

Históricas Digital

Gisela von Wobeser

“El arrendamiento de inmuebles urbanos como fuente de ingresos de los conventos de monjas de la ciudad de México hacia 1750”

p. 153-165

Martínez López-Cano, María del Pilar
(coordinadora)

Iglesia, Estado y Economía. Siglos XVI al XIX

México

Universidad Nacional Autónoma de México,
Instituto de Investigaciones Históricas,
Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis
Mora

1995

314 p.

cuadros

Formato: PDF

Publicado: 13 febrero 2015

Disponible en:

http://www.historicas.unam.mx/publicaciones/publicadigital/libros/iglesia_estado/iee.html

DR © 2015. Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Investigaciones Históricas. ISBN 978-607-02-5875-6. Prohibida la reproducción total o parcial, por cualquier medio, sin autorización escrita del titular de los derechos patrimoniales.



INSTITUTO
DE INVESTIGACIONES
HISTÓRICAS

EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS COMO FUENTE DE INGRESOS DE LOS CONVENTOS DE MONJAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO HACIA 1750

GISELA VON WOBESER

La manutención de un convento de monjas en la época colonial implicaba la erogación de fuertes sumas de dinero. Aparte de los gastos necesarios para la alimentación y el vestido de las monjas, se tenía que pagar a las sirvientas y a los demás trabajadores que laboraban para ellas, así como sostener el edificio conventual y sufragar el culto.

La situación financiera de los conventos de la ciudad de México en el siglo XVIII era muy variable, los había desde muy ricos, como los de La Concepción o los de La Encarnación, hasta muy pobres como Carmelitas Descalzas y Santa Inés.

La mayoría de los conventos tenía un fondo inicial, el que se conocía como bienes de fundación, que se incrementaba mediante las dotes que pagaban las monjas al entrar al convento y, en ocasiones, por medio de donaciones y de legados testamentarios que les dejaban los fieles. El conjunto de estos ingresos constituía el capital con el que contaba cada convento.¹

Para poder afrontar los gastos era necesario hacer productivo dicho capital. Cada uno de los conventos era responsable de su propia economía y, por lo tanto, tenía que buscar las mejores estrategias de inversión. En la época colonial no existían los bancos y las opciones de inversión eran reducidas. Además, había restricciones de orden moral, a causa del problema de la usura, que impedían el uso del préstamo (mutuo) con interés y que limitaban la ganancia a un 5% anual.² Por otro lado, como la inversión en sectores productivos, como la agricultura, la minería o el comercio, resultaba inapropiada y demasiado riesgosa, las

¹ Josefina Muriel, *Conventos de monjas en la Nueva España*, México, Editorial Santiago, 1946.

² Véase Gisela von Wobeser, "Mecanismos crediticios en la Nueva España. El censo consignativo", *Mexican Studies/Estudios Mexicanos*, 5: 1, 1989, p. 1-23.

monjas tuvieron que recurrir a la inversión rentista. Esta última les brindaba dos opciones: el sector financiero y el inmobiliario.³

En el campo de las finanzas los conventos realizaron préstamos de dinero, que se canalizaban a los particulares, a la Real Hacienda, a instituciones religiosas y a corporaciones civiles. Dichos préstamos se llevaban a cabo mediante censos consignativos o por medio de depósitos irregulares y producían réditos del 5% anual, sobre el capital. Dentro del sector inmobiliario invirtieron principalmente en el arrendamiento de casas habitación y de accesorias para viviendas y para comercios.

La proporción en la que los conventos intervenían en el arrendamiento de bienes raíces, en la inversión mediante censos consignativos y en la inversión mediante depósitos irregulares, variaba en cada caso. Por ejemplo, hacia mediados del siglo XVIII, el convento de La Encarnación tenía invertido el 60.2% de su capital en bienes raíces, el 20.6% en préstamos mediante censo consignativo y el 19% en préstamos mediante depósito irregular, mientras que San José de Gracia tenía invertido el 52.8% en bienes raíces, el 24.8 % en censos consignativos y el 22.3% en depósitos irregulares. En general, predominaba la inversión en bienes raíces, la cual en la misma época en conjunto comprendía casi el 70% del total (véase el cuadro 1).

Debido a su importancia y al hecho de que existen estudios previos sobre las inversiones en el sector financiero, este trabajo únicamente comprenderá las inversiones de los conventos en el sector inmobiliario.⁴

La finalidad principal de los conventos al elegir el arrendamiento como mecanismo de inversión fue la seguridad. El capital estaba respaldado por los mismos inmuebles y, aunque siempre existía el riesgo de que se disminuyera por alguna circunstancia adversa, era difícil que se perdiera del todo. Aun ante catástrofes naturales, como una inundación o un temblor, se salvaguardaba el terreno y algo de material de construcción. Las demás opciones de inversión eran más riesgosas, en

³ Véase Gisela von Wobeser, *El crédito eclesiástico en la Nueva España. Siglo XVIII*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Históricas-Coordinación de Humanidades, 1994, capítulo 4; Asunción Lavrin, "El convento de Santa Clara de Querétaro. La administración de sus propiedades en el siglo XVII", *Historia Mexicana*, 25: 1 (julio-septiembre 1975), p. 76-117; Asunción Lavrin, "The Role of the Nunneries in the Economy of New Spain in the Eighteenth Century", *Hispanic American Historical Review*, 46: 4 (noviembre 1966), p. 371-393, y Arnold Bauer, "The Church in the Economy of Spanish America: Censos and Depósitos in the Eighteenth and Nineteenth Centuries", *Hispanic American Historical Review*, 63: 4 (1983), p. 707-733.

⁴ Los principales conventos de la ciudad de México en el siglo XVIII eran: La Encarnación, La Concepción, Jesús María, San Jerónimo, Regina Coeli, Carmelitas Descalzas, Santa Inés, San Lorenzo, Balvanera y San José de Gracia.

Cuadro 1

INVERSIONES DE CONVENTOS DE MONJAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO 1750-1751

Convento	Bienes raíces			Censos consignativos			Depósitos irregulares			Totales	
	Valor de la propiedad	Rentas anuales	%	Principales	Réditos anuales	%	Principales	Réditos anuales	%	Principales	Réditos anuales
Encarnación	600 000 ¹	30 000	60.2	205 632	10 281	20.6	189 400	9 470	19.0	995 032	49 751
Concepción	511 580 ²	25 579	59.3	157 135	7 856	18.2	193 029	9 651	22.3	861 744	43 087
Jesús María	493 760 ³	24 688	67.0	118 680 ⁴	5 934	16.1	124 100	6 205	16.8	736 540	36 827
San Jerónimo	521 320	26 066	85.1	63 520	3 176	10.3	27 500	1 375	4.4	612 340	30 617
San José de Gracia	246 579	12 328	52.8	115 830	5 791	24.8	104 160	5 208	22.3	466 569	23 328
Balvanera	341 620	17 081	80.3	41 034	2 051	9.6	42 425	2 121	9.9	425 079	21 253
San Lorenzo ²	278 480	13 924	67.6	59 580	2 979	14.4	73 530	3 676	17.8	411 590	20 579
Regina Coeli	184 300	9 215	55.2	70 480	3 524	21.1	78 820	3 941	23.6	333 600	16 680
Carmelitas Descalzas	288 020	14 401	86.9	Censos y Depos.			43 100	2 155	13.0	331 120	16 556
Santa Inés	114 200	5 710	81.8	25 300	1 265	18.1	—	—	—	139 500	6 975
Totales	3 579 859	178 992	69.6	857 191	42 857	15.3	876 064	43 802	14.9	5 313 114	265 653

¹ Estos datos provienen de Asunción Lavrin, *La riqueza de los conventos de monjas en Nueva España*, p. 120.

² Este dato corresponde a 1744, *ibidem*, p. 118.

³ *Ibidem*.

⁴ *Ibidem*.

FUENTE: AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 161, exp. 1.

los préstamos, por ejemplo, había casos en los que se perdía todo el capital.⁵

Otra ventaja que brindaba el arrendamiento era que las propiedades casi siempre estaban en la misma ciudad, lo que facilitaba su administración. Por otra parte, era común que los conventos recibieran casas en donación o que las obtuvieran en concursos de acreedores. Finalmente, aunque el arrendamiento podía implicar problemas —cuando los arrendatarios no cumplían con el pago de las rentas, cuando maltrataban las casas o cuando éstas se deterioraban por efectos del tiempo o por causas externas, como inundaciones o incendios—, éstos solían ser menores que los que se tenían que afrontar en otro tipo de inversión.⁶

Las propiedades que arrendaban los conventos eran de diferentes tipos y reflejaban la variedad de construcciones que caracterizaba a la arquitectura novohispana. A grandes rasgos se pueden distinguir tres tipos diferentes: las casas solas, las casas de vecindad y las accesorias. Las casas solas incluían una o dos viviendas y las había de diferentes características, desde pequeñas y modestas hasta las grandes casonas que, por su lujo y esplendor, eran consideradas como palacios.⁷

Las grandes casonas estaban destinadas a las familias de la elite y albergaban, además de los miembros de la familia principal, a numerosos familiares, allegados, amigos, huérfanos, así como sirvientes, “arriados”, trabajadores y empleados, esto último cuando el negocio se encontraba en la misma casa. Las casas de este tipo contaban con acabados de lujo, comodidades y tenían servicios como cuartos de baño, pila de agua y drenaje.

Una casa que pertenecía al convento de Jesús María, situada frente

⁵ Por ejemplo, el destacado jurista Nuño Núñez de Villavicencio opina en 1766 “...el medio más útil y de mayor indemnidad, dictado por la experiencia es convertir el dinero, en comprar fundos urbanos...”, en Gisela von Wobeser, “Alternativas de inversión para el Tribunal de la Inquisición en 1766”, en Leonor Ludlow y Jorge Silva Riquero (compiladores), *Los negocios y las ganancias. De la colonia al México moderno*, México, Instituto de Investigaciones Doctor José María Luis Mora-UNAM, Instituto de Investigaciones Históricas, 1993, p. 93.

⁶ Las inversiones en renglones productivos (minería, agricultura, comercio), así como en el sector financiero eran más riesgosas que la inversión en el sector inmobiliario, y era frecuente que quienes invertían en aquellas actividades perdieran todo su capital y que no pudieran cumplir con los compromisos adquiridos.

⁷ Para la vivienda en la ciudad de México, consúltese: Manuel Toussaint, *Arte colonial en México*, México, UNAM, 1983, y Elena Horz, *La vivienda media de la ciudad de México. Época colonial*, México, Tesis de la Facultad de Filosofía y Letras, UNAM, 1980, y Josefina Muriel, “La habitación plurifamiliar en la ciudad de México”, en *La ciudad y el campo en la historia de México. Memoria de la VII Reunión de Historiadores Mexicanos y Norteamericanos*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Históricas, 1992, p. 267-283.

a la iglesia de Balvanera, incluía una vivienda principal con cochera, tres viviendas más modestas que la primera y dos accesorias, una situada en la esquina (véase el cuadro 2).

Cuadro 2

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PERTENECIENTES A UNA VECINDAD DEL
CONVENTO DE JESÚS MARÍA, 1751*

<i>Tipo de vivienda</i>	<i>Localización</i>	<i>Arrendatario</i>	<i>Renta anual (en pesos)</i>
Vivienda principal	planta alta	Lucas Medina	264
Cochera que sirve de accesoria	planta baja	Francisco del Valle	30
Sala	patio	Francisco Vello	30
Cuarto	patio	Nicolás Pérez	24
Covacha	?	Joseph Suárez	6
Vivienda	planta alta del segundo patio	Francisco Montes	84
Sala y recámara	segundo patio	Tomás Garrido	48
Cuarto	segundo patio	Ana Vergara	24
Cuarto	segundo patio	María	30
Accesoria	planta baja	Pablo de Espinoza	60
Entresuelo con puerta a la calle	entresuelo	María de Cabrera	60
Total			660

* La vecindad estaba ubicada en la calle de la Acequia Real.
FUENTE: AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 161, exp. 1, f. 38-39.

Sin embargo no siempre todos los espacios de una casa sola eran ocupados por la misma familia y sus allegados, sino que era frecuente—debido al gran tamaño de muchas casas— que hubiera áreas desocupadas y que éstas estuvieran arrendadas a otros inquilinos, con la finalidad de aumentar la renta que se obtenía del inmueble.

El segundo tipo de inmueble eran las casas de vecindad, que comprendían varias viviendas independientes, así como cuartos habitacionales.

En una misma vecindad solía haber viviendas de diferente tamaño y calidad, destinadas a inquilinos de diversas posibilidades económicas.

Por ejemplo, una vecindad, ubicada en la calle de la Acequia Real, que era propiedad del convento de Jesús María, incluía una vivienda principal, una vivienda secundaria, una vivienda situada en el entresuelo (con acceso a la calle), una vivienda muy sencilla consistente en una sala y una recámara, tres cuartos independientes entre sí, una accesoria, una cochera y una covacha (véase el cuadro 3).

Cuadro 3

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PERTENECIENTES A CASONA DEL
CONVENTO DE JESÚS MARÍA, 1751*

<i>Tipo de vivienda</i>	<i>Localización</i>	<i>Arrendatario</i>	<i>Renta anual (en pesos)</i>
"Casa principal" con cochera	Planta alta	Joseph Romero Blanco	600
Accesorias en esquina	planta baja	Antonio María	180
Vivienda principal con caballeriza	planta alta	Andrés Camargo	132
"Casa entresolada"	entresuelo	Joseph Cano Seco	96
Vivienda entresuelo	entresuelo	María Domínguez	72
Accesorias	planta baja	María de la Concepción	36
Total			1 116

* La casona se ubicaba frente a la iglesia de Balvanera.

FUENTE: AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 161, exp. 1, f. 41-42.

Las accesorias eran el tercer tipo de inmueble que se arrendaba. Éstas, salvo casos excepcionales, no eran construcciones por sí solas, sino que formaban parte de algún edificio, por ejemplo, de una casa sola, de una casa de vecindad o de un edificio público, pero tenían un acceso independiente desde la calle y, generalmente, no estaban comunicadas con el edificio principal. Los mismos conventos contaban con accesorias en sus muros exteriores. Las accesorias se construían para arrendarse y proporcionar un ingreso extra a los dueños del inmueble, salvo en el caso de los comerciantes o los panaderos, que las utilizaban para sus propios negocios. Podían servir como comercios, talleres artesanales, viviendas, o como todo a la vez.⁸

Hacia mediados del siglo XVIII, Jesús María y San Jerónimo arrendaban 32 y 30 propiedades, respectivamente. Sus propiedades valían, en conjunto, un poco más de medio millón de pesos, lo que implicaba la posibilidad de obtener rentas de alrededor de 26 000 pesos al año. (véase el cuadro 4).

Regina Coeli poseía 28 inmuebles, un número casi equivalente al de los anteriores, pero sus ingresos eran muy inferiores, porque las propiedades eran menos valiosas, ya que en conjunto sólo valían 183 300 pesos. Mientras en Jesús María y en San Jerónimo cada propiedad valía, en

⁸ También se llegó a llamar accesorias a construcciones que eran independientes, pero que tenían las principales características de las accesorias comunes.

Cuadro 4

ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES HABITACIONALES POR PARTE
DE CONVENTOS DE MONJAS HACIA MEDIADOS DEL SIGLO XVIII

<i>Nombre</i>	<i>Año</i>	<i>Número de propiedades</i>	<i>Valor (en pesos)</i>	<i>Renta anual que debían producir (en pesos)</i>	<i>Valor promedio por propiedad (en pesos)</i>
Santa Inés	1748	4	[117 500]	5 875	29 375
Balvanera	1751 ?	26	341 620	17 081	13 139
San Jerónimo	1750	30	[521 320]	26 066	17 377
Jesús María	1751	32	[535 300]	26 765	16 728
Regina Coeli	1750	28	[184 300]	9 215	6 582
Carmelitas Descalzas	1751	16	288 020	14 401	18 001
San José de Gracia	1749	?	246 579	12 129	—

FUENTE: AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 161, exp. 1, f. 36, 54-58, 67-68, 107-109, 149-156, 160-162.

promedio, 16 728 y 17 377 pesos, respectivamente, las de Regina Coeli valían 6 582 pesos. Regina obtenía rentas anuales de alrededor de 9 215 pesos.

Balvanera poseía 26 propiedades, que le debían producir 17 081 pesos de réditos anuales, y Carmelitas Descalzas tenía 16 propiedades, que le debían reportar 18 001 pesos. Santa Inés sólo contaba con cuatro inmuebles, pero éstos eran más valiosos que los de los demás conventos, pues valían 29 375 pesos en promedio, lo que permitía elevar los ingresos del convento alrededor de 5 875 pesos al año (véase el cuadro 4).

El valor de una propiedad dependía de su tamaño, de los acabados, del estado de conservación, de los servicios que tenía y de la zona en la que se ubicaba. Valía más una casona que una casa de vecindad o una propiedad ubicada cerca de la plaza mayor que una localizada en las inmediaciones de los barrios de indios.

La renta que debían producir los inmuebles era fija y se regía por la moral y la costumbre. En el siglo XVIII se situaba en un 5% anual, sobre el valor de la propiedad. Como los inmuebles solían arrendarse en forma seccionada, el monto global de la renta se prorrateaba entre los diferentes inquilinos. Por ejemplo, una casa que poseía el convento de Carmelitas Descalzas, ubicada detrás del convento, en 1751, se valuó en 26 320 pesos. Debía producir 1 316 pesos al año, cifra que se prorrateó entre los inquilinos de las tres viviendas principales y de las tres accesorias, proporcionalmente a la calidad de cada una de las viviendas. Lo mismo sucedió con una casa que se encontraba frente a la Portería del convento de Santa Inés, que también pertenecía a las Carmelitas Descalzas y que se componía de dos viviendas altas, una accesorias y tres cuartos de vecindad. Los 400 pesos que debía captar al año —su valor era de 8 000 pesos— se prorrateaban entre los inquilinos de cada una de las viviendas.⁹

La renta global que producía un inmueble variaba de acuerdo con la densidad con la que se ocupaba una casa. Es decir, si había viviendas desocupadas el monto total de la renta percibida era menor al 5% y si, por el contrario, adicionalmente se arrendaban partes de la casa, que no habían estado previstas en el cálculo inicial, la renta superaba ese porcentaje.¹⁰

El monto de la renta por vivienda se establecía de acuerdo con su

⁹ AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 161, exp. 1, f. 107.

¹⁰ Estas cifras se tomaron de una encuesta sobre las mejores opciones de inversión que existían en 1766, que llevó a cabo el Tribunal de la Inquisición entre varios especialistas en inversiones financieras. Los especialistas coincidieron en que la inversión más segura eran los bienes raíces urbanos, pero asentaron que éstos sólo producían alrededor

tamaño, los servicios que brindaba y la calidad de sus acabados. Las “viviendas principales”, que eran las mejores y que constaban de sala, comedor, asistencia, varias recámaras y cocina y que tenían servicios como agua potable, baño, “lugares comunes” (sanitarios), cochera, cuartos para la servidumbre, azotehuela y lavaderos, costaban anualmente entre 350 y 450 pesos y, en ocasiones, hasta 600 pesos, como en el caso de una casa sola perteneciente al convento de Jesús María.¹¹

Viviendas un poco menos espaciaosas y que podían carecer de algún servicio, como agua potable o instalaciones sanitarias, rentaban anualmente entre 250 y 350 pesos. Las que eran más modestas tenían menos habitaciones y las que sin embargo estaban situadas en los altos o en el entresuelo rentaban entre 100 y 250 pesos.

Las accesorias rentaban menos de 100 pesos. Las pequeñas, de un solo cuarto, se situaban entre 30 y 50 pesos anuales; las más espaciaosas, entre 50 y 70, y las mejores, entre 70 y 100 pesos. Sólo las que constaban de varios cuartos, y en realidad eran pequeños apartamentos, costaban más de 100 pesos, o las que estaban situadas en una esquina y se podían usar como tienda.

Los cuartos de vecindad que no tenían acceso a la calle y que compartían los servicios con los demás inquilinos de la casa rentaban entre 25 y 30 pesos al año. Finalmente, las covachas o cuartuchos situados debajo de alguna escalera o en cualquier otro rincón de una casa se llegaron a alquilar por seis pesos al año.¹²

Ahora bien, la renta que los conventos obtenían del arrendamiento de sus propiedades era una ganancia bruta, en la que no estaban incluidos los gastos de administración.¹³ Se calcula que estos últimos comprendían entre 1 y 2% anual sobre el valor de la propiedad, por lo que se estima que la ganancia neta oscilaba entre un tres y un 4% anual.

Los gastos de administración eran elevados. En primer término estaba el mantenimiento de las propiedades. El deterioro natural de los inmuebles, unido a factores externos como inundaciones y temblores y al mal trato que muchos inquilinos daban a las construcciones, hacían necesarias reparaciones periódicas, que eran costosas, como consta en

del 3% anual, salvo en el caso de las vecindades en las que se podía obtener hasta un 7%. Gisela von Wobeser, “Alternativas de inversión...”, *op. cit.*, p. 92-93.

¹¹ AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 161, exp. 1, p. 39.

¹² AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 161, exp. 1.

¹³ Precisamente uno de los argumentos en los que se basaba la Iglesia para autorizar la obtención de la renta de un inmueble eran los gastos que ocasionaba el mantenimiento y administración de la propiedad al arrendador.

las múltiples órdenes de trabajo y facturas que se han conservado en los archivos.

Juan Cordero de Girón, quien fuera mayordomo del convento de Balvanera en 1787, informó que dicho convento había sufrido muchas pérdidas a causa de las continuas reparaciones y reedificaciones de sus casas de alquiler debido a “la calamidad de los tiempos y por el mal uso de los tales bienes suelen en lo general hacer los inquilinos.”¹⁴

Por su parte, en 1751, el mayordomo del convento de San José de Gracia solicitó 800 pesos para poder llevar a cabo reparaciones en varias de las casas, cantidad que representaba el 6.59% de los ingresos que esperaba obtener el convento en un año.¹⁵

A los gastos de reparación se añadían los salarios de los administradores —en virtud de que las religiosas no podían atender sus asuntos directamente— y las erogaciones correspondientes a trámites burocráticos y al pago de impuestos y de asuntos legales.

Las ganancias netas, a su vez, podían verse afectadas por el incumplimiento del pago de la renta, en el que incurrían muchos arrendatarios. A pesar de que los conventos elegían con cuidado a sus arrendatarios, casi todos tenían casos de rentas incobrables. Esto se debió a la falta de estabilidad económica que caracterizó a la sociedad novohispana, producto de la escasez de circulante, del endeudamiento generalizado, de las fluctuaciones a las que estaban sujetos los sectores productivos y de la costumbre que tenían las personas de vivir por encima de sus posibilidades. Muchos inquilinos abandonaban las casas alquiladas después de algún tiempo porque no podían pagar las rentas.¹⁶

La negligencia y la corrupción de algunos administradores acrecentaron estos problemas. Un impedimento serio era que las monjas no podían encargarse directamente de la administración de las fincas —porque no podían abandonar el convento— y tenían que delegar esta tarea en administradores o mayordomos que, con frecuencia, eran irresponsables y corruptos. Malos manejos de este tipo fueron descritos por Juan Hernando de García, en un informe sobre la situación económica del convento de San José de Gracia, dirigido al obispo de México. García refirió que los mayordomos, mediante sobornos, hacían causa común con los inquilinos y los abogados, y ocultaban a las monjas los inconvenientes que podía tener alguna operación. Asimismo, llegaban a apropiarse de una parte del dinero que las monjas les entregaban para

¹⁴ AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 145, exp. 47.

¹⁵ AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 161, exp. 1, f. 58.

¹⁶ AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 145, exp. 47.

reparar los inmuebles dañados y sólo llevaban a cabo las composturas más urgentes.¹⁷

A pesar de que hacia mediados del siglo XVIII hubo mayor demanda de viviendas de alquiler que oferta, no todas las viviendas se arrendaban con facilidad porque era difícil encontrar personas solventes, de buena reputación, que pudieran ofrecer las garantías necesarias para la conservación de los inmuebles.

Por el otro lado, había viviendas que presentaban algún inconveniente que dificultaba su alquiler; por ejemplo, tenían un precio elevado, estaban ubicadas en una zona apartada o presentaban algún otro defecto.¹⁸ Por ejemplo, las Carmelitas Descalzas se quejaban de que no se alquilaba una de sus propiedades de la calle de Mesones, porque en ella había sucedido algún hecho “espantoso” y que no se había logrado neutralizar, a pesar de los conjuros que se habían llevado a cabo.¹⁹

Si una vivienda permanecía deshabitada, el capital estaba estéril, con grave perjuicio para los ingresos del respectivo convento. En la mayoría de las relaciones de los conventos se hace referencia a este tipo de situaciones, así como a pérdidas de ingresos debido a la falta de pago. Estas disminuciones en los ingresos recibían el nombre de “huecos”.²⁰ El convento de Santa Inés calculaba que los huecos, en conjunto, importaban alrededor de 1% anual del valor de las propiedades arrendadas, lo que significa que los ingresos se reducían a 4% al año. En 1748 rebajaron 1 175 pesos del total de 5 875 pesos.²¹

Para compensar esta pérdida, algunos conventos aumentaron el número de inquilinos por casa, lo que produjo una mayor densidad del espacio habitacional que en épocas anteriores. Esto se debió al aumento de la demanda de vivienda que se produjo durante el siglo XVIII, en relación a la oferta que se mantuvo casi estable.²²

¹⁷ AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 161, expediente 1, f. 56-57. Véanse, también, los problemas que tenía el convento de Balvanera en 1789. AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 145, exp. 47.

¹⁸ AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 145, exp. 47.

¹⁹ No se especifica qué pasó, pero debe haber sido un problema muy grave, posiblemente un asesinato o prácticas demoniacas. AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 161, exp. 1, f. 109.

²⁰ Por ejemplo, las monjas de Regina Coeli asentaron que, en conjunto, sus propiedades deberían haber redituado 9 215 pesos “...si no tuvieran tantos huecos”. AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 161, exp. 1, f. 162.

²¹ AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 161, exp. 1, f. 89.

²² Todos los autores que se han ocupado de los movimientos demográficos de la ciudad de México en el siglo XVIII aceptan un crecimiento significativo y sostenido de la población. Dicho aumento se debió a la disminución de la mortandad, así como a la inmigración de población proveniente del campo y de las zonas aledañas a la ciudad. Véase, por ejemplo,

Particularmente, los sectores populares se conformaban con cualquier tipo de vivienda, con tal de tener un techo. Muchas cocheras se convirtieron en accesorias y las covachas, situadas debajo de la escalera o en cualquier otro rincón de la casa, se alquilaron como habitaciones.²³ Asimismo, viviendas que constaban de varios cuartos se seccionaron y los cuartos se alquilaron por separado. Un ejemplo de este fenómeno lo constituye una casa de la calle de San Agustín, que pertenecía al convento de Regina Coeli. Dicha casa solía alquilarse por 320 pesos al año, lo que pareció poco a las monjas. Con el fin de mejorar el ingreso, alquilaron, a partir de 1750, cada una de las piezas de la casa a diferentes inquilinos, con lo que la renta aumentó a 367 pesos, un incremento de 13% anual.²⁴

El mal estado de muchas viviendas, producto de la negligencia de los administradores y de la dificultad que tenían algunos conventos para disponer de dinero para las reparaciones, se agravó con la sobreexplotación de los inmuebles.²⁵ En las relaciones de propiedades alquiladas aparecen casas que estaban en mal estado, cuyas rentas eran más bajas que las de inmuebles en buen estado, lo que indica que muchos conventos preferían bajar las rentas que arreglar los inmuebles. Como ejemplo se puede citar una casita "arruinada" que se encontraba en el mercado de San Juan y que el convento de Regina Coeli arrendaba por 36 pesos al año.²⁶

a Sherburne Cook y Woodrow Borah, *Ensayos sobre historia de la población: México y el Caribe*, v. 1, México, Siglo XXI Editores, 1977, y Alejandro de Humboldt, *Ensayo político del Reino de la Nueva España*, Juan A. Ortega y Medina editor, México, Editorial Porrúa, 1973. Para los movimientos migratorios a la ciudad de México, véase Alejandra Moreno Toscano y Carlos Aguirre Anaya, "Migrations to Mexico City in the Nineteenth Century. Research Approaches", *Journal of Interamerican Studies and World Affairs*, 17: 1 (febrero de 1975), p. 27-42.

²³ Jesús María alquilaba una covacha y una cochera (como habitación) de una casa situada en la Acequia Real, la primera por seis pesos al año y la segunda por 30 pesos. AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 161; exp. 1, p. 38.

²⁴ AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 161, exp. 1, f. 160. La tendencia hacia la densificación del uso del espacio habitacional ha sido señalada por Juan Javier Pescador, para el barrio de Santa Catarina. El autor menciona que, hacia 1779, la densidad había llegado a superar la cifra de cuatro personas por cuarto. *De bautizados a fieles difuntos. Familia y mentalidades en una parroquia urbana: Santa Catarina de México, 1568-1820*, México, El Colegio de México, 1992, p. 204.

²⁵ La falta de mantenimiento de las casas llegaba a ser crítica cuando las estructuras estaban en peligro de caerse. El mayordomo de San José de Gracia encontró, por ejemplo, que una de las casas de la calle de Tiburcio tenía "un daño gravísimo en la pared principal de su cabecera, que es la pared maestra que mantiene sobre sí los techos de ésta..." AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 161, exp. 1, f. 55.

²⁶ AGN, *Bienes Nacionales*, leg. 161, exp. 1, f. 160.

A lo largo del siglo XVIII, el arrendamiento de propiedades siguió siendo el medio de inversión predilecto de los conventos que, con el fin de aumentar sus ingresos, acapararon cada vez más propiedades.

En 1813, los 20 conventos más importantes de la ciudad poseían en conjunto 1 001 casas, que valían 9 376 500 pesos y que aportaban rentas anuales de alrededor de 468 825 pesos. Pero no sólo los conventos de monjas invirtieron en el arrendamiento de propiedades, también los conventos masculinos, el clero secular, los colegios, los hospitales, la catedral y la colegiata de Guadalupe participaron en este negocio. En 1813, el 47.8% de todas las casas estaba en manos de instituciones eclesiásticas y sólo el 44.6% pertenecía a civiles.²⁷

La población civil, obligada a vivir en casas arrendadas, contribuyó así al sostenimiento del clero y tuvo que afrontar los problemas inherentes a tal situación, como la necesidad de destinar un porcentaje elevado de los ingresos familiares a la vivienda, las malas condiciones de muchas casas, la falta de servicios y la molestia de compartir el espacio habitacional con personas que podían ser indeseables. Por el otro lado, también las personas que tenían casas propias contribuían al sostenimiento del clero a través de los múltiples gravámenes que solían tener impuestos las casas y que generalmente estaban a favor de alguna institución eclesiástica. Este último tema, sin embargo, es motivo de otro estudio.

²⁷ Estos datos se tomaron del excelente trabajo de María Dolores Morales, "Estructura urbana y distribución de la propiedad de la ciudad de México en 1813", *Ciudad de México: Ensayo de construcción de una historia*, México, SEP-INAH, Departamento de Investigaciones Históricas (Col. Científica, Historia, número 61), p. 77 y 78.

