sup> 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, pp.9-10.

<sup>41</sup> Para el caso de la región de Queretaro, a mediados del siglo XVIII, se solicitaban 2,000 pesos como dote. Brading A., David. *Una iglesia asediada...* Op. Cit. p.102.

<sup>42</sup> Por ejemplo, como se menciona más adelante, Marcos Casado Tamaris entregó una huerta con la finalidad de cubrir la dote de dos hermanas que profesaron en el convento (las Madres Nicolasa de San

convento en sus libros de cuentas fueron censos consignativos y depósitos irregulares que tuvieron como finalidad cubrir parte o el total de la reserva y dote de las profesas.<sup>43</sup>

Sólo excepcionalmente el convento no solicitó una dote, cuando las mujeres que profesaban tenían alguna habilidad, como el tener conocimiento de música, o de contadora, o simplemente por no tener recursos económicos.<sup>44</sup> En concreto, el convento de San Bernardo recibió a varias religiosas con estas cualidades, en 1682, 1692 y 1694.<sup>45</sup>

Las dotes, sin embargo, no eran suficientes para solventar todos los gastos. Según Josefina Muirel 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.<sup>46</sup> Cuando las monjas fallecían, las dotes 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.<sup>47</sup> Lo mismo sucedía con las rentas que algunas religiosas tenían, provenientes de algún préstamo o del arrendamiento de alguna propiedad.<sup>48</sup>

Las dotes permitieron que los conventos de religiosas lograran acumular una fuerte cantidad de dinero que destinaron a alguna inversión con la finalidad de obtener una renta que cubriría los gastos generados al interior del convento. Además, muchas monjas tenían ingresos propios, gracias a los fondos y legados que les dejaban sus padres para solventar sus gastos

---

Joseph y Josefa de San Francisco). Valorada por 3,000 pesos. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

<sup>43</sup> Véase el apartado del otorgamiento de préstamos.

<sup>44</sup> Además de estos requisitos era necesario comprobar por medio de certificados la limpieza de sangre, regla que en cierto momento excluía las castas y las indias. Brading A., David. *Una iglesia asediada...* pp.106, 112.

<sup>45</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 262, expediente 1; Legajo 130, Expediente 6 y 34.

<sup>46</sup> Gisela von Wobeser. *El crédito eclesiástico en la Nueva España. Siglo XVIII*, UNAM, México, 1994, p. 52.

<sup>47</sup> Véase en el apéndice I, la tabla 2.

<sup>48</sup> Por ejemplo, la madre Inés Juana de la Cruz, gozaba de la renta de un censo de 1,900 pesos que estaba impuesto a Juan Esteves, pero a su muerte el 7 de agosto de 1670 pasaron al convento. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1221, Expediente 3.

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."

**- Donaciones, limosnas y obras pías.** Las donaciones, limosnas y obras pías que se instituyeron en el convento, fueron de gran ayuda para su mantenimiento, muchas se consumían de forma inmediata,<sup>49</sup> pero a veces llegaron a representar una suma importante de dinero, susceptible de ser invertida. Por ejemplo, en 1839, la madre María Eulalia de los Dolores Coletto recolectó entre varios sujetos la cantidad de 500 pesos, que destinó a fundar una obra pía.<sup>50</sup>

Las obras pías tenían la finalidad de cubrir algún gasto al interior del convento, como podían ser el aceite, velas, cera para religiosas enfermas, para el mantenimiento de la sacristía, para alguna fiesta o celebración religiosa, e incluso para cubrir la dote completa de alguna religiosa. En muchos casos, no se consumió el principal, sino que se invirtió para sostener con sus réditos la fundación piadosa. Aunque el capital no era propiedad de la institución, como administradora y beneficiaria, le representaba un ingreso indirecto, al permitirle reducir algunos de sus gastos al interior y exterior de la comunidad.

Por ejemplo, en el siglo XVII, el capitán Juan de Chavarría Valera, en su testamento, dejó donativos al convento de San Bernardo, además de beneficiar a 52 religiosas que no tenían ingresos propios.<sup>51</sup> Este tipo de donaciones para fundar una obra pía estuvo presente incluso en la primera mitad del siglo XIX, ya que de estos casos, tenemos al Dr. Don Juan Antonio Aldave,

---

<sup>49</sup> Schwaller, John Frederick. *Orígenes de la riqueza de la Iglesia en México. Ingresos eclesiásticos y finanzas de la Iglesia 1523-1600*, Fondo de Cultura Económica, México, 1990, p. 192.

<sup>50</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 55.

<sup>51</sup> María del Carmen Reyna, "Fortuna e infortunio del capitán Juan de Chavarría 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, pp.66-67.

canónigo de la Santa Iglesia que en 1839 dejó en su testamento 26,000 pesos al convento, de los cuales 16,000 estaban destinados a la fundación de una obra pía para los gastos de la sacristía.<sup>52</sup>

Aunque no existen muchos datos acerca de la administración de obras pías por parte del convento de San Bernardo, en 1744, registró varias obras pías por un valor de 31,915 pesos,<sup>53</sup> 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 religiosas<sup>54</sup> (**cuadro 3**). Los ingresos que le proporcionaban estas fundaciones piadosas representaban casi el 8% de los ingresos del convento en estas fechas.

- Cuadro 3 -

OBRAS PÍAS QUE ADMINISTRABA EL CONVENTO DE SAN BERNARDO EN 1744<sup>55</sup>

FUNDADOR	FINALIDAD	CAPITAL (en pesos)	MECANISMO DE INVERSION
<b>José Antonio Campos</b>	<i>Para la octava de San Bernardo y sacristía</i>	<b>3,000</b>	<b>Censo</b>
<i>Teresa de Saldibar</i>	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	**
Conde de Santiago	Sacristía	14,000	**

<sup>52</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 55.

<sup>53</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3, Fojas: 10, 11.

<sup>54</sup> 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, "Gastos del convento de San Bernardo en 1744", por lo que podemos deducir que esta obra pía permitía afrontar este gasto.

<sup>55</sup> AGNM, Legajo 1151, Expediente 3, Fojas. 10-11.

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
<b>TOTAL =</b>		<b>53,915 *</b>	

\* Producían 1545 pesos y 2 reales de réditos. \*\* Concursado.

Desafortunadamente, no se han encontrado registros completos de obras pías para otros años y sólo tenemos un registro de 1839, en donde el capital de las obras pías sumaban 110,730 pesos, que producían un interés de 5,536 pesos con 4 reales (**Véase en el apéndice I, el cuadro 8**).

Si comparamos los registros de 1744 y 1839, podemos apreciar un incremento muy considerable tanto en el número como en el capital de las obras pías en el transcurso de estos años. Los capitales que administraba el convento aumentaron de 53,915 pesos registrados en 1744 a 110,730 pesos en 1839.

**- Otros ingresos.** Otros ingresos indirectos eran los obtenidos mediante el cobro de los alimentos y “pisages” a las novicias, interesadas en profesar en el convento. Cada novicia debía de cubrir la cantidad de 100 pesos para pagar sus alimentos de un año, tiempo que duraba el noviciado. Al igual que las religiosas, algunas novicias se veían exentas de ese pago por contar con ciertas habilidades como lo era el ser *música*, tal es el caso de Catharina Juana de San Joseph, hija de Melchor Fernández y doña Juana Duarte, quien entró al noviciado en el mes de diciembre de 1697 y no pagó los 100 pesos de alimentos.<sup>56</sup> Los pisages, en cambio, oscilaban por lo regular de 30 a 50 pesos al año y eran cobrados a los padres de las novicias, permitiendo un ingreso extra al convento.

Aunque los ingresos por este medio no representaban fuertes cantidades de dinero al convento, eran de gran ayuda para el mantenimiento de aquellas mujeres que querían profesar y que todavía no habían entregado su dote y reserva.

Estos dos ingresos indirectos, le proporcionaban al convento en 1656, 580 pesos de lo cobrado de 6 personas que se encontraban en el noviciado.<sup>57</sup> Mientras

<sup>56</sup> AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

<sup>57</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

que en el periodo de 1689 a 1701, el convento ingresó la cantidad de 3,200 pesos, de 32 novicias.<sup>58</sup>

Otro ingreso que recibía el convento se derivaba de la venta de las celdas. El único derecho que tenían las profesas sobre su celda, era que podían gozar de ella una segunda generación, es decir, la podían heredar a alguna nueva profesas, pero después la celda, volvía a pasar al convento que la ponía en venta. Según las cuentas de 1656, una celda se vendió por 1,600 pesos<sup>59</sup> (estas ventas también se realizaban por medio de crédito).<sup>60</sup>

**- Préstamos y arrendamientos.** Una vez fundado el convento e invertido su capital, su principal ingreso fue la renta proveniente de los contratos que otorgó mediante el censo consignativo y el depósito irregular así como de la renta obtenida mediante el arrendamiento de diferentes tipos de vivienda. Como se verá en los siguientes capítulos, los ingresos por estos medios estaban muy por encima de las otras formas de ingreso.

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 colonial,<sup>61</sup> hay que sumar las restricciones de las propias autoridades eclesiásticas hacia una actividad que se consideraban moralmente poco apropiada.

De hecho, durante todo el periodo colonial las inversiones de los conventos de la capital virreinal se redujeron a dos rubros: el otorgamiento de censos consignativos y depósitos irregulares y el alquiler de los bienes raíces que poseían, si bien se registraron cambios de un siglo a otro. Como señalan Asunción Lavrín 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.<sup>62</sup>

---

<sup>58</sup> AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

<sup>59</sup> Si comparamos la situación de la ciudad de México con la región de Querétaro, tenemos que en 1764 el convento de Santa Clara, vendía las celdas por 2,000 pesos. Brading A., David. *Una iglesia asediada...* Op. Cit. p102.

<sup>60</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

<sup>61</sup> 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.

<sup>62</sup> 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. Lavrín 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.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

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 censos.<sup>63</sup>

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

### - Egresos.

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 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.<sup>64</sup> Según la misma autora, a juzgar por las “Relaciones Juradas” que presentaron los conventos de la capital en ese año, gastaban entre 50 y 60% de todos sus ingresos para mantener la comunidad, si bien los conventos más pobres utilizaban más recursos.<sup>65</sup> 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.<sup>66</sup>

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 reales,<sup>67</sup> para su gasto de comida, las de San Bernardo sólo

---

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, pp.167-178.

<sup>63</sup> 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.

<sup>64</sup> Véase en el apéndice I, la tabla 3.

<sup>65</sup> Lavrin, Asunción. “La riqueza de los conventos...Op. Cit. p.113.

<sup>66</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3.

<sup>67</sup> Gasto que anualmente sumaba la cantidad de 9,282 pesos de 48 religiosas en total. En el convento de Santa Catalina en Valladolid, a finales del siglo XVIII, cada monja recibía de 3 a 4 pesos por semana, con la finalidad de tener una manutención propia, lo que permitía una reducción de los gastos generales. Brading A., David. *Una iglesia asediada...Op. Cit. p.103.*

recibían 2 pesos 6 reales por semana.<sup>68</sup> 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,<sup>69</sup> sobre todo en la segunda mitad, por el aumento del costo de la vida.<sup>70</sup> **(Véase en el apéndice I, el cuadro 5).** Por ejemplo, al mayordomo del convento de San Bernardo en 1682 se le daban de salario 300 pesos anuales,<sup>71</sup> y en 1744, 500 pesos.<sup>72</sup> Además de recibir estos elevados salarios, los mayordomos recibían de vez en cuando un “premio” o comisión por su labor al cobrar determinadas rentas.<sup>73</sup>

Los gastos más comunes eran los de la alimentación,<sup>74</sup> vestido y calzado de las monjas; sirvientas y algunas esclavas, celebración de misas y otros oficios del culto, los salarios del padre capellán, del mayordomo,<sup>75</sup> 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, obras públicas (como empedrado y drenaje) y los costos de los pleitos y los litigios en los que

---

<sup>68</sup> A 57 monjas.

<sup>69</sup> 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.

<sup>70</sup> 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, y los cambios cíclicos del costo de la vida durante el siglo XVIII.

<sup>71</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 262, Expediente 1.

<sup>72</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo, 1151, Expediente 3.

<sup>73</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 55. **Véase en el apéndice I el cuadro 4**, los diferentes administradores que tuvo el convento de San Bernardo durante la época colonial. Por ejemplo, en 1839, el mayordomo Coronel Alejandro de Guitian se le dieron 55 pesos con 4 reales y 4 granos de premio por haber cobrado satisfactoriamente los intereses de las obras pías que administraba el convento, además de ello, le dieron 33 pesos con 6 reales y 10 granos, correspondientes al 5% de lo cobrado de réditos.

<sup>74</sup> El tipo de alimentos que consumían las bernardinias en 1656 y lo que representaban como gastos del convento, en: AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6, Foja 17.

<sup>75</sup> 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, pp.131-167. Había personas que solicitaban el puesto, contando con una amplia experiencia, puesto que habían ocupado algún puesto público, o la mayordomía de otro convento. Además de presentar referencias confiables que lo avalaban. Por ejemplo en 1812 a la muerte del administrador del convento de San Bernardo, don José López, el Br. Francisco Enriquez Trespalacios, le solicitó el puesto al convento de San Bernardo, justificando su trabajo en la Santa Iglesia así como su trabajo de administrador en el convento de Santa Inés, por lo que presentaba referencias de las religiosas de ese convento, así como de su propia familia. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 729, Expediente 66.

constantemente se encontraban involucrados, especialmente por los censos y depósitos.<sup>76</sup>

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 ascendieron 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,<sup>77</sup> 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, además de un gasto de 1,500 pesos, (7.05%) que correspondían a los pleitos en que se veían envueltas sus inversiones, a consecuencia de los deudores morosos (**cuadro 4**).<sup>78</sup>

---

<sup>76</sup> 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 5.**

<sup>77</sup> **Véase cuadro 4 y en el apéndice I las tablas 6, 7.** En otros conventos estos gastos representaban el 7.6% de los ingresos para La Concepción, (1745-49) y hasta un 13% para Santa Catalina de Sena (en 1744). Lavrin, Asunción. "La riqueza de los conventos...Op. Cit. p.116.

<sup>78</sup> **Véase en el apéndice I las tablas 5, 6 y 7.**

**- Cuadro 4 -  
GASTOS DEL CONVENTO DE SAN BERNARDO EN 1744<sup>79</sup>**

<i>GASTOS DEL CONVENTO</i>	<i>CANTIDAD EN PESOS (anual)</i>
Para el culto: capellanes, aceite para lámparas, sacristía, oblación, bulas, misas, fiestas santas, ornamentos, cera, etc.	2,628 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
<b>TOTAL=</b>	<b>21,262 pesos con 4 reales</b>

A juzgar por estos registros contables, los ingresos y egresos del convento estaban a la par, Sin embargo, hay que ser cuidadosos al interpretar estos datos, ya que como advierte Francisco Cervates Bello, las cuentas de cargo y data, a partir de los cuales se han realizado estos cálculos, tenían la finalidad de igualar estos dos registros contables. (Véase el cuadro 5).<sup>80</sup>

<sup>79</sup> AGNM, Legajo 1151, Expediente 3, fojas: 14-17.

<sup>80</sup> Sin embargo, David Brading señala que para el caso de Santa Clara de Queretaro, en 1765 se presentaba un deficit en las cuentas del convento, que sólo podían ser cubiertas por el mayordomo y los benefactores. Además de este caso, señala que el convento de San Miguel, en el año de 1790-1791 tenía una perdida de 1,246 pesos, entre otros casos. Brading A., David. *Una iglesia asediada...* Op. Cit. pp.105-106, 108.

**Cuadro 5.**

**Ingresos y gastos totales del convento de San Bernardo. (1653-1744)**

<b>AÑO</b>	<b>Ingresos</b>	<b>Egresos</b>	<b>Diferencia</b>
<b>1653-1656</b>	38,256 p 7 r	38,927p	-670p 1 r
<b>1669-1671</b>	12,251p 1r 10g	12,821p 1r 4g	-569p 7r 6g
<b>1682</b>	7,131p	6,483p	-645p
<b>1689-1701</b>	167,785p 2r 11g	172,601p 4r 6g	-4,816p 1r 7g
<b>1718-1721</b>	42,695p 4r 2g	43,401p 0r 2g	- 705p 4r
<b>1744*</b>	19,581p 6r	2,153p	17,428p 6r

**\*Este dato debe de tomarse con reserva ya que no coincide con la tendencia de años anteriores.**

**Nota.** Aquí sólo se presentan los réditos cobrados y no lo que se debía cobrar de cada uno de sus ingresos.

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

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 particulares.<sup>81</sup> 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 real.<sup>82</sup> Muchos conventos de religiosas, entre ellos el de San Bernardo fueron suprimidos,<sup>83</sup> obligando a las monjas a abandonarlos y refugiarse en otros, que por el momento no se habían suprimido.<sup>84</sup> En

---

<sup>81</sup> Curiel, Fernando (ed). *Orígenes de nuestra ciudad*, Archivo General de la Nación – Gobierno del Distrito Federal, México, 1999, p.40.

<sup>82</sup> 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.

<sup>83</sup> Jesús María, Nuestra Señora de Guadalupe de Enseñanza, San Felipe, La Concepción, Santa Inés, Nuestra Señora de Balvanera, La Encarnación.

<sup>84</sup> 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.

1861 las monjas bernardinias tuvieron que refugiarse en el convento de San Jerónimo,<sup>85</sup> 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 Manuel (actualmente República de Uruguay).<sup>86</sup> Con la Desamortización, la iglesia fue cerrada al culto y una parte del convento fue fraccionada y vendida a particulares y otra, junto con la parte oriente del templo, que ocupaban los coros altos y bajos, fueron demolidos en 1861, para dar paso a la calle de la Perla.<sup>87</sup> Para estas fechas el templo se encontraba sin coro y sin torre. 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 hacía la nueva calle. **(Véase en el apéndice I, el plano 6).** Y fue abierto nuevamente al culto. El 9 de febrero de 1931 se declaró monumento histórico.<sup>88</sup>

---

<sup>85</sup> Del Carmen Reyna, María. *El convento de San Jerónimo. Vida conventual y finanzas*, INAH (colección divulgación), México, 1990. P.84.

<sup>86</sup> La calle llamada Melchor 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, p.188.

<sup>87</sup> *Catálogo Nacional de Monumentos Históricos...* Op. Cit. p.1403.

<sup>88</sup> Loc. Cit.

Así acabó el convento de San Bernardo en 1867.<sup>89</sup> Mas tarde las bernardinas fueron obligadas a desocupar el edificio definitivamente, el cual, desde 1636 albergó a un gran número de monjas que buscaban servir a Dios.

En el momento en el que se vendieron los edificios eclesiásticos, se presentaron los descendientes de los Berrio, parientes del patrono José de Retes, por lo que se les otorgó el edificio en venta. Según Ricardo Iriarte que hizo el avalúo y levantamiento de los planos en 1861, quedó conformada la venta a partir de la división en tres partes el edificio que conformaba el convento. Esta división quedó de la siguiente manera, el lote 1 con una superficie de 1845.27 metros cuadrados se valuó en 22,720 pesos con 48 centavos; el lote 2 de 916.41 metros cuadrados por 19,985 pesos con 22 centavos; y el último lote de 220 metros cuadrados por 1540 pesos.<sup>90</sup>

**(Véase los planos 3, 4 y 5, del apéndice I).**

---

<sup>89</sup> En 1861 Juárez suprimió a la mayoría de los conventos, es decir, agrupó a unos conventos con otros (de diferente orden). Los conventos tuvieron un respiro al creer que el emperador Maximiliano solucionaría los problemas causados por Juárez, pero con su fusilamiento, se desvaneció toda esperanza.

<sup>90</sup> AGNM, *Nacionalización y Desamortización de Bienes* (Fichero de material gráfico), Caja 146, Expediente 5059/311, f.1, 50/52, f.5.

**SEGUNDA PARTE. Inversiones del convento de San Bernardo, mediante el otorgamiento de crédito durante los siglos XVII y XVIII.**

## Capítulo II. El crédito de origen eclesiástico.

**Durante la época colonial, los conventos de monjas tenían inversiones en bienes raíces que arrendaban y en el otorgamiento de préstamos mediante el censo consignativo y el depósito irregular. Esto les permitió lograr una consolidación económica que se reflejaría en una creciente acumulación de propiedades y de capital.**

### 1.- Los mecanismos: censo consignativo y depósito irregular.

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 percibir lícitamente un interés sin caer en las condenas a la usura. El interés en ambos instrumentos en los siglos XVII y XVIII era de un 5% anual y sólo en algunas ocasiones ese interés era menor porque la oferta de crédito llegó a superar a la demanda.<sup>91</sup>

Sin embargo, no todos los censos consignativos y los depósitos irregulares que aparecen en la contabilidad de las instituciones tuvieron su origen en un préstamo de dinero. De hecho, estos instrumentos también se utilizaron para comprar un bien a crédito o para cubrir, en el caso de los conventos, parte o el total de las dotes de religiosas. Si bien en el último caso, se puede considerar que la institución le otorgó un crédito o facilidades de pago al deudor, en realidad no hubo una transferencia real de dinero.<sup>92</sup>

---

<sup>91</sup> Wobeser, Gisela von. *El crédito eclesiástico...* Op. Cit. pp. 39-48.

<sup>92</sup> Martínez López-Cano, María del Pilar y del Valle Pavón, Guillermina, “Los estudios sobre el crédito colonial: problemas, avances y 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, p.23. Y Wobeser, Gisela von. “Los créditos de las instituciones eclesiásticas de la ciudad de México en el siglo XVIII” 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, pp.176. Así como Bauer, Arnold, J. “Iglesia, Economía

***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 consignativo era una compra-venta, en la que el deudor vendía al acreedor 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.<sup>93</sup>

El censo se extinguía cuando el deudor devolvía el principal, sin que el acreedor pudiese negarse a recibirlo ni presionar al deudor 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.<sup>94</sup>

Paulatinamente durante el siglo XVIII el censo consignativo fue desplazado por los depósitos irregulares que brindaban mejores condiciones a los prestatarios y no causaban el derecho de alcabala.<sup>95</sup>

---

y Estado en la historia de América Latina” 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, pp.26-28. Quien señala que “...los censos que otorgaban los conventos femeninos no siempre involucraban el traspaso de dinero sino sólo la obligación a pagar réditos a la Iglesia”.

<sup>93</sup> 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, pp.36-60.

<sup>94</sup> Este requisito dificultó que los comerciantes tuvieran acceso al crédito eclesiástico ya que muchas veces carecían de algún bien raíz. Wobeser, Gisela von. “Los créditos de las instituciones eclesiásticas...Op. Cit. p.180.

*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 irregular.<sup>96</sup>

Jurídicamente, el depósito irregular no era un préstamo, aunque facilitaba el mismo fin. En el depósito intervenían dos partes, el depositante o acreedor (prestamista) y el depositario o prestatario (deudor). 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, ya sea fiadores o bienes inmuebles, 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.<sup>97</sup>

Durante los siglos XVI y XVII se usó muy poco el depósito irregular por parte de las instituciones eclesiásticas, por la incertidumbre de su licitud, y además porque se consideraba que los censos eran seguros ya que 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 no se hubiera autorizado su uso, y que,

---

<sup>95</sup> Loc. Cit.

<sup>96</sup> 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...* Op. Cit. p.150.

<sup>97</sup> Ibid. p.43-48. En algunas ocasiones se acompañaba el depósito con un contrato adicional de hipoteca, ya sea sobre bienes inmuebles, bienes muebles o ingresos que obtendrían en futuro. Wobeser, Gisela von. "Los créditos de las instituciones eclesiásticas de la ciudad de México en el siglo XVIII" en Martínez López-Cano, María del Pilar y del Valle Pavón, Guillermina (coordinadoras). *El crédito en*

no se autorizó oficialmente hasta fines del siglo XVIII.<sup>98</sup> Las ventajas de orden material se fueron imponiendo sobre los prejuicios morales y aunque la Iglesia no había dado la aprobación oficial para su uso, durante la segunda mitad del siglo XVIII, todas las instituciones eclesiásticas abandonaron los censos consignativos para hacer nuevos contratos de préstamo, y utilizaron los depósitos irregulares.<sup>99</sup>

En suma, los préstamos que concedieron las instituciones eclesiásticas, y en particular los conventos de religiosas, por medio del censo consignativo y del depósito irregular, durante la época colonial no difirieron mucho entre sí. La gran diferencia entre uno y otro era el tiempo de duración del contrato. Es decir, el censo consignativo se caracterizó por ser un préstamo de larga duración, mientras que el depósito irregular siempre fue por un tiempo limitado.<sup>100</sup>

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

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 en un principio hacia los préstamos, de ahí que se hable de una actitud rentista a la hora de invertir el capital. Por otra parte, hay que

---

*Nueva España*, Instituto Mora, El Colegio de Michoacán, El Colegio de México, Instituto de Investigaciones Históricas-UNAM, México, 1998, p.181.

<sup>98</sup> Fue sólo después que en 1831 el Vaticano autorizó el uso del mutuo con interés. Von Wobeser, Gisela. *El crédito eclesiástico...* Op. Cit. pp. 36 y 45.

<sup>99</sup> Legalmente el depósito fue autorizado en 1771 por el Concilio Mexicano. Wobeser, Gisela von. “Los créditos de las instituciones eclesiásticas...” Op. Cit. p.180. 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...* Op. Cit. pp.79-93.

<sup>100</sup> 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, pp.9-21.

subrayar que las diferentes instituciones eclesiásticas gozaban de una amplia autonomía financiera, inclusive entre los conventos que pertenecían a una misma orden.<sup>101</sup>

Los últimos estudios sobre el crédito eclesiástico han demostrado que los fondos depositados en las arcas de la Iglesia constituyeron una de las principales fuentes de financiamiento de la economía colonial, en especial de los préstamos a largo plazo. Con esto, se ha dejado de lado la idea que se tenía en la década de 1960 y 1970, en donde se pensaba que la Iglesia había sido un impedimento para la formación del capital y, en consecuencia, una traba para el desarrollo económico. A partir de la década de los ochenta se consideró, por el contrario, el efecto positivo que pudo tener el crédito eclesiástico en la economía novohispana. En concreto, Frederick Schwaller destacó como las instituciones eclesiásticas “reciclaban” los fondos que recibían, mediante préstamos que de este modo regresaban a la circulación.<sup>102</sup> En este sentido, la actividad crediticia de la iglesia parecía funcionar de forma similar a un banco,<sup>103</sup> teniendo un efecto benéfico en la economía.<sup>104</sup>

Hay que considerar además, como señala Arnold J. Bauer, que la iglesia invertía casi todo su capital en las Indias, en cambio lo que recaudaba el Estado se dirigía a la metrópoli.<sup>105</sup> De este modo, la actividad crediticia de la iglesia favoreció la retención del capital en la colonia.

Entre las instituciones eclesiásticas que otorgaban créditos se encontraban el Juzgado de Capellanías y Obras pías, los conventos de monjas, las cofradías, la Inquisición, los hospitales y

---

<sup>101</sup> 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.14. La independencia económica que gozaban las diferentes instituciones eclesiásticas ha sido de igual forma afirmada por Gisela von Woberser, pues señala que las diferentes instituciones que formaban parte de la Iglesia eran autónomas y debían conseguir sus propios fondos y administrarlos. Wobeser, Gisela von. *El crédito eclesiástico...Op. Cit.* p. 13.

<sup>102</sup> Frederick Schwaller, John. *Orígenes de la riqueza de la Iglesia en México. Ingresos eclesiásticos y finanzas de la Iglesia 1523-1600*, Fondo de Cultura Económica, México, 1990, pp.186-187.

<sup>103</sup> Frederick Schwaller, John. “La iglesia y el crédito comercial en la Nueva España en el siglo XVI” 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.89.

<sup>104</sup> Ibid. P.91.

colegios. Los conventos de monjas fueron los segundos en importancia en conceder créditos (después del Juzgado de capellanías y Obras Pías), principalmente con capital proveniente de las dotes de las monjas, de donaciones y de los legados testamentarios.

Las cantidades que otorgaban los conventos por medio de préstamos fueron variables y dependieron de la oferta de capital de cada institución y de las necesidades de cada prestatario. Según Gisela von Woberser, las cantidades podían fluctuar de unos cuantos miles de pesos hasta varias decenas de miles, dependiendo la solvencia del tipo de solicitante y de la institución otorgante.<sup>106</sup>

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.<sup>107</sup>

Los préstamos que concedieron los conventos tuvieron diferentes, finalidades, como por ejemplo, para el desarrollo del comercio al mayoreo y menudeo que necesitaban grandes cantidades de dinero para sus transacciones, la inversión inmobiliaria con la finalidad de comprar, o construir una vivienda, reparar o ampliar una existente. Algunas instituciones solicitaban préstamos para reparar sus propios edificios. Los hacendados, comerciantes y mineros solicitaban

---

<sup>105</sup> Bauer, Arnold, J. "Iglesia, Economía y Estado...Op. Cit. p.22.

<sup>106</sup> Wobeser, Gisela von. "Los créditos de las instituciones eclesiásticas...Op. Cit. pp.185-187.

<sup>107</sup> 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...*Op. Cit. 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). *Iglesia, Estado y Economía. Siglos XVI al XIX*, UNAM – Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1995, pp.167-178.

dinero para la infraestructura de sus negocios y en particular los hacendados recurrían con frecuencia al crédito para arrancar o extender su unidad productiva.<sup>108</sup>

También se recurrió al crédito eclesiástico para la compra de un puesto público, el cual muchas veces se dejaba como garantía, para cubrir deudas anteriores, a consecuencia de la falta de liquidez y al endeudamiento generalizado, por lo que era común solicitar un préstamo para saldar otro. También hubo quienes solicitaron cierta cantidad de dinero para destinarlo a una obra de beneficencia, para fundar una obra piadosa (en este caso el único beneficiado era la institución, ya que el prestatario no recibía ninguna cantidad)<sup>109</sup> o para el pago de la dote de una hija o un familiar cercano.

A finales del siglo XVIII, el Estado español solicitó grandes cantidades de dinero a consecuencia de las guerras que tuvo con otros países europeos, para lo cual solicitó fuertes cantidades en préstamo a los conventos. Además del Estado español, el mismo gobierno novohispano solicitó varios préstamos con la finalidad de solventar sus apuros económicos.<sup>110</sup>

De acuerdo a Gisela von Woberser, en 1750, los diez conventos principales de la ciudad de México tenían invertidos en total 857,191 pesos en censos, y 876,064 pesos en depósitos, que en conjunto les producían un rédito de 86,659 pesos. A mediados del siglo XVIII, algunos de los conventos de religiosas tenían gran similitud en sus inversiones mediante censo consignativo y depósito irregular,<sup>111</sup> pero otros como el convento de San Bernardo mostraban ya en esas fechas

---

<sup>108</sup> Como ya se mencionó, es difícil precisar el destino que tuvieron los capitales así como a las personas que se les otorgaron ya que muchas se dedicaban a varias actividades.

<sup>109</sup> Según Gisela von Woberser, este tipo de crédito eclesiástico era un impedimento del desarrollo económico ya que afectaba los presupuestos personales, junto con sus negocios a las personas que fundaban este tipo de obras piadosas. Wobeser, Gisela von. "Los créditos de las instituciones eclesiásticas...Op. Cit. p.202.

<sup>110</sup> Para ver los diferentes préstamos que solicitó la corona española al Consulado de Comerciantes y a algunas instituciones eclesiásticas, se pueden ver los trabajos de Guillermina del Valle Pavón y de Carlos Marichal.

<sup>111</sup> 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 Wobeser Gisela von. *El crédito eclesiástico...*Op. Cit. p.55.

una gran predilección por el depósito irregular.<sup>112</sup> La situación cambiaría drásticamente en la segunda mitad del siglo XVIII, ya que hay una fuerte inclinación por la inversión en depósitos irregulares.<sup>113</sup>

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 impusieron a su favor en épocas anteriores y que no se habían redimido. Para el siglo XVIII la demanda del préstamo por medio del depósito irregular era más fuerte que la de los censos consignativos. A finales del siglo XVIII se dieron muchas redenciones de depósitos irregulares y de censos consignativos (algunos de ellos llevaban muchos años impuestos), gracias a la recuperación económica del virreinato que permitió una mayor disponibilidad de capital, librándose de estar pagando intereses anuales. Incluso hubo deudores que liquidaron censos perpetuos (enfiteúuticos), por medio de la compra del censo siempre y cuando el censalista estuviese de acuerdo.<sup>114</sup> Estas redenciones permitieron una mayor circulación de capital y la liberación de excesivas cargas que tenían las propiedades.

### ***3.- Los deudores y las garantías.***

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.<sup>115</sup> 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 grandes sumas en muy pocos deudores.<sup>116</sup> Como se verá más adelante, el convento de San Bernardo también participó en esta tendencia. En 1786 tenía 16

---

<sup>112</sup> Véase en el apéndice II, la tabla 3.

<sup>113</sup> Wobeser, Gisela von. “Los créditos de las instituciones eclesiásticas...Op. Cit. pp.186, 192-202.

<sup>114</sup> Lavrin, Asunción. “La riqueza de los conventos...Op. Cit.

<sup>115</sup> La iglesia formó una especie de alianza con la elite colonial a partir del siglo XVIII. Bauer, Arnold, J. “Iglesia, Economía y Estado en la historia de América Latina” 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, pp.23.

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 II, tabla 4**). Esta tendencia elitista del crédito eclesiástico ha sido subrayada por Asunción Lavrin, quien señala que eran aquellas personas que tenían la capacidad de donar fuertes sumas de dinero a las diversas instituciones eclesiásticas de la Nueva España, las principales beneficiarias del crédito eclesiástico, lo que lleva a la autora a hablar de una relación mutua, en la que los donadores volvían a recuperar lo donado; pero ahora por medio de préstamos.<sup>117</sup>

Los sectores económicos que se beneficiaron de la actividad crediticia de los conventos, fueron los hacendados<sup>118</sup> y labradores, si bien en el siglo XVIII las propiedades rurales no constituían una buena garantía pues ya estaban muy endeudadas -por censos o hipotecas de años atrás, porque la producción no era segura.<sup>119</sup> La mayoría de las haciendas tenían fuertes gravámenes que a veces eran superiores a lo que valían y los intereses sumaban más de lo que producían.<sup>120</sup> Además de los hacendados y de los labradores, existió una gama de deudores de las instituciones eclesiásticas, incluyendo a los artesanos, comerciantes, mujeres, mineros<sup>121</sup>, artesanos, militares<sup>122</sup> y las mismas instituciones eclesiásticas<sup>123</sup> y públicas.<sup>124</sup>

---

<sup>116</sup> Lavrin, Asunción. “La riqueza de los conventos...Op. Cit. p.103.

<sup>117</sup> 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

<sup>118</sup> 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.

<sup>119</sup> 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...*Op. Cit. p.60.

<sup>120</sup> Bauer, Arnold, J. “Iglesia, Economía y Estado...Op. Cit. p.21.

<sup>121</sup> 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...*Op. Cit. p.59.

<sup>122</sup> 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

Tanto los conventos como las demás instituciones eclesiásticas buscaban prestatarios confiables y solventes,<sup>125</sup> para asegurar el cobro de los réditos anuales, y en su caso, del pago del principal. Por lo común, las instituciones eclesiásticas no buscaban recuperar el capital en el momento del cumplimiento del contrato, y accedían con facilidad a prorrogar el préstamo. Únicamente si la inversión parecía riesgosa, solicitaban su liquidación. De hecho, aunque los depósitos irregulares eran acordados por algunos años en la segunda mitad del siglo XVIII, se fue extendiendo 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

---

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.

<sup>123</sup> 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 reimpression), 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, pp.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. Como se analizara más adelante, también el convento de San Bernardo concedió préstamos a varias instituciones eclesiásticas.

<sup>124</sup> 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...Op. Cit. pp.93-96. Según Carlos Marichal, el depósito irregular constituía un instrumento ágil para efectuar una inversión a las instituciones de raigambre eclesiástica. Además afirma que a partir de la Guerra de España con Gran Bretaña en 1779-1783, las instituciones eclesiásticas fueron instadas a colaborar con el gobierno para cubrir gastos militares, “obligación que permanecería hasta principios del siglo XVIII. Lo cual Marichal, Carlos. *La bancarrota del virreinato. Nueva España y las finanzas del Imperio español, 1780-1810*, Fondo de Cultura Económica, México, 1999, pp.154,160. También se puede ver el apartado en donde señala las guerras imperiales que ocasionaron los diferentes donativos y préstamos por parte de la sociedad novohispana. *Las guerras imperiales y los préstamos novohispanos, 1780-1800*, pp. 96-140.

<sup>125</sup> Se buscaba esta solvencia por medio de sus nombres (status), su situación económica y en ocasiones se llegaba a realizar el avalúo de las 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. Von Wobeser, Gisela. *El crédito eclesiástico...Op. Cit. pp. 48-49.*

tuvieron que otorgarles mejores condiciones, como mayor duración de la liquidación del préstamo o prórrogas<sup>126</sup> (según su puntualidad en los pagos de los réditos) y disminución del interés anual de los préstamos (de un 5% a un 4.5 o 4% anual). Cuando el pago de los réditos anuales era puntual, a los conventos les convenía tener invertido su dinero en ese mismo lugar, ya que era riesgoso buscar otro sitio en donde invertirlo. Por lo que muchas veces los depósitos irregulares se renovaban al cumplirse la fecha de vencimiento con las mismas personas.<sup>127</sup> Además, se solicitaban fiadores<sup>128</sup> o hipotecas, y en algunas ocasiones, ambas.<sup>129</sup>

Como se ha visto, los conventos de monjas, favorecieron a un amplio abanico social mediante el crédito que otorgaron, en virtud de que el principal requisito que exigían era que el prestatario pudiera garantizar debidamente la suma.<sup>130</sup> El deudor hacía una solicitud al convento de una determinada cantidad, y si éste consideraba que era solvente, se procedía a un estudio socioeconómico, el cual consistía en el avalúo de sus bienes y las deudas contraídas, ya sea con alguna institución eclesiástica o algún particular.<sup>131</sup>

Una vez aprobada la investigación por las autoridades eclesiásticas, se procedía a hacer un avalúo de la propiedad que se iba a dejar en garantía, la cual no debía de tener más gravámenes

---

<sup>126</sup> Cuando se pedían prórrogas por haberse cumplido la fecha límite para liquidar el préstamo (principal), se volvía a realizar una investigación acerca de la solvencia del deudor, del fiador y de las propiedades que garantizaban la deuda, y si estas eran buenas se disponían a la firma de un nuevo contrato, donde se especificaba la moratoria.

<sup>127</sup> Von Wobeser, Gisela. *El crédito eclesiástico...* Op. Cit. pp. 43-48.

<sup>128</sup> 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 ser reemplazados por otros, (a petición del convento) por causas que impidieran garantizar la deuda. Y cuando ninguno de los dos (deudor y fiador) pagaba se procedía judicialmente sobre ellos.

<sup>129</sup> 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.

<sup>130</sup> Wobeser Gisela von. *El crédito eclesiástico...* Op. Cit. p.115.

<sup>131</sup> Ibid. p. 48.

impuestos del valor de lo que se estaba solicitando. Más tarde, se verificaba si la propiedad tenía el valor que el solicitante del préstamo había declarado tener. Después de una minuciosa averiguación de la propiedad se procedía a aceptarla como garantía. En caso de que en vez de una propiedad se presentara un fiador como garantía se averiguaba su solvencia económica con la finalidad de que pudiera cubrir la deuda en caso de que se presentara una falta de pago por el deudor.

Después de los avalúos se entregaba el capital dispuesto (en caso de que el préstamo fuera en efectivo), por medio de la firma de un contrato o escritura por la cantidad estipulada. El contrato se firmaba en presencia de autoridades eclesiásticas y civiles, así como por el mayordomo o administrador del convento, del deudor y fiadores, además se presentaban los documentos que demostraban la solvencia del deudor y las garantías (resultado de los avalúos previos).<sup>132</sup>

Muchas veces los registros y contratos (o escrituras) no expresan cuál era la finalidad de los préstamos, y resulta difícil inferirla a partir de la profesión u oficio de los deudores o de las garantías presentadas, ya que no necesariamente el préstamo se destinaba a la inversión productiva.

El hecho que muchos de los censos consignativos y depósitos irregulares a favor del convento estuvieran garantizados con la hipoteca o gravamen de un bien raíz, facilitó el reconocimiento de dicha garantía, por lo cual el crédito eclesiástico benefició también a aquellos que compraron estos inmuebles.

Los deudores debían principalmente tener un prestigio social y económico irreprochable, prestigio que debía estar acompañado de una cierta cercanía con el convento o el administrador así como residir dentro de la ciudad de México y en caso de no ser así debía de ser conocido de un allegado del convento (que muchas veces quedaba como fiador).

Las instituciones también examinaban cuidadosamente a los fiadores. Estos tenían una gran responsabilidad pues eran quienes debían responder por el préstamo en caso de que se presentara algún problema. Incluso si los fiadores fallecían el convento exigía su sustitución por otro,<sup>133</sup> igual de confiable y seguro que el anterior.

Los deudores y fiadores muchas veces intercambiaron sus papeles, ya que por lo regular se ayudaban entre sí para pedir un préstamo, es decir, en un préstamo una persona podía figurar como deudor principal y la otra estar de fiador, y a la vez estas dos mismas personas podían solicitar otro préstamo en el cual invertían las funciones. Esto por lo regular pasó entre los comerciantes, los cuales se ayudaban entre ellos para conseguir fuertes cantidades de dinero destinadas para el buen funcionamiento de su negocio o unidad productiva.

Como se analizará más adelante los deudores y los fiadores tenían diferentes profesiones y oficios. Sin embargo, en nuestras fuentes muchas veces no se contienen estos datos. A esto hay que sumar que algunos deudores o fiadores podían ser nombrados como capitanes y a la vez dedicarse al comercio y a la producción agrícola, o simplemente ser designados por un título nobiliario y no saber con precisión cuál era su profesión o actividad económica que desempeñaban. Además, hay que considerar a las personas que se registran en las cuentas del convento, debido a que accedieron por herencia o compra de los bienes que estaban gravados o hipotecados a la institución.

El otorgamiento de préstamos de los conventos de monjas les permitió gozar de una renta que les garantizaba el sustento, y a la vez impulsaron indirectamente a la economía de la Nueva España. Como señala Gisela von Wobeser: “Impulsaron la actividad del comercio que experimentó un crecimiento importante en el siglo XVIII, fomentó la actividad inmobiliaria, la agricultura y las

---

<sup>132</sup> Ibid. pp. 49-50.

<sup>133</sup> El plazo legal para presentar otro fiador al convento era de 8 días después del fallecimiento o renuncia de responsabilidades. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1, Foja 299.

manufacturas. Una parte del capital eclesiástico se destinó al pago de deudas y a la redención de gravámenes. El capital eclesiástico contribuyó a que las personas de las clases acomodadas pudieran adquirir los artículos suntuarios que correspondían a su estatus”.<sup>134</sup>

---

<sup>134</sup> Wobeser, Gisela von. “Los créditos de las instituciones eclesiásticas...Op. Cit. p.202.

### **Capítulo III. Censos consignativos y depósitos a favor del convento de San Bernardo (1656-1701).**

La actividad crediticia del convento de San Bernardo varió considerablemente durante los siglos XVII y XVIII y de ser prioritaria durante la segunda mitad del siglo XVII y primera mitad del XVIII, pasó a segundo término desde mediados de esa centuria, pues entonces el convento prefirió adquirir bienes inmuebles con la finalidad de arrendarlos.

Los mecanismos utilizados por el convento de San Bernardo para el otorgamiento de crédito fueron los censos consignativos y los depósitos irregulares, cada uno con su auge en distintas épocas, lo que hizo que rara vez existiera un equilibrio en los montos invertidos mediante estos dos mecanismos. En la segunda mitad del siglo XVII predominaron los censos consignativos muy por encima de los depósitos irregulares. A inicios del siglo XVIII la inversión en depósitos irregulares y en censos consignativos se empezó a equilibrar, y desde mediados del siglo XVIII los créditos otorgados por medio del depósito irregular sobrepasaron considerablemente a los censos consignativos, tendencia que se acentuaría de ahí en adelante, y durante el resto de la época colonial.

#### **1.- Tendencias en el otorgamiento de censos consignativos y depósitos.**<sup>135</sup>

De acuerdo con las cuentas analizadas para diferentes años de la segunda mitad del siglo XVII, desde su fundación el convento se interesó en los censos consignativos. Lamentablemente, las fuentes no permiten determinar cuál fue el origen de la mayoría de estos contratos, es decir, cuáles respondían a un préstamo que hubiera realizado la institución mediante este mecanismo, y cuáles a la imposición de un censo a favor del convento para cubrir la dote o reserva de una religiosa.

Lo que sí permiten observar las cuentas es que entre 1656 y 1701 el monto de los principales a favor del convento por medio del censo consignativo y el depósito se duplicó, ya que de 125,000 pesos invertidos en 1656, para 1701 ascendía a 259,405 pesos (cuadro 1 y 3). Cabe señalar que en el siglo XVII, el periodo en donde se registra el aumento más importante es en el que va de 1689 a 1701, ya que hay un aumento del 32.98 %. (cuadro 2).

**Cuadro 1**  
**Censos consignativos y depósitos a favor del convento durante la segunda mitad del siglo XVII**

Año	Censos Consignativos en pesos	%	Depósitos en pesos	%	Total	Réditos en pesos
<b>1656</b>	<b>116,400</b>	<b>93.12</b>	<b>8,600</b>	<b>6.88</b>	<b>125,000</b>	<b>6,250</b>
<b>1669-1701</b>	<b>126,000</b>	<b>100</b>	<b>No se registraron</b>	<b>0</b>	<b>126,000</b>	<b>6,300</b>
<b>1682</b>	<b>130,500</b>	<b>93.55</b>	<b>9,000</b>	<b>6.45</b>	<b>139,500</b>	<b>6,975</b>
<b>1689-1701</b>	<b>194,725</b>	<b>75.06</b>	<b>64,680</b>	<b>24.94</b>	<b>259,405</b>	<b>12,970 con 2 reales</b>

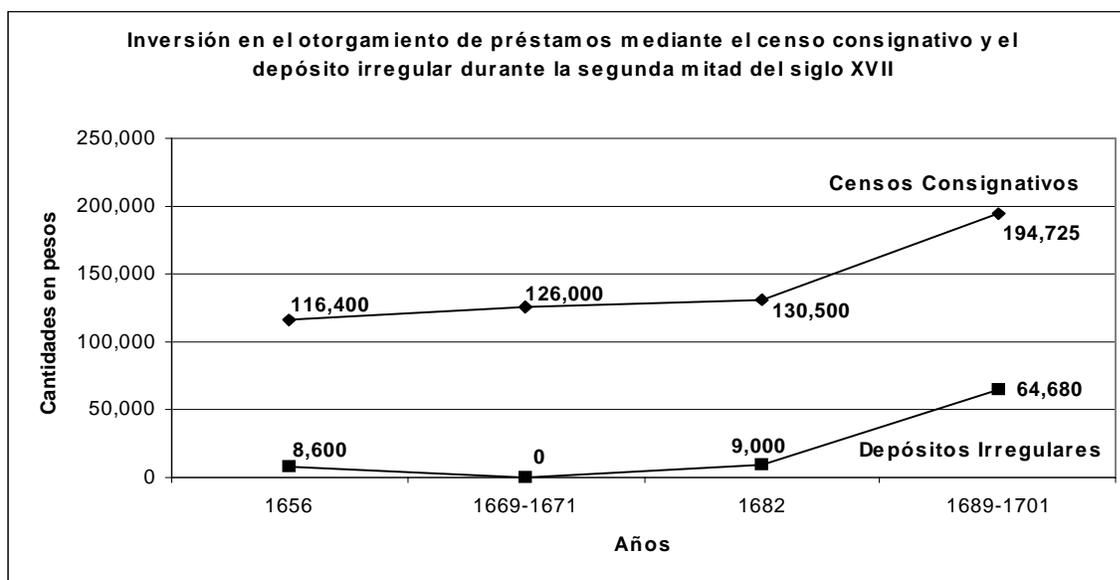
Como se aprecia en la gráfica 1, hay un incremento en el monto colocado en censos consignativos y depósitos entre 1656 y 1701, que se acentúa en los últimos años de esta centuria.

---

<sup>135</sup> Durante la segunda mitad del siglo XVII el convento de San Bernardo no registró en sus cuentas ningún censo enfiteúutico, dándole prioridad a la inversión en censos consignativos.

**Gráfica 1**

**Inversión en el otorgamiento de capitales mediante el censo consignativo y el depósito en la segunda mitad del siglo XVII**



Mientras que el monto colocado en censos crecía considerablemente durante la segunda mitad del siglo XVII, en especial en la última década (cuadro 2), los depósitos fueron poco utilizados, e, incluso entre 1656 y 1682 las cantidades fueron poco significativas. (cuadro 3). En las cuentas de 1656 tan sólo están registrados a favor del convento 2 depósitos por la cantidad de 8,600 pesos, y no se registra ninguno en las cuentas de 1669-1671. Once años después, en 1682, se registran 3 depósitos por 9,000 pesos, y fue en 1689 cuando hay un crecimiento drástico, pues si tomamos en cuenta los 3 depósitos por 9,000 pesos de 1682, para el periodo de 1689 a 1701 el monto invertido en este rubro se multiplica por 7 (64,680 pesos). (Véase cuadro 3). Más significativo que el dinero colocado en depósitos es que para la última década del siglo XVII la contabilidad

del convento registrase 27 contratos de este tipo, cifra que está cerca de los 33 censos que se asientan en las cuentas. Si bien sólo significaron el 25% del capital en esta fecha. (cuadro 1).<sup>136</sup>

**Cuadro 2**  
**Inversión en censos consignativos 1656-1701.**<sup>137</sup>

Año	Número de Censos Consignativos	Principales en pesos	Aumento en % con respecto a última cuenta	Réditos en pesos
<b>1656</b>	<b>13</b>	<b>116,400</b>		<b>5,820</b>
<b>1669-1671</b>	<b>18</b>	<b>126,000</b>	<b>7.61%</b>	<b>6,300</b>
<b>1682</b>	<b>20</b>	<b>130,500</b>	<b>3.44%</b>	<b>6,525</b>
<b>1689-1701</b>	<b>36</b>	<b>194,725</b>	<b>32.98%</b>	<b>9,736 con 2 reales</b>

En cuanto al peso de estos mecanismos, en 1656 los depósitos representaban el 6.88% del total colocado en el crédito y para el periodo de 1689-1701, el 24.93% (64,680 pesos). (Véase cuadro 1).

Cuadro 3  
Inversión en depósitos 1656-1701.

Año	Número de Depósitos	Principal en pesos
1656	2	8,600
1669-1671	No aparecen registros de depósitos	
1682	3	9,000
1689-1701	27	64,680

Los siguientes apartados tienen la finalidad de analizar la actividad crediticia del convento a partir de muestras representativas de las inversiones en censos consignativos y depósitos de

---

<sup>136</sup> A finales del siglo XVII los depósitos al igual que los censos eran de pequeñas cantidades repartidas en un gran número de personas, ya que los 64,680 pesos registrados en las últimas dos décadas del siglo XVII, los tenían 27 depositarios, en su mayoría eran capitales de 1,000 a 4,000 pesos de principal, y sólo había dos escrituras por 6,000 pesos. (Véase cuadro 3).

<sup>137</sup> **Fuentes:**  
1656, AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.  
1669-1671, AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1221, Expediente 3.  
1682, AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 262, Expediente 1.  
1689-1701, AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

algunos años. La fuente principal han sido las cuentas que se realizaron por la priora y el mayordomo en 1656, 1669-1671, 1682 y 1689-1701, en las que se asentaban los ingresos y egresos del convento.<sup>138</sup>

### **1.1.- Censos registrados en 1656.**

De acuerdo a la información que nos arrojan las cuentas del convento en 1656, la priora registró los movimientos de los censos, desde marzo de 1653 hasta marzo de 1656, tiempo que duró en el cargo. Por lo que a partir de ello podemos conocer el monto colocado en censos, el nombre de las personas que iban al corriente en sus pagos y las que tenían un adeudo con el convento.<sup>139</sup>

Los datos nos muestran que para 1656, veinte años después de su fundación, el convento tenía colocados en censos consignativos 116,400 pesos repartidos entre 13 deudores, que representaban el 93.1% del dinero colocado en el crédito. La cantidad no era muy elevada. Esto se puede explicar ya que el convento sólo tenía 20 años de haberse fundado y el capital obtenido de las dotes de monjas y de la ayuda de los bienhechores, así como el capital de fundación, no era tan alto a comparación de otros conventos de la ciudad de México que tenían más años de haberse fundado, por lo que ya habían logrado acumular una gran cantidad de dinero proveniente de las dotes y de la ayuda de los bienhechores.

Los 116,400 pesos impuestos a favor del convento por medio del censo consignativo le proporcionaban una renta anual de 5,820 pesos. De estos 116,400 pesos, 5 personas tenían 91,000 pesos que representaban el 78.2% del total de los principales, mientras que las otras 8 personas tenían 25,400 pesos, que representaba el restante 21.8%.<sup>140</sup>

---

<sup>138</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, 1656.- Legajo 649, Expediente 6. 1669-1671.- Leg.1221, Expediente 3. 1682.- Legajo 262, Expediente 1. 1689-1701.- *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

<sup>139</sup> 1656, AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

<sup>140</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

El censo más elevado registrado en 1656 era de 30,000 pesos otorgado a Juan de Alcocer, quien lo solicitó el 25 de marzo de 1653.<sup>141</sup> Este censo estaba respaldado por varios molinos. El deudor pagaba parte de los intereses con raciones de pan.

El segundo censo por cuantía más elevada era de 21,000 pesos con garantía de un ingenio azucarero en Yautepeque, propiedad de Domingo Luis. El censo había sido concedido el 10 de diciembre de 1652.

Otro censo de igual importancia era el de 20,000 pesos otorgado a doña Francisca de la Paz, viuda de Pedro de Toledo que llevaba más de 6 años impuesto, ya que en 1656 se estaban cobrando los réditos de 6 años, de los cuales, cinco estaban al corriente mientras que en los registros aparecía un adeudo de 1,747 pesos. Este censo estaba garantizado por unas casas ubicadas en la ciudad de México, en la calle de Celada.

De los otros dos censos de 10,000 pesos cada uno, el primero estaba impuesto sobre unas casas y el otro sobre un ingenio. Uno de ellos estaba a cargo de Antonio Millán, el cual pagaba 500 pesos de réditos anuales, y estaba al corriente hasta marzo de 1656. El segundo censo estaba otorgado a Diego de [Zerralde], el cual aunque aparecía en el registro de 1656, se redimió en el transcurso de 1654, en dos exhibiciones. El 11 de julio de 1654, se redimieron 5,000 pesos, y el 12 de diciembre de 1654, los otros 5,000.

Otros ocho censos eran por cantidades inferiores a 10,000 pesos. Dos censos se entregaron a la Compañía de Jesús. El Colegio de San Pedro y San Pablo solicitó el 18 de mayo de 1655 5,400 pesos, que garantizó con un ingenio de azúcar, ubicado en Xochimancas. El otro censo fue solicitado por el Colegio de Santa Ana de la ciudad de México. Ascendía a 2,000 pesos de principal con garantía de un ingenio ubicado en Tiripitio.

---

<sup>141</sup> Desde ese año hasta el 24 de marzo de 1656 había pagado en concepto de réditos, en efectivo 1,656 pesos con 1 real de intereses, mientras que el resto que eran 3,030 pesos y 4 tomines los había dado en pan al convento en 3 años y 1 día a razón de 2 pesos con 6 reales el día (1096 días).

Otros cinco censos por principales entre 2,000 y 5,000 pesos se otorgaron a particulares. El primero de 5,000 pesos estaba impuesto por don Diego de Barrientos, el cual dejó en garantía unas haciendas de ganado.<sup>142</sup> Otro censo por 3,000 pesos tuvo su origen en la venta de una propiedad. El convento vendió una huerta a crédito que había recibido como dote de dos novicias. Al parecer el deudor Marcos Cassado Tamariz dio una parte en efectivo (200 pesos), y quedó debiendo 3,000 pesos, los cuales impuso a censo redimible a favor del convento sobre la finca adquirida.<sup>143</sup>

Además de los dos censos otorgados a instituciones eclesiásticas, también se registró uno más entregado a un miembro de la iglesia, pero a título particular. El obispo de Guadiana, el doctor don Pedro de Barrientos, solicitó 2,000 pesos dando en garantía unas casas de su propiedad.<sup>144</sup>

Los censos no siempre se otorgaron a personas que vivían dentro de la ciudad de México, también se le otorgaron a personas que vivían en ciudades cercanas a la capital, tal es el caso de Diego de los Ríos Reyna, quien era vecino de Tlaxcala y solicitó un censo de 2,000 pesos. Las cuentas no registran el tipo de propiedad que ofreció en garantía el deudor.

Otro censo consignativo registrado en 1656 era de 2,000 pesos, el cual había sido otorgado a Antonio Laines, rector de la Real Audiencia de la ciudad de México, y se impuso el 6 de agosto de 1655. El censo estaba respaldado por unas casas y haciendas; propiedad del rector.

---

<sup>142</sup> Pagó 750 pesos de réditos por tres años, desde el 24 de febrero de 1653 hasta el 24 de febrero de 1656. En este año, hasta el momento no había ningún adeudo por parte del deudor.

<sup>143</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6, Foja 10.

<sup>144</sup> Pagó 300 pesos de réditos anuales, correspondientes a 3 años, que iban del 30 de octubre de 1652 hasta el 29 de octubre de 1655.

Por último, junto a los censos consignativos se registró un juro, otorgado a los jueces oficiales de la Corte de México de la Real Caja, que solicitaron por esta vía 4,000 pesos de principal.<sup>145</sup>

En las cuentas de estos años, casi todos los deudores se encontraban al corriente de sus pagos. Sólo Francisca de la Paz, viuda de Pedro Toledo, tenía un adeudo de 1,747 pesos 1 real 4 granos.

## **1.2.- Censos nuevos registrados en 1669-1671 a diferencia de 1656.**

En el período 1669-1671 los censos consignativos a favor del convento de San Bernardo se incrementaron a 18, por un total de 126,600 pesos. De los 18 censos, nueve ya estaban registrados en 1656 y sumaban 98,400 pesos de principal, mientras que en los registros aparecen 9 nuevos deudores, con un principal impuesto de 27,600 pesos. Al parecer, entre 1656 y 1669 se redimieron 4 censos por un total de 17,000 pesos de principal, de los censos registrados en 1656.<sup>146</sup> Aunque las cifras de la contabilidad del convento sólo registran un incremento entre 1656 y 1669 de 9,600 pesos, la actividad crediticia del convento fue mayor. De hecho durante los 13 años que transcurrieron entre las dos cuentas, el convento volvió a colocar en censo, los 17,000 pesos procedentes de censos que se redimieron durante este periodo más 9,600 pesos, es decir, 26,600 pesos.

---

<sup>145</sup> Se comprometieron a pagar 200 pesos de réditos anuales, los cuales hasta el momento tenían saldados. Los réditos estaban pagados desde el 1 de enero de 1653 hasta diciembre de 1655, sólo tenían como adeudo 1 tomin para completar los 600 pesos de réditos por los 3 años. En la historia española, y más concretamente de Castilla, los juros fue la primera forma de deuda pública. En la edad media se denominaron así las pensiones concedidas por el rey con cargo a las rentas de la Corona. Bajo los Reyes Católicos surgieron los 'juros al quitar', equivalentes a títulos de deuda situados sobre una determinada renta fiscal, que se compraban y eran amortizables por la Real Hacienda. Como eran negociables, se creó un mercado de compraventa en el que participaron instituciones y particulares. *Enciclopedia Microsoft® Encarta® 2000*. © 1993-1999 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos. O Forma de propiedad en que esta se concedía a perpetuidad.

<sup>146</sup> Los cuales eran un censo de 10,000 (de Diego de Zarralde), otro de 3,000 (de Marcos Cassado Tamariz) y dos de 2,000 pesos (uno de Pedro de Barrientos y el otro de Diego de los Ríos Reyna).

Por otra parte, los nuevos censos concedidos por el convento en estas fechas fueron distintos a los registrados en la década de los cincuenta, ya que ahora de los diez censos que se impusieron el mayor fue por 6,000 pesos y el resto por menos de 5,000 pesos de principal, y además se observa un incremento considerable en el número de casas y tiendas ofrecidas como garantía con respecto a las cuentas de 1656. (Véase Cuadro 4).

**Cuadro 4**  
**Deudores nuevos registrados en 1669-1671 a comparación de 1656.**

<b>Deudor</b>	<b>Capital en pesos</b>	<b>Garantía</b>	<b>Observaciones</b>
Alvaro Martín Chacon	2,000	Casas junto al portal de Tejada	
Doña Josefa Gómez	3,000	Casa y huerta en la villa de Tacubaya	
Pedro Vidal de Fuentes	6,000	Casas en la calle de San Agustín	
Juan Esteves	1,900	Casas en el Puente de Legisamo	Los réditos los gozaba la madre Inés Juana de la Cruz y a su muerte pasaron al convento
Lic. Nicolás Jiménez del Guante.	4,000	Haciendas de labor y obraje	Se impuso 24/IX1670
Mathias de Soto a que está obligada su mujer.	1,000	Casas en la calle de Santo Domingo	Se impuso 10/IX/11670
Licenciado don Diego de Valdés y Sande	4,000	Casas en la alcaicería	
Don Luis Sapata	1,000	Ingenio azucarero San Nicolás Guatecaco	En litigio, había una mulata presa por no pagar réditos.
Don Nicolás de Revolledo	4,700	Ingenio San Francisco Quauetepeque	En litigio.
Total	9	27,600	

**Fuente.** AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1221, Expediente 3.

Los réditos de estos censos se cobraban por cuatrimestres (tercios al año), lo cual facilitaba al convento un mayor control en el pago. Sólo hay un registro de un censo de 2,000 pesos sobre una hacienda ubicada en la provincia de Chalco, a nombre de Antonio Domínguez Samudio, que se impuso y redimió entre los años de 1656 y 1669, y pagaba los réditos semestralmente.<sup>147</sup>

<sup>147</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1221, Expediente 3.

### **1.3.- Censos impuestos a favor del convento en 1682.**

En 1682 los registros levantados por el mayordomo del convento asentaban a 20 deudores. En estas cuentas se registran 11 deudores que no figuraban en las cuentas anteriores de 1656 y 1669-1671, por cantidades que oscilaban entre 1,000 y 20,000 pesos.

Aunque la redención del censo consignativo era indefinida, los otorgados por el convento muestran que la duración de la mayor parte del capital impuesto no era tan larga como comúnmente se tenía pensado, ya que de los 20 censos registrados en 1682, 11 se habían impuesto después de 1671, y aunque no tenemos las fechas exactas de imposición podríamos deducir que en menos de dos décadas se redimieron y volvieron a imponer varios capitales, lo que muestra que los capitales no estaban estancados. Estos once nuevos censos a favor del convento, sumaban 65,800 pesos de principal y significaban el 50.4% del capital total invertido en esta fecha (130,500), lo que muestra una actividad crediticia dinámica en la década de los setenta y principios de la siguiente. De nuevo se observa la tendencia a concentrar capitales por grandes sumas, ya que de los 65,800 pesos, 48,400 estaban en poder de sólo tres deudores, mientras que los 17,400 pesos restantes estaban repartidos entre nueve personas.

Probablemente el dinamismo en el otorgamiento de censos que nos presentan estas cuentas se relacione con la recuperación económica en la Nueva España en los últimos años del siglo XVII.<sup>148</sup>

En el año de 1682 las cuentas generales levantadas por el administrador del convento nos señalan que de estos 130,500 pesos impuestos en censos consignativos predominaban los de grandes cantidades, de los cuales 88,400 pesos (67.7%) del capital los tenían 5 personas mientras

---

<sup>148</sup> La recuperación económica se pudo deber a que los dos sectores productivos más importantes (minería y comercio) entraron en una recuperación a partir de 1670 hasta finales de siglo. Según Louisa S. Hoberman, el siglo XVII lo divide en tres partes, la primera es de crecimiento hasta 1630, más tarde se presenta una contracción en la década de 1640 a 1670 y una errática recuperación hasta finales del siglo, por lo menos en la minería y el comercio. Hoberman, Louisa S. "El crédito colonial y el sector minero en el siglo XVII: aportación del mercader de plata a la economía colonial" en Martínez López-Cano, María

que los 42,100 pesos (32.3%) lo tenían los otros 15 censuarios, por sumas entre 1,000 y 5,400 pesos.<sup>149</sup>

#### **1.4.- Censos a favor del convento de 1689-1701.**

En 1704 se le solicitó al mayordomo del convento, el presbítero Cristóbal Martínez de Zepeda que presentara una segunda cuenta de los gastos e ingresos del convento, la cual presentó al arzobispo don Juan de Ortega Montañez el 14 de junio de 1704, y consistía en las cuentas del período de septiembre de 1689 a octubre de 1701.

A diferencia de las cuentas anteriores, aquí hay retrasos en el pago de los réditos por parte de algunos deudores. De acuerdo a los informes presentados por el administrador de 1689-1698 estaban impuestos 190,725 pesos de principal, los cuales debían producir réditos de 97,764 pesos con 4 reales y 2 granos, correspondiente a casi 10 años, sin embargo sólo se cobraron 86,424 pesos 1 real y 10 granos. Es decir, hubo un faltante de 11,340 pesos con 2 reales y 4 granos (11.6%) que estaban distribuidos en 19 deudores con cantidades que iban desde los 50 hasta 2,994 pesos.<sup>150</sup> **(Véase cuadro 5).**

---

del Pilar y del Valle Pavón Guillermina. *El crédito en Nueva España*, Instituto Mora, El Colegio de Michoacán, El Colegio de México, Instituto de Investigaciones Históricas, México, 1998, pp.63-64.

<sup>149</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 262, Expediente 1. Para ver quienes eran los deudores que se presentaban en este año, se puede ver el **cuadro 1 del apéndice III**.

<sup>150</sup> AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda, Legajo 2368, Expediente 3*.

### **Cuadro 5**

#### **Censuarios que tienen adeudos de sus intereses del periodo 1689-1698.**

<i>Deudores</i>	<i>Adeudo de réditos</i>
<i>Mariscal de Castilla</i>	<i>700 pesos</i>
<i>Real Caja de la Corte de México</i>	<i>267 pesos</i>
<i>Don Juan de Ceballos y Ortega</i>	<i>66 pesos 5 reales y 4 granos</i>
<i>Doña Cathalina de Anday y Zarray</i>	<i>2,994 pesos 7 reales</i>
<i>Don Diego de Barrientos</i>	<i>2,575 pesos</i>
<i>Don Carlos de Samano</i>	<i>150 pesos</i>
<i>Capitán Matheo Pérez de Aguilar</i>	<i>66 pesos 5 reales 4 granos</i>
<i>Juan Fernández de los Ríos</i>	<i>336 pesos 5 reales 8 granos</i>
<i>Bachiller Joseph de Brito</i>	<i>124 pesos 5 reales 4 granos</i>
<i>Antonio de Yslas</i>	<i>366 pesos 6 reales 4 granos</i>
<i>Escribano Público Lines de Castro</i>	<i>123 pesos 4 reales</i>
<i>Don Martín Criado y doña Juana de Castañeda su mujer</i>	<i>60 pesos</i>
<i>Diego Mejia de Vera</i>	<i>100 pesos</i>
<i>Francisco Perez Muñoz</i>	<i>2,633 pesos 2 reales 8 granos</i>
<i>Diego de Ayala y doña Nicolasa Mejia su mujer</i>	<i>258 pesos 2 reales 8 granos</i>
<i>Domingo Alonso y doña Josefa de Vargas</i>	<i>200 pesos</i>
<i>Don Ignacio Muñoz y Correa y don Juan de Ledesma</i>	<i>200 pesos</i>
<i>Doña Cathalina Rosel</i>	<i>66 pesos 5 reales 8 granos</i>
<i>Juan Gallardo</i>	<i>50 pesos</i>
<i>Total</i>	<i>11,340 pesos 2 reales 4 granos</i>

*Fuente. AGNM, Archivo Histórico de Hacienda, Legajo 2368, Expediente 3.*

Los adeudos que se presentan en el cuadro 5 corresponden a la falta de pago de algunos meses e inclusive de varios años. Hay que tener en cuenta, sin embargo, que algunas de estas cantidades en realidad no eran adeudos sino cantidades que todavía no se habían cobrado porque en la fecha en que se levantó la cuenta estaba próximo el pago de los réditos.

Unos años después, en 1698, la cantidad de 190,725 pesos registrados en 1689, en censos consignativos, disminuyó a 153,725 pesos, ya que entre 1689–1698 se redimieron 37,700 pesos que se pusieron inmediatamente en la arca del convento, con la finalidad de ponerlos a disposición de cualquier solicitud, sin que se registre que se hayan vuelto a imponer durante este periodo, aunque es probable que se hayan prestado mediante depósito.<sup>151</sup>

---

<sup>151</sup> AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 3.

En 1701 había 36 censuarios, con un total de principal de 194,725 pesos, que proporcionaban un rédito anual de 9,736 pesos con 2 reales. De estos 36 censos, 22 se habían impuesto antes de 1688, y los otros 14, que sumaban 49,600 pesos, se impusieron después de esa fecha, y representaban el 25.5% del total de censos registrados en estas cuentas. La distribución de las cantidades de los censos iba del mayor que era de 12,000 pesos, al menor que sólo ascendía a 600 pesos. Estos censos que se impusieron durante las dos últimas décadas del siglo XVII le proporcionaban un interés anual al convento de 2,480 pesos. (Véase cuadro 6).

**Cuadro 6<sup>152</sup>**  
**Censos impuestos en los últimos años del siglo XVII**

<b>Deudor</b>	<b>Prin- cipal</b>	<b>Gravamen</b>	<b>Fecha de imposición</b>	<b>Observaciones</b>
Antonio Cabrera	3,000	Casa y 2 tiendas en la calle de Acequía real que va de la plaza a los Portales del Espíritu Santo	24 de julio de 1688	Dote de la Madre María de la Visitación, hija del deudor
Don Diego Mejía de Vera	600	Casa y huerta en la villa de Coyoacan	17 de junio de 1690	Este censo pasó a la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario de la iglesia parroquial de la Villa de Coyoacan.
Don Ventura de Barrientos y doña María Ribadeneira y Castilla	5,000	Haciendas, tierras, ganados y demás cosas	15 de enero de 1691	Luego pasó a don Carlos Antonio de Luna y Arellano mariscal de Castilla y doña Juana Mejía Altamirano por venta pública. Estos, tenían 2 depósitos de 2,000 pesos cada uno, y luego pasó a doña Juana de Luna y Arellano, hija de los asnteriores
Pedro Muñoz de Agurto	2,000	Haciendas de labor nombrada la Transfiguración	10 de junio de 1691	Dote de Gertrudis de Jesús
Diego de Ayala y doña Nicolasa Mejía su esposa	8,000	Casa alta y dos pequeñas a espaldas del convento de San José de Gracia	26 de marzo de 1692	A punto de entrar en pleito por la falta del pago de réditos
Domingo Fernández Cabazcos y doña María Angela de Aberruza Pellizer su esposa	1,000	Casas del trato de tocinería al barrio de San Pablo	7 de junio de 1692	Entró a concurso. Se le dio prelación al convento de Santa Clara. Con la venta de las casas no se logró recuperar el principal
Don Alonso de Azinas, duque de Estrada y doña Agustina Yañez Remusgo de Vera su esposa	7,000	Casas en la ciudad de México en la calle que va de la puerta del convento de Santo Domingo al de San Sebastián	1 de agosto de 1692	
Domingo Alonso		Casa del trato de		

<sup>152</sup> **Fuente.** AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

y doña Josepha de Vargas su esposa	1,000	curtiduría al barrio de San Pablo	30 de diciembre de 1692	Dote de Sor Nicolasa de San Juan
Don Juan de Ledesma. Al vender las propiedades, pasaron a don Ignacio Muñoz Correa y doña María Antonia de Susa y Escobar su esposa, y por nueva renta al capitán don Francisco Antonio de Castañeda y Velasco de la ciudad de México	2,000	Casa y huerta con 3 pedazos de tierra laborias a su linde y merced de agua para su riego en términos del pueblo de Misquaque	31 de agosto de 1694	Aparecen tres dueños hasta el momento del registro.
Doña Catalina de Lugo Rosel y Balcázer, viuda del capitán don Fernando Rubiera de Valdés, caballero del Orden de Calatrava	12,000	Haciendas de labor, ganados en la Provincia de Chalco	3 de abril de 1696	
Juan Gallardo, vecino y labrador de la Jurisdicción de Metepeque, albacea de Juan Vázquez de Cabrera	3,000	Hacienda de labor nombrada de Santa María en la Jurisdicción de Metepeque	23 de junio de 1695	Dote y reserva de la madre Beatriz Seferina de la Encarnación hija del albacea
Juan Gallardo	1,000	Hacienda	2 de enero de 1696	Dote y reserva de la Madre Rosa María Gertrudis de San Pedro
Phelipe de Santiago y Antonia de Cárdenas, su esposa	1,000	Casas que se están labrando a espaldas del convento de San José de Gracia en un solar de 76 varas cuadradas en la calle que viene del convento de Regina Celi al puente de Balbanera y barrio de los curtidores.	29 de agosto de 1698	La propiedad no tenía ningún gravamen
Capitán don Juan de Vargas Campuzano, caballero del Orden de Santiago	3,000	Casa y huerta frontero del convento de recoletas de San Cosme de la Orden de San Francisco extramuros de la ciudad	8 de noviembre de 1698	Posteriormente, pasó a doña Beatriz de Amilibia y Guralla viuda de don Francisco Antonio de Medina Picazo, tesorero de la Casa de Moneda
<b>Total 14</b>	<b>49,600</b>			

En el cuadro 6, el 64.5% del capital estaba distribuido en 4 deudores, mientras que el resto los tenían otras 10 personas.

Estos censos tuvieron distintos orígenes, desde el préstamo directo de dinero o por la cuenta de la dote de una profesa del convento, y todos, estaban respaldados por un bien inmueble.<sup>153</sup>

La mitad de los censos del **cuadro 6**, estaban respaldados por propiedades urbanas ubicadas en la ciudad de México y representaban 24,000 pesos, mientras que los otros 7 eran garantizados por bienes raíces, como haciendas, huertas, tierras y ganados, situados fuera de la ciudad de México, las cuales estaban garantizando los restantes 25,600 pesos.

Las garantías urbanas recibidas por el convento de San Bernardo a finales del siglo XVII se fueron incrementando, tendencia que se acentuaría en la siguiente centuria. La predilección por las propiedades urbanas se explica porque las rurales estaban fuertemente gravadas,<sup>154</sup> mientras que los inmuebles urbanos, no tenían tantos censos impuestos, y además, el convento lo veía como una mejor garantía, pues muchas de estas propiedades eran destinadas al uso de alguna actividad productiva, por lo que los réditos se cubrían frecuentemente con puntualidad.<sup>155</sup>

## **2.- Origen de los censos a favor del convento (1656-1701).**

Como se señaló, no todos los censos que se registran en la contabilidad del convento tuvieron su origen en préstamos de dinero. Lamentablemente en muchos casos, no tenemos información sobre cuál fue el origen del censo. El censo se pudo imponer para adquirir una propiedad, para cubrir la dote y reserva de una religiosa, por un préstamo de dinero o simplemente por el reconocimiento de la deuda.

---

<sup>153</sup> Véase cuadro 1 del apéndice II.

<sup>154</sup> Wobeser, Gisela von. *El Crédito Eclesiástico...* Op. Cit. pp. 61-62.

<sup>155</sup> Véase el cuadro 1 del apéndice III.

Algunos censos tuvieron su origen en la venta de una propiedad. Por ejemplo, en 1693, el convento vendió una casa y una huerta ubicadas en Tacubaya, por la cantidad de 2,000 en contra de don Pedro Mejía de Vera y a doña Antonia de Herrera, vecinos de la villa en donde se ubicaba la casa y la huerta. La casa había sido del bachiller Alonso Carrillo de Albornos, quien la entregó al convento, a consecuencia de la deuda que tenía con él por la cantidad de 3,000 pesos. Al morir en total insolvencia, sus albaceas solicitaron se le condonara la deuda, por tal motivo el convento adquirió la propiedad. Al venderse se le perdieron 1,000 pesos por estar en malas condiciones, además de los réditos acumulados. El censo se impuso el 16 de abril de 1693. Estas propiedades se entregaron para cubrir la dote de una monja profesa.

Durante la época colonial hubo gran cantidad de familias que tenían a una o más de sus hijas en un convento, quienes al ser aceptadas y recibidas oficialmente en el convento, debían de cubrir una dote y reserva<sup>156</sup> que por lo regular era de 3,000 pesos. Algunos de estos pagos eran en efectivo, sin embargo, la mayoría de las personas solicitaba un censo a la institución con la finalidad de cubrir parte o el total de la dote.

En 1701, el convento de San Bernardo registró en sus cuentas varios censos en que se hizo explícito que se *impusieron para cubrir la dote de alguna religiosa profesa en el convento*, es decir, que en sentido estricto no respondieron a un préstamo de dinero. Entre este tipo de censos se encuentra el de Nicolás de Salazar que vivía en Tenancingo e impuso a favor del convento un censo de 1,000 pesos sobre una finca de su propiedad, con la finalidad de cubrir parte de la reserva de la madre Elena de Asunción.<sup>157</sup>

---

<sup>156</sup> Para ver las características de la dote y la reserva, véase el apartado I.

<sup>157</sup> En el momento del registro de las cuentas, se le debían cobrar 716 pesos con 5 reales y 4 granos. De los cuales, 100 los debía hasta el 15 de junio de 1689, mientras que los otros 616 pesos 5 reales correspondientes a 12 años y un tercio (desde el 15 de junio de 1689 hasta el 15 de octubre de 1701), los debía pagar el Bachiller Joseph de Brito pues adquirió las haciendas del mencionado Nicolás de Salazar, sin embargo existía un adeudo, pero hasta el momento del levantamiento de las cuentas, no había ningún proceso judicial.

### **3.- Características de los censos a favor del convento (1653-1701).**

#### **3.1.- Reconocimiento de censos.**

Por otra parte, como los censos eran un derecho real, en las cuentas se observa como varias personas se suceden en la misma propiedad, bien por herencia o compra. Estos registros representan el mayor número de censos, tanto en número como en capital impuesto. En algunos, las esposas o hijos del deudor original se comprometieron a pagar los réditos y el principal impuesto a consecuencia del reconocimiento que efectuaron del censo, al recibir en herencia la propiedad gravada. En otros casos, el cambio de deudor se debe a la venta de la propiedad censada, ya que el comprador la obtenía con ese gravamen.

Como ejemplo, está un censo que era de 20,000 pesos en contra del capitán Dámaso de Saldibar. A su muerte lo reconocieron su hijo el capitán Diego de Saldibar y el capitán don Andrés de Berrio quienes lo seguían garantizando con unas casas en la ciudad de México, ubicadas en la calle que iba de la Casa profesa hacía el convento de San Agustín. Hay que señalar que en 1682 figuraba como deudor de este censo don Francisco Antonio de Medina Picaso, entonces difunto, tesorero de la Real Casa de Moneda quien poseía las casas que se encontraban como garantía, y probablemente el capitán Damasio de Saldibar, las adquirió por compra con este gravamen.<sup>158</sup>

Otro ejemplo es el censo de 10,000 pesos impuesto por el capitán Francisco Canales, que a su muerte pasó a su esposa, doña Juana de Villaseñor, y estaba garantizado por unas casas en la ciudad de México. Su viuda las vendió con el gravamen al capitán Domingo Antonio de Leyba Cantabrana, quien lo redimió en 1695. También doña María de Rivadeneira y Castilla, viuda de don Diego de Barrientos, quien reconoció el censo de su esposo, el cual ascendía a 17,725 pesos. Más tarde este mismo censo lo reconoció el hijo del matrimonio, don Diego de Barrientos quien

recibió en herencia el ingenio de hacer azúcar en la villa de Yautepeque así como de las casas de la ciudad de México, propiedades que estaban como garantía del principal adeudado.

**3.2.- Censos que se redimieron en este periodo.** Se ha afirmado con frecuencia que los censos consignativos se perpetuaban y no se redimían, pero de acuerdo a lo que nos presentan las cuentas y registros del convento durante estos años, varios censos fueron redimidos y el dinero se volvió a prestar. Como se señaló, entre 1656 y 1669 se redimieron 17,000 pesos (4 censos) y entre 1689-1698, 37,700 pesos.

Un ejemplo de los censos que se redimieron de acuerdo al registro de las cuentas del convento es el que tenía un principal de 1,000 pesos y pagaba en un principio el bachiller don Francisco de Arellano. Después el censo pasó al convento de Nuestra Señora de la Merced de la ciudad de México que al parecer adquirió las casas acensuadas, ubicadas junto al convento de Santo Domingo. El convento de Nuestra Señora de la Merced pagó el total del principal, por lo que el censo quedó redimido. Al redimirse el censo, los 1,000 pesos se depositaron en el arca del convento en presencia del Vicario,<sup>159</sup> el señor licenciado don Francisco Jiménez Paniagua.

El arca del convento tenía constantes movimientos, ya que allí se depositaban todos los ingresos, incluyendo los censos y depósitos redimidos; y una vez que estaban libres, se solicitaba permiso al arzobispo para poderlos poner a disposición de cualquier solicitud de censo aprobada. El censo de 12,000 pesos que redimió doña Mariana Phelipa de Cantabiana, viuda del capitán Jacinto Roque de Moscoso, caballero de la Orden de Santiago fue ingresado al arca del convento, una vez que se pagaron los réditos adeudados. El censo se redimió el 29 de diciembre de 1691.

---

<sup>158</sup> En las cuentas analizadas en 1682 vemos que el deudor originario de este censo era don Francisco Antonio de Medina Picaso y en las cuentas de 1701 aparecen como nuevos responsables del censo los capitanes Damasio de Saldabar y su hijo Diego de Saldibar y Don Andrés de Berrio.

<sup>159</sup> El Vicario era el que sin ser obispo diocesano o residencial estaba normalmente revestido de la dignidad episcopal, con título de una diócesis extinguida, y de potestad similar, aunque ejercida no en

### 3.3.- Deudores por medio de censo consignativo en la segunda mitad del siglo XVII.

En las cuentas analizadas no siempre es posible distinguir entre imposiciones y reconocimientos, por tal motivo tomamos en consideración a todos los deudores que aparecen registrados. El resultado fue, un total de 94 censuarios.

Por otra parte, en muchos casos sólo se menciona el nombre del deudor, pero por el tipo de propiedades que dejan en garantía podemos suponer que se trataba de hacendados o propietarios agrícolas. Sin embargo he decidido clasificarlos como deudores que no especifica su profesión. Estos habían recibido alrededor del 45.11% del capital total impuesto a favor del convento entre 1656 a 1701.

En segundo lugar, destacan los nombrados como capitanes, que en total son 18, con alrededor del 33.31% de los capitales.

Después se encontraban las instituciones eclesiásticas, junto con algún miembro de la iglesia, los cuales eran 11 y representaban el 7.36% del capital, con un total de 44, 900 pesos, enseguida estaban los miembros de la nobleza que tenían 25,700 pesos, es decir el 5.24%.

Por último los que no llegaban al 5% del total de capitales impuestos en su contra, eran miembros del gobierno con un 4.09%, y entre escribanos, licenciados y bachilleres, tenían un 4.21%. Y por último, 2 deudores aparecen como labradores con el 0.68% del capital impuesto.

**(Véase cuadro 7).**

**Cuadro 7**  
**Tipo de deudores por medio de censos consignativos de 1656 a 1701.**

Tipo de deudor	Numero de deudores	%	Capital impuesto	%
No especifica	41	43.61	275,325	45.11
Capitanes	18	19.14	203,300	33.31
Institución eclesiástica o miembro de la iglesia	11	11.70	44,900	7.36
Nobleza	5	5.31	32,000	5.24
Profesionistas	9	9.57	25,700	4.21
Gobierno	8	8.51	25,000	4.09
Labradores	2	2.16	4,000	0.68
Total=	94	100	610,225	100

En estos años no se menciona a ningún comerciante, aunque no podemos descartar que estos hayan sido también deudores del convento. (Véase cuadro 7).

De estos 94 deudores, 24 eran mujeres que tenían en las cuentas de 1656 a 1701 un capital a favor del convento de 158,125 pesos. De las 24, dos estaban como únicas responsables con un total de 6,000 pesos, doce eran deudoras que reconocieron la deuda después del fallecimiento de su esposo (117,825 pesos). Y por último se registraron a 10 mujeres que desde un principio contrataron un censo junto con su esposo (34,300 pesos).<sup>160</sup>

**4.- Depósitos a favor del convento de San Bernardo en la segunda mitad del siglo XVII.**

A diferencia de los censos consignativos, los depósitos fueron poco utilizados durante la segunda mitad del siglo XVII en Nueva España, y las cantidades adeudadas a las instituciones

---

<sup>160</sup> Las cuentas registradas por el convento de 1656 a 1701, registró propiedades rurales para respaldar a los censos consignativos, además eran las que garantizaban los préstamos más altos. En este periodo respaldaron 333,725 pesos, mientras que las propiedades de tipo urbano garantizaron 38 préstamos con un principal de 210,900 pesos. Además de este tipo de garantías estaban tres que no dejaban en garantía ningún tipo de propiedad. El primero era por vía de juro por 4,000 pesos, el segundo dejaba en garantía su oficio de escribano por 1,000 pesos, y otro de 2,000 pesos no especifica que tipo de garantía era la que respaldaba su deuda. El de 4,000 y de 2,000, AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6; y el de 1,000, AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo2368, Expediente 1. Véase el cuadro 1 del apéndice III. Para obtener este resultado fue necesario reunir todas las cuentas de la segunda mitad del siglo, con la finalidad de distinguir que garantías fueron las que se presentaron en el

eclesiásticas, incluyendo el convento de San Bernardo, por este mecanismo fueron poco significativas.

Si observamos los registros del convento, podemos ver que en las últimas dos décadas del siglo, fue cuando empezó a ser significativa la utilización del depósito. Así, en las cuentas de 1656 tan sólo registraba dos depósitos con un valor total de 8,600 pesos y en 1682 tenía 3 depósitos de 9,000 pesos de principal, y fue hasta el periodo que va de 1689 a 1701 cuando el convento registra 27 depósitos, con un principal de 64,680 pesos. (Véase cuadro 8).

### Cuadro 8

#### Depósitos a favor del convento de San Bernardo en el siglo XVII

Año	Número de Depósitos	Principal en pesos	Réditos anuales en pesos
1656	2	8,600	430
1682	3	9,000	450
1689-1701	27	64,680	3,234

**Fuente.**

**1656.** AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

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

**1689-1701.** AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

#### 4.1- Depósitos a favor del convento de San Bernardo entre 1656 y 1682.<sup>161</sup>

Unos años después de la fundación del convento de San Bernardo, en 1656 ya aparecen registrados algunos depósitos a su favor, sin embargo, las cantidades eran pequeñas a comparación de los censos consignativos. De acuerdo a los capitales totales que tenía invertido el convento en el ramo de crédito, sólo el 6.9% correspondía los depósitos, y el restante 93.1% a censos.

De los 8,600 pesos que sumaban los dos depósitos, uno era de 5,000 pesos, otorgado al Colegio de Tepozotlan de la Compañía de Jesús, quien firmó la escritura de depósito el 12 de

---

total de los préstamos a favor del convento en este periodo. Las fuentes no permiten distinguir los censos que son reconocidos y aquellos que fueron impuestos.

<sup>161</sup> De acuerdo a la historiografía los depósitos irregulares se presentan hasta el siglo XVIII en la Nueva España, sin embargo, en las cuentas a parece como depósito que produce un 5% de interés anual.

octubre de 1654, con plazo hasta el 12 de mayo de 1655 (7 meses), fecha en que se liquidó. Llama la atención que tres días después de la liquidación el Colegio de San Pedro y San Pablo, también de la Compañía impuso la cantidad a censo consignativo,<sup>162</sup> lo que parece indicar el carácter transitorio del depósito.

El otro deudor registrado en las cuentas de 1656, era don Diego de Barrientos, que debía pagar 180 pesos de réditos al año, correspondientes a los 3,600 pesos de principal. El contrato se celebró el 19 de agosto de 1655. Esta misma persona tenía impuesto un censo consignativo de 5,000 pesos (véase el apartado de censos).<sup>163</sup> En las cuentas no se registró ninguna garantía por parte de los dos deudores.

Quince años después, en 1671, el convento no registraba ningún adeudo por medio del depósito.<sup>164</sup> En la siguiente década, en 1682, se registran 9,000 pesos en depósitos. Don Diego de Barrientos, ya mencionado, tiene dos escrituras firmadas con el convento por un total de 4,000 pesos, comprometiéndose a pagar 200 pesos al año de renta. Como se mencionó arriba, esta persona tenía registrado un censo y un depósito en las cuentas de 1656, y en 1682 tenía dos censos por 22,400 pesos, además del depósito con que ya contaba. Una vez que murió, su viuda e hijo, María Ribadeneira y Castilla y Diego de Barrientos siguieron solicitando capitales al convento por cantidades considerables.

El segundo depósito era de Marcos de Acevedo Riofrío, quien firmó una escritura por 2,000 pesos de principal, comprometiéndose a pagar 100 pesos de renta anual.

---

<sup>162</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

<sup>163</sup> En las cuentas de 1669-1671 este depósito ya no aparece registrado, y aunque no tenemos el dato, podemos suponer que se redimió entre estas fechas. Es hasta las cuentas de 1682 cuando aparece un nuevo depósito en contra de don Diego de Barrientos. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

<sup>164</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1221, Expediente 3.

El tercero y último deudor por medio de depósito era la Provincia del Santo Nombre de Jesús de religiosos de San Agustín, quienes habían solicitado al convento la cantidad de 3,000 pesos.

A pesar de que la cantidades a favor del convento por medio del depósito ya era de 9,000 pesos, no representaban por el momento, importancia comparada con el total de los censos consignativos. Los plazos pactados iban de unos meses a algún par de años.<sup>165</sup> Por ejemplo, de los 2 depósitos registrados en 1656, uno era por 7 meses y el otro por 6 meses y medio. Mientras que en 1682, no se mencionan los plazos, pero al parecer superaron el año, pues se registran intereses pagados anualmente.

#### **4.2.- Situación general de los depósitos de 1689-1701.**

En las cuentas que se levantaron por el administrador bachiller don Cristóbal Martínez de Zepeda en 1701, empieza a darse un cambio significativo con respecto al depósito irregular. Para este año los 27 depósitos a favor del convento ascendían a 64,680 pesos, con un rédito total de 3,234 pesos, lo que representaba el 24.93% de lo invertido en crédito, mientras que el otro 75.07% correspondía a los censos consignativos.

Los depósitos a diferencia de los censos, como ya se mencionó arriba, eran otorgados por periodos mucho más cortos, por lo que la mayoría de los depósitos irregulares registrados en las cuentas de 1701 iban de unos meses a los más largos que se contrataban o extendían por más de 10 años, al pedir los deudores alguna prorroga para cubrir el principal. (**Véase en el apéndice II el cuadro 2**).

Según estos registros, los réditos que debían producir estos 27 depósitos en los 11 años eran de 21,297 pesos con 5 reales, de los cuales sólo se cobraron 20,347 pesos con 5 reales y 8

---

<sup>165</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 262, Expediente 1.

granos, dejando un adeudo de 949 pesos con 7 reales y 4 granos, es decir, el 4.46% de los réditos totales.

A finales del siglo XVII, los rangos del depósito y del censo consignativo eran similares ya que, en 1701 se registraron 27 depósitos a favor del convento de San Bernardo, por cantidades que iban de 1,000 a 6,000 pesos. De los 27 depositarios, 10 tenían impuestos capitales de 1,000 a 1,999 pesos, 15 de 2,000 a 4,999 pesos y sólo dos de 5,000 a 9,999 pesos. (**Véase Cuadro 9**).

**Cuadro 9<sup>166</sup>**

**Rangos de los principales en los depósitos de 1689 a 1701.**

<b>Rangos de principales en pesos</b>	<b>Número de depósitos</b>	<b>Porcentaje</b>	
Menos de 1,000	0	0	
1,000 a 1,999	10	37.05	92.60
2,000 a 4,999	15	55.55	
5,000 a 9,999	2	7.40	
<b>TOTAL= 64,680</b>	<b>27</b>	<b>100%</b>	

Para el caso de los censos consignativos, los promedios son algo superiores, ya que de los 36 censos registrados en el periodo de 1689 a 1701, 24 eran por cantidades menores a 5,000 pesos y 12 superior a esta cantidad, es decir, un tercio, por principales por encima de los 5,000 pesos.

(**Véase cuadro 10**).

---

<sup>166</sup> **Fuente. 1689-1701.** AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

## Cuadro 10<sup>167</sup>

### Rangos de los principales de los censos consignativos de 1689 a 1701.

Rangos de principales en pesos	Número de censos consignativos	Capital que representan	Porcentaje
Menos de 1,000	1	600	0.30
1,000 a 1,999	8	8,000	4.10
2,000 a 4,999	15	43,000	22.08
5,000 a 9,999	5	30,400	15.64
10,000 o más	7	112,725	57.88
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>194,725</b>	<b>100</b>

Debe tenerse en cuenta que, al igual que los censos, no todos los depósitos fueron entregados en efectivo, y que algunos entraban como deudores sin recibir ninguna cantidad de dinero. Como se vio, había quienes se endeudaban con el convento con la finalidad de cubrir la reserva y la dote de alguna religiosa.

De acuerdo a las cuentas de 1689 a 1701, de los 64,680 pesos impuestos a favor del convento por medio del depósito, 34,680 habían sido entregados en efectivo, mientras que los restantes 30,000 pesos eran con la finalidad de cubrir el total o parte de la dote de alguna religiosa, es decir, el 53.62 % del total de las cantidades fue un préstamo de dinero, mientras que el 46.38% fue destinado para cubrir parte o total de una dote.

De los 30,000 pesos en donde no se entregó efectivo había siete depósitos por 3,000 pesos, 7 de 1,000 y uno de 2,000 pesos.

Las cuentas de los depósitos presentan variaciones de un año a otro, ya que estos estaban impuestos por periodos de tiempo muy cortos a diferencia de los censos consignativos. A esto hay que sumar que resultaba más fácil para los deudores liquidar los depósitos cuando el principal no era elevado.

---

<sup>167</sup> Fuente. 1689-1701. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

En suma, es importante señalar que los depósitos empezaron a cobrar fuerza a finales de la década de los ochenta y durante los noventa del siglo XVII, y mostraron un gran dinamismo en cuanto a la imposición y liquidación de las cantidades.

### **5.-Características de los depósitos en el período de 1689-1701.<sup>168</sup>**

En primer lugar tenemos al señor mariscal don Carlos de Luna y Arellano que solicitó 1,000 pesos por medio de un depósito, que corrió del 1º de julio de 1689 hasta fin de octubre de 1690. Para la fecha en que fueron levantadas estas cuentas, el mariscal aparece como difunto, y tenía además dos censos a favor del convento por 22,400 pesos (17,400 y 5,000 pesos respectivamente) y otro depósito de 3,000 pesos, de los cuales, 1,000 estaban asignados para el pago de la reserva de la madre Juana de San Ildefonso.

Otro de los depósitos registrados por el administrador era el de don Phelipe de Montemayor quien solicitó al convento 2,600 pesos, y tenía como fiador al almirante don Juan de Montemayor y Mansilla, y es de suponer que la deuda fue contraída con el convento en el periodo de 1682 a 1689.

A pesar de que los depósitos se contrataban por un periodo determinado, este podía alargarse por más tiempo del acordado, y parece que el convento accedía a la prórroga siempre y cuando estuviese recibiendo los réditos puntualmente. Tal es el caso de Domingo de la Canal y Juan Luis Baeza, quienes junto con sus esposas, doña Juana de Oviedo y doña Agustina de Baeza, solicitaron 4,000 pesos por medio de depósito, que se estipuló se saldaría en 4 años, a partir del 13 de febrero de 1690. Además de estas cuatro personas, intervenía don Lorenzo de Medina como su fiador. El depósito se extendió hasta el 13 de octubre de 1701. El convento no

---

<sup>168</sup> Para los apartados que abarcan este periodo se utilizó las cuentas levantadas por el mayordomo del convento. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

vio inconvenientes en prorrogar el contrato, ya que hasta el momento del levantamiento de las cuentas de 1701, los deudores habían cumplido puntualmente con el pago de sus réditos.<sup>169</sup>

La extensión o prórroga para saldar los principales no fue la única característica que tuvieron los depósitos, ya que además hubo deudores que se inclinaban por liquidar alguna parte del total del principal, comprometiéndose a pagar los réditos correspondientes del restante capital adeudado, así como de saldar la cuenta en la misma o nueva fecha convenida. Por ejemplo, el sargento mayor don Martín de Urzua, el capitán don Juan Cotto y Antonio de Soto, que eran vecinos y comerciantes de la ciudad de México, solicitaron un depósito de 3,980 pesos, que les fue entregado el 18 de febrero de 1691. Pero cinco años después, el 4 de diciembre de 1696, el contador don Cristóbal de Medina, albacea y tenedor de los bienes de Antonio de Soto, decidió saldar la deuda de este último. Al ver esto, el capitán Juan Cotto decidió también saldar su parte, por lo que las dos terceras partes del principal se saldaron por completo. Como cada uno de los tres se había comprometido a pagar cada quien su parte, el capital liquidado ascendió a 2,653 pesos con 3 reales, mientras que los 1,326 pesos con 5 reales restantes los siguió debiendo el sargento mayor y pasaron a una nueva cuenta, como un adeudo diferente, por lo que se registró aparte. El deudor realizó una nueva escritura por 1,326 pesos con 5 reales, pero como se encontraba residiendo en la provincia de Yucatán, tuvo que conseguir un fiador, y nombró a don Francisco de Urzua (que al parecer era su hermano), quien realizó la obligación en nombre de don Martín, gracias a que recibió poder general. La escritura de depósito se firmó por tres años a partir del 4 de diciembre de 1696. Sin embargo, la deuda se extendió, ya que seguía vigente el 4 de diciembre de 1700. El convento siguió cobrando los intereses, y se le comunicó al arzobispo para que designara lo conveniente en cuanto a este depósito.

---

<sup>169</sup> AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1, Foja 290-291.

En algunos casos dos o más personas pedían el depósito para ellos, pero en las escrituras o contratos del depósito uno debía comparecer como deudor principal, mientras que el otro o los otros se registraban como fiadores, aunque el depósito se destinara para un negocio o actividad en común o simplemente se dividía el dinero solicitado. Lo mismo podía suceder con el pago de los réditos, cada uno pagaba la parte que le correspondía, pero el responsable de los pagos era el deudor principal, y sólo llegaban a intervenir los fiadores cuando se incumplía con el pago de los intereses o del total del principal solicitado.

También se dio el caso en que algún depósito era traspasado entre dos personas, es decir, el dinero solicitado por una persona no necesariamente se tenía que redimir y luego imponer, sino que se daba un acuerdo entre el deudor y el nuevo solicitante. Este tipo de movimiento debía de estar aprobado por el convento y por el arzobispado. Por ejemplo, don Luis de Aldama Villanueva solicitó 2,000 pesos al convento por medio de un depósito, para lo cual presentó como fiador al capitán don Domingo de Retes, marqués de San Jorge, y se comprometió a pagar anualmente los intereses. El contrato se firmó el 7 de marzo de 1692. Como don Domingo de Retes<sup>170</sup> tenía que irse a España, el mercader de la ciudad de México, Francisco de Aguirre Odiaga, compareció ante el arzobispo diciendo que tenía en su poder el principal de 2,000 pesos que habían solicitado don Luis de Aldama Villanueva y don Domingo de Retes. Por lo que pidió que el mayordomo realizara la exhibición y que se le otorgara dicho depósito por el tiempo de 4 años, ofreciendo como garantía a tres fiadores, que eran don Manuel de Murga, Baltazar de Murga y Matheo de Braseras, todos mercaderes de la ciudad de México. Después de estar tramitando el otorgamiento del depósito, se le otorgó y firmó la escritura el 29 de mayo de 1696. El plazo de 4 años se cumplió el 28 de mayo de 1700. Una vez cumplido el plazo, se mandó

---

<sup>170</sup> Domingo de Restes era sobrino de José de Retes, segundo patrón del convento de San Bernardo, esto ha de haber influido en los movimientos que se realizaron en este depósito.

informe al arzobispo con la intención de que él dispusiera lo conveniente, ya sea para su prórroga o exhibición.

Algunos de los deudores del convento tenían adeudos que podían ir de unos pesos, hasta cantidades considerables. Cuando la deuda ya era elevada, y habían pasado varios meses o años sin pagar réditos o se había cumplido el plazo del depósito, se iniciaba un proceso judicial y pasaban a instancias legales. Por ejemplo, Sebastián Hidalgo y su esposa doña Juana Albares, junto con sus fiadores, el contador Nicolás Rodríguez de Guzmán y Francisco Pérez de León, solicitaron un depósito de 2,000 pesos, comprometiéndose a pagar los réditos en mancomún. El convento al hacer la investigación de los solicitantes, encontró que Sebastián Hidalgo tenía el oficio de herrero en la ciudad de México, y la escritura se firmó el 7 de junio de 1692 por tiempo de dos años. El 7 de febrero de 1696 se cumplieron 3 años y 2 tercios por los que cobró 366 pesos con 6 reales, pero de esa fecha hasta el 7 de octubre de 1701 corrieron otros 5 años y 2 tercios más, que importaban 566 pesos con 4 reales, los cuales se estaban debiendo hasta la fecha en que se levantó esta cuenta. Una vez que el adeudo de réditos ya era por un largo periodo de tiempo, se puso en los registros como depósito en pleito, con una presentación adecuada de la certificación que demostraba el seguimiento del pleito, la cual la debía presentar el mayordomo al convento y al arzobispo. En esta cuenta no se señala si el depósito fue reconocido por los fiadores o se llevó a juicio, o si se llegó a un acuerdo entre el convento y los deudores.

A pesar que los depósitos se otorgaban por un tiempo limitado, muy pocos se exhibían en la fecha establecida, y la mayoría se prorrogaban, siempre y cuando, como se vio, el pago de los réditos, se hiciera con puntualidad. Por ejemplo, don Gerónimo de Arteaga y Bazan y su fiador el señor don Alonso Dávalos Bracamonte, conde de Miraballes, solicitaron 6,000 pesos al convento por medio de un depósito y firmaron la escritura ante Martín del Río, escribano real, el 12 de marzo de 1693, obligándose a pagar los réditos correspondientes por el periodo de 2 años, a razón de 300 pesos al año. Pero el plazo no fue respetado, y corrieron 8 años y 2 tercios, por lo que se

tenían que cubrir 2,600 pesos hasta el 12 de octubre de 1701, quedando a deber 100 pesos. Y aunque había un adeudo, se seguía considerando como un depósito corriente, ya que la cantidad que se debía, posiblemente era del último tercio y además, no se consideraba como una alta suma a comparación del principal o de los intereses cubiertos durante los últimos años.

Otro de los depósitos registrados en las cuentas del convento, es el de Francisco de Castro, quien solicitó 2,000 pesos por medio de depósito irregular, poniendo como fiadores a Domingo Llorente Pérez y don Antonio de Guridi, quienes al igual que el deudor principal, eran mercaderes y vivían en la ciudad de México. La escritura fue firmada el 9 de noviembre de 1693, y se estipulaba que el depósito sería por dos años y demás tiempo que los tuviese en su poder, es decir, que en el contrato se estipuló que se podía prorrogar el plazo, lo cual permitió al deudor mantener el depósito por casi ocho años.

Desde los últimos años del siglo XVII el uso de depósitos fue más frecuente, y se otorgó un mayor número en comparación con décadas anteriores. El convento de San Bernardo siempre buscó garantizar el capital impuesto, y los intereses que obtenía. Para ello solicitaba algún fiador, y en caso de que este se desligara de la deuda o falleciera, el deudor principal tenía que hacer la subrogación del fiador, poniendo a otro que pudiera garantizar por completo el depósito concedido.

Los fiadores al igual que el deudor principal eran muy importantes para el convento ya que respaldaban y aseguraban el capital. De hecho, una de las condiciones acordadas en las escrituras de depósito era que en caso de fallecer algún fiador se debía de subrogar el principal y buscar otro tan bueno como el anterior, en un plazo de ocho días. Por ejemplo, cuando murió el capitán Manuel Martínez, fiador de don Joseph de Montedoca, el convento exigió a éste presentar a un nuevo fiador tan solvente como el anterior. En el transcurso de la presentación del

nuevo fiador y desde antes, se puso a disposición del arzobispo para que considerara lo conveniente en cuanto a la situación del depósito por falta de un fiador.<sup>171</sup>

Por último, así como en los censos se llegaba a reconocer la deuda por los herederos del deudor principal o los nuevos propietarios de la propiedad gravada, también en los depósitos la deuda debía ser reconocida. Por ejemplo, Marcos de Acebedo Riofrío tenía un depósito en su contra por 1,000 pesos.<sup>172</sup> A su muerte, la deuda la reconoció su viuda, doña María Jiménez de la Parra, comprometiéndose a pagar los réditos.<sup>173</sup>

Otro dato que llama la atención, es que desde los primeros registros del convento hubo instituciones que solicitaron depósitos. Entre ellas estaba la Compañía de Jesús en donde varias de sus instituciones solicitaron cantidades de dinero.

La compañía de Jesús tenía una obligación de 1,000 pesos con el convento, ya que estaba comprometida a pagar la reserva de la madre Josepha de San Blas con puesto de priora. Al morir ésta en marzo de 1698, pasaron al convento. La Compañía tenía otra obligación de 1,000 pesos con la madre María de Jesucristo, a la cual le pagaba los réditos. Este depósito, según las cuentas y observaciones del mayordomo, pasaría a favor del convento, una vez que la madre María de Jesucristo falleciera.

También en 1682, se registró un depósito de 3,000 pesos en contra de la Provincia del Santo Nombre de Jesús de la Orden de San Agustín de la ciudad de México, que se redimió el 7 de octubre de 1698.

---

<sup>171</sup> Don Joseph de Montedoca como principal y sus fiadores el capitán Manuel Martínez y don Alejandro de Noboa Salgado, solicitaron 6,000 pesos, comprometiéndose a pagar 300 pesos de réditos anuales, por tiempo de 4 años. Una vez aceptada la solicitud por las madres priora, vicaria y definidora con permiso del vicario, se otorgó la escritura de depósito el 10 de diciembre de 1698 hasta el 10 de agosto de 1701.

<sup>172</sup> Parece ser que el depósito que había solicitado en 1682 ya estaba saldado pues no se menciona si este era considerado parte de los 2,000 pesos que adeudaba a principio de la década de los ochenta.

### **5.1.- Depósitos con la finalidad de cubrir la dote y reserva de una religiosa profesada.**

Los depósitos que tuvieron como finalidad cubrir parte o total de la dote y reserva de una religiosa profesada en el convento fueron constantes y muy importantes. En concreto, en las cuentas de 1689-1701 se puede ver que los entregados para cubrir la dote y reserva de las religiosas sumaban 30,000 pesos que representaban el 53.62% de los capitales colocados mediante este instrumento en esta fecha.

Por ejemplo los padres de la madre María de Jesús, don Lorenzo de Ayuso y doña Josefa Pérez de la Rosa, firmaron una escritura de depósito por 2,000 pesos el 18 de junio de 1691 con el convento de San Bernardo, comprometiéndose a pagar los réditos correspondientes, así como a liquidar el principal al cumplirse la fecha establecida. Sin embargo sólo se pagaron los réditos de 1 año con 11 meses ya que el padre de la religiosa falleció el 18 de mayo de 1693. Una vez que el deudor falleció, al día siguiente la obligación del depósito pasó a responsabilidad del capitán Francisco Pérez Ossorio (al parecer, pariente de la madre de la religiosa), quien continuó pagando los réditos y exhibió el principal el 19 de septiembre de 1697, en presencia del arzobispo. Y el 8 de febrero de 1698 se ingresaron en las arcas del convento.

En algunos casos, se utilizaron los dos instrumentos, censo consignativo y depósito irregular para cubrir la dote.

Por ejemplo, el capitán Pedro Jiménez de los Cobos, tenía un depósito a favor del convento de 1,000 pesos, de los cuales, don Pedro Muños de Agurto estaba como fiador, para saldar la reserva de la madre Petronila Gertrudís de Jesús. El depósito fue otorgado el 6 de junio de 1691 y establecido por un plazo de 2 años. En la misma cuenta de 1701, don Pedro Muños de Agurto, tenía impuestos 2,000 pesos a censo redimible a favor del convento, con la finalidad de cubrir parte de la dote de la misma madre Petronila Gertrudis de Jesús, para lo cual, firmó la

---

<sup>173</sup> Hasta 1701 habían producido 1,200 pesos (de los cuales se debían 100), pues habían corrido 12 años, y aunque se reconoce que el interés era del 5% anual del total prestado, en este caso aparece como

escritura de censo, sólo 5 días antes que la del depósito. De acuerdo a estos datos, la dote de 3,000 pesos de la religiosa Petronila Gertrudis de Jesús, fue cubierta por medio de un censo de 2,000 pesos, y un depósito de 1,000 pesos. Hay que señalar que don Pedro Muños de Agurto figura como deudor del censo de 2,000 pesos y fiador del depósito de 1,000 pesos.

Cuando una dote se cubría por medio de un depósito, el convento también exigía fiadores. Por ejemplo, la dote y reserva de la madre María Josefa de Santo Domingo, fue cubierta mediante la imposición de un depósito, por parte de la obligación de mancomún de José de Jaurigui que era mercader de la ciudad de México (como principal), así como de Juan de Zepeda, maestro de arquitectura y Francisco Orunzuno, que al igual que el primero, era mercader de la ciudad de México, como fiadores. La escritura con licencia del arzobispo se otorgó el 7 de marzo de 1692, ante Martín del Río escribano real.

Uno de los ejemplos en donde los depósitos eran traspasados entre dos personas y que tenían la finalidad de cubrir la dote y reserva de una religiosa, es el que se obligaron a pagar don José de Villalta y su esposa doña Mariana de Ordas el 26 de marzo de 1692, ante el escribano real Francisco de Quiñones. El depósito era de 3,000 pesos y tenía la finalidad de cubrir la dote y reserva de la madre Petronila de San Juan Evangelista. Su tutor don José de Villalta se comprometió a pagar 150 pesos de réditos al año. El 23 de octubre de 1698, se suspendieron los pagos ya que don José de Villalta traspasó su tienda de mercaderías a Salvador Romero que era mercader y vivía en la ciudad de México, quien se comprometió por los 3,000 pesos de principal. Salvador Romero acudió ante el vicario señor licenciado don Francisco Jiménez Paniagua solicitándole prorrogar con el depósito por el periodo de 4 años y ofreciendo como fiadores a los capitanes don Matheo de Morales Chofre, caballero de la Orden de Santiago y Pedro Pérez de Barreda, emblanquecedor de la Real Casa de Moneda de la Corte de la ciudad de México. Una vez aprobado el depósito, se firmó la escritura el 23 de octubre de 1698 ante Diego Díaz de

---

un rédito anual de 100 pesos, es decir del 10%.

Rivera escribano real y público. El 23 de octubre de 1702 se cumplieron los 4 años del plazo, por lo que se puso a consideración del arzobispo para su continuación o exhibición.

El bachiller don Diego de Esquibel Maldonado, presbítero del Arzobispado de la ciudad de México, se obligó a un depósito de 1,000 pesos con la finalidad de cubrir la reserva de la madre Rosalia de San Juan que profesó en el convento, y para garantizar el pago de los réditos y del principal, hipotecó su hacienda de labor que se ubicaba en la Provincia de Chalco. Dicha hacienda se le adjudicó por herencia de Juan de Esquibel su padre, y pidió que la religiosa gozara de la reserva desde su profesión (2 de mayo de 1694), ya que se estaban realizando los trámites correspondientes para tomar posesión legal de la propiedad. Una vez resuelta favorablemente su petición, se firmó la escritura el 23 de abril de 1694 ante Juan de Manchena, escribano real.

Otro de estos casos es el del capitán don Antonio Fernández de Jubera, caballero de la Orden de Santiago, quien suscribió un depósito por la cantidad de 3,000 pesos a favor del convento, para cubrir la dote y reserva de la madre Luisa Ignacia de los Dolores. El convento otorgó la escritura el 14 de diciembre de 1694 ante el escribano real Francisco de Quiñones, señalando que el plazo de liquidación sería de un año, sin embargo, se mantuvo al menos 6 años, momento en que se levantó la cuenta general del convento.

Entre las personas que tenían impuesto un depósito a favor del convento para cubrir la dote y reserva de una religiosa, estaba Miguel de Ribera, quien solicitó 1,000 pesos. De acuerdo a las cuentas no se menciona la fecha de imposición, y sólo se señala el 16 de octubre de 1698 como fecha de exhibición del principal que había contraído para la dote de su hija, la madre Inés de San Miguel. En el momento de la redención no se registra ninguna cantidad de dinero producida por los intereses del depósito.

Los 3,000 pesos tenían la finalidad de cubrir la dote y reserva de la madre Ignacia de Jesús y al igual que el depósito impuesto a Miguel de Ribera, no estaba registrado ningún rédito correspondiente a la deuda. Y de acuerdo a la cuenta general del convento no se especifica si hay

algún tipo de disposición o seguimiento de este caso, y se puede explicar ya que la fecha de la imposición de la deuda estaba muy cercana al levantamiento de los registros de todos los deudores a favor del convento.

Antonio González Liner y su esposa doña Josefa Fernández de Cordoba solicitaron un depósito de 1,000 pesos dejando como garantía unas casas del trato de tocinería, ubicadas en el Salto del Agua. El contrato se firmó el 19 de mayo de 1696 y tenía la finalidad de cubrir la dote de la madre Nicolasa de San José. Los réditos de la deuda fueron adelantados por 6 años, los cuales ascendían a 300 pesos y correspondían al periodo del 19 de mayo de 1696 al 19 de mayo de 1702. De acuerdo a las cuentas, nos señala que el plazo estaba cumplido desde el 18 de mayo de 1699 posiblemente era la fecha en que falleció la madre Nicolasa de San José.

El señor don Andrés Pardo de Lagos, contador del Real Tribunal y Audiencia de cuentas, suscribió un depósito de 3,000 pesos para cubrir la dote y reserva de la madre Luisa María de los Dolores que profesó en el convento; poniendo como fiadores a los capitanes Juan de Gazaga y Juan de Lobera Otañez, vecinos y mercaderes de la ciudad de México. Los cuales se obligaron a responder ante el escribano real Juan de Condarco y Cazerres por 150 pesos anuales de réditos del total del principal impuesto por tiempo de un año a partir del 4 de junio de 1697, sin embargo, el plazo por el que se habían comprometido se extendió para el 4 de octubre de 1701. Al igual que los demás depósitos que se extendieron en el plazo de la redención del principal se puso a consideración del arzobispo para que dispusiera lo conveniente.

Por último tenemos el caso del depósito solicitado con la misma finalidad de cubrir la reserva y dote de la religiosa Michaela Francisca del Espíritu Santo, que profesó en el convento. Su padre Juan Vázquez de Cabrera se obligó por 3,000 pesos dejando como garantía, la hipoteca de unas casas nuevas de cal y canto del trato de tocinería que poseía en el barrio de la Concepción y de Santa María la Redonda para que su hija no tuviera ningún problema para ingresar al

convento. Una vez aprobada por el arzobispo se firmó la escritura por tiempo de tres años, el 20 de septiembre de 1700 ante Juan de Condarco y Cazarez, escribano real.

## **5.2.- Deudores.**

Los deudores que se presentan en las cuentas del convento de San Bernardo de 1656 a 1701 son similares a las de los censos consignativos, los cuales eran miembros de la iglesia o alguna institución eclesiástica, la nobleza, profesionistas, o con títulos de la milicia como capitanes o sargentos. Si bien, entre los depósitos figuran comerciantes, que están ausentes en los registros de deudores de censos.

De estos los que más capitales tienen impuestos a favor del convento son los que no se especifica su profesión, con un total de 41,200 pesos. Enseguida están los comerciantes o mercaderes quienes adeudaban 15,980 pesos, luego estaban los integrantes de la milicia, como capitanes o sargentos. Este tipo de deudores tenían impuestos 9,306 pesos con 5 reales.

Otro tipo de deudores que tenían gran cantidad de depósitos eran los profesionistas, entre procuradores, bachilleres, y contadores con un principal de 10,000 pesos. Por último estaban las instituciones eclesiásticas o algún miembro de la iglesia con 7,000 pesos a favor del convento, de igual forma estaba la nobleza con 7,000 pesos. **(Véase cuadro 11).**

**Cuadro11**  
**Tipo de deudores por medio de depósito de 1656 a 1701.**

Tipo de deudor	Número de deudores	Porcentaje	Capital impuesto	Porcentaje
No especifica	15	42.85	41,200	45.53
Comerciante o mercader	6	17.15	15,980	17.66
Profesionistas	4	11.42	10,000	11.05
Militares, capitanes sargentos	4	11.42	9,306 con 5 reales	10.28
Instituciones eclesiásticas o miembros de la iglesia	3	8.58	7,000	7.74
Nobleza	3	8.58	7,000	7.74
<b>Total</b>	35	100	90,486 con 5 reales	100

### 5.3.- Garantías.

A diferencia de las garantías que se ofrecían en los censos consignativos, en el siglo XVII, los depósitos por lo general no se garantizaron con bienes inmuebles, y aunque llegó a registrar este tipo de garantías, lo común fueron los fiadores.<sup>174</sup>

De acuerdo a las cuentas, los fiadores estaban respaldando 41,926 pesos, correspondientes a 16 depósitos. Hay que señalar que en algunos depósitos no se especifican si hay una garantía de por medio, (36,580 pesos). Y por último están tres depósitos que se respaldan por medio de la presentación de un bien inmueble, con un total de 5,000 pesos de principal. (Véase cuadro 12).

---

<sup>174</sup> Véase el cuadro 2 del apéndice III.

**Cuadro 12**  
**Garantías de los depósitos de 1656 a 1701.**

<b>Garantías</b>	<b>Número de garantías</b>	<b>Capitales que garantizaban en pesos</b>	<b>Porcentaje</b>
<i>Fiadores</i>	16	41,926	50.20
No específica	14	36,580	43.80
Propiedades	3	5,000	6.00
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>83,506</b>	<b>100</b>

## **Capítulo IV.- Censos consignativos y depósitos irregulares a favor del convento de San Bernardo en el siglo XVIII.**

### **1.- Tendencias en el otorgamiento de crédito en el siglo XVIII.**

En la primera mitad del siglo XVIII, el convento de San Bernardo incrementó sus inversiones en el ramo del crédito. En cuanto a los instrumentos, en las primeras décadas todavía predominan los censos consignativos, pero paulatinamente creció el número de depósitos irregulares, que fue el mecanismo más utilizado en la segunda mitad de la centuria. Además de estos cambios en la preferencia por los instrumentos, el convento desde las primeras décadas del siglo XVIII empezó a adquirir inmuebles, lo que explica que para la segunda mitad de la centuria decayera su actividad crediticia. (**Véase capítulo V**). De hecho, entre 1701 y 1755 los principales a favor del convento por medio del censo consignativo y el depósito irregular se incrementaron de 259,405 pesos a 356,031 para descender en los siguientes años a menos de 200,000 pesos, y situarse en torno a los 300,000 en 1798 (**cuadro 9**).

Cuando se realizan trabajos que se encargan de analizar la situación de alguna institución eclesiástica, se debe observar la tendencia real y dinamismo en cuanto al otorgamiento de préstamos, partiendo de un seguimiento de varios años o décadas para ver su verdadero crecimiento o evolución. Es decir, si uno revisa una sola cuenta se puede quedar con la idea de que existe una participación activa en cuanto al otorgamiento de préstamos por las cantidades registradas a favor de la institución, que, sin embargo, podrían estar representando un estancamiento de varios años.

En el caso del convento de San Bernardo, se observa un cierto estancamiento en la actividad crediticia a partir de mediados del siglo XVIII, que contrasta con el dinamismo que se

estaba presentando desde los últimos años del siglo XVII. En concreto, en la segunda mitad del siglo el convento siguió disfrutando los réditos de censos que se habían otorgado décadas atrás.

## **2.- Censos consignativos.**

Como se señaló, en 1701 el convento tenía colocados en censos consignativos 194,725 pesos, distribuidos en 36 personas. Veinte años más tarde, el convento registraba a su favor 135,797 pesos, repartidos entre 32 deudores.<sup>175</sup> Aquí se puede observar una clara disminución. Una de las diferencias entre estas dos fechas, es que en 1701, no se registran censos en “litigio”. En cambio, en 1721, aparecen ocho censos “litigiosos” con un capital de 35,426 pesos, por lo que si consideramos estos censos, el total invertido ascendía a 171,222.5 pesos.<sup>176</sup>

Antes de revisar la siguiente cuenta, es necesario señalar, que no se analizaron cuentas de años continuos, pues los cambios en este tipo de inversión era muy esporádica, ya que no era común que los censos consignativos se redimieron en el corto plazo.

Una vez precisado este punto, podemos observar que en 1744, año en que los conventos de la ciudad de México realizaron un informe general de sus ingresos y egresos, el convento tenía colocados en este ramo, un capital total de 68,356 pesos con 7 reales, en manos de 17 censuarios. Sin duda alguna, observamos que se presenta una disminución considerable en el otorgamiento de censos, pues hay una baja tanto en el número de deudores como en el capital impuesto mediante este mecanismo, de alrededor del 50.33% con respecto a la cuenta de 1721.<sup>177</sup> En 1744, sólo hay tres censos en litigio con un capital de 10,000 pesos, menor a los de 1721, si bien hay que considerar que la proporción de censos es menor entre una fecha y otra.

---

<sup>175</sup> AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

<sup>176</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7.

<sup>177</sup> Sin tomarse los censos que estaban como litigiosos, pues el porcentaje se alteraría. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3.

En 1755 la tendencia que se estaba presentando una década atrás, se mantiene. El convento tiene a su favor 59,756 pesos en censos frente a los 296,275 pesos en depósitos.<sup>178</sup>

Esto nos lleva a plantear que a partir de la década de 1730 se presenta una fuerte disminución en el monto colocado en censos, lo cual se puede explicar porque el convento empieza a preferir los depósitos irregulares y la adquisición de bienes inmuebles con la finalidad de arrendarlos. Así, si todavía en 1720, los censos consignativos suponen más del 60% del total colocado en crédito, para los años cuarenta no llega al 25% y a mediados de siglo al 17% (cuadro2).

En 1764, el capital total de los censos a favor del convento de San Bernardo se eleva a 86,257 pesos, si bien de los 13 censos registrados, diez se habían impuesto antes de 1750 y sólo tres se impusieron después de esta fecha, y ninguno era de la década de 1760.<sup>179</sup> (**Véase cuadro 1**).

---

<sup>178</sup> En esta cuenta hay una lista de 70 personas que se presentan como deudoras a favor del convento, lo que nos permite aseverar, que la actividad crediticia, seguía siendo importante para la década de 1750. AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 48, Expediente 1.

<sup>179</sup> AGNM, *Templos y Conventos*, Legajo 139.

**Cuadro 1**  
**Fecha de imposición de los censos registrados en 1763-1764.**

<b>Deudor</b>	<b>Capital</b>	<b>Fecha de imposición</b>
Real Caja	4,000	25 de agosto de 1642
Mariscal de Castilla	9,000	4 de noviembre de 1620 y 15 de enero de 1691
Josep de Aragón	2,000	
Josep Zambrano	5,000	14 de mayo de 1748
Antonio Davalos y Pedro Iriarte herederos y albacea de Josep Davalos	6,000	16 de septiembre de 1730
Miguel de Verrio heredero y albacea de Teresa Saldivar su madre	24,000	19 de enero de 1729
Juan Antonio de Ochoa	1,000	
Ana Vázquez de Cabrera	6,000	30 de mayo de 1725
Geronimo Ramírez	3,000	27 de marzo de 1751
Domingo Casal Bermúdez	4,000	7 de mayo de 1743
Felipe Tellez y Juan Ignacio Villavicencio hijos de Jacinto Tellez	600	30 de junio de 1735
Sebastián Gómez de León	3,000	12 de noviembre de 1750
Carlos Cardoso	2,000	
Domingo Betancourt	8,000	
Ignacio de Rivera	3,156 pesos con 7 reales	23 de diciembre de 1754
Josep Luque Galisteo	1,000	
Josep Luque Galisteo	1.500	28 de septiembre de 1742
Domingo Caratagena	2,000	
<b>TOTAL=</b>	<b>86,256 pesos con 7 reales</b>	

**Fuente.** AGNM, *Templos y Conventos*, Legajo 139.

La tendencia a disminuir la inversión en censos siguió manteniéndose, pues 16 años después, en 1780 el monto colocado en censos tuvo una disminución del 45.97%, en donde los censos registrados eran ocho con un capital de 46,600 pesos.<sup>180</sup> Seis años después, en 1786, vuelve a ver una disminución de casi el 50%, ya que se registran tan sólo 7 censos con un capital de 23,100 pesos, cifra que representaba tan sólo el 10% del total de capital invertido en el crédito en esa fecha.<sup>181</sup> **(Véase cuadro 2).**

A partir de 1795, las cuentas no distinguen entre censos y depósitos, y sólo se pudieron identificar los censos que se encontraban registrados en 1786. Esto podría traer el problema de

que se hayan impuesto nuevos censos, pero por la tendencia que se estaba manteniendo en los últimos años, probablemente no hubo ninguna nueva imposición. (Véase cuadro 2). En las cuentas de se identificaron 6 censos por 22,600 pesos que ya estaban impuestos en 1786.

**Cuadro 2**  
**Porcentaje del crédito otorgado mediante censo consignativo en el siglo XVIII.**

Fecha	Número de deudores	Total principal en pesos	Porcentaje	Total crédito Incluyendo depósitos
<b>1689-1701</b>	36	194,725	68.30	285,093
<b>1718-1721</b>	32	135,797	60.04	226,164
<b>1744</b>	17	68,357	24.5	278,949
<b>1755</b>	14*	59,756	16.78	356,031
<b>1763-1764</b>	19	86,257	29.29	294,456
<b>1780</b>	8	46,600	24.3	191,400
<b>1786</b>	7	23,100	10	229,900
<b>1798</b>				300,549

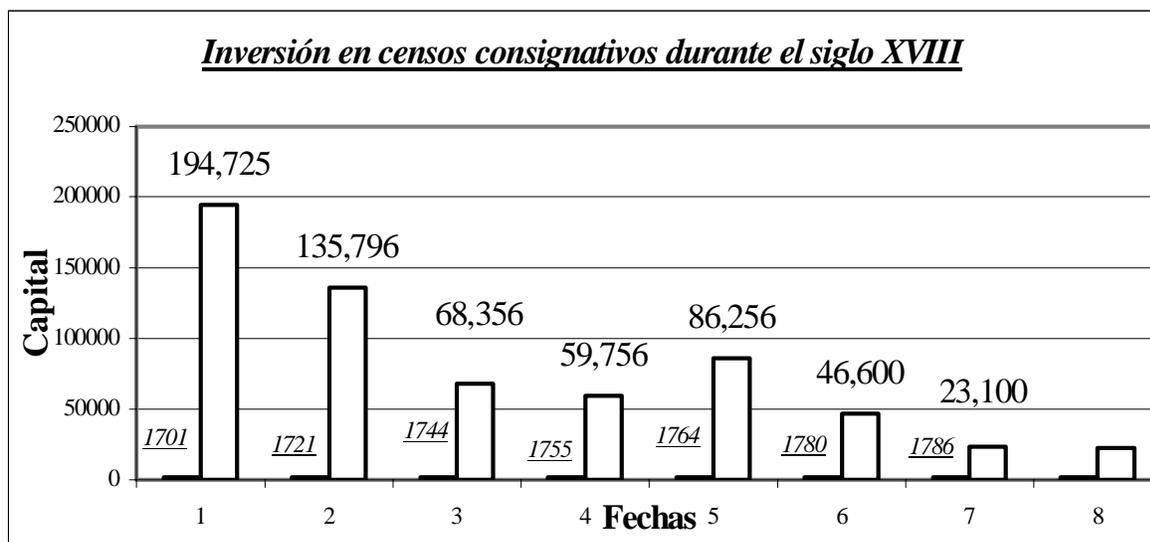
\*Este dato se obtuvo a partir de la revisión de los deudores de 1744, con la finalidad de observar a aquellos que se mantienen desde esa fecha.

Si los valores del **cuadro 2** los representamos en la **gráfica 1** podemos observar que desde los años veinte del siglo XVIII se presenta una clara disminución en la inversión en el otorgamiento de censos, tendencia que se mantiene y acentúa hasta finales del siglo XVIII. Si tomamos en cuenta los registros de 1701 y los de 1786 vemos que hay una disminución del 88.13%, pues en 1701, el capital impuesto era de 194,725 pesos, mientras que en 1786 era de tan sólo 23,100 pesos.

---

<sup>180</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 269, Expediente 30.

<sup>181</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4 y Legajo 1032, Expediente 8.



**Gráfica 1**

### **2.1.- Evolución de los censos consignativos.**

Todavía en los primeros años del siglo XVIII, se observa un gran dinamismo en el otorgamiento de censos consignativos. De acuerdo a los registros de 1718-1721 había 32 deudores con un capital de 135,796 pesos con 7 reales, de los cuales 12 censos estaban registrados desde las cuentas de 1701,<sup>182</sup> representando 56,000 pesos. (**Véase cuadro 3**). El incremento real en el periodo de 1701 a 1720, fue de 79,797 pesos, que comprendía 20 contratos.

<sup>182</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7.

**Cuadro 3**  
**Deudores registrados en 1721, que se mantenían desde 1701.**

Deudores	Capital impuesto
<b>Andrés Berrio</b>	10,000
Mariscal de Castilla	9,000
Real Casa de la Corte	4,000
Provincia de la Compañía de Jesús	5,400
Antonia Mejía de Vera	2,000
Don Juan Fernández de los Ríos (antes de Juan Antonio Jiménez del Guante)	4,000
Diego Mejía de Vera (antes de Diego de Valdes y Sandi)	600
María Candelaria Gallegos (viuda de Francisco Antonio de Castañeda)	2,000
Manuel de Calderas (antes de Antonia de Cardenas, viuda de Felipe de Santiago)	1,000
Chatalina Rosel	12,000
Capitán Matheo Pérez de Aguilar	3,000
Herederos de Juan Vázquez de Cabrera (María de la Peña y Villar su viuda)	3,000
<b>TOTAL= 12</b>	<b>56,000</b>

**Fuente.** AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1 y *Templos y Conventos*, Legajo 177, Expediente 7.

A partir de la década de 1720, los censos ya no se incrementaron. En 1744 los censos registrados eran 17, con un capital de 68,357 pesos, de los cuales, al menos tres, ya estaban registrados desde 1721, con un capital de 16,000 pesos,<sup>183</sup> lo que nos pone de manifiesto que el convento ya no tenía una actividad dinámica en el otorgamiento de censos consignativos. A esto hay que sumar los censos que estaban considerados en litigio y aunque las cuentas no nos señalan si los nuevos censuarios estaban reconociendo un censo anterior, lo más probable es que sí se presentara esta situación, ya que era común en los censos consignativos.

Si observamos el **cuadro 4**, podemos ver que el convento siguió presentando una constante disminución en el otorgamiento de censos consignativos durante la segunda mitad del

---

<sup>183</sup> 9,000 del Mariscal de Castilla, 1,000 de la Real Caja de la Corte, y 6,000 de Ana Vázquez de Cabrera. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3.

siglo XVIII, lo cual se explica porque en esos momentos se estaba dedicando a invertir en otro mecanismo y en otra actividad económica.

**Cuadro 4**  
**Evolución de los censos consignativos otorgados en el siglo XVIII**

Fecha	Número de deudores	Total principal en pesos
<b>1689-1701</b>	36	194,725
<b>1718-1721</b>	32	135,797
<b>1744</b>	17	68,357
<b>1755</b>	14	59,756
<b>1763-1764</b>	19	86,257
<b>1780</b>	8	46,600
<b>1786</b>	7	23,100

## **2.2.- Rangos de los censos consignativos durante el siglo XVIII.**

Desde principios del siglo XVIII, el convento empezó a registrar censos de pequeñas cantidades repartidas entre un gran número de personas, sin embargo había algunos censuarios que concentraban la mayor parte del capital.

Una de las causas por las que tal vez se interesó en conceder contratos de pequeñas cantidades fue que observó un cierto problema en cuanto al pago de los réditos y, por consiguiente, la recuperación total del principal, además de que en estas fechas empezaba a distribuir su dinero en otorgar contratos mediante el depósito irregular.

Las cantidades más comunes para conceder censos en 1721 eran de 2,000 a 4,000 pesos, sin embargo llegaron a registrarse por más de 10,000 pesos. En concreto, el convento tenía nueve censos a favor por más de 5,000 pesos que sumaban 85,000 pesos, el 62.59% del total invertido en censos, mientras que los restantes 50,796 pesos los tenían otras 23 personas. (**Véase cuadro 5**).

**Cuadro 5**  
**Rangos de censos consignativos en 1718 a 1721.**

<b>Principal</b>	<b>Número de censuarios</b>	<b>Capital</b>	<b>Porcentaje</b>
Menos de 1,000	2	1,350	0.99
1,000 a 1,999	5	5,000	3.68
2,000 a 4,999	15	44,446	32.73
5,000 a 9,999	6	38,000	27.98
<b>Más de 10,000</b>	3	47,000	34.62
<b>TOTAL=</b>	<b>32</b>	<b>135,796</b>	<b>100</b>

**Fuente.** AGNM, *Templos y Conventos*, Legajo 177, Expediente 7.

En las cuentas de 1744 y 1763-1764 observamos una tendencia muy similar. De los 17 censuarios que registran las cuentas de 1744, 11 tenían contratos de 600 a 4,999 pesos, en conjunto el 39.15% de todo el capital invertido en este ramo, mientras que los otros seis deudores tenían el restante 60.85%. **(Véase el cuadro 6)**. Y en las cuentas de 1763-1764, de los 19 censos, 13 eran por principales inferiores a los cinco mil pesos y 6 superiores a esta cifra, que representaban el 67.23% del total de capital.

**Cuadro 6**  
**Rangos de censos consignativos en 1744.**

<b>Rangos de principales</b>	<b>Número de censuarios</b>	<b>Capital</b>	<b>Porcentaje</b>
Menos de 1,000	1	600	0.88
1,000 a 1,999	1	1,000	1.47
2,000 a 4,999	9	25,156	36.80
<b>5,000 a 9,999</b>	6	41,600	60.85
<b>TOTAL=</b>	<b>17</b>	<b>68,356</b>	<b>100</b>

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

Durante las últimas décadas del siglo XVIII se siguió manteniendo la tendencia de otorgar capitales de cantidades relativamente pequeñas, si se compraran con las que llegó a otorgar a finales del siglo XVII y principios del XVIII.

Considerando las cuentas de 1763 a 1764 y las de 1786, podemos observar que en la primera fecha la mayoría de los censos eran por cantidades que iban de 600 a 5,000 pesos, sin embargo no tenían el mayor porcentaje del capital total. El **cuadro 7**, muestra que pocos deudores tenían la mayor parte de todo el capital. Estos capitales pertenecían a imposiciones realizadas durante la segunda mitad del siglo XVII y primera del XVIII. **(Como se puede ver en el cuadro 1).**

**Cuadro 7**  
**Rango y distribución de los censos consignativos de 1763 a 1764.**

Rango de capitales	Número de deudores	Capital en pesos	Porcentaje
Menos de 1,000	1	600	0.69
1,000 a 1,999	4	4,500	5.23
2,000 a 4,999	8	23,156	26.85
5,000 a 9,999	5	34,000	39.41
Más de 10,000	1	24,000	27.82
<b>TOTAL=</b>	<b>19</b>	<b>86,257</b>	<b>100</b>

**Fuente.** AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 139.

En la cuenta de 1786, último registro que distingue entre los censos y depósitos, 6 de 7 censos se sitúan por debajo de los 5,000 pesos, y sólo se consigna uno por 9,000 pesos (39% del total de capital). Ningún censo era de imposición reciente. **(Véase cuadro 8).**

**Cuadro 8**  
**Rango y distribución de los censos consignativos en 1786.**

Rango de capitales	Número de deudores	Capital	Porcentaje
Menos de 1,000	1	600	2.60
1,000 a 1,999	1	1,500	6.50
2,000 a 4,999	4	12,000	51.94
5,000 a 9,999	1	9,000	38.96
<b>TOTAL=</b>	<b>7</b>	<b>23,100</b>	<b>100</b>

**Fuente.** AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4 y Legajo 1032, Expediente 8.

### **3.- Depósitos irregulares concedidos en el siglo XVIII.**

Como se analizó en el capítulo anterior, los depósitos irregulares empezaron a cobrar fuerza en las décadas finales del siglo XVII.

Una de las explicaciones se debe a que las características de los depósitos le permitían al convento tener una mayor seguridad en cuanto al cobro de réditos así como de la recuperación del capital ya que el préstamo se realizaba por un tiempo limitado, además de que los deudores no debían cubrir el derecho de alcabala. Este fenómeno se estaba presentando en la mayoría de las instituciones eclesiásticas de la ciudad de México.<sup>184</sup>

Retomando las cuentas de 1701, había a favor del convento 27 depositarios con un capital total de 64,680 pesos. 20 años después, en 1721, los deudores habían aumentado a 31, los cuales tenían en su poder 90,369 pesos.<sup>185</sup>

Aunque en este momento había un cierto equilibrio entre los depósitos y los censos en cuanto al número de los deudores, los censos seguían representando un capital mayor, ya que en 1721 el capital invertido en censos era de 135,797 pesos, distribuido en 32 personas. Mientras que los depositarios eran 31, y el capital por el que estaban respondiendo era de 90,368 pesos con 6 reales. Es decir hasta ese momento, los censos consignativos tenían mayor peso en las inversiones del convento ya que de los 226,166 pesos invertidos en crédito representaban un 60%, mientras que el otro 40% correspondía a los depósitos.

Sin embargo, la tendencia que presentaban los depósitos era contraria a la de los censos, ya que en 1744 los depósitos que administraba el convento eran más del doble a comparación de 1721. En 1744 el convento registraba a 54 depositarios con un capital de 210,591 pesos con 5 reales, que representaban el 75.5% de lo invertido por medio del crédito.

---

<sup>184</sup> Martínez López-Cano, María del Pilar. "El crédito eclesiástico en Nueva España" en *América Latina en la historia económica*, Núm. 6, julio-diciembre 1996, p.12-13.

11 años después, en 1755, el convento de San Bernardo seguía incrementando sus inversiones por este medio, ya que tanto el número de depositarios como el capital impuesto había aumentado considerablemente. En las cuentas de este año se registran 56 contratos, los cuales sumaban 296,275 pesos; casi 100,000 pesos más que en 1744.

La tendencia que estaba mostrando la inversión en depósitos, empezó a cambiar después de la década de 1750, pues vemos que en las tres décadas siguientes se presenta una disminución importante en el otorgamiento de depósitos irregulares, que sólo se revierte a fines de siglo (**cuadro 9**).

En 1764 la inversión en depósitos sumaban 208,200 pesos y representaba el 70.71% de los montos colocados en crédito en 1780 desciende a 144,820 pesos (75.65% del crédito) y en 1786 se eleva a 206,800 pesos (90% del crédito). (**Véase cuadro 9**).

**Cuadro 9**  
**Porcentaje del crédito otorgado mediante depósito irregular en el siglo XVIII**

<b>Fecha</b>	<b>Número de deudores</b>	<b>Total de principal</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Total crédito</b>
<b>1701</b>	27	64,680	24.93	259,405
<b>1718-1721</b>	31	90,367	39.96	226,164
<b>1744</b>	54	210,592	75.5	278,949
<b>1755</b>	56	296,275	83.22	356,031
<b>1763-1764</b>	30	208,200	70.71	294,457
<b>1780</b>	13	144,800	75.65	191,400
<b>1786</b>	16	206,800	90	229,900
<b>1798</b>				300,549

### **3.1.- Distribución de los depósitos irregulares durante el siglo XVIII.**

En las cuentas de 1721, los depósitos otorgados eran principalmente por cantidades menores a los 4,000 pesos, pero contaba también con dos de 6,000 pesos, uno de 8,000, uno de 9,000 y otro de 12,000 pesos, que representaban el 45.37% del capital total. En las cuentas se registran 32

---

<sup>185</sup> AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

deudores y 6 personas tenían más del 40% del capital, por lo que observamos una concentración de capitales en un número reducido de personas. (Véase cuadro 10).

**Cuadro 10**  
**Rangos de los depósitos irregulares en 1721.**

<b>Rangos de principales</b>	<b>Número de depositarios</b>	<b>Capital</b>	<b>Porcentaje</b>
Menos de 1,000	3	1,400	1.55
1,000 a 1,999	10	11,141.5	12.33
2,000 a 4,999	6	36,500	40.39
5,000 a 9,999	18	29,326	32.46
<b>Más de 10,000</b>	1	12,000	13.27
<b>TOTAL=</b>	<b>31</b>	<b>90,368 pesos con 6 reales</b>	<b>100</b>

**Fuente.** AGNM, *Templos y Conventos*, Legajo 177, Expediente 7.

En 1744 había 51 deudores, los cuales tenían contratos por cantidades de 1,000 a 12,000 pesos. La mayoría de los depósitos irregulares eran de 1,000 a 7,000 pesos, si bien 6 deudores contaban con 60,000 pesos, es decir tenían el 28.5% del capital, mientras que los otros 48 depositarios, tenían los restantes 150,591 pesos. A pesar de que hay una cierta concentración de capitales, no se compara con la existente en 1721. (Véase el cuadro 11).

**Cuadro 11**  
**Rangos de los depósitos irregulares en 1744.**

<b>Rangos de capitales</b>	<b>Número de depositarios</b>	<b>Capital</b>	<b>Porcentaje</b>
1,000 a 1,999	10	10,900	5.18
2,000 a 4,999	24	69,680	33.08
5,000 a 9,999	9	86,011	40.85
Más de 10,000	4	44,000	20.89
<b>TOTAL=</b>	<b>51</b>	<b>210,591 pesos con 5 reales</b>	<b>100</b>

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

En 1755 los capitales estaban distribuidos de la siguiente forma. De los 70 censuarios y depositarios, 8 tenían préstamos de más de 8,000 pesos. Estos están representados por 165,300

pesos, es decir, el 46.42% del total invertido en crédito en 1755, mientras que los otros 62 deudores tenían 190,731 pesos,<sup>186</sup> observándose de nuevo, una fuerte concentración de capital.

(cuadro 12)

**Cuadro 12**  
**Rangos de los depósitos irregulares en 1755**

<b>Rango de principales</b>	<b>Número de depositarios</b>	<b>Capital</b>	<b>Porcentaje</b>
8,000 a 50,000	8	165,300	46.42
6,000 a 7,999	9	49,600	13.94
4,000 a 5,999	13	54,080	15.19
600 a 3,999	40	87,051	24.45
<b>TOTAL=</b>	<b>70</b>	<b>356,031</b>	<b>100</b>

**Fuente.** AGNM, *Templos y Conventos*, Legajo 48, Expediente 1.

En 1763-1764 los préstamos que el convento otorgó por medio del depósito irregular fueron principalmente, por cantidades de 1,000 a 5,000 pesos, sin embargo, los depósitos que representaban más capital estaban en un número reducido de personas. Por ejemplo, hay 4 depositarios que tenían el 60.92% del capital, mientras que el resto estaba en manos de las otras 26 personas. (Véase cuadro 13).

---

<sup>186</sup> AGNM, *Templos y Conventos*, Legajo 48, Expediente 1.

**Cuadro 13**  
**Rango y distribución de los depósitos irregulares en 1763-1764.**

<b>Rango de los depósitos</b>	<b>Número de deudores</b>	<b>Capital</b>	<b>Porcentaje</b>
Menos de 1,000	1	300	0.15
1,000 a 1,999	6	6,000	3.14
2,000 a 4,999	15	43,300	22.69
5,000 a 9,999	4	25,000	13.09
Más de 10,000	4	116,300	60.92
<b>TOTAL=</b>	<b>30</b>	<b>190,900</b>	<b>100</b>

En 1786 el convento sigue manteniendo esta concentración de grandes capitales en un número reducido de personas, pues el 83.80% del capital está en manos de 5 personas, de las cuales 3 con 104,300 pesos estaban registradas desde 1763-1764.

La concentración de grandes capitales en un número reducido de personas se debió a que éstas le proporcionaban seguridad tanto en el pago de los réditos como en la devolución del principal tendencia que, como ha sido destacada por la historiografía, se presenta también en otras instituciones eclesiásticas hacía esta época.. (Véase cuadro 14).

**Cuadro 14**  
**Distribución de los depósitos irregulares a favor del convento de San Bernardo en 1786.**

<b>Deudores</b>	<b>Monto del principal</b>
Doña Josefa de Acuña	50,000
Sr. Conde de Santiago	31,300
Sr. Marques de San Miguel de Aguayo	23,000
Don Antonio de Frago	16,000
Doña María Romero	53,000
<b>SUBTOTAL=</b>	<b>173,300 (83.80%)</b>
Dr. Don Pedro Rangel	5,000
Don Juan García Verdeja	1,000
Don Manuel Zaens de Santa María en consorcio de su esposa Doña María Paulin y Aguirre	6,000
Don Thómas Paredes	2,000
Don Manuel Gadañon Alfonso	1,000
Don Felix Antonio Vergara	4,000
Don Pedro Fernández	3,000
Doña Josefa Salazar y hermanas	4,000

Bachiller don Ignacio Gamboa	3,000
Don Joaquín Montenegro	2,500
Don Rafael González	2,000
<b>SUBTOTAL=</b>	<b>33,500 (16.20%)</b>
<b>TOTAL=</b>	<b>206,800</b>

Si comparamos el número de deudores de esta fecha con la de principios del siglo, observamos, que no sólo hubo una concentración de grandes capitales en un número reducido de personas, sino que la cantidad de los deudores también disminuyó. (**Véase cuadro 9**).

### **3.2.- Garantías y deudores de depósitos y censos durante el siglo XVIII.**

Debido a los riesgos que tenían las inversiones y por las pérdidas que en ocasiones se presentaban a consecuencia de la falta de pago de intereses y del principal, las instituciones eclesiásticas solicitaron a los deudores garantías para respaldar los censos consignativos y los depósitos irregulares.

Para garantizar los censos consignativos se solicitaron bienes raíces, de tipo rural que podían ser haciendas, ingenios, obrajes, extensiones de tierras, estancias de ganado, huertas, entre otras, o propiedades urbanas conformadas por casas que a su vez estaban integradas por accesorias o tiendas, muchas de ellas localizadas en el centro o dentro de la traza de alguna ciudad. En la mayoría de los casos se desconoce el valor de las propiedades. Esta información sólo aparecía en los contratos o avalúos de las propiedades que estaban destinadas a garantizar los préstamos.

Para el caso de los depósitos irregulares, en la primera mitad del siglo XVIII en su mayoría se presentó como garantía a fiadores, pero para la segunda mitad del siglo XVIII se prefirió la hipoteca de algún inmueble.

Para analizar el tipo de garantías ofrecidas por los deudores, se tomaron las cuentas de 1718-1721, ya que son las únicas que contenían esta información.

Los censos consignativos registrados en el periodo de 1718 a 1721 eran 32, y sumaban 135,797 pesos. De los cuales el 70.80% del capital estaba respaldado por bienes situados fuera de la ciudad de México y que consistían en complejos productivos, que iban desde las haciendas hasta los obrajes. **(Véase cuadro 15)**. Las propiedades urbanas, principalmente casas, garantizaron el 26.25%, de los capitales. Mientras que el restante 2.95% lo representaba un juro (censo) que había ofrecido unas reales cédulas.

### Cuadro 15

**Garantías a favor del convento de San Bernardo por medio del censo consignativo de 1718 a 1721.**

Tipo de garantía	Número de deudores	Capital representado	Porcentaje	Observaciones
Haciendas	13	78,146	57.54	70.80 Bienes Rurales
Ingenios	1	5,400	3.97	
Obraje	1	3,000	2.23	
Casas y huertas	6	9,600	7.06	
Casas	10	35,650	26.25	26.25 Bienes Urbanos
Reales Cédulas	1	4,000	2.95	2.95
<b>TOTAL=</b>	<b>32</b>	<b>135,796</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Fuente.** AGNM, *Templos y Conventos*, Legajo 177, Expediente 7.

Los depósitos irregulares registrados en 1718 a 1721, estaban respaldados principalmente por fiadores (66.13% de los capitales). En segundo lugar encontramos hipotecas (16.94%). Y por

último, cuatro depósitos ofrecieron como garantía una combinación de fiadores e hipoteca.

(Véase cuadro 16).

### Cuadro 16

Garantías a favor del convento de San Bernardo por medio del depósito irregular en 1718 a 1721.

Tipo de garantía	Número de deudores	Capital	Porcentaje
Fiadores	23	59,768	66.13
Hipoteca	4	15,300	16.94
Fiadores e hipoteca	2	12,000	13.28
No específica	2	3,300	3.65
<b>TOTAL=</b>	<b>31</b>	<b>90,368</b>	<b>100</b>

Por último, en el cuadro 17, si observamos y consideramos la proporción de las garantías que estaban en préstamos litigiosos, vemos la misma tendencia de los cuadros 15 y 16.

### Cuadro 17

Garantías de censos y depósito litigiosos en 1718 a 1721.

Garantías		Número de deudores	Capital	Porcentaje	
<i>Haciendas</i>	<i>Bienes Urbanos</i>	C E N S O S	2	7,000	19.76
Ingenio			1	17,725	50.03
Obraje, batan y molino			1	2,000	5.65
Casa y obraje			1	3,000	8.47
Casas			3	5,700	16.09
<i>Subtotal=</i>		8	35,425	100	
<i>Fiadores</i>	<i>Depósito Irregular</i>		3	7,700	79.38
<i>Hipotecas</i>			1	2,000	20.62
<i>Subtotal=</i>		4	9,700	100	
<b>TOTAL=</b>		<b>12</b>	<b>45,125</b>		

Una de las características que presentaron los depósitos irregulares que se otorgaron en la segunda mitad del siglo XVIII fue que cambió la garantía que presentaban a diferencia de la primera mitad del siglo.

Los depósitos los han caracterizado algunos historiadores como préstamos garantizados exclusivamente por fiadores, sin embargo esto sólo se presenta marcadamente en las cuentas del convento en la primera mitad del siglo XVIII, ya que a mediados y finales de la segunda mitad se presenta otra tendencia.

En 1763-1764 los depósitos estaban respaldados por fiadores y bienes inmuebles, por lo que se estaba presentando una tendencia por garantizar los préstamos por medio de propiedades y no de fiadores como sucedió a principios del siglo XVIII. Probablemente para estas fechas, las propiedades se presentaban como más seguras que los fiadores.

Por ejemplo, de 1763 a 1764 los préstamos estaban garantizados por fiadores que representaban el 56.6% del total de las garantías. Mientras que el 33.3% por bienes inmuebles, y el resto estaba compartido por garantías de fiadores e hipoteca.

En este caso los fiadores representan la mayoría de garantías ofrecidas por los depositarios, sin embargo este 56.6% estaba mostrando una tendencia por desaparecer, pues de llegar a ser casi el 100%, ahora empezaba a compartir con las garantías de bienes inmuebles.

Si observamos el **cuadro 18**, vemos que el capital garantizado por los fiadores es menor al garantizado por inmuebles, los cuales también tienen diferencias, pues la mayoría son bienes rurales, entre los que destacan haciendas.

**Cuadro 18**  
**Garantías de los depósitos irregulares en 1763-1764.**

Garantía	Numero	Porcentaje			Capital	Porcentaje
Fiadores	17	56.66			45,300	23.72
Bienes inmuebles	10	Bienes urbanos	16.67	33.34	137,300 (68,650 cada uno)	71.92
		Bienes rurales	16.67			
Fiadores y bienes inmuebles	2	6.66			8,000	4.20
No presenta	1	3.34			300	0.16
<b>TOTAL=</b>	<b>30</b>	<b>100</b>			<b>190,900</b>	<b>100</b>

En 1786 esta tendencia que se estaba presentando desde principios de la segunda mitad del siglo XVIII se consolida pues las garantías ofrecidas por los depositarios son totalmente bienes inmuebles.

**Cuadro 19**  
**Depósitos irregulares a favor del convento de San Bernardo en 1786.**

Deudores	Monto del principal	Garantías	Ubicación
Doña Josefa de Acuña	50,000	Mayorazgo sobre casas	En las calles de las Escalerillas, Santo Domingo y calle de San Bernardo en la ciudad de México
Sr. Conde de Santiago	31,300	Casas y tiendas	En el portal de los mercaderes
Sr. Marques de San Miguel de Aguayo	23,000	Hipoteca de bienes	No especifica
Don Antonio de Frago <sup>187</sup>	16,000	8 casas	Junto al puente de Leguisamo en la ciudad de México

<sup>187</sup> Para ver más detalles de Antonio de Frago, véase en el capítulo de inversión en bienes inmuebles en el siglo XVIII. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 148, Expediente 25 y Legajo 147, Expediente 35.

Doña María Romero	53,000	Hacienda nombrada de tetillas y sus agregadas, junto con todos sus bienes libres	Jurisdicción de Zacatecas
<b>SUBTOTAL=</b>	<b>173,300 (83.80%)</b>		
Dr. Don Pedro Rangel <sup>188</sup>	5,000	Hipoteca de 2 casas	Una en el barrio de San Pablo y otra en la calle del homo quemado
Don Juan García Verdeja	1,000	Haciendas nombradas San Francisco y Santa Cruz Buenavista	Ecatepec
Don Manuel Zaens de Santa María en consorcio de su esposa Doña María Paulin y Aguirre	6,000	Huerta y obraje que llaman San José de Posadas	Coyoacán
Don Thómas Paredes	2,000	Dos ranchos, uno llamado la concepción y el otro San Geronimo	Tacuba
Don Manuel Gadañon Alfonso	1,000	Fianza de don Francisco Espinosa y don Francisco Blanco de la Sota	Los fiadores pertenecían al comercio de la corte de la ciudad de México
Don Felix Antonio Vergara	4,000	Haciendas nombradas de Santander y Peñafiel y la fianza de don José García	Omitlan real de Pachuca
Don Pedro Fernández	3,000	Hacienda nombrada de los jardines	
Doña Josefa Salazar y hermanas	4,000	Hipoteca de unas casas	Puente de Leguizamo de la ciudad de México
Bachiller don Ignacio Gamboa	3,000	Hipoteca de dos casas	Calle de la Joya en la ciudad de México
Don Joaquín Montenegro	2,500	Trapiches de Sallua y Dolores	Cuernavaca
Don Rafael González	2,000	Fianza de don Sebastián de Soto	
<b>SUBTOTAL=</b>	<b>33,500 (16.20%)</b>		
<b>TOTAL=</b>	<b>206,800</b>		

**Fuente.** AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1032, Expediente 8.

De acuerdo a este cuadro el 12.5% de las garantías son por medio de fiadores, y el 87.5% por propiedades. Las cuales estaban integradas por haciendas, casas, huertas, obrajes, ranchos, y

<sup>188</sup> El doctor Pedro Rangel presbítero del arzobispado fue uno de los constantes solicitantes de crédito a favor del convento de San Bernardo, en 1772 pidió un préstamo al convento, en 1780 solicitó un préstamo por 2,000 pesos para cubrir la dote de la madre Sor Juana de Dios del corazón de Jesús, en 1782 tiene registrado otro préstamo, así como en 1787. AGNM, *Archivo Histórico de la hacienda (Templos y conventos)*, Legajo 2381.

trapiches. Si desglosamos estas garantías tendríamos que, las casas conforman el 31.25% de las garantías, mientras el 6.25 por casas y tiendas, el 25% por haciendas, 6.25 por huerta y obraje, 2 ranchos que conforman otro 6.2%, y unos trapiches que tenían el 6.25, y 1 de 6.25% que no especifica.

Estos datos nos permiten concluir que en los años ochenta los préstamos otorgados mediante el depósito irregular estaban garantizados por bienes inmuebles ubicados dentro y fuera de la ciudad de México, contrario a lo sucedido en las primeras décadas del siglo XVIII, en donde las garantías eran principalmente fiadores que se dedicaban al comercio y eran *vecinos* de la ciudad de México.

En cuanto a los deudores se ha realizado una selección aleatoria de 22 escrituras de censos y depósitos de la primera mitad del siglo XVIII, con la finalidad de ver qué tipo de personas solicitaban préstamos al convento. Hay que señalar que las cuentas del convento durante la primera mitad del siglo XVIII carecían de este tipo de información, por lo que se tuvo que recurrir a las escrituras de contrato y solicitud de varios depósitos irregulares y censos consignativos.

La información que se rescató fue aquella en donde se mencionaba la actividad del deudor, esto no quiere decir que los préstamos estuvieran destinados a esa actividad. De los 22 contratos solamente en uno se menciona que era con la finalidad de destinarlo a la actividad productiva, pues eran para el cultivo de las tierras de su hacienda.<sup>189</sup>

Las personas que solicitaban préstamos al convento tenían diferentes profesiones, había capitanes, labradores, contadores, presbíteros, licenciados, contadores, procuradores, comerciantes, doctores, miembros de la nobleza, etc. pero de los que se registraron en esta muestra de 1700 a 1750 son principalmente mercaderes.

---

<sup>189</sup> AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2381.

Estos mercaderes representaban el 63.63%, mientras que el otro 36.37% estaba distribuido entre un labrador, un contador, un presbítero, un licenciado, y un título nobiliario. De estos 22 deudores, existen solamente 2 en donde nos especifica su actividad.

Otro dato importante de mencionar es que de los 22 deudores, cuatro (18.18%), vivían fuera de la ciudad de México, mientras que el resto estaban identificados como habitantes de la ciudad de México a la hora de solicitar el préstamo.<sup>190</sup>

A pesar de que las fuentes con las que se está realizando este balance es limitado, nos permite observar las preferencias del convento para elegir a las personas a quienes se les iba a conceder censos consignativos y depósitos irregulares.

#### **4.- Censos y depósitos en litigio en el siglo XVIII.**

Aunque el convento de San Bernardo se orientó a inversiones seguras, siempre había algún riesgo. El principal problema lo representaban aquellas personas que no cumplían puntualmente con el pago de los réditos anuales que muchas veces terminaban por el incumplimiento de la devolución del principal en las fechas establecidas para el caso de los depósitos irregulares, o por la falta del pago de los intereses en los censos consignativos.

Esto llevó al convento a realizar gastos en abogados y procesos judiciales para conseguir la recuperación total o parte de los réditos y el capital, con el agravante que no siempre lograba recuperar lo invertido pues en ocasiones los deudores se declaraban insolventes, y las garantías ofrecidas no resultaban suficientes, pues las propiedades estaban gravadas con otras deudas o, en el caso de los depósitos, los fiadores no respondían por la obligación.

Cuando el convento tenía problemas de cobro, tanto en réditos como en el principal, los registraba en sus cuentas como censos y depósitos en litigio. Según las cuentas de la década de

---

1720, los censos y depósitos que se encontraban en litigio sumaban 45,125 pesos de principal, que además de perderlos en caso de no recuperarlos, la pérdida de intereses anuales era de 2,256 pesos con 2 reales.

De este total, los censos representaban el 78.50%, con cantidades que iban de 1,000 a 4,000 pesos, y solamente uno de 17,725 pesos. Si observamos el **cuadro 20**, vemos que una sola persona era quien tenía la mitad del capital que se encontraba en litigio.

**Cuadro 20**  
**Rango de los censos en litigio en 1721.**

<b>Rangos de los principales</b>	<b>Número de censos</b>	<b>Capital Pesos</b>	<b>Porcentaje</b>
1,000 a 1,999	2	2,000	5.65
2,000 a 4,999	5	15,700	44.32
Más de 5,000	1	17,725 con 5 reales	50.03
<b>TOTAL=</b>	<b>8</b>	<b>35,425 pesos con 5 reales</b>	<b>100</b>

**Fuente.** AGNM, *Templos y Conventos*, Legajo 177, Expediente 7.

En cambio los capitales de los 4 depósitos en litigio eran por cantidades de 2,000 a 3,000 pesos, que en total sumaban 9,700 pesos, por lo que a pesar de ser una cantidad alta, no se comparaba con la registrada para el caso de los censos.

Para 1744 la situación se invierte ya que los depósitos son los que registran mayores deudas en litigio, lo cual se explica porque el capital invertido en depósitos irregulares era mucho mayor a la de los censos consignativos. En total los principales en litigio sumaban 37,497 pesos. A esto se le tenían que sumar 175 pesos que se estaban gastando en el pago de abogado, procurador y el escribano a consecuencia del pleito.<sup>191</sup>

De estos 37,497 pesos, 10,000 correspondían a censos redimibles, y el resto a siete depósitos irregulares. (Véase cuadro 21).

<sup>190</sup> AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2381.

<sup>191</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3, Foja 20.

**Cuadro 21**  
**Rango de los censos y depósitos en litigio en 1744**

Rango de principales	Censos	Capital	%	Depósitos	Capital	%
<b>1,000 a 2,000</b>	<b>2</b>	<b>3,000</b>	<b>30</b>	<b>5</b>	<b>7,479 pesos con 3 reales y 6 granos</b>	<b>27.22</b>
<b>7,000 a 12,000</b>	<b>1</b>	<b>7,000</b>	<b>70</b>	<b>2</b>	<b>20,000</b>	<b>72.78</b>
TOTAL=	3	10,000	100	7	27,479 pesos con 3 reales y 6 granos	100

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

Si consideramos los 37,497 pesos dentro de lo invertido en crédito, es decir, si sumamos los contratos en litigio con los otros 278,949 pesos, tenemos que las deudas en litigio representaban el 11.84% del total invertido en crédito por parte del convento. Cantidad que al no recuperarse le provocaba al convento fuertes pérdidas en sus ingresos. Esto es una de las causas que puede explicar la tendencia del convento a dejar de invertir en el otorgamiento de crédito por las pérdidas que en ocasiones se podían presentar.

Aunque no se localizaron censos y depósitos en litigio en las cuentas de 1755, es de suponerse que estén registrados como corrientes a pesar de existir un adeudo.

En la cuenta que va de 1763-1764 están en litigio siete préstamos con un capital de 17,300 pesos, los cuales de acuerdo a los datos, seis eran de depósitos y uno que no especificaba. Todos habían sido impuestos entre la década de 1740 hasta la de 1760.

En 1786, los censos y depósitos en litigio sumaban 41,870 pesos (15.4% del total invertido), los cuales en su mayoría eran por depósitos, que tenían como garantía a fiadores que se rehusaban a pagar, aunque en el contrato estaba estipulado que en caso de fallo del deudor, el fiador debía responder con la deuda total. (Véase cuadro 22).

**Cuadro 22**  
**Censos consignativos y depósitos irregulares en litigio en 1786**

<b>Rangos de principales</b>	<b>Número de deudores</b>	<b>Total capital</b>	<b>%</b>
Menos de 1,000	2	500	1.20
1,000 a 1,999	3	3,470	8.29
2,000 a 4,999	10	25,900	61.85
5,000 a 9,999	2	12,000	28.77
<b>Total=</b>	<b>17</b>	<b>41,870</b>	<b>100</b>

Por otra parte todos los créditos en litigio, eran por cantidades inferiores a los 10,000 pesos (**cuadro 23**) lo que puede explicar por qué el convento prefirió otorgar préstamos por grandes cantidades de dinero a un pequeño grupo de personas con buena solvencia económica, con el fin de garantizar su inversión.

**Cuadro 23**  
**Porcentaje de los censos consignativos y depósitos irregulares en litigio a favor del convento de San Bernardo en 1786**

<b>Rangos de principales</b>	<b>Número</b>	<b>%</b>	<b>Capital</b>	<b>%</b>	<b>% litigio</b>
Menos de 1,000	3	7.5	1,100	0.4	45.4
1,000 a 1,999	6	15	6,970	2.6	49.8
2,000 a 4,999	21	52.5	58,400	21.5	44.3
5,000 a 9,999	5	12.5	32,000	11.8	37.5
10,000 a 49,999	3	7.5	70,300	25.8	-
50,000 o +	2	5	103,000	37.9	-
<b>Total=</b>	<b>40</b>	<b>100</b>	<b>271,770</b>	<b>100</b>	

Además, el 87.6% de los créditos respaldados por fiadores se encontraban en litigio y sólo un 6.4% de los garantizados con hipoteca o gravámenes. Si bien en el 12.7% de las cantidades en litigio ignoramos si se ofreció alguna garantía (**cuadro 24**),

hay que subrayar que no aparecen registradas en litigio hipotecas o gravámenes sobre casas.

Los bienes situados fuera de la ciudad de México fueron en su mayor parte haciendas, aunque también se llegaron a registrar ingenios, pedazos de tierra y estancias de ganado. De los 99,900 pesos que estaban respaldados por bienes no urbanos, 57,000 pesos, el 57.6% lo constituían 2 haciendas situadas en los reales mineros de la jurisdicción de Zacatecas y Pachuca. Los otros bienes estaban en su mayoría en localidades cercanas a la capital. Aunque algunos estaban más distantes como: Tulancingo, Otumba, etc.

**Cuadro 24**  
**Garantías de los censos y depósitos al corriente y en litigio del convento de San Bernardo en 1786**

<b>Garantías</b>	<b>Total principal</b>	<b>%</b>	<b>Litigio</b>	<b>%</b>
Hipotecas y gravámenes	238,200	87.6	15,300	6.4
Fianzas	24,270	8.9	21,270	87.6
Otros*	4,000	1.5	-	-
S.E. (sin especificar)	5,300	2	5,300	2.0
<b>Total=</b>	<b>271,770</b>	<b>100</b>	<b>41,870</b>	<b>(15.4%)</b>

Las hipotecas y gravámenes estaban situados sobre bienes urbanos y rurales así como bienes que no se pudo determinar, de las cuales, se ve en el **cuadro 25**, predominan las casas ubicadas dentro de la ciudad de México. Esto también nos indica la preferencia del convento de recibir bienes en garantía en vez de fiadores.

---

\* Se trata de un “juro” por esa cantidad que tenía el convento, con la caja real.

**Cuadro 25**  
**Hipotecas/gravámenes como garantías de los censos y depósitos solicitados al**  
**convento de San Bernardo en 1786**

<b>Hipotecas / gravámenes</b>	<b>Total principal</b>	<b>%</b>
Casas	109,300	45.9
Rurales	99,900	41.9
S.E. (sin especificar)	29,000	12.2
<b>Total=</b>	<b>238,200</b>	<b>100</b>

Las pérdidas que nos muestran los registros de contabilidad del convento en este tipo de inversiones y los problemas legales que estos acarreaban pueden ser un indicio del porqué el convento prefirió el arrendamiento de bienes inmuebles a partir de la segunda mitad del siglo XVIII, a las inversiones mediante crédito. Y dentro del crédito, la predilección de los préstamos por sumas muy elevadas y preferentemente respaldados por bienes raíces en la capital virreinal.

Ahora bien, el capital considerado en litigio, en algunos casos representaban en los ingresos del convento, hasta casi un 20% del capital total. (Véase cuadro 26).

**Cuadro 26**  
**Porcentaje del capital en litigio durante la segunda mitad del siglo XVIII.**

<b>Fecha</b>	<b>Capital al corriente</b>	<b>Capital en litigio</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Total de capital</b>
<b>1763-1764</b>	259,405	17,300	6.25	276,705
<b>1780</b>	191,400	42,288	18.09	233,688
<b>1786</b>	229,900	41,870	15.40	271,770
<b>1798</b>	300,549	12,000	3.83	312,549

**Fuente.** 1780, AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 269, Expediente 30.

**TERCERA PARTE. El arrendamiento de bienes inmuebles.**

## **Capítulo V. El arrendamiento de bienes inmuebles.**

### **1.- Estudios sobre la vivienda en la época colonial.**

A diferencia del estudio del crédito eclesiástico, existen pocos trabajos sobre las propiedades urbanas que poseían los conventos de monjas y sobre la vivienda en general.

Una de las autoras precursoras del estudio de la vivienda es Josefina Muriel quien en 1985, hace una buena descripción de las viviendas coloniales, trabajo que al parecer abre las puertas para otras investigaciones.<sup>192</sup>

Estudios más recientes han profundizado en las características de las viviendas así como de sus moradores. Por ejemplo la obra que coordinó Rosalva Loreto, *Casas, viviendas y hogares en la historia de México*, recopila trabajos sobre el estudio de la vivienda en diversas localidades. Estos trabajos muestran la relación entre la vivienda y las formas de organización, el comportamiento de los habitantes, los cambios en la estructura urbana, las formas de arrendamiento, estrategias familiares y patrimoniales, formas de construcción, grupos sociales, distribución del espacio, funciones sociales y económicas, organización interna doméstica, uso del suelo de las viviendas, aspectos demográficos, composiciones étnicas, descripciones físicas, formas y funciones, entre otras.<sup>193</sup>

En esta recopilación, Pilar Gonzalbo Aizpuru realizó un estudio de la vivienda en la ciudad de México, relacionándola con las familias de la época. El estudio de la vivienda lo

---

<sup>192</sup> 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.

<sup>193</sup> Loreto López, Rosalva (coordinadora). *Casas, viviendas y hogares en la historia de México*, El Colegio de México, México, 2001.

efectuó a partir de un padrón de 1777, del cual rescató el nivel socioeconómico de cada familia, los tipos de viviendas que eran ocupados por los distintos estratos de la sociedad, desde las humildes hasta las consideradas suntuosas, por los acabados y servicios con que contaban.<sup>194</sup>

Otra de las autoras que ha hecho contribuciones importantes al estudio de la vivienda es María Dolores Morales quien ha estudiado la vivienda en la ciudad de México principalmente en el siglo XIX. Además de estudiar las propiedades de los conventos de la ciudad de México, los relaciona con la traza urbana que se modifica constantemente durante toda esa centuria. A partir del análisis de los años de 1813, 1848, 1864 haciendo uso de padrones e impuestos logra ver los cambios que se generan tanto en la traza urbana como en los diferentes tipos de propietarios de los bienes inmuebles localizados al interior de la traza de la ciudad de México del siglo XIX. En uno de sus primeros trabajos se encargó de analizar quiénes eran los propietarios de las viviendas de la ciudad de México en 1813, a partir de un padrón de ese año. En este trabajo señala que las instituciones eclesiásticas era dueñas del 47% del total de las propiedades de la ciudad, mientras que los particulares (pequeños propietarios) tenían un 44.56%. Las propiedades de los particulares tenían marcados contrastes, mientras que las propiedades de la iglesia se mantenían con un nivel muy particular. Además sus propiedades eran destinadas al arrendamiento. Dentro de los grupos de la iglesia estaban los conventos que según la autora, tenían 1001 casas, con un valor de casi 10 millones de pesos. Entre los conventos el de San Bernardo era uno de los que contaba con mayor número de propiedades.

El estudio de la propiedad de la ciudad de México la llevó a observar, que existía una gran desigualdad social y económica, por el tipo de construcciones que existían en 1813.<sup>195</sup> También señala que las propiedades de la iglesia, destinadas al arrendamiento, se encontraban en zonas

---

<sup>194</sup> Gonzalbo Aizpuru, Pilar. "Familias y viviendas en la capital del virreinato", Loreto López, Rosalva (coordinadora). *Casas, viviendas...* Op. Cit.

urbanizadas, con calles rectas y bien trazadas, y que sin duda, proporcionaban vivienda a una gran parte de la población.<sup>196</sup>

La importancia de los ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles para la economía conventual ya fue destacado a principios de la década de los ochenta por Asunción Lavrin.<sup>197</sup> Años después, Gisela von Wobeser, dentro de su libro *El crédito eclesiástico en el siglo XVIII*, dedica un capítulo “al arrendamiento de inmuebles urbanos como fuente de ingresos de los conventos de monjas de la ciudad de México, hacia 1750”,<sup>198</sup> En este trabajo describe el tipo de viviendas que predominaban en la época colonial. Su estudio recopila la información acerca del número de propiedades con las que contaban los conventos, y ofrece algunas descripciones del tipo de vivienda de algunos de los conventos más importantes. En el artículo “Alternativas de inversión para el Tribunal de la Inquisición en 1766”,<sup>199</sup> aborda las ventajas que este tipo de inversión representaba en comparación con la inversión en crédito a partir de un

---

<sup>195</sup> 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.

<sup>196</sup> Además de esto, se encarga en algunos de sus trabajos de estudiar las finanzas de algunos empresarios y la construcción de diversos fraccionamientos que según la autora, incrementa la expansión de la ciudad de México, modificando fuertemente la traza urbana que se había mantenido por varios siglos. Morales, María Dolores. “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.

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.

Morales, María Dolores. “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...Op. Cit.*

Morales, María Dolores. “Estructura urbana y distribución de la propiedad de la ciudad de México en 1873” en Moreno Toscano, Alejandra. *Ciudad de México. Ensayo de construcción de una historia*, INAH, SEP, (colección científica), México, 1978. Y Morales, María Dolores. “El comportamiento empresarial de dos pioneros de fraccionamientos en la Ciudad de México”, Florescano, Enrique. *Orígenes y desarrollo de la burguesía en América Latina, 1700-1955*, Nueva Imagen, México, 1985, pp.123-165.

<sup>197</sup> Lavrin, Asunción. “La riqueza de los conventos...Op. Cit.

<sup>198</sup> Wobeser, Gisela von. “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...Op. Cit.*, pp.153-165.

<sup>199</sup> Wobeser, Gisela von. “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*, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, [1ªreimpresión], México, 1999, pp.85-97.

estudio que fue solicitado por el Tribunal de la Inquisición en 1766. A la conclusión que llegan los representantes de la Inquisición es que a mediados del siglo XVIII la mejor inversión era la adquisición o construcción de inmuebles destinados al arrendamiento.

Otra autora que ha estudiado las propiedades de los conventos es María del Carmen Reyna. En su trabajo, *El convento de San Jerónimo. Vida conventual y finanzas*,<sup>200</sup> ofrece un panorama general de las propiedades de ese convento, en el cual ve el número de propiedades con las que contaba, así como el valor que representaban cada una de ellas. La autora, sin embargo, no profundiza en las características de los bienes inmuebles del convento de San Jerónimo.

La historiadora que se ha encargado durante los últimos años de estudiar las propiedades de los conventos poblanos es Rosalva Loreto.<sup>201</sup> Ella observa que en la ciudad de Puebla la adquisición de propiedades por parte de estas instituciones, en un inicio fue meramente causal, pues estas llegaban por deudas contraídas con los conventos, y que al no saldarse, llevaban al embargo de la propiedad. Más tarde, al no poder venderlas o deshacerse de ellas sin perder una fuerte cantidad de dinero, optaron por conservarlas, y adaptarlas con la finalidad de arrendarlas, adquiriendo con el tiempo gran cantidad de propiedades. Esta inversión en ningún momento desplazó a la inversión mediante el otorgamiento de préstamos, las dos se conservaron paralelamente durante el siglo XVIII y primera mitad del XIX. Situación que contrasta con los conventos de la ciudad de México, que prefirieron el arrendamiento de inmuebles.<sup>202</sup>

---

<sup>200</sup> Reyna, María del Carmen. *El convento de San Jerónimo. Vida conventual y finanzas*, INAH (Colección Divulgación), México, 1990. En particular los apartados de las fincas urbanas y los inquilinos.

<sup>201</sup> 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...Op. Cit.* Así como Loreto López, Rosalva. *Los conventos femeninos y el mundo urbano de la Puebla de los Angeles del siglo XVIII*, El Colegio de México, México, 2000. Y “La casa, la vivienda y el espacio doméstico en la Puebla de los Angeles del siglo XVIII” en Loreto López, Rosalva (coordinadora). *Casas, viviendas...Op. Cit.*

<sup>202</sup> 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...Op. Cit.* Y Loreto, Rosalva. *Los conventos y la traza urbana en la ciudad de Puebla*, El Colegio de México, México, 2000.

Estos trabajos nos permiten tener una idea general del tipo de vivienda que existía en esa época, así como el tipo de propiedades con las que contaban los conventos y por supuesto las ventajas y desventajas que tenían ese tipo de inversiones.

Además, los trabajos que se generaron durante los últimos años han dado la posibilidad de realizar investigaciones con nuevos planteamientos, arrojando como resultado un mejor conocimiento de la vivienda en la época colonial.

## **2.- Inversión en bienes inmuebles por los conventos de monjas.**

Aunque los conventos de religiosas poseían inmuebles desde los siglos XVI y XVII,<sup>203</sup> fue en el siglo XVIII cuando mostraron predilección por adquirir propiedades,<sup>204</sup> tendencia que ya es perceptible en las dos primeras décadas del siglo XVIII y que 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.<sup>205</sup> Y aunque faltan los datos de algunos conventos<sup>206</sup> en ese año, los que reportaban sus propiedades, daban cuenta de 306 casas principales, 280 accesorias, 375 cuartos, 76 casas entresoladas y 263 viviendas.<sup>207</sup> A fines del siglo XVIII y durante la primera

---

<sup>203</sup> 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, pp. 37-38, 67.

<sup>204</sup> Lavrin, Asunción. “La riqueza de los conventos...Op. Cit. p.107.

<sup>205</sup> 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%): Loc Cit. Véase en el apéndice I, la tabla 3.

<sup>206</sup> Como el de Santa Clara, la Concepción, Capuchinas, Corpus Cristi y Jesús María.

<sup>207</sup> Lavrin, Asunción. “La riqueza de los conventos...Op. Cit. p.108.

mitad del siglo XIX los conventos de monjas se encontraban entre los principales propietarios de la ciudad,<sup>208</sup> junto con el Ayuntamiento y las cofradías.<sup>209</sup>

En el siglo XVIII, las propiedades urbanas se presentaban como una inversión segura, porque eran 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 construcción.<sup>210</sup>

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,<sup>211</sup> lo que facilitaba su administración,<sup>212</sup> al contrario de lo que sucedía con las propiedades que garantizaban censos y depósitos, que a veces se encontraban ubicadas en localidades distantes. 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 abandonar el inmueble

---

<sup>208</sup> Destacaban por el número y valor de sus propiedades los conventos de La Concepción, Jesús María y la Encarnación: véase en el apéndice III, 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, de lo que se puede deducir un valor aproximado de los inmuebles de 1,197,480 pesos: Asunción Lavrin: "La riqueza de los conventos...Op. Cit. p.109.

<sup>209</sup> 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 III, la tabla 1.

<sup>210</sup> 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...Op. Cit. pp.85-96.

<sup>211</sup> Véase en el apéndice III, el plano 6 y 7, donde se señala la ubicación de las propiedades del convento de San Bernardo en el siglo XVII y XVIII.

<sup>212</sup> 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 el siglo XVIII. Asunción Lavrin. "La riqueza de los conventos...Op. Cit. p.109.

sin pagar el alquiler.<sup>213</sup> A lo anterior hay que sumar las reparaciones y el costo de mantenimiento de los inmuebles, que corrían a cargo de los conventos. En ocasiones, algunas propiedades 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,<sup>214</sup> empedrado<sup>215</sup> y la instalación de cañerías<sup>216</sup> de agua de todas sus propiedades.

---

<sup>213</sup> 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. Dolores Morales, María. “La desamortización y su influencia...Op. Cit. pp.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...Op. Cit. pp.401-402.

<sup>214</sup> Como todos lo proyectos propuestos por las autoridades de la Nueva España, el alumbrado público tuvo varios intentos, uno de ellos fue el de Angel María Merelo quien proponía el alumbrado público, pues señalaba que “... con la suma oscuridad de la noche, se cometen robos, pleitos, y demás, que no se ignora quedando al mismo tiempo sus vecinos consolados por ver en cierto modo aseguradas sus casas”, AGNM, *Historia*, caja 580 b. Fue trece años después en 1777 cuando el virrey Juan Vicente de Güemes Pacheco de Padilla, segundo conde de Revillagigedo, puso en práctica el proyecto de alumbrado de la ciudad de México, sólo en la traza de la ciudad en donde vivían los españoles y criollos para cuidar su seguridad y salud. Tríptico “*El tesoro del mes*” del AGNM. Los primeros faroles que se colocaron en la ciudad de México con la finalidad de brindar mayor seguridad pública, fue en la calle de Juan Manuel (tal vez por motivos de la leyenda que tenía esa calle, en donde se ligaba la leyenda y la realidad de la sociedad), y posteriormente se iluminaron las calles de San Francisco, Tacuba, Doncelles y Relox. Valles Septián, Carmen. *De nuestros tesoros y sus custodios. Historia y leyendas*, C.V.S. Publicaciones (patrocinada por Servicio Panamericano de Protección, S.A. de C.V.), México, 1990, p.54.

<sup>215</sup> 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-Condumex, México, 1995, pp.149-155. A finales del siglo XVIII, en 1790, el virrey segundo conde de Revillagigedo estipuló “que todos los dueños de fincas paguen a razón de medio real por vara cuadrada” por la medida correspondiente al frente de sus propiedades. Este pago tenía la finalidad de reparar y construir el empedrado de las calles. A este proyecto se le conoció como Planimetría de la ciudad de México. A este proyecto tuvieron que participar los conventos, pues sus propiedades estaban dentro de la traza de la ciudad de México. Esteban Sánchez de Tagle, Rita Vale4ro, Ana y Martínez, Sergio. *Padrón de frentes*, UNAM, México, 1997, p.11. El convento de San Bernardo le mandó a Bernave de Guzmán un empedrado en la calle del señor don Juan Manuel , que salió en 45 pesos, otra de estas obras fue realizada por Melchor de Solis en la calle de la iglesia del convento por la cantidad de 112 pesos. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1221, Expediente 3. Estas obras se estuvieron realizando desde el siglo XVII, pues de acuerdo a las cuentas del convento, en 1656, el convento pagó 104 pesos por el

A juzgar por las fuentes consultadas, desde su fundación las monjas bernardinas no se interesaron en propiedades rurales o situadas fuera de la ciudad.<sup>217</sup> Así, en 1656, el convento aceptó como parte de la 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. Este pagó 200 pesos al convento y dejó impuestos 3,000 pesos a censo redimible sobre la propiedad.<sup>218</sup>

Conforme transcurrió el siglo XVII y avanzó el siglo XVIII, los conventos empezaron a adquirir casas en la ciudad, algunas por medio de censos “litigiosos” cuando algunos dueños de casas censadas se vieron obligados ante el incumplimiento o retrasos en el pago de réditos a venderlas o perderlas, otras más, compradas en remate, o donadas por benefactores, a lo que hay que sumar las casas que los propios conventos edificaron.

En la segunda mitad del 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.<sup>219</sup> Las casas de vecindad se multiplicaron. 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, como se analizará más adelante, la rentabilidad pudiera superar el 5%, explica el atractivo que representaron para los conventos; y desde la segunda mitad del siglo XVIII, los ingresos por arrendamiento significaron más del 60% de las rentas del convento.

---

empedrado del patio (sin incluir el material) del convento y de su exterior a los oficiales y peones. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

<sup>216</sup> Por ejemplo, en 1696, el convento de San Bernardo gastó en obras de caños y farjeas para desagüe la cantidad de 2,173 pesos y 4 tomines. Y 722 pesos y 4 tomines para la cañería de la pila del convento. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

<sup>217</sup> Véase en el apéndice III, el plano 7 y la tabla 2.

<sup>218</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

<sup>219</sup> Como se puede ver en los planos 1-5 del apéndice III.

Como se verá más adelante, a partir de la segunda mitad del siglo XVIII, los principales ingresos del convento de San Bernardo procedían de los bienes inmuebles, que arrendaba.<sup>220</sup>

### **3.- Descripción de las diferentes viviendas del convento en los siglos XVII y XVIII.**

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 (chicas y grandes), casas de vecindad y accesorias. A su vez, al interior de las casas había cuartos, viviendas,<sup>221</sup> covachas, patios, caballerizas, entresuelos y jacales.<sup>222</sup> 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 (solas) y viviendas principales eran la morada de la gente más rica y de mayor prestigio, y en su hogar se alojaban también los grupos domésticos.<sup>223</sup>

En el siglo XVIII, los conventos de la capital se orientaron hacia la adquisición de inmuebles urbanos, apreciando 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.<sup>224</sup> En cambio, los conventos de medianos recursos, como era el caso de

---

<sup>220</sup> Véase en el apéndice III, la tabla 3.

<sup>221</sup> Este término en ocasiones es confuso, pues muchas veces se denominaba vivienda a los distintos espacios que se encuentran dentro de una casa.

<sup>222</sup> Véase en el apéndice III, la tabla 4.

<sup>223</sup> Gonzalbo Aizpuru, Pilar. "Familias y viviendas...Op. Cit. p.82. 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 solo se les pone su nombre, a otros se les nombra con don, a otros más con su función pública, profesión o título nobiliario.

<sup>224</sup> Asunción Lavrin, "La riqueza de los conventos...Op. Cit. pp.109-110.

San Bernardo, optaron por adquirir casas de vecindad, y en los últimos años del siglo XVIII tenía más casas de vecindad que solas.<sup>225</sup>

Las propiedades que fue adquiriendo el convento durante los siglos XVII y XVIII fueron de diferente índole, primero se interesó por aquellas de tipo unifamiliar, que como su nombre lo dice eran destinadas al alojamiento de unidades familiares. Estas casas no estaban adaptadas para albergar a un gran número de personas, por lo que la renta obtenida era otorgada por pocos inquilinos, lo que le permitía al convento tener menos problemas en cuanto al cobro de renta mensual o trimestral.

En la década de 1720 empezó a interesarse por las casas conocidas como vecindades que podían albergar a una gran cantidad de inquilinos en una misma propiedad. A pesar de que el cobro de la renta en ocasiones no se lograba obtener por completo, el convento tenía una ganancia mayor que la que obtenía de las casas solas. En 1786 el convento administraba 40 casas, de las cuales 27 eran vecindades.

Las dimensiones tanto de las casas conocidas como solas y las de vecindad eran diferentes entre unas y otras, por lo que también el número de viviendas con las que contaban podía variar. Por ejemplo, podía haber casas con tres accesorias, un cuarto bajo y vivienda alta, pero también las podía haber de 10 accesorias, 18 cuartos bajos, 18 cuartos altos y 1 vivienda alta, dependiendo de las dimensiones totales de cada propiedad, así como del aprovechamiento del espacio que se les daba.

Si tomamos en cuenta la medida de los cuartos de 20 metros cuadrados que da Pilar Gonzalbo,<sup>226</sup> tenemos que si una casa de vecindad ubicada en el barrio de San Pablo que contaba con 36 cuartos bajos y 3 accesorias, el terreno total tendría una superficie de 780 m<sup>2</sup>. Y ahora

---

<sup>225</sup> El número y características de las casas de vecindad del convento en el siglo XVIII se ve más adelante. Además se puede ver: AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

<sup>226</sup> Gonzalbo Aizpuru, Pilar. "Familias y viviendas...Op. Cit. p.102.

bien, si realizamos el cálculo para todos los cuartos bajos que tenía en 1786, la superficie sería de 5,040 m<sup>2</sup>.

Las dimensiones de las propiedades eran diferentes al igual que el número de viviendas que las integraban. Gracias a la información recopilada por Esteban Sánchez de Tagle, en el *Padrón de frentes*, podemos ver la medida de la fachada de las propiedades del convento, gracias al proyecto de Planimetría de la ciudad de México, realizado por el virrey conde segundo de Revillagigedo, con la finalidad de cobrar medio real por cada vara cuadrada que tuviera el frente de cada propiedad, con la idea de reparar y construir el empedrado de la ciudad de México.<sup>227</sup>

Aunque no contamos con las medidas del fondo de las propiedades para sacar la superficie total, nos podemos dar una idea de cuáles eran las dimensiones con las que contaban. Por ejemplo, el convento de San Bernardo tenía propiedades que medían del frente desde 10 hasta 111 varas, aunque por lo regular, la mayor cantidad de las propiedades tenían una medida de 12 a 20 metros de frente.

A pesar de que en el **cuadro 1**, los registros muestran propiedades de grandes dimensiones, la medida total de una propiedad correspondía a dos o más inmuebles, es decir, el registro de la medida de los frentes abarcaba a varias casas por el hecho de estar contiguas o por ser del mismo propietario. Por ejemplo, la media de 111 varas correspondía a las ocho casas de vecindad que el convento tenía en el barrio de San Pablo, o la de 22 varas en la calle de mesones que correspondía a dos casas. Además de estas, hay otros cinco casos que se consideraba una sola medida a pesar de que eran dos casas (sólo en un caso eran 3). **(Véase cuadro 1).**

---

<sup>227</sup> Sánchez de Tagle, Esteban (ed). *Padrón de frentes*, UNAM, México, 1997.

- Cuadro 1 -

**Dimensiones del frente de las propiedades del convento de San Bernardo en 1790.**

<b>Calle</b>	<b>Número de casa</b>	<b>Medida en varas de frente</b>	<b>Medida en metros de frente</b>
Refugio	2	18	15.35
Hospital Real	6	14	12.03
Puente Quebrado	5	23	19.37
Puente Quebrado	12	20	16.97
Tiburcio	21	14	12.14
San Felipe Neri	9	16	13.44
De la Joya	7	28	23.41
Mesones	6	18	15.05
Mesones	5,4	22	18.46
Don Juan Manuel	19, 20, 21	30	25.61
Nahuatlato	9	19	16.23
Quezadas	5, 4	31	26.56
Los Migueles	4, 3	50	41.80
Los Migules	2	10	8.96
Monte Alegre	7, 8	23	19.85
Puente del cuervo	9	15	12.70
Cocheras	17	25	21.39
Apartado, esquina 5ª del Relox	S/N	23	19.34
5ª de Relox	1	20	17.39
Jurado	S/N	30	25.26
Jurado, esquina Quemada y callejón de curtidores	S/N	111	93.41
Callejón de los curtidores	S/N	45	38.34
Pulquería de Palacio	S/N	21	18.34
Pajaritos	S/N	18	16.72
7 príncipes convento de San Bernardo (bajos), José Ramírez (aire)	S/N	12	10.59
7 príncipes, esquina pajaritos convento de San Bernardo (bajos), José Ramírez (aire)	S/N	11	9.94
Pajaritos	S/N	16	16.16

**Fuente.** Sánchez de Tagle, Esteban (ed). *Padrón de frentes*, UNAM, México, 1997.

La gran demanda de vivienda durante la mayor parte del siglo XVIII permitió al convento obtener fuertes ingresos por arrendamiento.<sup>228</sup>

Desde principios del siglo XVIII, el número de las diferentes viviendas fue en aumento constante. Por ejemplo, en 1701 el convento tenía dentro de sus propiedades 7 accesorias, en 1755, 13 accesorias, mientras que en 1767, ya alcanzaba las 75 y en 1786 aumentó una más, y en 1805 el convento registraba 111 accesorias.<sup>229</sup> (**Véase cuadro 2**).

**- Cuadro 2 -**

**Número y tipo de viviendas en 1767, 1786 y 1805.**

Año	Accesori a	Cuarto bajo	Cuarto alto	Cuarto en el patio	Cuarto en general	Vivien da alta	Vivien da baja	Vivien da interior	Entresu elo	Otros
<b>1767</b>	75	245	58		25	27	1	6	3	18
<b>1786</b>	76	252	50	17	22	28	5	2	3	5
<b>1805</b>	111	301	56	14	13	30	4	4	5	11

Fuente.

1767. AGNM, *Templos y conventos*, Legajo , Expediente 7.

1786. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4

1805. AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 69.

Las tres muestras que se representan en el **cuadro 2**, nos da un panorama general del incremento en todos los diferentes tipos de viviendas que se arrendaban.

**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

---

<sup>228</sup> Por ejemplo, una de estas casas multifamiliares que se alquilaban estaba conformada por una vivienda con entresuelo, caballeriza, tres cuartos bajos y una accesoría y daba una renta conjunta de 267 pesos anuales, por lo que el valor de la propiedad se podría calcular en 5,340 pesos. 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 accesoría la rentaba José González en 36 pesos.

<sup>229</sup> Véase tabla 4, 4 A y 4 B del apéndice III.

de comodidad o de lujo, algunas tenían entresuelos,<sup>230</sup> varias recámaras, 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”<sup>231</sup> 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 la segunda mitad del siglo XVII, el convento sólo poseyó casas con accesorias. Si observamos el cuadro 3, podemos ver que cada propiedad tenía diferentes características en el tipo de vivienda y que por consiguiente tenían un precio distinto entre una y otra (Véase cuadro 3).

---

<sup>230</sup> El entresuelo se sitúa entre la planta baja y el piso principal, estaba compuesto por varias piezas con ventanas hacia los patios y se ubicaban en los descansos de las escaleras, por lo que necesariamente éstos se situaban en edificios con altos. De la Torre V., Guadalupe, Lombardo de Ruiz y González Angulo A. “La vivienda en una zona al sur-oeste...Op. Cit. p.122. 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.

<sup>231</sup> Von Wobeser, Gisela. “El arrendamiento de inmuebles urbanos...Op. Cit. p.154.

**Cuadro 3**  
**Descripción y renta de las propiedades del convento de San Bernardo en 1689-1701.**

Número de propiedad	Tipo de viviendas	Precio de arrendamiento mensual en pesos
<b>1</b>	- <b>Casa sola</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	- <b>Casa sola</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	- <b>Casa grande</b> - <b>Tienda en su esquina</b>	<b>12.5 pesos</b> <b>10</b>
<b>4</b>	- <b>Casa sola</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	- <b>1ª accesoria</b> - <b>2ª accesoria</b> - <b>3ª accesoria</b> - <b>1ª casa grande</b> - <b>2ª casa grande</b> - <b>3ª casa grande</b>	<b>8</b> <b>8</b> <b>8</b> <b>20 pesos 7 reales</b> <b>20 pesos 7 reales</b> <b>20 pesos 7 reales</b>
<b>6</b>	- <b>Casa de panadería</b> - <b>Casa accesoria</b>	<b>19</b> <b>6</b>
<b>7</b>	- <b>Casa grande</b> - <b>Casa accesoria</b> - <b>Casa alta</b> - <b>Tienda de esquina</b>	<b>41 pesos 5 reales</b> <b>6</b> <b>15</b> <b>9</b>
Total 7		217 pesos con 5 reales

Fuente. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 2368, Expediente 1.

Las 7 propiedades en total albergaban a 17 inquilinos,<sup>232</sup> que aparecían como responsables de la renta, y que con seguridad tenían a varios familiares con ellos.<sup>233</sup> A pesar de esto, el número de inquilinos no se compara con el que tendría a finales del siglo XVIII, ya que su principal tipo de vivienda serían las vecindades, que tenían la capacidad de albergar a cientos de personas, así como de presentar una gran variedad de tipos de vivienda destinadas al mejor aprovechamiento del espacio.

En 1786, una de las fechas en las que el convento alcanzó el mayor número de propiedades, rentaba 13 casas solas (siete grandes y seis chicas) que le proporcionaban una renta

<sup>232</sup> En las cuentas de 1689 a 1701, aparecen 45 personas responsables del pago de la renta anual o mensual y corresponden a los inquilinos que rentaron las propiedades, en diferentes periodos.

<sup>233</sup> En las cuentas analizadas de las últimas dos décadas del siglo XVII aparece una “casa grande” que se encontraba al interior de la propiedad que se ubicaba en la calle de Juan Manuel (viviendas que construyó el convento) como dos personas responsables de la renta. Esto tal vez se entienda a que la 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 4**).

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 viviendas<sup>234</sup> altas y bajas, entresuelos,<sup>235</sup> cuartos y accesorias, lo que hace que se consideren habitaciones "plurifamiliares".<sup>236</sup>

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

El convento desde su fundación tuvo casas de tipo unifamiliar. Por ejemplo, en 1656, tenía tres casas solas que eran rentadas por Joseph de Torres, Gertrudis de Escobar, y Agustín de Aro, por una renta total anual de 864 pesos. A principios del siglo XVIII, el convento incrementó el número de casas solas en las listas de sus propiedades a cinco, de las cuales, cuatro eran grandes y una chica.<sup>237</sup> (**Véase cuadro 4**).

En 1786, las siete casas grandes que poseía el convento eran ocupadas por don José Nájera, 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

---

anual de la vivienda era de 270 pesos al año. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1, Fojas: 303.

<sup>234</sup> Estas viviendas vendrían siendo como los pequeños departamentos que hoy conocemos. Disponían de varias piezas en un edificio compartido con otros alojamientos más modestos.

<sup>235</sup> 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...Op. Cit. p.105.

<sup>236</sup> Muriel, Josefina. "La habitación plurifamiliar...Op. Cit. p. 280.

<sup>237</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7.

acabados y por el monto de la renta, la ocupaba Don Tomás Manuel Saldo; los cuales hacían sus pagos anualmente.<sup>238</sup>

- Cuadro 4 -

**Casas “grandes” y “chicas” que arrendaba el convento de San Bernardo en 1718-1721 y 1786.**

<b>1718-1721</b>			
<i>Arrendatario</i>	<i>Descripción del inmueble</i>	<i>Ubicación</i>	<i>Renta Anual (en pesos)</i>
Nicolás Carrillo	Casa grande: tiene 1 casa alta, 2 accesorias, 2 tiendas de esquina, 1 entresuelo, 1 cuarto bajo	Puente de Leguizamo	279
Blas Gavino	Casa grande: con 2 casas altas y 2 accesorias	Don Juan Manuel	742
Doctor Nicolás Sánchez Canónigo Penitenciario	Casa grande: con 2 accesorias y 1 tienda	Aduana Vieja	878
Joseph de Ytta y Castillo	Casa grande: 2 casas entresoladas y 1 accesorias	Callejón de San José de Gracia	506
Varios inquilinos	Casa chica: 6 accesorias y 1 corral	Barrio de la Santísima Trinidad	210
Varios inquilinos	Casa grande: 1 tienda con sus altos, 2 casas con sus tiendas, 1 casa principal, 4 aposentos (1 aposento alto con recamara y 1 cuarto alto)	Acequia Real	685.5
<b>TOTAL=</b>			<b>3,300.5</b>
<b>1786</b>			
<i>Arrendatario</i>	<i>Descripción del inmueble</i>	<i>Ubicación</i>	<i>Renta Anual (en pesos)</i>
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

<sup>238</sup>AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Fojas: 19,47,48,50,52.

Don Antonio Padilla	Casa grande	Calle de San Felipe Neri	425
Don Tomás Manuel Saldo	Casa	Calle de don Juan Manuel	1,250
<b>Subtotal (casas grandes)=</b>			<b>4,127</b>
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
<b>Subtotal (casas chicas)=</b>			<b>1,170</b>
<b>TOTAL=</b>			<b>5,297</b>

**Fuente.**

1718-1721. AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7, Foja 43-75.

1786. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Fojas: 5, 19, 36, 47, 48, 50, 51, 52.

**B.- Casas de vecindad.<sup>239</sup>**

A diferencia de las casas principales, las casas de vecindad empezaron a proliferar en el siglo XVIII debido a la gran demanda de vivienda así como por la necesidad de alojamiento barato que pudiera satisfacer las necesidades de hospedaje de los sectores más bajos de la sociedad.

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

---

<sup>239</sup> 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,

aumento de la demanda de vivienda, lo que hizo que se construyeran o adaptaran nuevas casas de tipo plurifamiliar. 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 disminuyeron considerablemente dentro de la ciudad de México hasta el siglo XIX.<sup>240</sup>

Las vecindades ocuparon amplios terrenos y alojaron a una numerosa población con miras al mejor aprovechamiento del espacio,<sup>241</sup> provocando una gran variedad de viviendas, como eran los cuartos, las covachas, jacales, caballerizas, cocheras, viviendas, accesorias, que se utilizaban como viviendas de familias enteras.<sup>242</sup>

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 era el agua potable, letrinas o comunes.

A juzgar por los datos que ofrece la contabilidad del convento de San Bernardo, sus primeras casas de vecindad datan de la década de 1720. Este tipo de casas habitacionales eran sus predilectas y en 1786 el convento contaba con 27 vecindades (67.5%) de las 40 propiedades que

---

véase en el apéndice III, la tabla 6. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda (Templos y Conventos)*, Legajo 2380.

<sup>240</sup> Por ejemplo, en 1786 tenía como responsables de la renta a 400 personas, sin embargo, estas podrían haber habitado las viviendas con sus familias, por lo que la cifra aumentaría considerablemente. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4. Y si comparamos esta cifra con los 17 inquilinos que aparecen en 1701, vemos que hay una tangible diferencia. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

<sup>241</sup> Estos solares o terrenos podían llegar a medir de 1,500 a 2,000 metros. Gonzalbo Aizpuru, Pilar. "Familias y viviendas...Op. Cit. p.84.

<sup>242</sup> Véase plano 1 y 2 del apéndice III.

arrendaba.<sup>243</sup> Aunque en este año de 1786, registró una gran cantidad de vecindades, fue en el periodo de 1718 a 1721 cuando el convento empezó a administrar sus dos primeras vecindades.<sup>244</sup>

Las casas de vecindad, que se encontraban dentro de la traza, tenían dos pisos, aunque también las había entresoladas, que estaban integradas por varias viviendas, cuartos independientes (bajos y altos que por lo regular medían 24 varas cuadradas ó -20m<sup>2</sup>-),<sup>245</sup> accesorias (por la parte exterior), pasadizos, covachas (que se ubicaban bajo el hueco de la escalera interior),<sup>246</sup> cocheras y caballerizas (para los carruajes<sup>247</sup>), entresuelos, y jacales (de madera o adobe con techos de paja).<sup>248</sup>

La renta de las viviendas al interior de las vecindades podía diferir, por ejemplo, las accesorias tenían una renta de 1 ó 2 pesos a 8 pesos e incluso, 12 mensuales, de 5 a 10 pesos para

---

<sup>243</sup> 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 cuantas), ubicadas, junto a las que están en la rinconada de las rejas de San José de Gracia (véase en el apéndice III, 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.

<sup>244</sup> Estas casas de vecindad eran pequeñas en comparación a las de finales del siglo, situación que se puede explicar ya que a principios del siglo, los conventos se interesaron solamente en las casas solas. AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7.

<sup>245</sup> 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...Op. Cit.

<sup>246</sup> 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, Lombardo de Ruiz Sonia, González Angulo A. “La vivienda en una zona al sur-oeste...Op. Cit. pp.122-123. 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.

<sup>247</sup> Por lo regular estaban en patios interiores.

<sup>248</sup> Las vecindades contaban con cuartos y viviendas, desde las más humildes hasta las de mediana calidad, algunos no eran habitados por estar infectados 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

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 de estos espacios permanecían desocupados por el mal estado en el que se encontraban.<sup>249</sup> 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.<sup>250</sup>

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 principales, en caso de que existieran.<sup>251</sup> 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.<sup>252</sup> En el interior de la parte baja se encontraban los cuartos<sup>253</sup> y al 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

---

aunque se llegaban a alquilar, se mudaban pues habían observado el defecto. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1032, Expediente 8, Foja 31.

<sup>249</sup> Estas cantidades se rescataron de las cuentas del convento de mediados y finales del siglo XVIII.

<sup>250</sup> Lavrin, Asunción. “La riqueza de los conventos...Op. Cit. 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. 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.

<sup>251</sup> de la Torre V., Guadalupe, Lombardo de Ruiz Sonia, González Angulo A. “La vivienda en una zona al sur-oeste...Op. Cit. pp.120-121. 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.

<sup>252</sup> Véase apéndice III, plano 1.

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.<sup>254</sup> También en las escaleras, pasadizos y pasillos, se encontraban “cuartuchos”, habitaciones de ínfima categoría, en las que se acomodaban gran número de personas.<sup>255</sup>

Tomando como ejemplo el año de 1786, cuando el convento mostró una clara predilección por este tipo de propiedades, observamos que eran 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 Trinidad,<sup>256</sup> o las muy grandes que podían tener tres accesorias y 36 cuartos bajos.<sup>257</sup> Había ocasiones que se tenían hasta ocho casas de vecindad en un mismo barrio, éste es el caso del llamado barrio indio de San Pablo,<sup>258</sup> donde se albergaba a una gran cantidad de personas, las cuales por lo regular 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,<sup>259</sup> cuando hacían esquina de una calle.<sup>260</sup>

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

---

<sup>253</sup> 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...Op. Cit. p.82.

<sup>254</sup> Muriel, Josefina. “La habitación plurifamiliar...Op. Cit. p. 275.

<sup>255</sup> Véase en el apéndice III plano 1 y 2.

<sup>256</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Foja 7,8.

<sup>257</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Foja 26-30. Véase como ejemplo en el apéndice III el plano 1 y 2.

<sup>258</sup> Recordemos que estaba prohibido construir en los barrios de 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 práctica esto no se cumplió, pues muchos construyeron viviendas en estos barrios con el fin de arrendarlas.

<sup>259</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Fojas: 7, 19-33.

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.<sup>261</sup>

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.<sup>262</sup> Aunque, por los problemas que presentaba su administración, no fueron muy recomendadas en 1766.<sup>263</sup>

En los planos **1, 2 y 3 del apéndice III**, se ven varias vecindades que incluimos para una mejor ejemplificación y aunque no corresponden a las propiedades del convento, podemos observar como las diferentes viviendas están ubicadas de forma continua con la finalidad de aprovechar cualquier mínimo espacio. Además de esto, los planos muestran la gran cantidad de cuartos (distribuidos por uno o dos patios) que podían conformar estas vecindades.

### ***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,

---

<sup>260</sup> Véase en el apéndice III, la tabla 4.

<sup>261</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Fojas: 7, 19-33.

<sup>262</sup> Von Wobeser, Gisela. “Alternativas de inversión...Op. Cit. p.92.

<sup>263</sup> Ibid. pp.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 la 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 Núñez de Villavicencio y el notario de secuestros Antonio Pablo Montes) a solicitud del tribunal de la Inquisición. En el estudio los especialistas coincidieron en que la mejor inversión de la época, era el arrendamiento de inmuebles, en segundo lugar, los préstamos mediante el depósito irregular y que los préstamos mediante censos eran desventajosos.

colegios y conventos.<sup>264</sup> 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, y acceso privado, sus ocupantes de estas tenían una gran independencia.<sup>265</sup>

*Las Casa-tienda (comerciales)* contaban con casas habitación sobre las accesorias, sostenidas por grandes portales que sobresalían veintiún pies. Arriba se encontraban las 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.<sup>266</sup> Por lo regular se ubican en la esquina, con puerta hacia ambas calles.<sup>267</sup>

---

<sup>264</sup> En el plano 2 y 3 del apéndice III, se puede ver una muestra de la fachada que presentaban los edificios con accesorias y su distribución dentro del edificio.

<sup>265</sup> 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.

<sup>266</sup> 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 veintiún pies más al frente con la condición de prolongar casas-habitación sobre ellos y dejando la parte baja para el comercio. Tenemos el

*Las accesorias, casas-taller*<sup>268</sup> 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 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.<sup>269</sup> 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 sólo algunos oficiales vivían en cuartos independientes de la accesoria (según el gremio, pues algunos sí podían rentar otro tipo de vivienda para vivir).<sup>270</sup>

---

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 semirrodados de agua”. Muriel, Josefina. “La habitación plurifamiliar...Op. Cit. p. 274.

<sup>267</sup> de la Torre V., Guadalupe, Lombardo de Ruiz Sonia, González Angulo A. “La vivienda en una zona al sur-oeste...Op. Cit. p.123.

<sup>268</sup> Ibid. pp.31, 139. 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 las calles aledañas a la plaza mayor, cuya ubicación originalmente se había restringido al perímetro del mercado del Parián.

<sup>269</sup> 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 mitad del XIX.

<sup>270</sup> 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, Lombardo de Ruiz Sonia,

Para el caso de las accesorias del convento de San Bernardo, algunos inquilinos rentaban alguna accesorio 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 Leguízamo.<sup>271</sup> También algunas accesorias eran alquiladas por personas que sin vivir en el edificio, tenían allí su negocio; como Josefa Ferrer<sup>272</sup> que alquilaba una de las cuatro accesorias que tenía la casa ubicada en la calle de cocheras número 22, por la cantidad de 20 reales al mes.<sup>273</sup> 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 Leguízamo, 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 5.5 pesos, la segunda en 12 pesos, la tercera en 2.5 pesos y la cuarta en 3 pesos.<sup>274</sup> 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.

---

González Angulo A. “La vivienda en una zona al sur-oeste...Op. Cit. pp.132-133, 135. También los sastres podían rentar una vivienda a parte de la accesorio, mientras que los oficiales, en su mayoría, debían rentar un cuarto.

<sup>271</sup> 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 III, el plano 7.

<sup>272</sup> 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 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.

<sup>273</sup> 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 III, la tabla 4.

<sup>274</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

## **CAPITULO VI. Evolución de los ingresos por arrendamiento: 1656-1805.**

### 1.- Evolución de la inversión en bienes inmuebles por parte del convento de San Bernardo en la segunda mitad del siglo XVII.

El convento de San Bernardo recibió como parte del fondo de su fundación, unas casas, que las utilizó para construir el convento, y otras que destinó al arrendamiento, aunque en los primeros años, el arrendamiento de los inmuebles no representaba una cantidad considerable en sus ingresos.

Las tres casas con las que contó desde su fundación las mantuvo durante más de dos siglos, hasta mediados del siglo XIX cuando se dan las leyes de desamortización por el Estado. El convento además, se interesó en adquirir otras propiedades con la finalidad de arrendarlas, lo cual ya es visible en las últimas décadas del siglo XVII, si bien la adquisición y construcción de inmuebles se intensificó en la segunda mitad del siglo XVIII.

Durante el siglo XVIII se registraron cambios con respecto a la centuria anterior. Primero, como ya se señaló, las propiedades dejaron de ser de tipo unifamiliar, y el convento se interesó por las vecindades, capaces de albergar a un gran número de familias. Segundo, la inversión de capital en este ramo fue superior a lo invertido en crédito, y por consiguiente, y tercero, el número de propiedades fue mayor en comparación al del siglo XVII.

Antes de presentar los ingresos del convento por el arrendamiento de bienes inmuebles es necesario señalar que el valor de la mayoría de las propiedades del convento ha sido calculado a partir de la renta anual, para lo cual se ha considerado que la propiedad se rentaba al 5% de su

valor, cifra que comúnmente se maneja entre los especialistas.<sup>275</sup> Sin embargo este 5% no puede ser utilizado estrictamente, ya que como se presentará más adelante, tenemos información para inferir que este porcentaje pudo ser mayor o menor.

#### **a).- Ingresos por arrendamiento en la segunda mitad del siglo XVII.**

En 1656 el convento tenía tres casas que le proporcionaban un ingreso de 864 pesos anuales y, según las cuentas de 1682, estas mismas tres casas le producían una renta de 1,872 pesos, sin poder determinar a qué se debió este incremento.

Aunque hay un aumento en la renta, no hay incremento en el número de inmuebles. Esto se mantiene hasta la década de 1680, cuando empiezan a adquirir propiedades que destina al arrendamiento, logrando acumular a fines de la centuria, 7 propiedades que le producían una renta anual de 2,612 pesos con 1 real.<sup>276</sup>

Las cuentas de las últimas dos décadas del siglo XVII, muestran que el convento adquirió cuatro propiedades nuevas además de las tres que ya tenía desde 1656 y administraba desde su fundación (1636). Estas propiedades le producían al convento 1,454 pesos con 1 real de renta anual. (Véase cuadro 1).

---

<sup>275</sup> La misma María Dolores Morales, desde 1976, señala que capitalizando la renta anual al 5%, es un indicador real del valor de una finca, ya que señala que el valor predial era dudoso. Morales, María Dolores. "Estructura urbana y distribución...Op. Cit. p.365.

<sup>276</sup> A pesar de que en las cuentas de 1701 se registran 9 propiedades, y una renta anual total de 2,965 pesos. Los registros de 1689 a 1701 contabilizan solamente 7 y no nueve como se registra en 1701, es decir, los registros no coinciden. Tal vez una de las explicaciones, que se mencionaran más adelante, es que dos propiedades a espaldas del convento, llegaban en algunos momentos a entrar en clausura. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

**Cuadro 1.**  
**Cuadro del valor y renta de cada una de las propiedades de 1689 a 1701.**

Propiedades #	Renta anual total en pesos
1	60
2	60
3	270
4	24
5	1,038
6	300 pesos con 1 real
7	860
<b>Total</b>	<b>2,612 pesos con 1 real</b>

**Fuente.** AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 2368, Expediente 1.

Entre 1656 y 1701 los ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles se incrementaron de forma considerable ya que en 1656 se obtenía una renta de 864 pesos, mientras que en 1701 ingresaban al convento por este rubro 2,612 pesos con 1 real. Según las cifras, los ingresos por arrendamiento se triplicaron.

A pesar de que durante la segunda mitad del siglo XVII subieron los ingresos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, no llegaron a compararse con las rentas de los censos y los depósitos. Incluso en el periodo de 1689 a 1701, de los ingresos totales del convento por estos dos rubros, tan sólo el 16.76% corresponde al arrendamiento de propiedades, mientras que el otro 83.24%, provenía de los réditos de censos y depósitos. (**Véase cuadro 2**). Tendencia, como ya se mencionó, que se mantuvo hasta mediados del siglo XVIII.

**Cuadro 2.**  
**Ingresos anuales derivados del arrendamiento de propiedades y créditos a favor del convento en el siglo XVII.**

<b>Año</b>	<b>Ingresos por arrendamiento</b>	<b>%</b>	<b>Réditos de censos y depósitos</b>	<b>%</b>	<b>Total de ingresos</b>
1656	864	12.14	6,250	87.86	7,114
1669 <sup>a</sup> 1671	144 <sup>a</sup>	2.24	6,300	97.76	6,444
1682	1,872	21.15	6,975	78.85	8,847
1689 a 1701	2,612 pesos con 1 real	16.76	12,970 pesos con 2 reales	83.24	15,582 pesos con 3 reales

A. Esta disminución tal vez se deba a que en algunas cuentas aparecen las 2 propiedades que estaban a espaldas del convento como las que se “metieron a la clausura del convento...” por lo que tuvieron que “haber cesado el arrendamiento”.<sup>277</sup>

Fuente.

1656. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

1669-1701. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1221, Expediente 3.

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

1689-1701. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

**2.- Evolución en la inversión en bienes inmuebles por el convento de San Bernardo en el siglo XVIII.**

Entre 1656 y 1786 la contabilidad del convento muestra una tendencia clara y creciente a invertir en inmuebles.

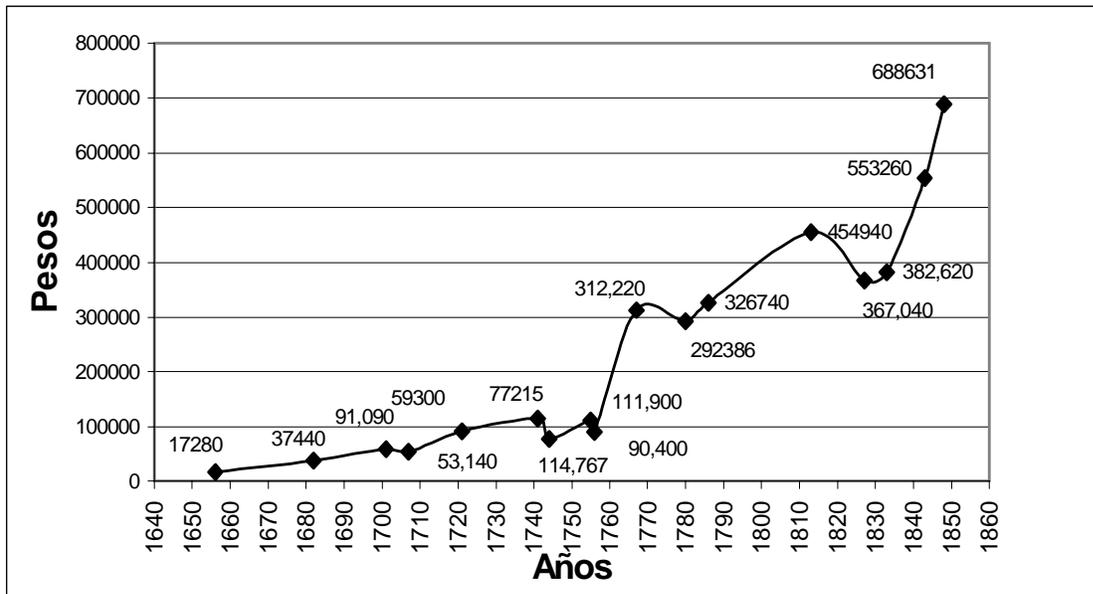
En 1656, la renta anual de sus 3 propiedades ascendía a 864 pesos y en 1786 las 40 propiedades con que contaba le proporcionaban 16,337 pesos.<sup>278</sup> El peso de los ingresos por arrendamiento también cambió significativamente entre un siglo y otro. En 1656, el alquiler de inmuebles

<sup>277</sup> De acuerdo a los informes del mayordomo, las 2 propiedades que estaban a espaldas del convento entraban en clausura por disposición del Arzobispo, por lo que en ese tiempo se dejaban de arrendar. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1, Fojas: 300.

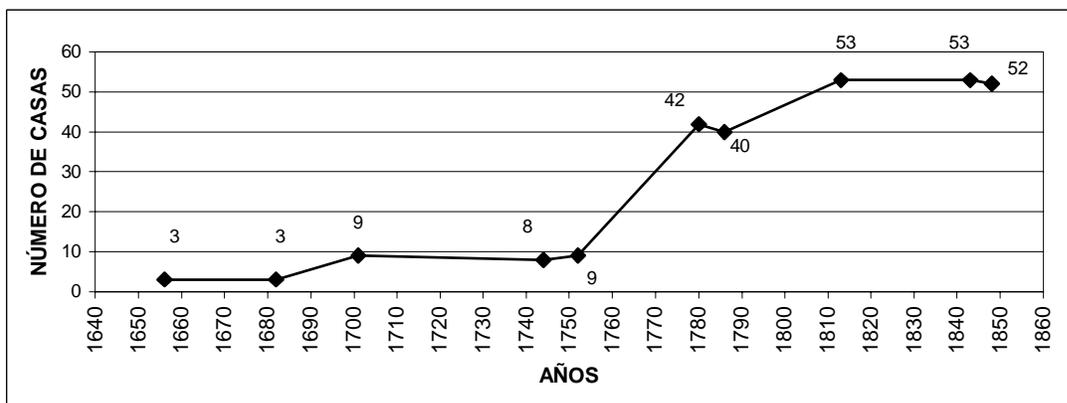
<sup>278</sup> En 1843, el valor de sus propiedades se estimaba en 553,260 pesos. Además de los datos de 1843, tenemos los levantados por el gobierno en 1856 en el momento de la Desamortización de bienes inmuebles,<sup>278</sup> los cuales nos muestran que en ese año, las propiedades a favor del convento son 54, estimadas en un valor de 605,250 pesos, por lo que si lo comparamos con los datos de 1843, se puede ver que existe un aumento de 51,990 pesos en tan sólo 13 años. Noticias de las fincas pertenecientes a corporaciones civiles y eclesiásticas del Distrito de México, 1856, Establecimiento tipográfico de Vicente G. Torres, calle de San Juan de Letran número 3. (Véase gráfica 1 y 2).

significaba el 10.8% de las rentas que obtenía (incluyendo los censos y depósitos). Para el periodo de 1682 a 1756 estos ingresos subieron a un 20%, y desde 1780 los ingresos alcanzaron el 60% del total de sus inversiones. (Véase gráfica 1 y 2).

**Gráfica 1**  
Inversiones en bienes raíces por el convento de San Bernardo



**Gráfica 2**  
Número de propiedades del convento de San Bernardo



En estas dos gráficas vemos que el convento de San Bernardo incrementó el número de propiedades además de los ingresos, al menos nominalmente.

De hecho, a juzgar por los datos que se muestran en las gráficas 1 y 2, se observa que ya desde finales del siglo XVII se inicia una tendencia en la adquisición de propiedades,<sup>279</sup> tendencia que se hace más acusada a partir de mediados del siglo XVIII y que continúa incluso durante la primera mitad del siglo XIX.

En 1721 el convento arrendaba ocho propiedades que le proporcionaban una renta anual de 4,554 pesos. En 1744, según las cuentas del convento, observamos una disminución, tanto en el número de propiedades como en el valor total de ellas. En este año son siete las propiedades con las que contaba y le proporcionaban 3,861 pesos de renta,<sup>280</sup> una disminución del 15.23% con respecto a la cuenta anterior. Según los registros del convento, las propiedades en 1744 se encontraban en mal estado, por lo que la ubicada en el barrio de San José de Gracia se dio por perdida el 13 de marzo de 1741 por considerarse inhabitable.<sup>281</sup> Esto explica la disminución de una propiedad de 1721 a 1744.<sup>282</sup>

11 años después de este registro, observamos que hay un aumento de 3 propiedades, lo que nos permite afirmar que a partir de la década de 1750 empieza un crecimiento en la adquisición de propiedades por el convento.

---

<sup>279</sup> Como ya se mencionó en la parte que corresponde al siglo XVII, 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 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. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda (Templos y conventos)*, Legajo 2368.

<sup>280</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3.

<sup>281</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, Expediente 3, Foja 12 y 13.

<sup>282</sup> Para la década de 1740 tenemos el dato de 1741, sin embargo lo tomamos con cautela, ya que después de contabilizar los totales de las rentas obtenidas en este año y de calcular el valor de las propiedades, nos dio como resultado 114,766 pesos de 8 propiedades, cantidad que se dispara si la

En 1755 las 11 propiedades que tenía el convento le proporcionaban un ingreso anual de 5,595 pesos,<sup>283</sup> cantidad que muestra el claro crecimiento en la inversión de este rubro. En menos de 12 años el convento obtiene otras nueve propiedades, por lo que en 1767 tiene 20 en total, integradas por 31 casas que le proporcionaban una renta de 15,611 pesos. Aquí es importante señalar que a partir de este año identificamos que cuando se registran las posesiones en las cuentas del convento, no quiere decir que cada una de ellas sea una casa, sino que se puede considerar a varias casas como una posesión por el simple hecho de encontrarse ubicadas en la misma calle o por estar contiguas (en ocasiones separadas por una puerta), así como por estar en el mismo barrio.<sup>284</sup>

En el año de 1786 las cuentas solamente registraban un aumento de dos posesiones, a diferencia de 1767, por lo que a partir de ello, podemos observar que fue en el periodo de 1755 a 1767 cuando se da el mayor incremento en la adquisición de propiedades. En este periodo alcanza a obtener 31 casas de las 54 que se registran en 1856, que es el último registro de las propiedades del convento de San Bernardo. Y si tomamos en cuenta todo el periodo de actividad económica del convento, tenemos que de 1755 a 1786 adquirió el mayor número de propiedades, pues en esos 31 años el convento administraba 40 casas, 14 menos de las que tuvo en total.

Estas 22 posesiones registradas en 1786, incluían 40 casas, que como se verá más adelante tenían diferentes funcionalidades como viviendas.

Si comparamos el número de propiedades de 1744 - año en que empieza a cambiar la tendencia que se mantenía desde el siglo XVII -, y la renta obtenida de todas ellas con el de 1786 en donde en total tenía 22 propiedades con un ingreso de 16,337 pesos,<sup>285</sup> tendríamos que en los

---

comparamos con la de 1744, por lo que preferimos no considerarla pues la información de estas cuentas no nos dan datos para explicar este aumento. AGNM, *Templos y convento*, Legajo 293, Expediente 4.

<sup>283</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 49, Expediente 1.

<sup>284</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 57.

<sup>285</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

42 años entre una fecha y otra se registró un aumento del 423.15%, o, dicho en otros términos, un incremento del 100% cada diez años.

En el **cuadro número 3** se agrupan los datos que se obtuvieron sobre el valor de las propiedades del convento en diferentes años entre 1656 y 1856. El valor total de las propiedades se ha obtenido de capitalizar la renta al 5%, que como ya se mencionó, es el porcentaje que es considerado habitualmente en la época.<sup>286</sup> Se encierran entre corchetes, las cifras que se han calculado.<sup>287</sup>

- Cuadro 3 -

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

<b>Año</b>	<b>Número de casas</b>	<b>Renta anual (pesos)</b>	<b>Valor total estimado (pesos)</b>	<b>Fuentes</b>
1656	3	864	[17 280]	1
1682	3	1,872	[37 440]	2
1701	9	2,965	[59 300]	2 <sup>3</sup>
1707	?	[2,657]	53 140	A4
1721	8	4,555	[91,090]	B5
1741	8	5,738	[114,767]	C6
1744	8	3,860.75	[77 215]	37
1755	11	5,595	[111,900]	D8
1756	?	[4,250]	90 400	A9
1767	?	[10,056]	201 120	A10
1767	31	15,611	[312,220]	E11
1780	42	14,619.3	[292 386]	412
1786	40	16,337	[326 740]	513
1805	54			5 A14
1813	53*	[22,747]	454 940	615
1827	53	18,352	367,040	F16
1833	54	19,131	[382,620]	G17
1843	53	27,663	[553 260]	718
1848	52	[34, 431.55]	688 631	819
1856	54	[30,263]	605,250	H20

\*Algunas de estas casas se estaban construyendo desde 1786, pues las cuentas muestran que en ese año se estaban “labrando” varias casas (desconocemos cuantas). 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

<sup>286</sup> Aunque hay datos para afirmar que algunas propiedades obtenían más del 5% de renta, hemos considerado tomar este 5% para calcular el valor de todas las propiedades, por no contar con los datos suficientes para todas las posesiones para establecer el porcentaje adecuado.

<sup>287</sup> El valor por el que el convento obtuvo algunas propiedades se maneja en el apartado del arrendamiento de bienes inmuebles durante el siglo XVII.

Miguelés, junto con 2 accesorias en sus bajos. AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda (Templos y Conventos)*, Legajo 2381.

## FUENTES.

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

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

3 AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda (Templos y Conventos)*, Legajo 2368.

4, 9, 10 1707, 1756, 1767. Lavrin, Asunción. “La riqueza de los conventos...Op. Cit.

5 AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177 Expediente 7.

6 Este dato hay que tomarlo con cautela pues como ya se mencionó arriba es una cantidad que se dispara, pero que sin embargo aparece en los registros del convento. AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 293, Expediente 4.

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

8 AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 49, Expediente 1.

11 AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 57.

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

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

14 AGNM, *Templos y Conventos*, Legajo 69.

15 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.

16 Memoria que el secretario de Estado y del Despacho Universal de Justicia y Negocios Eclesiásticos. “Memoria general que manifiestan los Conventos de Religiosas existentes en los Estados Unidos Mexicanos, lugar en que están situados. Prelados, á que están sujetos, número de Monjas, Niñas y Criadas, fincas y sus productos anuales, capitales corrientes y suspensos que tiene cada uno en el presente año de 1827”.

17 Memoria que el secretario de Estado y del Despacho Universal de Justicia y Negocios Eclesiásticos. “Memoria general que manifiestan los Conventos de Religiosas existentes en los Estados Unidos Mexicanos, lugar en que están situados. Prelados, á que están sujetos, número de Monjas, Niñas y Criadas, fincas y sus productos anuales, capitales corrientes y suspensos que tiene cada uno en el presente año de 1833”.

18 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.

19 Datos del padrón de 1848 en: Dolores Morales, María. “La desamortización y su influencia...Op. Cit. 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, según esta fuente, el convento de San Bernardo era el contribuyente número 32, por orden de importancia, de la ciudad, y el número 13 de los conventos de religiosas: Sánchez de Tagle, Esteban (ed). *Padrón de frentes*, UNAM, México, 1997.

20 Noticias de las fincas pertenecientes a corporaciones civiles y eclesiásticas del Distrito de México, 1856, Establecimiento tipográfico de Vicente G. Torres, calle de San Juan de Letran número 3.

Como se ve en el **cuadro 3**, el incremento más considerable en la adquisición de inmuebles se da desde el año de 1755, año para el que el ingreso anual total de los inmuebles supera los 5,595 pesos.

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,<sup>288</sup> la cual estaba embargada. La otra casa, que se encontraba en la villa de Tacubaya era entresolada y contaba con una pequeña huerta.<sup>289</sup> Aunque no se menciona el motivo de su separación del convento, es probable que haya influido el hecho de encontrarse fuera de la ciudad. Por lo que si consideramos esto, tenemos que de 1767 a 1786 adquirió cuatro posesiones. En este periodo se deshizo de dos, registrando en total 22 posesiones (pues en ese tiempo adquirió 4).

### **3.- Problemas y pérdidas de rentas. 1656 a 1786.**

En la segunda mitad del siglo XVII, el convento registró pérdidas en el arrendamiento de inmuebles. Las causas eran varias. Algunas propiedades no se rentaban por estar en malas condiciones a consecuencia del uso, de los temblores telúricos, o por las inundaciones. A esto se sumaba el tipo de material con el que estaban construidas, que era un material muy endeble y no permitía una mayor duración.<sup>290</sup> La ubicación de las propiedades también influyó, ya que si no se encontraban cerca del centro de la ciudad, no eran atractivas para rentarlas.

Por ultimo, otro motivo que impedía el arrendamiento de las propiedades que se encontró en las cuentas, eran las supersticiones que imperaban en la sociedad ya que de acuerdo a los registros del mayordomo, había algunas viviendas que se

---

<sup>288</sup> Véase en el apéndice III, el plano 1.

<sup>289</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 269, Expediente 30, Fojas: 15, 66.

<sup>290</sup> Además de este problema, en el siglo XVIII había una gran insalubridad por lo que era difícil arrendar algunas viviendas.

mantuvieron desocupadas por varios meses o años, “por que decían andaba cosa mala”,<sup>291</sup> evitando el arrendamiento.

La mayoría de las propiedades tenían “huecos” ya que desde que un inquilino desocupaba la vivienda y la alquilaba otro, podían pasar varios meses. Por ejemplo: una casa, que tenía el convento en la calle del Puente de Leguizamo, la rentó a Pedro de Talavera por 150 pesos al año, desde el 4 de julio de 1689 al 4 de julio de 1696, pero después de que éste la desocupó estuvo deshabitada 23 meses, y fue hasta el 7 de junio de 1698 cuando la rentó a doña Juana de Salazar por diez meses, sin embargo, hubo una disminución en la renta de 30 pesos. La justificación que se presenta de esta rebaja de la renta y del tiempo que tardó en arrendarse fue a que “...decían andaba cosa mala”. Una vez que esta inquilina la desocupó, estuvo deshabitada otros 5 meses con 12 días. Esta propiedad tuvo a 3 inquilinos en un periodo que iba desde el 4 de julio de 1689 al 20 de octubre de 1701. Y en total tuvo un “huevo” de 28 meses con 12 días.<sup>292</sup>

Cabe mencionar que estos huecos que tenían las propiedades debían de ser justificados ya que de no ser así, el mayordomo debía de cubrir el importe de la renta correspondiente por el tiempo que no produjeron ingresos al convento. Aquí, se encontraron varios casos en que el mayordomo tuvo que cubrir la renta de la vivienda, por que no presentó justificación. En 1701, por ejemplo el mayordomo

---

<sup>291</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 2368, Expediente 1, Foja: 301, 305.

<sup>292</sup> Estas casas tenían más huecos a diferencia de las casas de vecindad que adquirió a mediados del siglo XVIII, ya que estas tenían una mayor demanda que las casas solas.

respondió por una vivienda que estuvo deshabitada por 23 meses, cuya renta ascendía a 287 pesos con 4 reales.<sup>293</sup>

Hubo otras casas que estuvieron desocupadas por periodos de 6 meses a 2 años con 9 meses; y aunque en algunas de ellas se desconoce la razón es importante señalar que estos huecos representaron una pérdida considerable en los ingresos del convento. Así, entre 1689 y 1701 el mayordomo debió cobrar la cantidad de 14,938 pesos con 4 reales y 6 granos, sin embargo, por los “huecos” y por la falta de pago de algunos inquilinos, tan sólo cobró 13,564 pesos con 6 granos, por lo que el convento dejó de percibir 1,374.5 pesos, lo que significaba el 9.2% de los ingresos esperados. (Véase cuadro 4).

**Cuadro 4**  
**Ingresos de rentas de arrendamientos de 1656 a 1701.**

<b>Años</b>	<b><i>Debido cobrar</i></b>	<b>Cobrado</b>	<b>No cobrado</b>
1656	601 pesos	584 pesos	17 pesos
1669-1671	268 pesos	268 pesos	0
1682	156 pesos	156 pesos	0
1689-1701	14,938 pesos con 4 reales y 6 granos	13,564 pesos con 6 granos	1,374 pesos con 4 reales

Si observamos el **cuadro 4**, vemos que desde que el convento empezó a arrendar sus propiedades registró varios casos en los que no logró obtener los ingresos correspondientes de cada propiedad, si bien no representaron una pérdida fuerte que ocasionara alteraciones graves a la contabilidad del convento, ya que su prioridad en esos años fue la inversión de grandes cantidades de dinero mediante el otorgamiento de censos y depósitos.

---

<sup>293</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 2368, Expediente 1, Foja: 300-301.

Para el siglo XVIII el problema se sigue presentando, ya que a pesar de que se estimaba obtener una renta anual del 5% del valor de las propiedades, éste podía variar pues algunos cuartos o viviendas no eran ocupados, por lo que el ingreso disminuía.<sup>294</sup> En ocasiones las casas se adaptaban para poder dar albergue a más inquilinos, ya que durante el siglo XVIII la ciudad no creció,<sup>295</sup> además la demanda de vivienda aumentó a consecuencia de la gente que emigró del campo a la ciudad.<sup>296</sup> Por estos motivos no se puede hacer una estimación estricta del 5%, aunque así se use frecuentemente.<sup>297</sup>

Las viviendas que presentaban más problemas de administración eran las casas de vecindad. 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

---

<sup>294</sup> En AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

<sup>295</sup> 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...Op. Cit. p.184-185.

<sup>296</sup> 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 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.

<sup>297</sup> 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...Op. Cit. p.95. Por lo que, cuando se hace la estimación del 5%, se piensa en una compensación entre casas solas y de vecindad.

inquilinos deudores en cuartos de sus casas, llegando a destinar varios para guardar dichas prendas.<sup>298</sup> Asimismo realizaba una lista de todos aquellos inquilinos por “... estar algunos deudores insolventes y otros dudosos sus pagos”.<sup>299</sup> Los inquilinos que ya habían acumulado 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.<sup>300</sup> A todo esto se sumaba la ineficiente labor de algunos 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).<sup>301</sup> La falta de pagos, resultaba una pérdida de ingresos al convento, 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

---

<sup>298</sup> 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. El administrador Don Francisco Antonio de Miera llegó a listar artículos de todo tipo, como: anillos con diamantes, aretes de oro y 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 III, la tabla 5.

<sup>299</sup> En la cuenta de 1767 se realizó una lista en donde aparecen 36 inquilinos que tenían más deudas, las cuales sumaban 231 pesos. Aparecen como deudores insolventes y dudosos. AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 57.

<sup>300</sup> Según María Dolores Morales, los conventos eran más tolerantes en el cobro de rentas atrasadas a diferencia de los particulares que también arrendaban viviendas. Morales, María Dolores. “Estructura urbana y distribución de la propiedad...Op. Cit. pp.401-402

<sup>301</sup> Lavrin, Asunción. “La riqueza de los conventos...Op. Cit. p.112.

mucha gente pobre no tenía para comer y mucho menos para pagar la renta del cuarto que estaban ocupando.<sup>302</sup>

Una de las medidas adoptadas por el convento de San Bernardo durante los últimos años del siglo XVIII y primera mitad del siglo XIX fue emitir una especie de contrato-recibo que se les otorgaba aquellos inquilinos que rentaban una vivienda de bajo costo. A diferencia de las viviendas que tenían un alquiler elevado y que eran alquiladas por medio de un contrato en presencia de un notario, los “contratos-recibos” eran una forma de garantizar el pago de las rentas. La información que incluían principalmente era el nombre del inquilino, ubicación y valor de la renta de la vivienda, así como el nombre, oficio y dirección del fiador del inquilino (que era el responsable de saldar la deuda en caso de que existiera cualquier falta de pago). Esto le permitió al convento tener una mayor seguridad en cuanto al cobro de la renta mensual de cada una de sus propiedades.<sup>303</sup>

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 eran 16,337 pesos.<sup>304</sup> Algunas de estas piezas estaban desocupadas porque la renta era elevada, otras veces por el mal estado que

---

<sup>302</sup> 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 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 Morfín, Lourdes. *La desigualdad ante la muerte en la ciudad de México. El tifo y el cólera*, Siglo XXI, México, 1994.

<sup>303</sup> Se pueden ver ejemplos de estos contratos-recibos **en el apéndice III, tabla 6.**

<sup>304</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

presentaban,<sup>305</sup> o por las supersticiones de la sociedad, ya que algunas propiedades se mantuvieron desocupadas “...por que decían andaba cosa mala”,<sup>306</sup> así como por presentarse problemas que estaban fuera de su alcance como lo era el estar a un lado de una tocinería, la cual provocaba una insalubridad en la vivienda,<sup>307</sup> o simplemente porque algunos cuartos eran ocupados por las caseras que no pagaban renta.<sup>308</sup> (Véase cuadro 5).

- Cuadro 5 -

**Grado de ocupación de las 22 propiedades que arrendaba el convento de San Bernardo en 1786<sup>309</sup>**

<i>Tipo de bien</i>	<i>Número de bienes ocupados</i>	<i>Número de bienes desocupados</i>	<i>Porcentaje de desocupación</i>	<i>Total Bienes</i>
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

<sup>305</sup> Algunas estaban infectadas de garrapatas o de piojos de marrano, lo que complicaba rentar 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.

<sup>306</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 2368, Expediente 1, Foja: 301,305.

<sup>307</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7, Foja: 66.

<sup>308</sup> 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 “vecindad” tenían caseras. Sólo las casas que se rentaban completas a una sola persona no tenían caseras. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

<sup>309</sup> Fuente: AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

administración incluían el sueldo del administrador<sup>310</sup> 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 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. Por ejemplo, si vemos la evolución desde el siglo XVII, tenemos que entre 1653 y 1656 los gastos por reparaciones sumaron 1,221 pesos con 1 real,<sup>311</sup> y para 1744 los gastos de “aderezos” de las casas dañadas y reparación, ascendieron a 1,500 pesos,<sup>312</sup> es decir en un sólo año el convento gastó más que en los tres años de la centuria anterior.<sup>313</sup> Otro ejemplo de los gastos en mantenimiento o construcción es el que se realizó a las casas de la calle de Cocheras y del Puente de Leguizamo en 1809, en la casa del doctor Pomposo, y en la casa del señor San Miguel respectivamente.<sup>314</sup> Esta memoria de reparación y de construcción tiene una fecha del 2 de enero hasta el 30 de diciembre (que seguramente duró más tiempo) y tuvo un costo total de 4,030 pesos con 4 reales y 4 granos, incluyendo mano de obra y material.<sup>315</sup>

---

<sup>310</sup> 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 pesos anuales. Staples, Anne. “Mayordomos, monjas...Op. Cit. pp.133-134.

<sup>311</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 649, Expediente 6.

<sup>312</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 1151, expediente 3, foja, 17.

<sup>313</sup> Véase en el apéndice I, las tablas 4,5 y 6.

<sup>314</sup> En esta obra participaron 3 oficiales (con un sueldo de 5 reales el día), 8 peones con un sueldo de 3 reales el día) y 2 carpinteros (a 6 reales el día).

<sup>315</sup> AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2380. En este documento se registra el nombre de los trabajadores, así como el material que fue utilizado. Otro de estos ejemplos es la memoria levantada en 1831 con la finalidad de “...lo erogado en operarios y materiales en la construcción de la obra de elección del convento de San Bernardo”, la cual tuvo una duración de enero a mayo de 1831, en donde

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.<sup>316</sup> Por ejemplo en 1786, el convento de San Bernardo tenía a 247 inquilinos morosos de 400 inquilinos, es decir el 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%.<sup>317</sup>

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 sabe con exactitud si el caso de don José Niño que tenía un atraso de 14 meses (con una deuda de 33 pesos con 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.<sup>318</sup>

---

igual que el documento anterior se lleva un registro semanal de lo gastado en el pago de los trabajadores, así como del material utilizado en toda la construcción. Esta obra, de acuerdo a los datos, originó un gasto de 3,155 pesos con 3 reales. AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 52.

<sup>316</sup> Véase en el apéndice III, la tabla 5. En algunos casos se llevó un riguroso control de aquellas personas que tenían adeudos significativos de la renta, cuyas personas posiblemente no llegarían a saldar su deuda. Este registro consistía en una lista al final de las cuentas de recaudos de rentas por concepto del arrendamiento de las propiedades del convento, con los nombres y el monto de la deuda. AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 57, Foja: 111.

<sup>317</sup> 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 se asentaban al momento de levantar la contabilidad. Tal vez algunos liquidaron sus deudas, o a lo mejor la incrementaron o hubo nuevos deudores.

<sup>318</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4.

Como señalan algunos autores, una de las causas de la falta del pago por el concepto de arrendamiento, pudo haber sido por la inestabilidad de la economía novohispana, así como por 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.<sup>319</sup>

#### **4.- Renta y valor de las propiedades del convento de San Bernardo a partir de su ubicación en la ciudad de México en la segunda mitad del siglo XVII y durante el XVIII.<sup>320</sup>**

Como ya se mencionó, las propiedades que arrendaba el convento de San Bernardo en el siglo XVII, se encontraban situadas al interior de la traza de la ciudad de México. A diferencia de lo que sucedería en el siglo XVIII, éstas estaban más dispersas, sin embargo, se encontraban cerca del convento. Esto representaba una ventaja para el convento y el mayordomo pues con esto se

---

<sup>319</sup> 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 monetarización 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. A esto se suma que entre 1750 y 1780 la Nueva España transfirió al Caribe un promedio anual de tres millones de pesos. la cuantiosa sangría de dinero que implicaban los situados caribeños y las remesas a la península provocaron la bancarrota financiera del virreinato y una escasez de monedas que afectó las transacciones económicas. Florescano, Enrique y Rojas, Rafael. *El ocaso de la Nueva España* (Colección: La antorcha encendida), Clío, México, 1996, p.37.

<sup>320</sup> 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 fabrica, 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. Cada una de estas calles en donde arrendaba viviendas el convento de San Bernardo tiene su historia y su leyenda. Los trabajos que destacan esto son: 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*

tenía un control más efectivo de la administración de los bienes inmuebles. Cuatro, de las siete propiedades, no estaban muy alejadas del convento, ya que la que se encontraba a mayor distancia estaba a sólo 10 calles, mientras que las otras tres se encontraban a espaldas del propio convento. **(Véase plano 6 en el apéndice III).**

Si consideráramos a la ciudad de México como un cuadro dividido en cuatro partes, tendríamos que, el mayor número de propiedades se encontraba en la parte sudoeste, mientras que tan sólo dos propiedades estaban en la parte noroeste de la ciudad de México. **(En el apéndice III, véase plano 6).** Por consiguiente, la parte en donde tenía más propiedades le produjeron mayores ingresos al convento. esto no quiere decir que la cantidad de propiedades iba a la par el las rentas obtenidas, pues como se verá más adelante, en el siglo XVIII, el convento tenía propiedades distribuidas en la ciudad, en donde había zonas con pocas casas que daban mayores ingresos en comparación con las demás. **Cuadro 6.**

**Cuadro 6.**  
**Ubicación de las propiedades del convento en el siglo XVII por cuarteles.**<sup>321</sup>

<b>Calle</b>	<b>Cuartel menor</b>	<b>Cuartel mayor</b>
<b>Puente Leguizamo</b>	<b>15 y 13</b>	<b>4</b>
<b>Puente Quebrado</b>	<b>7</b>	<b>2</b>
<b>Don Juan Manuel</b>	<b>9</b>	<b>3</b>
<b>Aduana vieja</b>	<b>6</b>	<b>2 y 3</b>

**En el cuadro 7, se señala la calle como se conocía en el siglo XVII y la ubicación actual de las propiedades.**

---

*los palacios. Crónica de un patrimonio perdido* de Guillermo Tovar y de Teresa. Véase en el apéndice III, la tabla 2.

<sup>321</sup> Es importante señalar que esta división de cuarteles se dio hasta 1782 en el gobierno de Martín de Mayorga, quien comisionó al oidor Baltazar Ladrón de Guevara para realizar la división con la finalidad de una mayor organización. Pérez Toledo, Sonia. *Los hijos del trabajo...Op. Cit.* p. 32. A pesar de ello, nos permite tener una buena referencia ya que la traza de la ciudad se alteró muy poco durante toda la época colonial.

**Cuadro 7.**  
**Ubicación y nombres de las calles en donde estaban ubicadas las propiedades del convento de San Bernardo en el siglo XVII.**

Número de propiedad	Nombre en el siglo XVII	Nombre actual
<b>1</b>	<b>Don Juan Manuel</b>	<b>República de Uruguay</b>
<b>2</b>	<b>Don Juan Manuel</b>	<b>República de Uruguay</b>
<b>3</b>	<b>Puente de Leguizamo</b>	<b>Apartado</b>
<b>4</b>	<b>Puente de Leguizamo</b>	<b>Apartado</b>
<b>5</b>	<b>Don Juan Manuel</b>	<b>República de Uruguay</b>
<b>6</b>	<b>Puente Quebrado o de Monzon</b>	<b>República del Salvador</b>
<b>7</b>	<b>Aduana vieja</b>	<b>5 de febrero</b>

Resulta difícil, aproximarse al valor de las propiedades del convento, a lo largo de dos siglos.<sup>322</sup> A juzgar por los datos de su contabilidad, las casas principales se alquilaban por sumas que variaron constantemente durante el siglo XVII y XVIII. Por ejemplo si tomamos como muestra algunas casas que el convento conservó durante estos dos siglos, observamos cambios tanto en el valor de la renta como en el de la propiedad. Así, en 1656 el convento tenía tres propiedades en la calle de don Juan Manuel, las cuales en su conjunto le proporcionaban una renta anual de 864 pesos. La renta de estas mismas propiedades en 1682 era de 1,872 pesos, es decir más del doble. En el año de 1786, las mismas casas le producían al convento una renta de 1,910 pesos, observándose un pequeño incremento del 2% (38) en más de 100 años.

---

<sup>322</sup> 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 fabrica, 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. Cada una de estas calles en donde arrendaba viviendas el convento de San Bernardo tiene su historia y su leyenda. Los trabajos que destacan esto son: 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*

Tomando como muestra las cuentas de 1786, podemos ver que de las más de 40 casas que tenía el convento, sus rentas variaban, pues podían ir de 150 hasta 1,250 pesos anuales. Como ya se señaló, la renta dependía de las condiciones y tamaño de la vivienda, así como los servicios con los que contaba, sin olvidar que la ubicación de la casa dentro de la ciudad de México era un factor importante que determinaba el costo de la renta.

Si consideramos la información que nos arrojan las cuentas del convento durante el siglo XVIII, se aprecia cierta estabilidad en cuanto al valor total de la renta anual y mensual durante la mayor parte del siglo. Además, el precio y valor de la renta y de la propiedad registrado en las cuentas del convento, pudo aumentar debido a alguna remodelación o por la construcción de nuevas viviendas en la misma propiedad.<sup>323</sup>

Además, los datos de la contabilidad del convento, no permiten trazar una evolución clara sobre el precio de la vivienda. Por ejemplo, una accesoria que se ubicaba en el callejón de San José de Gracia se rentaba en 1721 a 2.5 pesos, en 1786, esta misma accesoria aumentó 6 tomines (30%) en su precio de renta. En cambio otra accesoria que se alquilaba en la calle de las Gallas por 3 pesos en 1721, en 1786 su precio bajó a 2 pesos, posiblemente por el deterioro sufrido en más de 60 años, pues algunas propiedades no recibieron un mantenimiento adecuado.<sup>324</sup>

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. Las propiedades más cercanas que poseía, eran

---

*los palacios. Crónica de un patrimonio perdido* de Guillermo Tovar y de Teresa. Véase en el apéndice III, la tabla 2.

<sup>323</sup> Tomando un ejemplo de una de las propiedades del convento, tenemos que la casa que se ubicaba en la calle de las Gallas en el periodo de 1718 a 1721 contaba con 24 cuartos y 1 accesoria, mientras que en 1786, a esta misma casa se le aumentaron 3 accesorias, 2 viviendas altas a la calle, y 3 cuartos altos, por lo que la propiedad se dividió y se consideró como 2 casas. AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4 y *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7.

<sup>324</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Fojas, 33,34, 51 y *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7.

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 8**). 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 sólo 7 calles del convento.

- Cuadro 8 -

**Calles y cuarteles en donde tenía casas que arrendaba el convento de San Bernardo en 1786.<sup>325</sup>**

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

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.<sup>326</sup>

<sup>325</sup> Véase en el apéndice I, planos 1 y 2.

Las viviendas localizadas en la ciudad de México, podían ser heterogéneas, tanto en sus espacios y servicios como en su estado físico, aunque estuvieran en una misma calle. Sin embargo, la renta se incrementaba cuanto mayor era la proximidad con la plaza mayor, que fue siempre el centro comercial más importante de la ciudad.<sup>327</sup> No era lo mismo el valor de una accesoria o un cuarto ubicado en las manzanas periféricas a la plaza principal, a las que se encontraban en las orillas de las calles principales de la ciudad.<sup>328</sup> Además de esto, algunas casas, inclusive las de vecindad, tenían los servicios compartidos como la toma de agua,<sup>329</sup> sanitarios, drenaje, lavaderos, alumbrado, y una especie de seguridad pública. Por lo anterior es difícil generalizar sobre los precios de los diferentes tipos de viviendas que se encontraban distribuidas en la traza de la ciudad de México.

El convento de San Bernardo estaba a una calle de la plaza mayor, por lo que al hacer alguna ubicación de sus propiedades tomamos como referencia el convento.

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 cuidado de los inmuebles.<sup>330</sup> 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.<sup>331</sup> Sin embargo en estas mismas calles, había casas, que se 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

---

<sup>326</sup> Véase en el apéndice III, el plano 7.

<sup>327</sup> de la Torre V., Guadalupe, Lombardo de Ruiz Sonia, González Angulo A. “La vivienda en una zona al sur-oeste...Op. Cit. p.117.

<sup>328</sup> Dentro de la misma calle, el valor de una accesoria podía variar si se encontraba ubicada en una esquina. 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.

<sup>329</sup> La vivienda con el servicio de drenaje, y de agua, o por la ubicación cercana a una acequia era valorada como una especie de comodidad, por lo que la renta era mayor a la que no contaba con este beneficio. Gonzalbo Aizpuru, Pilar. “Familias y viviendas...Op. Cit. p. 87.

<sup>330</sup> Von Wobeser, Gisela. “Alternativas de inversión...Op. Cit. p.93.

<sup>331</sup> Véase en el apéndice III, la tabla 2 y el plano 7.

convento de San Bernardo dentro de la ciudad de México, eran de rentas 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.<sup>332</sup>

Si analizamos **el plano 7 del apéndice III**, y hacemos una cruz imaginaria; el sector ubicado en la parte sureste de la ciudad, es donde el convento 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 tiene menos propiedades, pero de ellas percibe más ingresos anuales que las del sector sureste en donde el convento tiene mas casas.<sup>333</sup> 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 propiedades.<sup>334</sup> **(Véase cuadro 9).**

---

<sup>332</sup> Véase en el apéndice III, la tabla 2 y el plano 7. Par ver la descripción de estas propiedades, véase en el apéndice III, la tabla 4.

<sup>333</sup> Si observamos el plano 7 del apéndice III y el cuadro 13, en el sector suroeste y en el noroeste tiene más casas solas que de vecindad, distinto a lo que sucede en el sector sureste.

<sup>334</sup> Véase en el apéndice III el plano 7 y la tabla 2.

**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 y adquisición de inmuebles.**

Además de las tres propiedades que el convento empezó a arrendar desde su fundación, tuvo la oportunidad de adquirir varias propiedades por distintos medios en las últimas décadas del siglo XVII y durante el XVIII.

Las casas que poseía el convento las adquirió de distinta forma. Algunas las compró,<sup>335</sup> otras las recibió como pago de deudas de depósitos irregulares o censos consignativos y otras más las construyó con previa planeación para destinarlas al arrendamiento.

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 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

---

<sup>335</sup> 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 público. 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 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.

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 pudiera, incluso, sobrepasar 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 adquirirla.<sup>336</sup> 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 la 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, sus techos estaban embigados. “Todo corriente y habitable, sin necesidad de reparos, sólo es preciso remendar una que otra tabla de algunas puertas...”. “El sitio de ambas casas es 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...”.<sup>337</sup>

En ese mismo año de 1763, 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

---

<sup>336</sup> AGNM, *Archivo histórico de hacienda (templos y conventos)*, Legajo 2368.

<sup>337</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 82, Expediente 29.

tierras y aguas don Cayetano Siguenza, 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 accesoría. “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. El convento le ofreció 10,100 pesos, de los cuales 8,100 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%.<sup>338</sup>

En esa fecha el convento compró también unas casas a don Rodrigo Antonio de Vera, capitán de granaderos,<sup>339</sup> 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 dos casas medianas con sus accesorias, y otra de vecindad con ocho viviendas bajas, “...es moderna, de mampostería, bien tratada, no deja de

---

<sup>338</sup> 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.

<sup>339</sup> 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.

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.<sup>340</sup>

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.<sup>341</sup>

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 cinco casas que vendió a Antonio del Frago. Primero le vendió tres casas en 6,250 pesos, pues las rentas que debían producir de 312.5 pesos al año, 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.<sup>342</sup>

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 era la misma que para las otras tres “...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

---

<sup>340</sup> 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)*, Legajo 2381.

<sup>341</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 103, Expediente 68.

licencia para la venta de esta propiedad, pues le era útil al convento vender esas casas.<sup>343</sup> 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.<sup>344</sup>

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 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 seis meses desocupada. 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 27.5 varas 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.<sup>345</sup> Esta misma

---

<sup>342</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 147, Expediente 35.

<sup>343</sup> 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.

<sup>344</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 281, Expediente 4, Foja 55.

<sup>345</sup> 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.

casa había sido de Francisco Sambrano, más tarde pasó a manos de José Sambrano, su hijo,<sup>346</sup> 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 pocas y en no muy acomodada simetría”.<sup>347</sup> 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.<sup>348</sup>

Las propiedades que tenía el convento a sus espaldas (calle de Don Juan Manuel), las edificó en el sitio que perteneció al regidor don Juan Suarez de Figueroa. Las propiedades llegaron al convento por medio de un convenio con doña Antonia Vázquez de Cueva a quien se entregaron 1,850 pesos, a cumplimiento de 3,100 pesos en que se pactó la venta. La venta de la casa antigua consta de escritura de venta con fecha del 7 de noviembre de 1648 ante Felipe Fajardo, escribano real. Una de estas propiedades, la construyó y amplió, y estaba compuesta por 3 casas grandes y 3 accesorias.<sup>349</sup>

Otras que obtuvo por medio de deudas, eran dos. La primera se encontraban en el Puente Quebrado o de Monzon y contaba con una casa de panadería, y una casa accesoría, la cual era del

---

<sup>346</sup> 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 Barsaboya, quien en el año de 1747 las vendió al padre de José Sambrano, Francisco Sambrano en los mismos 5,300 pesos. Finalmente, por su insolvencia prefirió ceder dicha casa al convento de San Bernardo antes de que la propiedad sufriera más daños.

<sup>347</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 82, Expediente 31.

<sup>348</sup> AGNM, *Bienes Nacionales*, Legajo 82, Expediente 4.

bachiller Diego de Segura y la había gravado con un censo consignativo por 2,000 pesos, pero al no responder con los réditos y el principal correspondientes se remató en el convento. Esta casa por encontrarse en malas condiciones fue reparada por el convento, por lo que se invirtieron 400 pesos en repararla de julio de 1696 a febrero de 1697.<sup>350</sup> Esta propiedad además tenía un gravamen de 1,000 pesos a favor del convento de San Jerónimo, así como 1,000 pesos que se arrendaban de réditos y “costos”. Y de acuerdo a la información se firmó la venta el 1 de marzo de 1696 ante don Pedro del Castillo, notario receptor del Juzgado de Testamentos y Capellanías, así como la redención del censo a favor del convento de San Jerónimo.<sup>351</sup>

Si tomamos en cuenta que el convento la obtuvo por 4,400 pesos (2,000 de la deuda, 400 pesos en repararla y 2,000 del préstamo saldado), y tenemos que las rentas producidas al año registradas en las cuentas eran en total de 300 pesos con 1 real, el convento estaba obteniendo una ganancia del 6.81%, superior al 5% que comúnmente se tiene estimado.

La segunda casa obtenida por deudas era la del capitán Juan de Castorena la cual estaba gravada con el convento por 11,000 pesos, además tenía un gravamen con otro censalista de 2,000 pesos (por concepto de una capellanía) que fue saldado por el convento con la finalidad de librar la propiedad de cualquier deuda con fecha del 28 de febrero de 1699 ante Antonio Fernández de Gúzman. La propiedad se ubicaba en la esquina que llamaban de la Aduana Vieja. El convento invirtió en reparos, ya que se encontraban en mal estado. Esta propiedad estaba dividida en una casa grande que se rentaba en 500 pesos al año, una accesoria con una renta de 72 pesos, una casa alta con una renta anual de 180 pesos y una tienda de esquina que se rentaba en 108 pesos, lo que daba un total anual de 860 pesos (6.61% a partir de su valor), y si comparamos

---

<sup>349</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7, Foja: 46-47.

<sup>350</sup> AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

<sup>351</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7, Foja: 50-51.

la renta anual total que producía esta propiedad y vemos la cantidad por la que la obtuvo, hay una ganancia considerable.<sup>352</sup>

La forma de adquisición de las dos propiedades que se ubicaban en el Puente de Leguizamo, y que estaban conformadas por una casa grande con una tienda en la esquina y una casa chica, que le brindaban al convento una renta total de 294 pesos, fueron adquiridas a Juan Esteves por cuyos bienes se remataron en el convento por la cantidad de 3,900 pesos, de los cuales, 2,000 estaban a favor de la capellanía que fundó Francisco Esteves y los 1,000 restantes en un censo a favor del convento.<sup>353</sup>

Tenemos también datos sobre la propiedad ubicada en el callejón de San José de Gracia a espaldas de la iglesia del convento de religiosas del señor San José de Gracia y en el callejón que sube a la calle real, que va del Colegio de San Pablo al convento de nuestra señora de Balvanera. Las casas pertenecían a Diego de Ayala y se remataron en el convento por 8,000 pesos de principal de censo que sobre ellos estaban impuestos a su favor. Además de estos 8,000 pesos, había una deuda de 2,200 pesos de réditos.<sup>354</sup>

En la plazuela que llamaban de las Gallas, se encontraban unas casas que labró doña María de Castro, las cuales cedió al convento don Juan Matheo Yáñez con el cargo de pagar 4,000 pesos; 2,500 de ellos de censo a favor del convento de religiosas del señor San Lorenzo y 1,000 a favor del de San Jerónimo, así como 500 pesos que se le debían a Pascual de Quezada en virtud de un vale y con el cargo así mismo de dar 14 pesos y 4 tomines al mes a las madres María Josefa y María Teresa, religiosas de dicho convento. El 20 de febrero de 1715, ante Juan Díaz de

---

<sup>352</sup> Estos dos ejemplos permiten distinguir las ventajas que había en adquirir una propiedad por medio de alguna deuda, ya que al arrendarla, los ingresos por las rentas eran superiores al valor por las que las había obtenido. Situación que posiblemente atrajo a las instituciones eclesiásticas de la ciudad de México en destinar al arrendamiento las propiedades adquiridas por deudas. AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7, Foja: 48-49. Y *Archivo Histórico de Hacienda*, Legajo 2368, Expediente 1.

<sup>353</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7, Foja: 43-44.

<sup>354</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7, Foja: 56-57.

Rivera, escribano real, los censos del convento de San Lorenzo y San Jerónimo se redimieron y las escrituras quedaron canceladas.<sup>355</sup>

Una de las dos últimas propiedades con las que contamos información, es la que se encontraba en el barrio de la Santísima Trinidad, y aunque no existen títulos de posesión, o de compra-venta, ni la sentencia que el señor juez de testamentos y capellanías dio otro tipo de otorgamiento, sólo se señala que el señor Juez de testamentos, Capellanías y Obras pías del Arzobispado las aplicó al convento de San Bernardo. Uno de los datos que presentan las cuentas es que se vendieron unas casas que estaban muy maltratadas ubicadas enfrente de las antes mencionadas, por la cantidad de 750 pesos al bachiller don Rodrigo de la Puerta, quien reconoció a censo la deuda.<sup>356</sup>

La otra propiedad adquirida, es la que se ubicaba en la calle de la Acequia Real, la cual tenía impuestos 3,000 pesos a favor de la dote de la madre María de la Visitación, religiosa que fue del convento de San Bernardo, quien sucedió en la finca por muerte de esta religiosa. Sobre esta casa estuvieron situados distintos censos que redimió el convento, quedando sólo en reconocimiento uno de 5,200 pesos de principal a favor del real convento del señor Santo Domingo de la ciudad de México quien recibe 130 pesos de réditos anuales.<sup>357</sup>

Podemos ver con esto, que a pesar de que el siglo XVII el convento no invirtió grandes cantidades al igual que en el otorgamiento de crédito, se empezó a preparar para una inversión que a la larga sustituiría al otorgamiento de préstamos mediante el censo consignativo y el depósito irregular.

---

<sup>355</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7, Foja: 58-59.

<sup>356</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7, Foja: 69.

<sup>357</sup> AGNM, *Templos y conventos*, Legajo 177, Expediente 7, Foja: 72-73.

**a).- Adquisición por problemas con el cobro de intereses y censos concursados.**

Otro mecanismo por medio del que el convento se hizo de propiedades fue a través de los censos concursados. El convento, al igual que otros acreedores, pusieron en remate las propiedades en garantía para recuperar las sumas que le adeudaban.

A consecuencia de este tipo de remates, el convento obtuvo varias propiedades, como por ejemplo, la que se encontraba en la calle que llaman del Puente Quebrado,<sup>358</sup> la cual se le otorgó al convento después de haber seguido la ejecución ante el Juzgado de Capellanías y Obras pías del Arzobispado de México. Este remate se realizó a consecuencia de un adeudo de seis años, dos meses y dieciséis días, desde el 17 de julio de 1689 hasta el 2 de noviembre de 1695. El adeudo ascendía a 621 pesos, además de los 146 pesos 5 reales 6 granos que se adeudaban antes de 1689. Por lo que la propiedad del bachiller Diego de Segura pasó a la administración del convento, que la arrendó.

Otro ejemplo es el censo que le otorgaron al Capitán Juan de Castorena, con un principal de 11,000 pesos. El censo estaba garantizado por unas casas ubicadas en la ciudad de México, en la esquina de la calle que llamaban la Aduana Vieja. En el año que se levantaron las cuentas, los registros señalan que el deudor había fallecido, por lo que las deudas de los intereses estaban pendientes y debían ser cobradas de alguna forma. Para lo cual, la posesión entró a un concurso de acreedores, ya que el convento de San Bernardo no era el único acreedor. A fines de febrero de 1699 el mayordomo del convento tomó posesión de dichas casas. Estas casas antes de esta fecha entraron a un concurso de acreedores en la Real Audiencia, ya que estaban impuestos 2,000 pesos de principal de una capellanía a favor del bachiller don Joseph de Matamoros que fundó don Francisco de Guadiana, pero el fallo hacia ellos fue negativo. El secretario de Cámara don

---

<sup>358</sup> Como se vera más adelante en el apartado de bienes inmuebles.

Joseph Antonio de Anaya decidió dar solución favorable al convento y a la capellanía, por lo que se procedió al remate el 29 de octubre de 1698. Con aprobación del arzobispo señor don Francisco de Aguiar y por el racionero Francisco Jiménez Paniagua vicario del convento se tomó posesión de las casas por parte del convento. De los 13,000 pesos que componían los dos principales, 2,000 no eran a favor del convento, por lo que tuvo que saldarlos junto con los intereses, por lo que la propiedad dejó de tener gravámenes y problemas legales. El 13 de diciembre de 1698 la Real Audiencia aprobó el remate de la propiedad y el 23 de enero de 1698 se declaró la sentencia por *consentida y pasada en autoridad de cosa juzgada*. Finalmente el 13 de febrero de 1699 se mandaron los autos para aprender la posesión por parte del convento, firmado por los señores presidente y oidores, y refrendado por el escribano teniente Juan de Aguirre Vidaorreta, para que el 28 del mismo mes se tomara posesión del bien inmueble.

El mayordomo solicitó la cantidad de 5,500 pesos con la finalidad de pagar los réditos del censo, así como para sus gastos, y el pago de la capellanía del bachiller Matamoros y para reparar las casas adquiridas. Según los registros, se hizo un cargo de 71 pesos, 5 reales y 8 granos por los réditos.<sup>359</sup>

El presbítero bachiller Alonso Carrillo de Albornos que tenía 3,000 pesos de principal a favor del convento de San Bernardo, y se comprometió a pagar intereses anuales, dejando en garantía una casa y una huerta en la Villa de Tacubaya, así como fiadores. Los cuales eran el contador Domingo Fernández de Balcaser y Antonio Fernández de Guzmán, escribano real. Los albaceas estaban respondiendo por la cantidad de 786 pesos con 1 real y 9 granos de réditos del principal. Al parecer estos 3,000 pesos eran de una deuda que tenían con el convento a consecuencia de la venta a crédito de una casa a Alonso Carrillo. La casa había sido de Josefa Gómez pero la entregó al convento como parte de su dote. Los albaceas solicitaron al convento

---

<sup>359</sup> Para ver la forma en que adquirió por deudas algunas propiedades el convento véase el apartado sobre las propiedades del convento en el siglo XVII.

que recibiera de nuevo la finca que estaba gravada, y la priora, vicaria y difinidoras, mayordomo y abogado del convento solicitaron a las autoridades eclesiásticas se accediera a la petición de los albaceas, y una vez aprobado por el Arzobispo, se dispuso perdonar los réditos que debía el difunto, ya que según el testamento del Bachiller, murió en suma pobreza. Con todo esto, el convento perdió 306 pesos con 1 real y 9 granos, pues fue lo que restó del incumplimiento de los réditos totales. Y al final, el convento sólo pudo recuperar 480 pesos del total de réditos.

Una vez recibida la casa y la huerta, las madres pidieron autorización al arzobispo para poderla vender, pero como la propiedad se encontraba en mal estado se tuvieron que perder 1,000 pesos de los 3,000 en que la habían recibido, y tan sólo la vendieron en 2,000 que quedaron impuestos a censo con una renta anual de 100 pesos al año a don Pedro Mejia de Vera y a Doña Antonia de Herrera, vecinos de la villa en donde se ubicaba la casa y la huerta. El censo se impuso el 16 de abril de 1693.<sup>360</sup>

A manera de conclusión. El convento de San Bernardo contó con propiedades desde su fundación y adquirió otras por diferentes medios con la finalidad de arrendarlas y obtener un ingreso anual o mensual, que representaba generalmente el 5% del valor de la propiedad. Sin embargo, en la segunda mitad del siglo XVII los ingresos por arrendamiento no se compararon en ningún momento con la que se realizaba en el otorgamiento de censos y depósitos, a pesar de que los ingresos que se obtenían por este medio se triplicaron entre 1656 a 1701. (Véase cuadro 2).

Durante el siglo XVII, el convento solamente adquirió propiedades que eran conocidas como “casas solas”, contrario a lo que se daría en el siglo XVIII, cuando poseyó gran número de “casas de vecindad”, que incluían una gran cantidad de viviendas.<sup>361</sup>

El arrendamiento de bienes inmuebles en el siglo XVII fue el inicio de la principal inversión de la mayoría de los conventos de la ciudad de México, y, en concreto del de San Bernardo, durante la mayor parte del siglo XVIII.

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.

---

<sup>360</sup> Ante Don Diego Ossorio de Soto, escribano Real y receptor, y a partir de esa fecha, hasta el 16 de agosto de 1701 se cubrieron 833 pesos 3 reales de réditos (como se ve en el apartado de censos personales).

<sup>361</sup> Se pueden ver los planos 1-5 del apéndice III.

## Conclusiones

Desde su fundación el convento de San Bernardo contó con un capital que tuvo que invertir para poder sostenerse, lo que explica, al igual que se observa en otras instituciones eclesiásticas, su actitud rentista.

Los problemas a los que se enfrentó para fundar el convento se superaron gracias a las donaciones de bienhechores, en particular, el patronato que asumió Retes Largache para terminar de construir el edificio que albergaría durante toda la época colonial, e incluso durante el siglo XIX, a un gran número de religiosas. Al fondo fundacional con el que contó el convento desde un principio, se fue sumando el capital de las dotes que se exigía a las religiosas a la hora de profesar.

Estos capitales tuvieron que ser invertidos para poder sostener económicamente a la comunidad. Para tal efecto, el convento de San Bernardo desde 1636 empezó a otorgar censos consignativos y a arrendar tres casas. Según la información con la que contamos estas casas fueron parte del patronato de José de Retes Largache. Dichas casas se encontraban a espaldas del convento y permanecieron durante más de dos siglos en su poder.

El convento tuvo diversas fuentes de ingresos. Para nuestro estudio, hay que destacar el fondo fundacional y las dotes que entregaron las religiosas. La inversión de este capital le ofreció al convento la posibilidad de intervenir en la vida económica de la ciudad, mediante el otorgamiento de préstamos (censos consignativos y depósitos irregulares) y el alquiler de las propiedades que poseía. A lo largo de estos años, se observa un incremento de los fondos colocados en estos rubros. Así, si comparamos el total invertido en crédito a mediados del siglo XVII

y a fines del siglo XVIII, observamos que los montos casi se triplican y el valor de sus propiedades casi se multiplican por 20.

Ahora bien, entre 1653 y finales del siglo XVIII, se observan también cambios en las estrategias de inversión de sus fondos. Desde mediados del siglo XVII el convento colocó sus fondos en censos consignativos, pero para fines de esa centuria empiezan a cobrar fuerza los depósitos, que para mediados del siglo XVIII desplazan a los censos consignativos. Aunque se registran 3 depósitos en 1656, la importancia de este instrumento empieza hacerse presente a finales del siglo XVII y principios del siglo XVIII, lo que nos permite afirmar una utilización más temprana de este instrumento que lo que comúnmente se señala en los estudios sobre el crédito de origen eclesiástico.

Durante la segunda mitad del siglo XVII predominaron los censos, después, a principios del siglo XVIII hubo un cierto equilibrio y a partir de mediados de ese siglo los depósitos superaron muy por encima a los censos, tendencia que se mantuvo hasta finales de la época colonial. Así, entre 1656 y 1682, los censos representaban más del 90% de los capitales concedidos y en los años noventa, el 75%. Para 1720, el 60% y en las siguientes décadas no llega al 30%, para descender en la década de 1780 al 10%.

Entre 1656 y 1701 el capital invertido en crédito por el convento se duplicó, ya que en 1656 el convento tenía invertidos 125,000 pesos, y en 1701 el capital ascendía a 259,405 pesos. En el siglo XVIII la actividad crediticia del convento siguió en aumento. En 1755 el convento registra más de 350,000 pesos a su favor, para descender en las décadas siguientes y situarse en torno a los 300,000 pesos en 1798.

Cabe mencionar que los censos consignativos y depósitos irregulares a favor del convento no siempre fueron entregados en efectivo, sino que muchos reconocieron la deuda sin recibir dinero a cambio, esto sucedió comúnmente con el pago de la dote y reserva de las religiosas.

Lamentablemente, en las fuentes analizadas no es posible en la mayoría de los casos conocer qué operación dio origen al contrato, aunque como se vio, para los años finales del siglo XVII, casi la mitad de las sumas a favor del convento fueron depósitos utilizados para cubrir una dote.

Las personas responsables de los censos y depósitos pertenecían en su mayoría a sectores de una buena posición económica, entre ellos se encontraban los mercaderes, los profesionistas, las instituciones eclesiásticas, los militares y la nobleza, que según la mentalidad del convento, eran los sectores que menos riesgos representaban al convento.

Por otra parte, a lo largo del siglo XVIII se observa una creciente concentración de capitales en un número reducido de personas, muy visible en las últimas décadas de la centuria, y que también se produjo en otras instituciones eclesiásticas.

Entre 1656 y 1786 también observamos cambios en las garantías ofrecidas en los depósitos irregulares, y de ser respaldados mayoritariamente por fiadores, más tarde por fiadores y propiedades en las dos últimas décadas del siglo XVIII, el mayor porcentaje de depósitos fueron garantizados por algún bien inmueble ubicado al interior y fuera de la ciudad de México.

Por otra parte el otorgamiento de censos y depósitos le acarreó también problemas al convento pues se presentaron numerosos casos de censos y depósitos en litigio en donde el convento trató de recuperar parte o total del capital impuesto y tuvo que seguir largos y costosos pleitos legales. Estos problemas del cobro de los réditos y del capital le permitió en cierto momento al convento obtener varias propiedades que destinó al arrendamiento, inversión que sería durante la mayor parte del siglo XVIII y XIX la preferida y que le proporcionaría mayores ingresos a comparación de los obtenidos por el crédito. Probablemente estos problemas y el hecho que durante el siglo XVIII se registrase en la ciudad de México una gran demanda de vivienda, explica que durante esta centuria el convento adquiriese inmuebles con la finalidad de arrendarlos.

De hecho, desde su fundación el convento contó con tres propiedades que arrendaba, sin embargo, para esta época su principal fuente de ingresos procedía de los réditos de los censos consignativos.

El interés por adquirir propiedades se da claramente desde la segunda década del siglo XVIII pues es cuando empieza a administrar un mayor número de propiedades y, en concreto, en la década de 1760 hay un incremento abrupto de propiedades. Además de esto, durante todo el siglo XVIII adquiere propiedades por distintos medios. A tal grado que a finales del la época colonial el 60% de los ingresos del convento procedía del alquiler de sus inmuebles.

La predilección por adquirir bienes inmuebles se explica porque éstos brindaban más seguridad que los censos consignativos y los depósitos irregulares, ya que eran algo permanente y el capital estaba respaldado por los propios inmuebles, contrario a lo que sucedía con los censos y depósitos. Además las pérdidas de las rentas eran mucho menor es a las del crédito. Y en caso de incendio, inundación o daño por temblores, la pérdida no era total ya que se conservaba parte de la construcción así como el terreno. Además el convento adquirió propiedades dentro de la ciudad de México, cerca del convento, lo que facilitaba la administración.

A pesar de que el convento arrendó propiedades desde su fundación, en un principio no representaban importantes ingresos ya que en 1656 representaban un 12.14% del total de las inversiones, incluyendo el crédito. En 1701 la inversión se triplicó con respecto a 1656, sin embargo seguía representando un porcentaje mínimo (16.76%) del total de sus inversiones. El incremento del número de propiedades se empezó a dar a principios de la segunda mitad del siglo XVIII, y a pesar de que en 1744 el capital invertido en bienes sólo era de 77,215 pesos y no se comparaba con los 278,949 pesos invertidos en crédito, en los siguientes años se daría el gran crecimiento. En 1755 son 11 propiedades, estimadas en 111,840 pesos. En 1767 se incrementan a 20 propiedades con un valor de 312,220 pesos, superando en este año a lo invertido de crédito que eran 294,457 pesos, llegando a acumular en 1805, 54 propiedades con un valor aproximado

de 450,000 pesos y si lo comparamos con los 300,549 pesos que el convento tenía invertidos en censos y depósitos, vemos que hay una preferencia evidente por el arrendamiento de bienes inmuebles.

Las casas que administraba el convento en la segunda mitad del siglo XVII eran conocidas como casas solas, que se alquilaban a una sola familia, y por lo regular eran por rentas elevadas. En el siglo XVIII, se incrementó el número de propiedades, a lo que se sumó la predilección por obtener vecindades, que daban alojamiento a decenas de familias, gracias al gran aprovechamiento del espacio. Esta preferencia se observa en 1786, en donde 27 de las 40 propiedades que administra el convento eran vecindades. A pesar de los mayores problemas que representaban los inquilinos de las vecindades las pérdidas eran relativamente pequeñas, ya que se acordaban rentas mensuales, lo que facilitaba un rápido desalojo.

El convento utilizó tres estrategias para adquirir en bienes inmuebles. Primero obtuvo propiedades a consecuencia del incumplimiento en el pago de los réditos de censos o depósitos, segundo las compró y tercero, destinó grandes cantidades de dinero para construir o adaptar nuevas propiedades. Siempre procurando que las propiedades se encontraran cerca de la plaza mayor de la ciudad de México, pues eran las viviendas con mayor demanda y de mayor valor.

Finalmente, a pesar de las dificultades, el convento de San Bernardo logró consolidarse como una institución que participó activamente en la economía y sociedad de la ciudad de México, gracias a los capitales que dio en préstamo y a los inmuebles que alquilaba.

## BIBLIOGRAFÍA

### Fuentes Primarias.

AGNM, *Archivo Histórico de Hacienda (Templos y Convento)*:

Legajos: 2381, 2369, 2290, 2380, 2368

*Archivo Histórico de Hacienda*:

Legajo 2368, Expediente 1 y 3.

Legajo 2380.

*Bienes Nacionales*:

Legajo 103, Expediente 68.

Legajo 1032, Expediente 8.

Legajo 1151, Expediente 3.

Legajo 1183, Expediente 67.

Legajo 1221, Expediente 3.

Legajo 130, Expediente 6 y 34.

Legajo 140, Expediente 17.

Legajo 147, Expediente 35 y 36.

Legajo 148, Expediente 25.

Legajo 156, Expediente. 3.

Legajo 161, Expediente 1.

Legajo 214, Expediente. 37.

Legajo 242, Expediente 10 y 19.

Legajo 262, Expediente 1.

Legajo 269, Expediente 30.

Legajo 281, Expediente 4 y 54.

Legajo 534, Expediente 18.

Legajo 649, Expediente 6.

Legajo 729, Expediente 66.

Legajo 74, Expediente. 50.

Legajo 82, Expediente 29, 31, 33 y 4.

Volumen 2368, Expediente 1.

*Folletería*:

N.F. 138, 79.

N.F. 419-A, 165. 1852.

*Historia*:

Caja 580 b.

*Nacionalización y Desamortización de Bienes* (Fichero de material gráfico):  
Caja 146, Expediente 5059/311, f.1, 50/52, f.5.

*Templos y convento:*

Legajo 293, Expediente 4.  
Legajo 134, Expediente. 1.  
Legajo 139.  
Legajo 177, Expediente 4 y 7.  
Legajo 48, Expediente 1.  
Legajo 49, Expediente 1.  
Legajo 52.  
Legajo 55.  
Legajo 57.

Memoria de Justicia y Negocios Eclesiásticos. 1849-1850.

Memoria de Justicia y Negocios Eclesiásticos presentada a las Augustas cámaras del Congreso de los Estado Unidos Mexicanos. 1851.

Memoria de Justicia y Negocios Eclesiásticos presentada a las Augustas cámaras del Congreso de los Estado Unidos Mexicanos.

Memoria que en cumplimiento del artículo 120 de la Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos leyó el Secretario de Estado y del despacho universal de Justicia y Negocios eclesiásticos, en la Cámara de diputados el día 4 y en la de senadores el día 9 de enero de 1827, sobre los ramos del ministros de su cargo.

Noticias de las fincas pertenecientes a corporaciones civiles y eclesiásticas del Distrito de México, 1856, Establecimiento tipográfico de Vicente G. Torres, calle de San Juan de Letran número 3.

**Bibliográficas.**

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, pp.299-316.

Arróniz, Marcos. *Manual del viajero en México*, Instituto Mora (colección facsímiles), México, Primera edición en facsimilar 1991 (primera edición en 1858).

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.

Bauer, Arnold, J. "Iglesia, Economía y Estado en la historia de América Latina" 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, pp.17-32.

Brading, David. *Mineros y comerciantes en el México Borbónico. 1763-1810*, Fondo de Cultura Económica, México 1997.

Brading, David. *Una iglesia asediada: el obispado de Michoacán, 1749-1810*, Fondo de Cultura Económica, México, 1994.

*Catálogo Nacional de Monumentos Históricos e inmuebles. Centro Histórico de la ciudad de México. Patrimonio de la Humanidad*, T.I. y II, SEP-INAH, Dirección de Monumentos Históricos, Departamento del Distrito Federal, Consejo del Centro Histórico, México, 1987, p.1403.

Cooper Donald, B. *Las epidemias en la ciudad de México*, IMSS, México, 1980.

Curiel, Fernando (ed). *Orígenes de nuestra ciudad*, Archivo General de la Nación – Gobierno del Distrito Federal, México, 1999.

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

De la Torre V., Guadalupe, Lombardo de Ruiz Sonia, González Angulo A. "La vivienda en una zona al sur-oeste de la plaza mayor de la ciudad de México (1753-1811)", en Loreto López, Rosalva. *Casas, viviendas y hogares en la historia de México*, El Colegio de México, México, 2001, pp.109-146.

Del Valle Arizpe, Artemio. *Historia, tradiciones y leyendas de las calles de México*.

Florescano, Enrique. *Los precios del maíz y crisis agrícola en México 1708-1810*, ERA, México, 1986.

Florescano, Enrique y Malvido, Elsa. *Enfermedades. La historia de las epidemias en México*, México, 1987.

Florescano, Enrique y Rojas, Rafael. *El ocaso de la Nueva España* (Colección: La antorcha encendida), Clío, México, 1996.

Gibanel, "Avenida 20 de noviembre. Una perla de asfalto" en *Gaceta Convite*, México, Junio de 1999, Año I, Número 7.

Gonzalbo Aizpuru, Pilar. "Familias y viviendas en la capital del virreinato", Loreto López, Rosalva (coordinadora). *Casas, viviendas y hogares en la historia de México*, El Colegio de México, México, 2001, pp. 75-109.

González Obregón, Luis. *Las calles de México*, 2ª reimpresión, Alianza, México, 1998.

Gregorio de Tejada, Manuel Teruel. *Vocabulario básico de la historia de la iglesia*, Crítica, Barcelona, 1993.

Hoberman, Louisa S.. "El crédito colonial y el sector minero en el siglo XVII: aportación del mercader de plata a la economía colonial" en Martínez López-Cano, María del Pilar y del Valle Pavón Guillermina. *El crédito en Nueva España*, Instituto Mora, El Colegio de Michoacán, El Colegio de México, Instituto de Investigaciones Históricas, México, 1998, pp.61-82.

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, pp.71-85.

Konrad, W. *Una hacienda de los jesuitas en el México colonial: Santa Lucía, 1576-1767*, FCE, México, 1995 (1ª reimpresión).

Lavin, Monica y Benítez Muro, Ana. *Cocina Virreinal Novohispana. Dulceshábitos. Golosinas del convento*, T.I., Clío, México, 2000.

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, pp.1-28.

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, pp.91-122.

Loreto López, Rosalva. "La conformación de la propiedad urbana conventual en Puebla. El siglo XVIII" en Martínez López-Cano, María del Pilar (coordinadora) (1995). *Iglesia Estado y Economía, siglos XVI al XIX*, UNAM/Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México, 1995, pp.167-179

Loreto López, Rosalva (coordinadora). *Casas, viviendas y hogares en la historia de México*, El Colegio de México, México, 2001.

Loreto López, Rosalva. “La casa, la vivienda y el espacio doméstico en la Puebla de los Angeles del siglo XVIII” en Loreto López, Rosalva (coordinadora). *Casas, viviendas y hogares en la historia de México*, El Colegio de México, México, 2001, pp.147-207.

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.

Loreto López, Rosalva. *Los conventos femeninos y el mundo urbano de la Puebla de los Angeles del siglo XVIII*, El Colegio de México, México, 2000.

Loreto, Rosalva. *Los conventos y la traza urbana en la ciudad de Puebla*, El Colegio de México, México, 2000.

Lozano Armendares, Teresa, *La criminalidad en la ciudad de México 1800-1821*, UNAM, México, 1987.

Malvido, Elsa y Cuenya Miguel Angel (compiladores). *Demografía histórica de México: siglos XVI-XIX*, Instituto Mora - UAM, (Antologías Universitarias), México, 1993.

Malvido, Elsa. “Factores de despoblación y de reposición de la población de Cholula (1641-1810)”, *Historia Mexicana*, XVIII, 1, pp.52-110.

Marichal, Carlos. *La bancarrota del virreinato. Nueva España y las finanzas del Imperio español, 1780-1810*, Fondo de Cultura Económica, México, 1999.

Márquez Morfín, Lourdes. *La desigualdad ante la muerte en la ciudad de México. El tifo y el cólera*, Siglo XXI, México, 1994.

Martínez López –Cano, María del Pilar. “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, pp.9-19.

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

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.

Martínez López-Cano, María del Pilar. “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, pp.36-60.

Martínez López-Cano, von Wobeser, Gisela y Muñoz, Guillermo Juan (coordinadores). *Cofradías, Capellanías y Obras Pías*, UNAM, México, 1998.

Morales, María Dolores. “Estructura urbana y distribución de la propiedad de la ciudad de México en 1873” en Moreno Toscano, Alejandra. *Ciudad de México. Ensayo de construcción de una historia*, INAH, SEP, (colección científica), México, 1978.

Morales, María Dolores. “El comportamiento empresarial de dos pioneros de fraccionamientos en la Ciudad de México”, Florescano, Enrique (1985). *Orígenes y desarrollo de la burguesía en América Latina, 1700-1955*, Nueva Imagen, México, 1985, pp.123-162.

Morales, María Dolores. “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, pp.179-205.

Morales, María Dolores. “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, pp.155-191.

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.

Moreno Toscano, Alejandra. “Algunas características de la población urbana: ciudad de México, siglos XVIII y XIX” en *Investigación demográfica en México*, Conacyt, México, 1977.

Moreno Toscano, Alejandra. *Investigaciones sobre la historia de la ciudad de México*, DIH-INAH, (Cuadernos de trabajo #1), México, 1974.

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, pp.267-283.

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

Novo, Salvador. *Nueva Grandeza mexicana*.

Pérez Toledo, Sonia. *Los hijos del trabajo. Los artesanos de la ciudad de México, 1780-1853*, UAM-I - El Colegio de México, México, 1996.

Reyna, María del Carmen. *El convento de San Jerónimo. Vida conventual y finanzas*, INAH (Colección Divulgación), México, 1990.

Reyna, María del Carmén, “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, pp.61-71.

Rosell, Lauro E. *Iglesias y conventos coloniales de la ciudad de México*, Patria, México, 1956.

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.

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-Condumex, México, 1995, pp.149-154.

Sánchez de Tagle, Esteban. Rita Valero, Ana y Martínez, Sergio. *Padrón de frentes*, UNAM, México, 1997.

Schwaller, John Frederick. *Orígenes de la riqueza de la Iglesia en México. Ingresos eclesiásticos y finanzas de la Iglesia 1523-1600*, Fondo de Cultura Económica, México, 1990.

Sedano Ruiz, Miguel Angel. *Las inversiones del convento de San Bernardo en el siglo XVIII*, tesis de licenciatura, UAM-I, 2000.

Staples, Anne. “Mayordomos, monjas y fondos conventuales”, *Historia Mexicana*, vol. 34, julio-septiembre 1986, núm. 1, p.131-167.

Tovar y de Teresa, Guillermo. *La ciudad de los palacios. Crónica de un patrimonio perdido*.

Tríptico “*El tesoro del mes*” del Archivo General de la Nación de México.

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, pp.131-151.

Valles Septién, Carmen. *De nuestros tesoros y sus custodios. Historia y leyendas*, C.V.S. Publicaciones (patrocinada por Servicio Panamericano de Protección, S.A. de C.V.), México, 1990.

Wobeser, Gisela von. “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, pp.85-96.

Wobeser, Gisela von. “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, pp.153-165.

Wobeser, Gisela von. “El crédito y la agricultura comercial novohispana del siglo XVI al XVIII” en Noëlle Chamoux, Marie (et al). *Prestar y pedir prestado. Relaciones sociales y crédito en México del siglo XVI al XX*, CIESAS-CEMCA, México, 1993, pp.53-60.

Wobeser, Gisela von. “La Inquisición como institución crediticia en el siglo XVIII”, en *Historia Mexicana*, XXXIX:4, 1990, pp.849-897.

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, IIH-UNAM, agosto de 1987, pp.30-36.

Wobeser, Gisela von. “Los créditos de las instituciones eclesiásticas de la ciudad de México en el siglo XVIII” 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, pp.176-202.

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