

LA FALLIDA INTERVENCIÓN DE LOS BIENES ECLESIASTICOS EN LA CIUDAD DE PUEBLA

María del Carmen Labastida Claudio*

El triunfo del grupo encabezado por el general Juan Álvarez y su llegada a la presidencia interina de la república hicieron posible la instrumentación de una política gubernamental no sólo liberal, sino radical, que sacudiría de aprobación en unos casos, y de descontento en otros, a todos los sectores de la sociedad mexicana. Esta política comenzó a desplegarse cuando se promulgó la *Ley Juárez* en 1855, dando lugar al abierto rechazo de la institución más afectada por ella –la Iglesia–, y a su franca alianza con los grupos conservadores a los que llegaron a financiar incluso algunas diócesis, para que se sublevaran en contra del nuevo gobierno.

El conflicto Estado-Iglesia en Puebla en 1855-1856

La serie de luchas intestinas, que la aplicación sistemática de una enérgica política liberal desató, propiciaron la renuncia del presidente Álvarez y el nombramiento de Ignacio Comonfort como presidente sustituto, el 12 de diciembre de 1855.

El mismo día en que Comonfort asumió la presidencia, el cura de la ciudad de Zacapoaxtla –ubicada en la sierra norte de Puebla– de nombre Francisco Ortega y García, levantó el estandarte de “Religión y Fueros”, y en la cercana villa de Tlatlauqui la reacción fue secundada por el coronel Miguel Miramón y su infantería. A este grupo rebelde se les unió el pudiente político poblano Antonio Haro y Tamariz, quien pronto se puso a la cabeza del movimiento, trasladándose con su gente a Puebla después de proclamar las Bases Orgánicas de 1843, logrando hacerse de la capital poblana el 17 de enero tras cinco días de asedio. Pero el día 23 los generales Juan Álvarez y Juan Bautista Traconis empezaron a retomar diversos sitios de la

* Universidad Autónoma de Puebla; ma_ca_labast@yahoo.com.mx

angelópolis con algunas fuerzas. Las confrontaciones armadas finalizaron el 21 de marzo, y el día 26 Ignacio Comonfort entró triunfante en la ciudad, a la cabeza de su ejército.¹

Motivado por el levantamiento del cura de Zacapoaxtla y sabiendo que el dinero con que contaron los sublevados provenía del clero poblano, el presidente Comonfort acordó la intervención de las rentas producidas por los bienes de éste. Al efecto expidió un decreto fechado el 31 de marzo, por el cual autorizó a los gobernadores de Puebla y de Veracruz y al jefe político de Tlaxcala, para que a nombre del gobierno nacional *intervinieran* los bienes de la diócesis de Puebla. Sin desatender los objetos piadosos, el destino de los fondos recaudados se destinaría a “indemnizar a la República” por los gastos hechos para reprimir la reacción en Puebla, y también para pensionar a las viudas, huérfanos y mutilados que resultaron de los enfrentamientos. La intervención cesaría cuando a juicio del gobierno se hubieran consolidado la paz y el orden en la nación.² Aunque la intervención no afectó la propiedad de esos bienes sino sólo las rentas que causaban, la respuesta de la jerarquía eclesiástica fue de repudio, pero aun así la intervención se mantuvo.

La parsimonia del gobernador Domingo Ibarra para cumplir el decreto llevó a sustituirlo por el general Traconis, quien asumió el cargo el 15 de abril y se dispuso a ejecutar la Intervención y a realizar un acto de gran osadía: por un comunicado del 11 de mayo desterró al poderoso obispo Pelagio Antonio de Labastida y Dávalos, argumentando que era un enemigo peligroso. Traconis no actuaba por cuenta propia, pues se dice que recibió una carta de Comonfort en la que le ordenaba efectuar dicho destierro.³

La riqueza conventual poblana

Los conventos florecieron a la par del desarrollo de la urbe, determinado por el aumento de la población y el volumen y diversificación de su producción, aunque hubo diversas etapas de declive y recuperación a lo largo de la etapa

1 Palacios, *Puebla, su territorio y sus habitantes*, p. 564. La “costosa represión de la rebelión” ascendió a 1,200,000 pesos, suma que de acuerdo con acusaciones hechas salió de las arcas de la Iglesia poblana. Knowlton, *Los bienes del clero y la Reforma mexicana, 1856- 1910*, p. 42.

2 Carrión, *Historia de la ciudad de la Puebla de los Ángeles*, p. 424.

3 Palacios, *op. cit.*, p. 567. Carrión, *op. cit.*, p. 428.

colonial. Los primeros siete conventos de mujeres se establecieron en un lapso de sesenta años, a partir de 1556 o de 1568 según dos estudiosas.⁴ Como quiera que fuese, los primeros siete fueron los de Santa Catalina, La Concepción, San Jerónimo, Santa Teresa, Santa Clara, La Santísima Trinidad y Santa Inés. La segunda etapa de fundaciones abarcó casi otros setenta años (1682-1784), siendo los de Santa Mónica, Capuchinas, Santa Rosa y la Soledad.⁵

La fuente principal de riqueza de los conventos fue el pago de la dote que debía dar cada monja para su ingreso, aportación que en parte garantizaba su manutención. En la primera mitad del siglo XVIII esa dote fluctuaba entre 2,000 y 3,000 pesos y podía ser pagada en efectivo, o bien subrogando a favor del convento una propiedad o un capital del padre o de la familia, o reconociendo al convento la deuda generada por el ingreso de la futura monja con hipoteca sobre bienes. En el siglo XVIII se consolidó su riqueza, al convertirse en grandes propietarios urbanos por distintas vías. El mecanismo más frecuente fue hacerse de propiedades quedándose con los censos dados con hipoteca cuando los capitales no eran redimidos, o sea retener la propiedad como forma de recuperar el capital invertido. De esta forma y no obstante la crisis económica que padeció la angelópolis en esa centuria, los conventos se fueron adueñando de la ciudad.⁶

En el siglo XIX las casas acumuladas por los monasterios tenían características comunes: la mayoría se consideraron de “primera clase” en el padrón de casas de 1832, pues su valor era superior a 3,000 pesos (el costo de la dote) y buena parte se hallaban en el centro de la ciudad.⁷

La organización económica conventual fue muy sencilla en apariencia y muy compleja en la práctica. De su administración se encargaba un mayordomo que desarrollaba tres tareas principales: cobrar las rentas de los inmuebles alquilados, cobrar los réditos de los préstamos otorgados, y

4 Loreto López, “La conformación de la propiedad urbana conventual en Puebla”, p. 170. Amerlinck, *op. cit.*, p. 15.

5 Amerlinck, *idem.*, pp.15-16; Leicht, *Las calles de Puebla*, p. 426; De la Maza, *La ruta de Sor Juana*, p. 90.

6 Entre 1650 y 1710 se registraron 266 censos a favor de los conventos con un valor de 620,714 pesos, de los cuales casi 60% estaba impuesto sobre haciendas y 40% sobre inmuebles urbanos. Para 1830 el clero llegó a concentrar más de 50% del valor de la propiedad urbana. Loreto López, “Los inquilinos de la iglesia”, pp. 20-21.

7 Loreto López, “De aguas dulces y aguas amargas”, pp. 36-56.

pagar algunas cuentas.⁸ Cada año estos personajes rendían cuentas a la curia de los arrendamientos y censos cada año (salvo en el caso del convento de Santa Clara que no tenía esa supervisión y estaba sujeta a la del provincial franciscano).⁹ Pero cabe mencionar aquí la observación de la doctora Loreto, en el sentido de que el mayor problema de la administración conventual en el siglo XIX era precisamente el cobro de las rentas a los inquilinos.¹⁰

Desde 1820 la Iglesia poblana se enfrentó en efecto a una serie de problemas en la administración de sus propiedades, traducidos en una baja de sus rentas. Entre los factores que más incidían en ello estuvo el mantenimiento y conservación de los inmuebles. El pago de los impuestos sobre la propiedad fue otro factor, y en el caso específico de la pensión de policía el clero decidió que fuese el inquilino quien la cubriera pues era éste el beneficiado, con lo que el problema del cobro pasó al Ayuntamiento. Finalmente, el problema más grave para la recolección de las rentas radicó en la solvencia y en la actitud de los inquilinos. No sólo incumplían con el pago esgrimiendo reparaciones u otras razones, sino también dieron las casas –especialmente las más valiosas– en continuos subarriendos, lo que actuó en menoscabo de la responsabilidad de los pagos.

La clasificación de las casas en “mayores” y “menores” –dependiendo de su valor, ubicación y estado material– fue un mejor medio de control administrativo, al que la Iglesia acudió para empezar a enfrentar el problema, pues llevó a los conventos a calcular mejor el valor de sus propiedades. Pero esto no solucionó el problema más extendido, derivado de la pobre condición de muchos inquilinos menores que les impedía ser puntuales e incluso les provocaba una actitud de apatía. Por esta circunstancia sus viviendas se deterioraban más y más, creándose un círculo vicioso que se vio reflejado en el bajo rendimiento de los alquileres de esos inmuebles y en su creciente deterioro. Por su lado, los inquilinos de las casas mayores negociaban por su cuenta con las corporaciones y, si se les pedían las casas por atrasarse en los pagos, se negaban a entregarlas bajo diversos argumentos: por haberles hecho reparaciones cuyo costo habían desembolsado y les

8 Ser mayordomo era un puesto de prestigio y privilegio, que implicaba la aprobación del obispo o del cabildo eclesiástico y el pago de una fianza de 4,000 pesos. Staples, “Mayordomos, Monjas y Fondos conventuales”, pp. 131- 132.

9 Loreto López y Francisco Cervantes, “Los conventos y la clase propietaria”, p. 124.

10 Loreto López, *op. cit.*, p. 23.

daba derecho a quedarse para esperar a recuperarlo descontándolo de las rentas, o porque los inquilinos originales estaban haciendo negocio con lo ajeno y subarrendaban las casas a otros inquilinos que, según aquéllos, se negaban a pagar o a desalojarlas.¹¹ Prohibir los “guantes”,¹² disminuir el plazo de arrendamiento por contrato y pactar éste de modo más formal, fueron estrategias que siguió la Iglesia para disminuir esos abusos.

Así, para mediados del siglo XIX la riqueza conventual radicaba básicamente en la posesión de una gran cantidad de bienes inmuebles, pero esto no significó una acumulación proporcional de dinero líquido, a disposición de dichos establecimientos.

La fallida aplicación de la Intervención

Es fácil deducir que ante estos problemas la aplicación del decreto de Intervención fue un verdadero lío. Importa recordar que esa medida no afectó la propiedad de los inmuebles sino las rentas por su alquiler (o los intereses de los capitales prestados), por lo que no puso en venta las propiedades del clero como equivocadamente lo entendió Bárbara Tenenbaum en su famoso libro –que no por ello pierde todo el mérito que tiene–, diciendo que “El 1º de abril [Comonfort] declaró que todos los bienes del clero de la diócesis de Puebla fueran vendidos para cubrir los gastos de la insurrección y los daños causados a familias por la pérdida de vidas y de propiedad”.¹³

Así, lo que el gobierno de Comonfort intentó hacer fue confiscar las rentas e intereses del clero poblano, aunque en los hechos se trató exclusivamente de las rentas, representadas por los alquileres de las casas de los conventos y algunas otras corporaciones religiosas. Sabiéndose que esos conventos tenían muchas propiedades, el gobierno vio el decreto como un medio de obtener recursos para los fines que en él señaló. Pero lo que no

¹¹ *Ibid.*, p. 25.

¹² Se llamó “guantes” a los tratos que hacían los inquilinos originales con otros, a los que por medio de una comisión aquéllos les dejaban la habitación. Estos últimos se negaban a desocuparlas mientras no encontraran quien les restituyera su dinero (el inquilino original u otro nuevo).

¹³ Tenenbaum, *México en la época de los agiotistas*, p. 180. También Robert Knowlton adoptó esta idea equivocada; así, habla de “la confiscación de propiedades de la diócesis de Puebla suficientes para indemnizar al gobierno por el costo de la derrota de los rebeldes y pagar otras pérdidas”. (Knowlton, *op cit.*, p. 42).

vio fueron los problemas que había desde antes para cobrar esas rentas, y que debía resolver la autoridad si en verdad quería captar esos recursos.

Ahora conviene preguntarnos si todas las corporaciones sufrían en la misma medida el problema de la disminución de sus rentas, qué tan agudo era y si hubo otras complicaciones. Los datos que hallamos en los instrumentos notariales de Puebla nos permiten responder parcialmente a esas cuestiones. Aunque rastreamos todas las notarías de la ciudad en el rango de marzo a diciembre de 1856, no hallamos lo relativo a su aplicación. Pero sí dimos con importantes documentos de la sección de “Expedientes civiles”, que al parecer son todos los existentes sobre este asunto. Si esto es así podemos decir que, en primera instancia, no hubo tiempo suficiente para aplicar ese decreto por varias razones: las dificultades para saber de inmediato cuántos y cuáles eran los bienes del clero arrendados, y por la pronta promulgación de una ley de carácter general o nacional (la *Ley Lerdo*), que hizo que la particular o local perdiese su objeto, su sentido.

Mas también hay que decir que sí se intentó aplicar dicho decreto, comenzando por hacer una primera e ineludible tarea: una especie de censo de los bienes susceptibles de ser afectados, de sus inquilinos, de las rentas, del estado de los pagos y otras informaciones que se estimó pertinente recabar. Y si bien ese censo quedó inconcluso, la consulta de los expedientes formados tras la realización de una serie de visitas a los inquilinos, nos permite profundizar en este tema.

Por lo general esos expedientes –uno por cada corporación– contienen una copia del decreto del gobernador Ibarra, fechado el 1 de abril de 1856, y otro del gobernador Traconis del 19 del mismo mes. En el primero se comunicó la orden de intervención y en el segundo se hizo el nombramiento de interventores y escribanos públicos que ejecutarían la medida, señalándose la manera en que se realizaría. Con excepción de la cofradía de San Crispín,¹⁴ del convento de San Roque y del convento de Santo Domingo, los demás expedientes incluyen una lista que es copia literal de las “liquidaciones

¹⁴ Knowlton define a la cofradía como “una asociación, generalmente de legos, establecida en una parroquia con el propósito de honrar a un santo o de celebrar actividades piadosas, como organizar las fiestas en honor de un santo o mantener una iglesia en buen estado”. Y agrega algo importante: que esas cofradías “a menudo habían obtenido considerables propiedades, especialmente en los pueblos [...]”. Knowlton, *op cit.*, p. 25.

directas” de las casas de las corporaciones y el monto de cada una de ellas, obtenida de la Recaudación Principal de Contribuciones. Además incluyen un certificado notarial donde se nombró a cada interventor, aunque el de San Roque sólo contiene las hojas de visita firmadas por los interventores.¹⁵

Perfil de los inquilinos y de los inmuebles en renta

Como era de esperar la reacción del clero poblano ante la intervención aplazó la ejecución de la medida; así por ejemplo, el 19 de junio en que se pidió al mayordomo de la cofradía de San Crispín la lista del “estado de entradas y salidas de caudales, gastos de culto y existencias actuales”, éste se negó a entregarla arguyendo que “le estaba prohibido dar cualquier informe sobre su administración”, y que “no [había] tales escrituras debido a que se perdieron en la incursión americana”. El mayordomo de la cofradía de los Remedios también rehusó dar todo dato y toda documentación, diciendo que “su conciencia no se lo permite y que además no los tiene en su poder porque están en el convento”. De igual forma el administrador de las parroquias de San Sebastián y San Marcos rehusó dar cualquier información porque “está gravemente enfermo de tifo”.¹⁶

Entonces, para levantar el censo los interventores visitaron directamente a los inquilinos casa por casa. En general, las visitas siguieron la misma fórmula: en presencia del interventor el escribano anotaba la fecha, nombre de la calle, número de la casa, nombre del inquilino y la corporación dueña del inmueble. Después de notificarle el objetivo de la visita y mostrar los decretos y documentos pertinentes, el escribano anotaba el número de piezas ocupadas, el tiempo de habitarlas, el monto de la renta y si se estaba al corriente en los pagos; en caso contrario el inquilino debía decir desde cuándo debía la renta. Todas las declaraciones de los inquilinos se hacían bajo juramento y se les pedía que retuvieran las rentas en su poder hasta que se les informara en dónde deberían depositarlas. El documento era firmado por el interventor y el inquilino, pero si éste no sabía firmar se escribía la

¹⁵ AGNP, sección de “Expedientes civiles”, caja 235. Salvo indicación contraria, en estos expedientes nos basamos en los siguientes dos apartados.

¹⁶ AGNP, Expediente de Intervención de los bienes pertenecientes a las parroquias de San Sebastián y San Marcos, 19-VI-1856.

leyenda “no firmó por no saber”.

Los arriendos se hacían sobre los más variados bienes e inmuebles. Lo común fue rentar casas para habitación, ya fuese “unifamiliares” o, como en la mayoría de los casos, “multifamiliares”. Pero también se rentaron accesorias para montar tiendas, “covachas” para bodegas, caballerizas, huertas y hasta lavaderos.

Se realizaron cerca de 400 visitas, aunque debemos aclarar tres cuestiones: que no se visitaron casas de todas las corporaciones religiosas de la angelópolis, que no puede asegurarse que en tales registros aparezcan todos los inquilinos de las casas visitadas, y que muy lejos se estuvo de visitar todas las casas del clero en la ciudad. No obstante desconocer cuántos inmuebles había en Puebla para 1856, la cifras obtenidas del padrón de casas levantado en 1832, revelaron que en esa ciudad había un total de 2,965 casas en 305 manzanas; cerca de 50% pertenecía a la Iglesia, y de este porcentaje el clero regular concentraba 67% de la propiedad urbana eclesiástica. *El Album Mexicano de 1849* da una cifra ligeramente superior: 3,066 casas, con un valor de 9.322,681 pesos.¹⁷ De cualquier modo, si redondeamos la cifra a 3,000 casas y sabemos que se visitaron cerca de 400, significa que el censo comprendió alrededor de 13% de las casas de la ciudad. Concretamente, los interventores alcanzaron a visitar a inquilinos de sólo siete corporaciones que arrendaban 90 casas, como se muestra en seguida:

Considerando las visitas efectuadas como una muestra de las propiedades

CUADRO 1. CASAS VISITADAS Y CORPORACIONES QUE LAS ARRENDABAN

Corporación religiosa	Casas arrendadas visitadas
Convento de Santa Teresa	25
Convento de Santo Domingo	20
Cofradía de Los Remedios	15
Convento de San Roque	12
Convento de las Capuchinas	7
Parroquia de San Sebastián y San Marcos	6
Cofradía de San Crispín	5
Total	90

¹⁷ Loreto López y Francisco Cervantes, *op cit.*, p. 114. Citada por Contreras Cruz, *La ciudad de Puebla estancamiento y modernidad en un perfil urbano en el siglo XIX*, p. 22.

en renta que tenía el clero de Puebla, y como un recurso para tener idea del problema de este tipo de arrendamiento y una aproximación a las rentas percibidas por la Iglesia por este concepto, hay que profundizar ahora en el análisis de los datos y preguntarse ¿qué casas se visitaron específicamente?, ¿cuántos inquilinos vivían en ellas?, ¿quiénes eran los arrendatarios? inquietudes a las que intenta responder el cuadro siguiente:

En total se visitaron 378 inquilinos, aunque en realidad se realizaron 381

CUADRO 2. CASAS, INQUILINOS ENTREVISTADOS Y NÚMERO DE INQUILINOS POR CASA*

Corporación y casas visitadas	Número de inquilinos por casa	Inquilinos entrevistados
Convento de Santa Teresa		
Calle Santa Teresa 12 y 14	José Leonardo Torija	1
Id. Santa Teresa 10	Joaquín Ceras	1
Id. Cholula 11	Agustín Dasque	1
Id. Tecali 11	Ignacio Pozos	1
Id. Cholula 9	M ^a de la Luz Osorio	1
Id. Solarito 3	Antonina Ayala de la Mata	1
Id. Márquez 11	Soledad Azpide y otros	7
Id. Cost. San Juan de Dios 7	Josefa Cabrera	1
Id. Horno de Vidrio 19	Juan Rodríguez	1
Id. Merino 4	Manuel Isunza	1
Id. Morados 17	Manuel Avelleyra	1
Id. Fuentes 4	Luis Zapata y otros	7
Id. Miradores 17	María de la Luz López y otros	3
Id. Cholula 6	Miguel Alatríste	1
Id. Cuarta Nacional 8	Marcos Ortiz y otros	8
Id. Cholula 8	José M ^a . Fdez Mantecón y otros	1
Id. Cerrada San Agustín 18	Mariano Buenabad	1
Id. Santa Teresa 19	Luis Zavaleta	1
Id. Horno de Vidrio 21	Soledad Flores	1

Corporación y casas visitadas	Número de inquilinos por casa	Inquilinos entrevistados
Id. Solarito 3	Manuel Rodríguez y otros	20
Id. Horno de Vidrio 17	Luis Zavaleta	1
Id. Cost. San Juan de Dios 8	Josefa Cabrera	1
Id. Estanco de Hombres 4	Antonio Osio y otros	5
Total		67
Convento de Santo Domingo		
Calle Costado de Sto. Domingo 7	Francisco Gómez	1
Id. Costado de Sto. Domingo 9	José M ^a Fernández Ortega	1
Id. Costado de Sto. Domingo 11	Antonia Gallardo y otros	10
Id. Espíndola 2	Miguel Bonilla	1
Id. Caporalá 13	Luisa Moreno	1
Id. Callejón de Jesús 11	Eusebio García	1
Id. Callejón de Jesús 15	Soledad Covarrubias y otros	4
Id. Tlahuelito 12	Lucía Noriega y otros	4
Id. Puente de Ovando 9	Miguel Ruíz y otros	16
Id. Puente de Ovando 11	Rosalía Galindo y otros	9
Id. Puente de Analco 2	Josefa Villegas	1
Id. Puente de Analco 18	M ^a . Ignacia Sánchez y otros	9
Id. Alfaro 15	M ^a . Josefa Yáñez	1
Id. Zambrano 6	Ana Joaquina Pérez	1
Id. Zambrano 4	Ana Álvarez	1
Id. Esq. Zambrano s/n	José de la Luz Castillo	1
Id. Merino 1	Trinidad Guarneros	1
Id. Merino 3	Miguel Benavides	1
Id. Zambrano 2	Isabel del Río	1
Id. Zambrano 8	Bernarda García	1
Total		66

Corporación y casas visitadas	Número de inquilinos por casa	Inquilinos entrevistados
Cofradía de Los Remedios		
Calle Loros 4	Teodora Bonilla y otros	11
Id. Guadalupe 5	José María Orrego	1
Id. Portería San Agustín 1	Ignacio María Rodríguez y otros	11
Id. Obligación 2	José María Ávila y otros	8
Id. Tecajete 5	María de la Luz Reyes y otros	15
Id. Arbolito 9	Hipólito Quintero y otros	34
Id. Arbolito 11	María Dolores Olvera y otros	22
Id. Mal Natural 13	Santos Vásquez y otros	9
Id. Mal Natural 17	Ignacio Vargas	1
Id. Mal Natural 15	Manuel Flores	1
Id. Mal Natural 19	Leandro Durán y otros	16
Id. Mesón de Loza 11	Inés Madrid y otros	11
Id. Puente de Ovando 7	Felipa Rosales	1
Id. San Marcos 3	Miguel López	1
Id. Noviciado 1	Juan Romero	1
Total		143
Convento de San Roque		
Calle Acequia del Parián 12	Juan Vargas Machuca	1
Id. Aduana Vieja 18	Apolonio Hernández y otros	12
Id. Plazuela de Román 19	Guadalupe Romano	1
Id. Luz 15	Guadalupe Romano	1
Accesoría de la calle de San Roque	José María Jiménez	1
Accesoría de la calle de San Roque	Pascual Menéndez	1
Id. Carrillo 9	Francisco Henestrosa	1
Id. San Martín 6	Luis Alencaster	1
Id. Mesones 1	Agustín Pardo	1

Corporación y casas visitadas	Número de inquilinos por casa	Inquilinos entrevistados
Id. Tlahuelito 15	Josefa Madrid y otros	13
Id. Caporala 14	Francisca Fernández y otros	9
Id. Guadalupe 7	Manuel Márquez	6
Total		48
Convento de las Capuchinas		
Calle del Deán 3	María Josefa Rosete y otros	4
Id. Gallos 16	Teresa Castildeoro	2
Id. Zambrano 11	María de la Luz Cereceda	1
Id. Zambrano 9	Miguel Rojano	1
Id. Zambrano 13	Teodora Ahumada de García	1
Id. Tepetlapa 3	Luz Castillo	1
Id. Cuernito 14	Luciana Cadena	1
Total		11
Parroquia de San Sebastián y San Marcos		
Calle Plazuela de San Agustín 5	José María Lezama y otros	3
Id. Rastro 10	Cristóbal Oaxaca	1
Id. Capilla Dolores 11	Librado Larios	1
Id. Mesón de Loza 9	María de la Luz Cadena	5
Id. Plazuela del Parral 1	Felipa Romero y otros	14
Id. Damas 3 y 5	Bonifacio Paredes	1
Total		25
Cofradía de San Crispín		
Calle Alfaro 23	Margarita González y otros	6
Id. Gallos 22	Guadalupe Vargas y otros	4
Id. Baño de Carreto 4	Manuel Aldaco	1

Corporación y casas visitadas	Número de inquilinos por casa	Inquilinos entrevistados
Cofradía de San Crispín		
Id. Baño de Carreto 2	Ignacio González Mota	1
Id. Tomé 1	Rafael Rosete y otros	6
Total		18
TOTAL GENERAL		378

* En este cuadro modernizamos y corregimos la ortografía, y siempre que nos fue posible corregimos apellidos como a nuestro parecer deben ser escritos (por ejemplo: Mantecoa por Mantecón; Pareces por Paredes).

visitas pues 3 de ellos estaban en situación irregular. La casa 12 de la Sacristía de las Capuchinas originalmente apareció en la lista de recaudaciones de los bienes de ese convento, pero al hacer la visita el inquilino Manuel Ortíz de Motellano informó al interventor que la renta se la pagaba al señor Rafael Isunza –de conocida familia de políticos–, quien era el dueño según dijo. Otro caso fue el de la casa 6 de la calle Cholula, cuyo inquilino, Miguel Alatraste –el conocido liberal que fue más tarde gobernador y pereció fusilado–, señaló que le pagaba la renta a Domingo Vargas Machuca, pues éste se la había arrendado.¹⁸ En la misma casa se encontró al señor Vargas, quien explicó que primero tomó la casa arrendada al convento, pero que luego él la alquiló a Alatraste y se encargaba de cobrarle el alquiler, para después pagar al convento (de aquí que en el registro de visitas apareciese esta casa dos veces). Un caso excepcional fue el de Apolonio Hernández, inquilino principal de la casa de Aduana Vieja 18, del convento de San Roque, quien dijo pagar 40 pesos de renta mensuales, pero que de ellos pagaba 18 a José Morfi y Gamboa y 12 a Concepción Vargas. No aparece el motivo de esta situación pero no se alteró el número de visitas, pues la de esta casa se asentó una sola vez.

Como se puede ver, la corporación que más casas visitadas tuvo fue el convento de Santa Teresa, pero no era la que más inquilinos tenía en ellas, pues de las 23 visitadas sólo en 5 vivían más de una familia, siendo el total de 67 inquilinos y el promedio de 3 por casa. En contraste, la cofradía de Los

¹⁸ Peral, *op. cit.*, pp. 25-26.

Remedios albergaba a 153 inquilinos en sólo 15 propiedades, debido a que 9 de éstas estaban ocupadas de forma multifamiliar; por eso el promedio de moradores por casa era de poco más de 10 individuos. Así, mientras que en las casas visitadas del convento de Santa Teresa no había hacinamiento, en las de la cofradía de Los Remedios lo había en buen grado.¹⁹

Casos opuestos serían todos los que aparecen con la cifra 1 en la columna “inquilinos entrevistados” en el cuadro 2. Esto no significa que en esas casas viviese una sola persona, sino más bien una sola familia, como las de Agustín Dasque y Josefa Cabrera, arrendatarios del convento de Santa Teresa; José de la Luz Castillo y Trinidad Guarneros (convento de Santo Domingo); Ignacio Vargas y Felipa Rosales (cofradía de Los Remedios), Cristóbal Oaxaca y Librado Larios (parroquia de San Sebastián y San Marcos), y Manuel Aldaco e Ignacio González Mota (cofradía de San Crispín), entre otros.

En contraste, en la casa del Arbolito 9 de la cofradía de Los Remedios vivían 34 inquilinos, aunque no pensamos que fuesen individuos sino también familias. Pero ni aun considerando que esa casa tenía 29 cuartos y 8 accesorias disminuiría el obvio hacinamiento, pues el promedio sería de poco más de 1 familia de inquilinos en cada uno de los 37 espacios alquilados. En situación similar estaba la casa del Puente de Ovando 9, donde vivían 16 inquilinos, en una casa que tenía 23 cuartos, 2 hortalizas, una caballeriza y una accesoria, con un promedio de 1.6 familias en cada uno de los 27 espacios alquilados. Así constatamos que respecto a la ocupación de los inmuebles del clero había casas “unifamiliares” y otras “multifamiliares”, y que en este último caso también se hallaban otros espacios más reducidos, sobre todo las “piezas” o “cuartos”.

El precio de las rentas estaba determinado por el tamaño del inmueble rentado, la ubicación y el estado de conservación. La falta de pago se traducían en la falta de mantenimiento de los espacios habitados, y por consecuencia en la disminución del valor de las casas. Esto se puede deducir a partir del ejemplo de la mencionada casa de la cofradía de Los Remedios, que tenía rentas muy bajas –dependiendo del espacio, de su lugar dentro del inmueble y del uso a que estuviera destinado– probablemente por su

¹⁹ No obstante, en la primera mitad del siglo XIX había un hacinamiento mayor, de 13.4 habitantes en cada casa perteneciente a corporaciones religiosas. Loreto López, *op. cit.*, p. 32.

ubicación, ya que se situaba en la entonces periferia de la ciudad, así como también al deterioro que quizás sufría por la gran cantidad de personas que allí moraban.

Aunque en los registros no se especifica con qué servicios contaban las viviendas, es lógico pensar que entre más alejadas era más difícil que contaran con el beneficio del agua, porque esto sería una condición que elevaría las rentas. En el caso de la casa de la calle Cholula 9, del convento de Santa Teresa, se entiende que fue de primera clase debido a su ubicación (a dos calles de la Plaza de armas o principal). Por esto es probable que contara con servicio de agua y que el precio de la renta cubriera el mantenimiento y la conservación del inmueble. Además, ocupar una casa en forma unifamiliar implicaba cierta solvencia o cierto nivel económico y social de sus inquilinos.

Por lo general el pago de la renta se hacía mensualmente, mas hubo algunos registros que indican que se podía pagar por años adelantados, como lo hacía María de la Luz Osorio, quien pagaba una elevada renta de 2,580 pesos 44 reales anuales (en promedio \$215 al mes). También había arrendamientos por medios años y por cierto número de meses, aparte del caso de una señora (María de la Luz Cereceda, inquilina de la casa 11 de la calle de Zambrano, del convento de Capuchinas), quien si bien tenía pactado un determinado pago mensual, lo iba dando en “abonos semanarios”. Dada la variedad de la periodicidad de los pagos del alquiler, en el siguiente cuadro los unificamos a renta por mes, para ofrecer una idea menos caótica de los precios en los inmuebles visitados, agrupándolos en orden creciente en siete categorías o rangos; además de una categoría adicional, conformada por situaciones en que el precio no se supo en unos casos y en otros era nulo (por ocuparse los inmuebles gratuitamente).

CUADRO 3. MONTOS DE LOS ALQUILERES DECLARADOS EN LOS INMUEBLES VISITADOS

Corporación	Rangos de rentas por mes *							No sabe o no paga
	1 a 10 reales	11 a 20 reales	1 a 10 pesos	11 a 20 pesos	21 a 50 pesos	51 a 100 pesos	101 a 400 pesos	
Convento de Santa Teresa	18	8	22 4	1	4	1	3	7
Convento de Santo Domingo	4	24	20 11	1 4				4
Cofradía de Los Remedios	86	9	38 5	1				5
Convento de San Roque	4	10	24	1 2	4			4
Convento de las Capuchinas			3 4	1 2				1
Parroquia de San Sebastián y San Marcos	11	7	4 2	1				
Cofradía de San Crispín	10		5 1	2				1

* 8 reales = 1 peso. En los espacios donde aparecen dos cifras, la superior se refiere al alquiler de inmuebles menores, y la inferior a la de casas solas.

En las casas donde vivían varias familias, las rentas dependían del número de habitaciones y por supuesto su ubicación. En el caso del convento de Santa Teresa, por una pieza o cuarto se pagaban desde 6 reales hasta 10, o sea 1 peso con 2 reales (calles Cuarta Nacional 8 y Marqués 11, respectivamente). El convento de Santo Domingo percibía rentas por cuarto o pieza desde 9 reales (costado de Santo Domingo 11) hasta 13 pesos 4 reales (Tlahuelito 12). Las casas visitadas de la cofradía de Los Remedios iban desde 4 reales (Loros 4) hasta 1 peso (Obligación 2), pero los cuartos de la casa del Arbolito 9 rentaban entre 4 y 12 reales, en tanto las “acesorias” costaban entre 6

reales y 1 peso. Respecto a la parroquia de San Sebastián y San Marcos, las rentas para cuartos y accesorias variaban entre 6 reales mínimo y 1 peso máximo (Mesón de Loza 9).

Como ha observado Rosalva Loreto, en las casas de dos pisos los espacios superiores eran generalmente más caros. Así, la planta alta de una casa ubicada en la Portería de San Agustín 1 rentaba 6 pesos, y la del Estanco de Hombres 4 tenía un alquiler de 30 pesos. En Tlahuelito 12, las piezas bajas se alquilaban por 10 pesos. No pasa desapercibido que los ejemplos anteriores de rentas de plantas altas se refieren a casas más o menos céntricas, en tanto que el de la planta baja se refiere a un inmueble lejano. De modo que aparte del tamaño de la casa o de los espacios, y de su grado de conservación, las rentas también variaban por la mayor o menor altura de los espacios, y por su ubicación precisa en la traza urbana.

Las casas no sólo se alquilaban como vivienda. Las accesorias, que eran piezas en plantas baja con entrada por la calle, solían usarse para comercios. Algunos ejemplos serían los de Aduana Vieja 18, en donde se hallaban una sillería, una rebocería y una tienda de ropa, esta última rentada por Carlos Díaz de Guzmán en \$9 al mes. Una pulquería en la accesoria de la calle Loros 4 pagaba 3 pesos. En la casa 1 de la Plazuela del Parral el alquiler de las accesorias era diferenciado, pues variaba de 6 a 18 reales. Las del convento de Santa Teresa pagaron desde 9 reales (calle del Marqués 11), hasta 3 pesos 4 reales (Solarito 3). Es obvio que la cercanía o lejanía del inmueble, su estado de conservación y el tamaño de estos espacios, determinaban el precio de su alquiler.

Las corporaciones también rentaban caballerizas, como la de la Cuarta Nacional 8, alquilada a Ignacio González, quien pagaba 4 reales; o la de Puente de Ovando 9, por la que un hombre pagaba 12 reales. Entre los inmuebles visitados también aparecieron “salas” (como una en la calle del Estanco de Hombres 4, rentada por 30 pesos a Antonio Osio), hortalizas y lavaderos (por ejemplo dos hortalizas en Puente de Ovando 9, a nombre de Alejandro Victorio, quien las alquilaba por 3 pesos al mes). En el 16 de la calle de Gallos Desiderio Guarneros rentaba unos lavaderos por 3 pesos.

Había inquilinos que aparentemente no pagaban renta porque la respectiva corporación les adeudaba dinero por reparaciones a las casas, que ellos habían costado con cargo a la misma. Así lo hacían varios inquilinos

del convento de Santa Teresa, como Ignacio Pozos (Tecalí 11), quien había invertido 2 mil pesos en reparaciones; Manuel Isunza (Merino 4), quien sólo dijo que eran “ciento y tantos pesos” lo que había gastado, y Mariano Buenabad (cerrada de San Agustín 18), quien informó haber desembolsado aproximadamente 1,800 pesos. Otro caso igual fue el de Guadalupe Romano, inquilina de la casa 19 de la Plazuela de Román (convento de las Capuchinas), quien dijo pagar \$15 mensuales de renta, de los cuales descontaba 2 pesos por “reposición de la casa”.

Al parecer estos arrendatarios hicieron mejoras urgentes como consecuencia de los disturbios del sitio que sufrió la ciudad a principios de 1856, y con la aplicación de la Ley de Intervención es probable que las corporaciones no tuvieran los fondos ni el tiempo o la autoridad para ejecutar dichas reparaciones. Pero también es posible que las reparaciones se estuvieran efectuando con anterioridad y el consentimiento de aquéllas. Como vemos, se trataba de 4 casas (céntricas), lo que quizás significara el elevado monto de su reparación, aunque sus ocupantes no presentaron ante el interventor ni los recibos u otros comprobantes que justificaran los desembolsos hechos.

En otros inmuebles no se pagaba renta debido a diversos motivos; algunos porque eran ocupados por clérigos y otros por conserjes o “caseros”. No obstante, conviene observar que por exención de rentas no parece que las corporaciones perdieran gran cosa, pues los casos hallados sólo sumaron poco más de dos decenas (6% de los inmuebles visitados). Los datos referentes a este arrendamiento gratuito se condensan en el cuadro número 4 .

Los conserjes o “caseros” se encargaban de limpiar las áreas comunes, de mostrar las piezas para su renta, de cobrar ésta, de entregar cuentas al cobrador o al mayordomo de la corporación y de informarles cuanto afectara a la propiedad. Por lo regular eran mujeres y por tales servicios se les daba gratuitamente una pieza para que la ocuparan, aunque hubo casos en los que ocuparon más, teniendo entonces que pagar la renta adicional (como Pedro Juárez, quien pagaba 7 reales por un cuarto extra en Tomé 1).

Como dijimos, a ciertos miembros de la Iglesia también se les dio alojamiento gratuito o se les permitió gozar de otros inmuebles sin pago alguno, como la cochera del convento de las Capuchinas que utilizaba el

CUADRO 4. INQUILINOS EXCEPTUADOS DEL PAGO DE RENTA

Corporación e inquilino	Domicilio	Piezas que ocupan	Casas o inmuebles que ocupan
Convento de Santa Teresa	Cuarta Nacional		
Susano	8		
Bracamontes	Santa Teresa 19	1	1
Luis Zavaleta	Horno de Vidrio		1
Luis Zavaleta	17		
Convento de Santo Domingo	Puente de		
Josefa Rentería	Ovando 11	1	
Soledad Palacios	Puente de	1	
	Ovando 9		
Cofradía de Los Remedios	Loros 4		
Dolores Cortez	Obligación 2	1	
Juan Derrucal	Tecajete 5	1	
José de la Luz	Arbolito 9	1	
Acevedo	Arbolito 11	2	
Dolores Flores	Mal Natural 13	1	
Isabel Rivera	Mesón de Loza	2	
Sin Nombre	11	2	
Carmen Narváez			
Convento de San Roque	Tlahuelito 15	1	
Ignacia García	Caporala 14	1	
Claudio	Caporala 14	1	
Valenzuela			
Convento de las Capuchinas	Dean 3		1
Pedro Echavarrí			
Parroquia de San Sebastián y San Marcos	Plazuela del	1	
Bartola Franco	Parral 1		
Cofradía de San Crispín	Alfaro 23	1	
Margarita	Gallos 22	1	
Balbuena	Tomé 1	1	
Ana Pacheco			
Pedro Juárez			
TOTALES:		20	3

deán de la catedral Pedro Echavarrí, muy cerca de ese templo. Al presbítero Luis Zavaleta se le permitió ocupar no sólo una sino dos casas, propiedad del convento de Santa Teresa: una en la calle del propio convento (Santa Teresa 19), y otra un poco más alejada, en la calle del Horno de Vidrio 17. Este clérigo debe haber sido un personaje muy importante para el convento. Como sea hay que decir que según los registros este convento fue el que tuvo más casas “unifamiliares”: 18 (contra 5 “multifamiliares”).

Los problemas del arrendamiento: abuso, indolencia, pobreza y benevolencia

La falta de pago de las rentas fue un problema tan agudo que más de la mitad de los inquilinos visitados eran “morosos”, como se aprecia en este cuadro:

CUADRO 5. INQUILINOS MOROSOS POR CORPORACIÓN

Corporación	Meses de renta adeudados				Total
	De 1 a 5	De 6 a 10	11 o más	No recuerda	
Convento de Santa Teresa	47			7	54
Convento de Santo Domingo	4	1		12	17
Cofradía de Los Remedios	75	2	1	14	92
Convento de San Roque				2	2
Convento de las Capuchinas	2			3	5
Parroquia de San Sebastián y San Marcos	7	2	1	3	13
Cofradía de San Crispín	1	1		1	3
Total	136	6	2	42	186

De los 378 inmuebles visitados, hay que descontar 23 cuyos inquilinos estaban exentos de renta y 5 que no pagaban porque los conventos les

debían dinero por reparaciones. El resultado sería 350 casas o inquilinos que debían pagar su alquiler, pero si nos fijamos en el cuadro anterior había 186 que al momento de la visita presentaban retraso en sus pagos: 53% del grupo que debía pagar renta, lo que significa que menos de la mitad (47%) estaban al corriente en sus pagos.

Pero en el cuadro anterior también se observa que había de morosos a morosos, pues la mayoría (casi 40%) debían menos de 5 meses de renta y sólo unos cuantos debían más (entre 6 y 11 meses), aunque 22% de los morosos ni siquiera recordaba cuántos meses debía. Si nos detenemos a examinar las congregaciones más afectadas, salta a la vista que casi la mitad de los morosos vivían en casas de la cofradía de Los Remedios, 29% en casas del convento de Santa Teresa, 9% en casas del convento de Santo Domingo, casi 7% en inmuebles de la parroquia de San Sebastián y San Marcos, 2.6% en casas del convento de las Capuchinas, siendo la corporación menos perjudicada el convento de San Crispín porque sus inquilinos morosos sólo eran 1.6% del total.

Entre los inquilinos más morosos, que adeudaban de 6 a 11 meses de renta, estaba José Joaquín Bromo, quien ocupaba dos piezas en la casa 2 de la calle Obligación, cuyo alquiler era de 18 reales; al momento de la visita informó que su deuda ascendía a 20 pesos. La señora Ana Albuquerque también se contaba en este grupo; rentaba una pieza por 11 reales en la plazuela del Parral 1 y a la fecha de la visita debía también 20 pesos.

En la penúltima columna del cuadro 5, tres de los inquilinos que no recordaron cuánto debían dijeron no saberlo porque su apoderado, el señor José María Carreto, se encargaba del asunto. Todos ellos alquilaban inmuebles del convento de Santo Domingo y sus nombres eran: Luisa Moreno (casa 13 en calle de la Caporalá), Josefa Fernández y Dolores de la Chanse. Pero quitando a estos tres arrendatarios, hubo 39 que no “recordaron” los montos de sus adeudos. Este grupo representa 22.5% del total de los inquilinos morosos; muchos de ellos vivían en la cofradía de Los Remedios (14), aunque para el número total de los que le debían rentas (92), no era un número muy elevado. En contraste, en el convento de Santo Domingo la situación era más alarmante, pues de sus 17 deudores, 12 estaban dentro de esta categoría, es decir, 70%.

Pero ¿a qué se debía que tantos inquilinos fuesen morosos? Esta

situación pudo estar condicionada por un alto grado de pobreza, pero también por mala voluntad de esos arrendatarios, que bien pudieron ver la oportunidad de no cumplir sus compromisos. También es posible que las fallas en el cobro fuesen un factor de peso, o que ciertos inquilinos –los que no recordaban su adeudo– mintieran a los visitantes por diversas razones (por ejemplo para ocultar que debían cierto número de meses de renta, optando mejor por decir que no recordaban cuántos).

Un indicio de la precaria condición de los inquilinos aparece en los registros. La mayoría no firmó el documento que hacía constar la visita. Cuántos firmaron y cuántos no, y de qué corporación eran los inmuebles en que vivían se observa en el cuadro que sigue:

CUADRO 6. SUPUESTO GRADO DE ALFABETISMO/
ANALFABETISMO EN LOS INQUILINOS ENTREVISTADOS

Corporación	Inquilinos entrevistados	Inquilinos que firmaron	Inquilinos que no firmaron por no saber
Convento de Santa Teresa	67	14	50
Convento de Santo Domingo	66	5	61
Cofradía de Los Remedios	143	9	134
Convento de San Roque	48	13	35
Convento de Capuchinas	11	5	6
Parroquia de San Sebastián y San Marcos	25	2	23
Cofradía de San Crispín	18	0	18
Total	378	48	330

Vemos que el número de inquilinos que no supieron firmar es alto, ya que de las 378 visitas efectuadas no aparece su firma en 330 sino la leyenda anotada, lo que representa una elevada proporción de 87%. En primera instancia esto significaría que muy pocos sabían firmar, y en consecuencia que muy pocos sabían leer y escribir (13%). No sabemos el grado de

analfabetismo que por entonces dominaba entre la población del país, del estado o de la ciudad, pero si tenemos en cuenta que en 1895 85% de los habitantes del país ignoraban el abecedario,²⁰ no sorprende que cuarenta años antes en Puebla fuese en torno de 87%. Sin embargo, como no saber firmar no necesariamente significaba que no sabían leer y escribir, en el cuadro hablamos de *supuesto* grado de alfabetismo o de analfabetismo en los arrendatarios entrevistados.

Por otra parte habría que analizar con más cuidado los datos para correlacionar los montos de las rentas, el tipo de espacio en alquiler y la clasificación espacial de cada inmueble en la traza de la ciudad, con el dato de si la persona firmó o no firmó. Podríamos saber así si los inquilinos de las rentas más bajas (sobre todo los que vivían en cuartos o piezas) y de las casas más alejadas del centro de la ciudad, mostraron una tendencia mayor a no firmar, como creemos que pasó. Esto porque pensamos que quienes no firmaron y por lo tanto no estaban alfabetizados, eran los que vivían en los espacios más reducidos y más alejados, o sea, que los inquilinos más pobres eran los más analfabetas. En la casa 9 de la calle del Arbolito, que por su número de cuartos y moradores no era sino una “vecindad”, el arrendatario de las accesorias 7 y 8, Santiago Vicario, fue el único que firmó y estaba al corriente en el pago de la renta.

Pero también se puede pensar que la falta de tantas firmas tuviese otra causa, al menos en parte: que por ser católica la inmensa mayoría de los vecinos de la urbe, algunos no firmarían por temor a la situación que originó la intervención, tratando de no perjudicar a la corporación que les rentaba el espacio donde vivían o tenían sus negocios. Un ejemplo pudiera ser el inquilino de la casa 13 de la calle del Mal Natural de la cofradía de Los Remedios, quien no dio su nombre pese a reconocer que era el arrendatario.

Por último, un aspecto que resulta de gran importancia son las fechas en las que se hicieron las visitas. Aunque su objetivo fue cumplir con el decreto de intervención del 31 de marzo de 1856 y el reglamento del 19 de abril del mismo año, también sirvieron para verificar la posesiones de las corporaciones eclesíásticas, el número de inquilinos que alojaban, la renta

²⁰ Bazant, “La educación”, p. 231.

que dichas corporaciones ganaban con cada una de ellas, e incluso la cantidad de vecinos que estaban al corriente en sus pagos y la de los que estaban atrasados. En fin, para saber cuántos bienes tenían y cuánto percibían por alquilarlos. Estas visitas sólo tuvieron un carácter informativo, ya que en ningún registro aparece la entrega de dinero por parte de los inquilinos a los interventores, ni éstos pidieron la entrega o el desalojo de los inmuebles que tuvieran rentas atrasadas. Por lo pronto veamos las fechas de tales visitas:

CUADRO 7. FECHAS DE LAS VISITAS EFECTUADAS A LOS INQUILINOS
POR LOS INTERVENTORES

Corporación	Fechas de las visitas
Convento de Santa Teresa	Del 27 V 56 al 10 VI 56
Convento de Santo Domingo	Del 14 VII 56 al 15 VII 56
Cofradía de Los Remedios	Del 11 VI 56 al 20 VI 56
Convento de San Roque	Del 17 VI 56 al 19 VII 56
Convento de las Capuchinas	Del 16 VI 56 al 17 VII 56
Parroquia de San Sebastián y San Marcos	Del 19 VI 56 al 25 VI 56
Cofradía de San Crispín	Del 19 VI 56 al 26 VI 56

Como se puede observar, aunque la ley se decretó a fines de marzo y su reglamento a mediados de abril, las visitas no comenzaron a realizarse sino hasta pasado más de un mes. En concreto se efectuaron en tres meses (del 27 de mayo al 19 de julio), siendo junio el mes en que hubo más. El convento de Santa Teresa fue la corporación con cuyas casas se iniciaron las visitas y la que contaba con el mayor número de casas visitadas. Sus 67 inquilinos fueron entrevistados en un lapso de 15 días: poco más de 4 en promedio por día, lo que sugiere que el interventor y el escribano las hayan planificado. Además hay que tomar en cuenta que no todas las casas estaban en el centro de la ciudad; como vimos algunas estaban en la periferia, inclusive al otro lado del río de San Francisco, como la casa situada en la calle del Cuernito 14, o la de la calle de Tomé 1 (a un costado de la Iglesia de la Cruz, en el barrio indígena del mismo nombre).

En las casas visitadas del convento de las Capuchinas se entrevistó a 11 inquilinos en 32 días (casi 3 visitas diarias en promedio). Las de la parroquia

de San Sebastián y San Marcos se visitaron en 7 días (3.5 visitas al día en promedio); y las del convento de San Crispín se visitaron en 8 días (poco más de 2 visitas por día). Más apresuradas fueron las 66 visitas a casas del convento de Santo Domingo, efectuadas en sólo dos días (en promedio 33 visitas por día). Del convento de San Roque las 48 visitas que se hicieron se verificaron en 3 días (16 por día en promedio), y de la cofradía de Los Remedios se realizaron 143 visitas en 10 días (promedio de 14 visitas por día).

Llaman la atención las visitas a las propiedades del convento de San Roque. Estas se realizaron entre los días 15 y 19 de julio, tratándose de 12 casas que generaban pocas rentas y sólo tenían 2 inquilinos morosos. Posiblemente por estas circunstancias fue que el interventor, Francisco Goyhene (interventor en casi todos los inmuebles visitados, salvo de los conventos de Santa Teresa y Santo Domingo), decidió que fueran las últimas que se visitaran. Todavía el 19 de julio se visitaron casas de este convento; esto es, después de casi un mes de haberse promulgado otra ley que afectó los bienes eclesiásticos ya no sólo de Puebla sino de todo el país: la *Ley Lerdo*.

Si al emitirse esta última ley perdió vigencia la de intervención, ¿qué objeto tenía seguir realizando las visitas? Sin duda ya se sabía la existencia de la *Ley Lerdo* y aun así se prosiguieron las visitas de modo tan extemporáneo. Quizás se continuó para cumplir algún calendario o plan fijado de antemano, o porque no estaba de más hacerlas, pues al conocer mejor la situación de los bienes del clero se facilitarían aplicar la nueva legislación.

Reflexiones finales

Para este estudio, consideramos que el análisis de los expedientes hallados nos permitió tener un perfil relativamente definido de los inquilinos de la Iglesia, y sobre todo de los problemas que para el clero representaba explotar sus propiedades por arrendamiento. Dado el retraso de la mayor parte de los inquilinos visitados en el pago de las rentas aun siendo bajas muchas de ellas, y dado un supuesto alto grado de analfabetismo entre esos vecinos, nos inclinamos a pensar que la mayoría era gente de precaria condición económica. Pobreza e ignorancia bien pudieron ser originadas por la marginación, la falta de empleo y de oportunidades en una sociedad elitista como la angelopolitana, aunque también es posible

que los mayordomos y otros cobradores no hayan desempeñado muy bien sus labores. Otra causa del problema de las rentas es la actitud benigna que las corporaciones religiosas tenían con sus inquilinos morosos y la falta de exigencia a los encargados de ser más eficientes en su trabajo. Si tenemos en cuenta que los réditos que cobraba la Iglesia en general por capitales prestados eran los más bajos (5% anual), que con ella mucha gente que los solicitaba estaba endeudada y que los plazos que daba para redimir los capitales eran muy largos y a veces indefinidos, podemos entonces entender mejor que parte del problema del atraso en las rentas era la propia Iglesia, por su descuido o su benevolencia. R. Knowlton dice, en efecto, que si bien la Iglesia había abusado con el diezmo y las obvenciones, y sus altos dignatarios disfrutaban de muy altos ingresos, por otro lado, “hacía mucho bien con sus riquezas [...ya que...] mantenía hospitales, escuelas, asilos, orfanatos, misiones [y] todo tipo de obras para el bien común”. Como prestamista era “generalmente comprensiva”, y sus corporaciones “alquilaban sus propiedades a tasas razonables poniéndolas al alcance de los pobres”. Y agrega que “como acreedora, la Iglesia sólo exigía pagos atrasados con intereses en circunstancias extraordinarias”.²¹

De este modo, los datos de los registros nos permiten explicar por qué las corporaciones de la segunda diócesis más importante de México, siendo tan ricas en bienes, no tenían capitales líquidos tan abundantes como se creía o se esperaba. También permiten explicar cómo pudo haber sido afectada con el decreto de intervención, pero no lo fue porque el atraso de las rentas no permitió al gobierno liberal de Comonfort hacerse de todos esos recursos. Simplemente porque no los había, en una gran proporción.

Fuentes

AGNP Archivo General de Notarías del Estado de Puebla.

²¹ Knowlton, *op. cit.*, p. 34.

Bibliografía

- Amerlink, María Concepción, *Conventos y monjas en la ciudad de Puebla*, Puebla, Gob. Del Estado, Secretaría de Cultura, 1988.
- Bazant, Mílada, “La educación”, en *Gran Historia de México Ilustrada*, México, Conaculta-INAH, 2002, t. IV.
- Carrión, Antonio, *Historia de la ciudad de la Puebla de los Ángeles (Puebla de Zaragoza)*, Puebla, Tipografía de las Escuelas Salesianas de Artes y Oficios, 1897, t. II.
- Contreras Cruz, Carlos, *La ciudad de Puebla estancamiento y modernidad de un perfil urbano en el siglo XIX*, Puebla, CIHS-ICUAP, 1986.
- De la Maza, Francisco, *La ruta de Sor Juana. De Nepantla a San Jerónimo*, Toluca, Instituto Mexiquense de Cultura del Gob. del Edo. de México, 1995, 2ª ed.
- Knowlton, Robert J., *Los bienes del clero y la Reforma mexicana, 1856-1910*, Juan José Utrilla (trad.), México, FCE, 1985.
- Leicht, Hugo, *Las calles de Puebla*, México, Secretaría de Cultura, Gobierno del Edo. de Puebla, Ayuntamiento del Municipio de Puebla, 1999.
- Loreto López, Rosalva, “Los inquilinos de la Iglesia. Problemas que enfrentó la propiedad urbana eclesiástica en Puebla, 1821-55”, en Carlos Contreras Cruz (comp.), *Espacios y Perfiles, historia regional mexicana del siglo XIX*, Puebla, UAP-Instituto de Ciencias-Centro de Investigaciones Históricas y Sociales- Consejo Mexicano de Ciencias Sociales-H. Ayuntamiento de Puebla, 1989, vol. 1.
- Loreto López, Rosalva y Francisco Cervantes, “Los conventos y la clase propietaria”, en Alejandra Quintanilla y Abel Juárez (coords.), *Los lugares y los tiempos. Ensayos sobre las estructuras regionales del siglo XIX en México*, México, Editorial Nuestro Tiempo, 1989.
- Loreto López, Rosalva, “De aguas dulces y aguas amargas, o de cómo se distribuía el agua en la ciudad de Puebla durante los siglos XVIII y XIX”, en Rosalva Loreto, Francisco J. Cervantes (coords.), *Limpiar y obedecer, la basura, el agua y la muerte en la Puebla de los Ángeles, 1650-1925*, México, Colección Claves Latinoamericanas- UAP- CEMCA- Colegio de Puebla, 1994, pp. 11-67.

- Loreto López, Rosalva, “La conformación de la propiedad urbana conventual en Puebla”, en María del Pilar Martínez López-Cano (coord.), *Iglesia, Estado y Economía: Siglos XVI al XIX*, México, UNAM, 1995.
- Palacios, Enrique Juan, *Puebla, su territorio y sus habitantes*. Puebla, JMMCMP, 1982, vol. II.
- Peral, Miguel Ángel, *Diccionario de historia, biografía y geografía del estado de Puebla*, México, Ed. Peral, 1971.
- Staples, Anne, “Mayordomos, monjas y fondos conventuales”, en *Historia mexicana*, México, Colmex, 1986, núm. 141, vol. XXXVI, julio-septiembre. ¶