

Historia urbana de Lima: Los Barrios Altos 1820-1880

Alejandro Reyes Flores

RESUMEN

Este artículo es un avance de un trabajo más amplio sobre una zona de Lima conocida como los Barrios Altos. El autor se plantea reconstruir la trama demográfica, social y económica de sus calles y familias, teniendo como material de trabajo la documentación de los archivos de Lima.

«Una ciudad se construye una vez,
y para miles de años»¹

I. INTRODUCCIÓN

Me interesa investigar los Barrios Altos como parte de Lima, no solo como una cuantificación de sus habitantes, de sus calles, plazas, tiendas, chinganas o mercados, sino sobre todo, reconstruir a partir de documentos, a las familias que vivieron en ese espacio físico. Es a esta «gente» que queremos rescatarla del anonimato, que en nuestra opinión, es la que le otorga personalidad a esta parte tan sentida de Lima. Porque, no obstante el crecimiento poblacional y el cambio urbanístico de Lima a partir de la segunda mitad del siglo xx, no puede concebirse a ésta, sin los Barrios Altos y, pese a nuestros denodados esfuerzos de investigación bibliográfica, no se ha encontrado hasta la fecha, una publicación sobre los Barrios Altos en el período que nos hemos propuesto investigar. Si tenemos que rectificarnos sobre esta aseveración, lo haremos con mucha satisfacción académica.

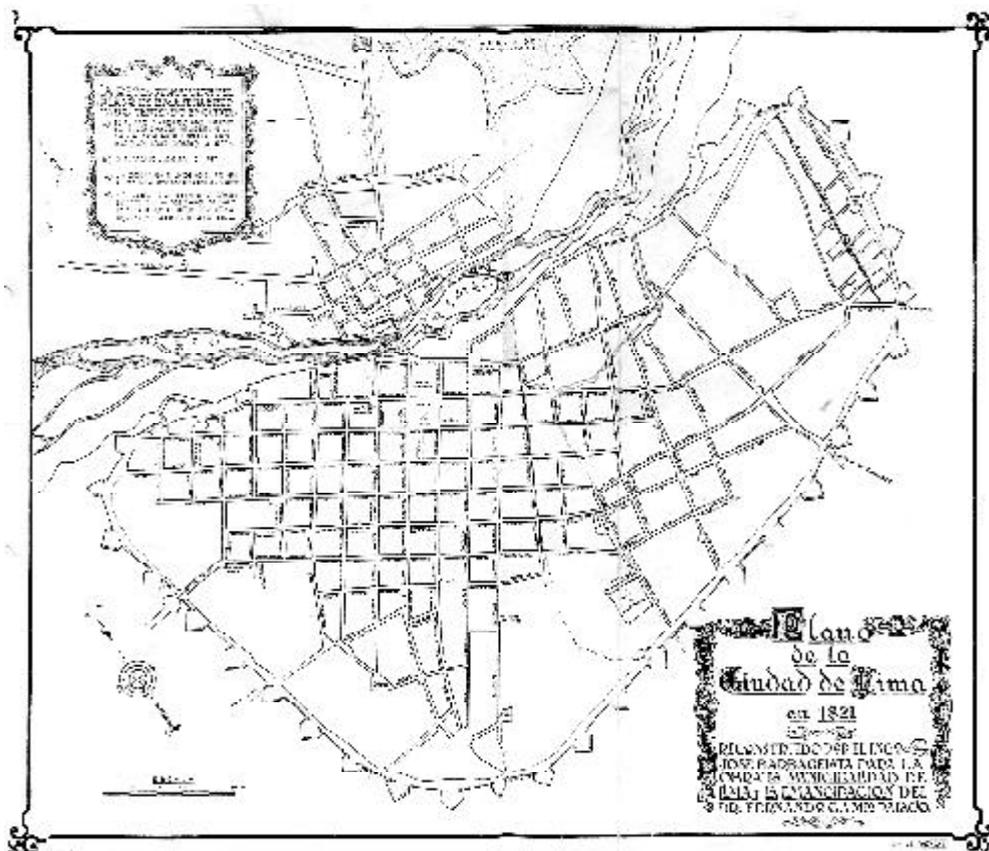
Por supuesto que hay trabajos publicados donde se menciona a los Barrios Altos como parte de Lima, en especial a fines de la Colonia, del siglo xix y principios del siglo xx, pero, de 1820 a 1880, salvo que me equivoque, no existe –reitero– ninguna publicación. Este vacío bibliográfico tiene su explicación académica: la historia de las ciudades en el Perú han estado al margen del interés de los historiadores. Por cierto que existen descripciones de algunas ciudades como parte de autobiografías y son valiosas para reconstruir la trama de sus calles, de las familias residentes en determinadas décadas: como la de Jorge Basadre sobre Tacna; Luis E. Varcárcel, Cusco; Víctor A.

1 Carlos SAMBRICIO, ed. *La historia urbana*. Ayer 23-1996, Madrid, 1996, pp.11.

Belaunde, Arequipa; Gálvez, Benvenuto, Portal sobre Lima; y algunas otras que son memorias o testimonios de la «patria chica» de los autores; pero estas historias, en su mayoría, solo han sido reconstruidas basándose en la memoria, al cariño e identificación y no con documentos. Esta investigación, en cambio, se propone unir la memoria, la identificación y cariño con el barrio con la validez que surgen de los documentos para reconstruir la historia de los Barrios Altos.

Al trabajo profesional en los archivos, es necesario complementarlo, en la medida de lo posible, con un conocimiento físico del lugar que se investigará, y con la memoria colectiva de las personas mayores. Haciendo uso de esta metodología de trabajo, estaremos en mejores condiciones académicas de lograr una mayor aproximación a la realidad histórica de una ciudad o de una parte de ella. Desde hace algunos pocos años, sociólogos, arquitectos, antropólogos y algunos historiadores vienen mostrando un mayor interés en realizar estudios sobre Lima, por ejemplo, se hace referencia a la ubicación de los Barrios Altos en la Colonia: «Con el damero colonial se traza un sector de Barrios Altos que entonces formaba parte limítrofe de la ciudad en dirección este. Hoy, el sector comprendido entre la Av. Abancay y el Jr. Paruro. La pertenencia al damero significó para este sector estar ligado al poder colonial que emanaba de la Plaza Mayor.» (A. Panfichi: p. 25). Más adelante destaca la importancia de esta parte de Lima en estos términos: «(Los) Barrios Altos, al ser desde tiempos prehispánicos, un lugar de cruce de diversos caminos hacia los Andes y punto de distribución de agua a través del río Huatica, tenía uno de los adoratorios indígenas más importantes del valle de Lima.» (ídem: p. 32). Por ello se explica la existencia de buen número de iglesias y monasterios en esta zona de Lima: los monasterios de las Descalzas, Santa Clara, del Prado; los conventos de Santa Clara, Mercedarias, del Prado; las iglesias del Carmen, Santa Ana, Mercedarias, Descalzas, Buena Muerte, Trinitarias, Cocharcas etc., que son parte indelible de la personalidad y la característica de los Barrios Altos, y que permite a los barrioaltinos aún hoy, recorrer las siete estaciones (iglesias) en el Jueves Santo sin salir de su entorno barrial.

Con respecto a la ubicación de los Barrios Altos a principios del siglo xx, un autor lo hace así: «En el distrito V es decir en los Barrios Altos (entre la calle de Huanta y la calle Conchucos y entre la Portada de Martinetti y la calle Junín), las casas eran principalmente de adobe, solo la mitad tenía servicios de agua y desagüe y era una zona bastante tugurizada, pues albergaba 50 habitantes por casa de vecindad» (Luis Tejada: p.147). Esta realidad barrioaltina de 1908 debe haber llevado a que se escriba en estos términos: «Barrios Altos era un distrito de población predominantemente mestiza. Sus barrios mostraban también altos índices de mortalidad, tuberculosis y fiebre tifoidea, así como uno de los mayores niveles de densidad por vecindades o callejones.» (A. Del Águila: pp. 37-38). Como podrá apreciarse hasta el momento, solo existen trabajos sobre Lima con algunas referencias a los Barrios Altos en un período posterior a la de nuestra investigación (1820-1880). Y con relación a la ubicación de los Barrios Altos al interior de Lima, en nuestra opinión, no es la que sentían como su «territorio natural» los barrioaltinos en el siglo xx y hasta ahora.



¿Cuál es la ubicación geográfica de los Barrios Altos en el plano de Lima para nuestro estudio? El territorio que consideraban «suyo» los barrioaltinos de principios del siglo xx, heredado y defendido por las generaciones siguientes, no coincide con el límite del jirón Huanta que las autoridades políticas de la Colonia, del siglo xix y principios del xx, consideraron a los Barrios Altos. En la práctica, los barrioaltinos consideraron como su habitat natural hasta la avenida Abancay, pues era impensable que lugares tan emblemáticos como la plazuela Italia, el cine Pizarro, el mercado central, la calle Tigre, San Ildefonso, la Confianza con sus callejones, la calle del General con su cine América, la plazuela de Santa Catalina, Mesa Redonda, etc. no formaran parte de los Barrios Altos. Por ello, el territorio de los Barrios Altos que se ha considerado para la investigación es la siguiente:

Inicio: Av. Abancay con la intersección del Jr. Amazonas. Av. Abancay con la intersección de la Av. Grau. Av. Grau con la intersección de la Av. Sebastián Lorente. Av. Sebastián Lorente con la intersección del Jr. Ancash (Maravillas).

Término: Jr. Ancash (Maravillas); Jr. Maynas y Jr. Amazonas; y Jr. Amazonas con la intersección de la Av. Abancay.

Este es el componente espacial que corresponde a los Barrios Altos y que coincide, de manera general, con los límites planteados en una tesis de arquitectura a mediados del siglo xx: «oeste: Av. Abancay; sur: Av. Grau; este: Av. Circunvalación y norte: Río Rímac, teniendo una extensión de 262 hectáreas, 120 manzanas, 5 áreas verdes, un estimado de 16,349 viviendas y 102,908 habitantes (Dávalos-Vera-Moretti-Mereles-D'Angeles-Manzur-Fereyra (sic): 27 y ss.). Para el estudio de esta área geográfica, la metodología que se ha adoptado combina la historia local –Barrios Altos– con una historia general –Lima–, haciendo uso, para estructurar su trama, de la demografía, lo social y económico. No solo nos interesa saber sobre sus calles y viviendas, sino sobre todo, saber quiénes vivieron en esta paradigmática localidad, a qué se dedicaron sus moradores, cuáles fueron las panaderías, chinganas, molinos, callejones, solares, etc. que le otorgaron una característica arquitectónica peculiar. ¿Cuáles fueron las propiedades de los conventos, monasterios y parroquias en los Barrios Altos y quiénes los propietarios privados y los arrendatarios? ¿Quiénes fueron los provincianos y en qué parte de los Barrios Altos se establecieron? ¿Quiénes fueron los italianos, chinos y de otras nacionalidades que vivieron en los Barrios Altos? ¿A qué se dedicaron? ¿Qué personajes importantes residieron en los Barrios Altos en el período de nuestra investigación? La única manera de dar respuesta a estas y otras interrogantes es recurrir a los archivos, verdaderos «cementeros de la historia», para buscar, hurgar, «bucear» entre miles de folios y encontrar a los vecinos de los Barrios Altos que aunque muertos, «viven en los documentos» y lo que se ha hecho, es «darles vida», hacerlos «hablar». Así pensaba, investigaba y escribía Jules Michelet (1798-1874), historiador francés, contemporáneo con miles de barrioaltinos que nuestra historia los ha rescatado y les ha dado vida.

Hacer una historia urbana local como nos hemos propuesto, tiene una explicación personal y es que, sencillamente, he nacido en los Barrios Altos, de igual manera, mi padre, «mi viejo», nació con el siglo xx en la calle Espalda de Santa Clara, y tiene en los albores del siglo XXI, 94 años. En lo que a mi respecta, mi niñez, adolescencia y juventud transcurrieron en calles como Buenos Aires (lugar de mi nacimiento), Cocharcas, Huaquillas, Acequia Islas, Carmen Bajo, Carmen Alto, Cinco Esquinas, Peña Horadada, etc. Para el autor resulta familiar las iglesias de Cocharcas, Santa Clara, el Carmen, Mercedarias, Buena Muerte, Trinitarias, etc.; de igual manera, solares o callejones como el de San José, el Ponce, La Reja, el Buque; o quintas como la de Heeren, Baselli, Carbone o también lugares como la Huerta Perdida, las Tres Compuertas del Río Rímac, antiguos «cines»: Conde Lemos, Lima, Buenos Aires, Huáscar, Mazzi (después Unión, centro evangélico y hoy una cochera), Pizarro, Bolívar, Apolo, etc. Todos ellos han desaparecido con el avance de la televisión. Estos y otros lugares permanecen en nuestro recuerdo de manera imborrable y ahora cumplimos el compromiso, como académico sanmarquino, de presentar un estudio de la vida cotidiana de cuatro generaciones antes que la mía. Para realizar la historia de los Barrios Altos entre 1820 y 1880 y, por no haber encontrado bibliografía específica sobre el tema, la reconstrucción de su trama se basará principalmente en documentos de los archivos



Ubicación de los Barrios Altos, 1904.

de Lima. En el Archivo General de la Nación se han investigado testamentos, compra venta y arrendamiento de casas, callejones, solares, tiendas, chinganas, etc.; también asuntos contenciosos, padrones de contribuyentes, etc. En el Archivo Arzobispal de Lima me ha interesado exhumar las propiedades de conventos, monasterios e iglesias como Mercedarias, del Prado, Santa Clara, Descalzas, etc., además expedientes relativos a oratorios y capillas, estadísticas parroquiales, causas civiles y criminales, etc. El material documental archivístico lo complementamos, como referencia y comparativamente, con algunas citas puntuales de autores que hacen mención sobre los Barrios Altos, preferentemente de principios del siglo XX para centrarnos en el período de 1820 a 1880. Por ser un artículo para una revista especializada en Ciencias Sociales, nuestro trabajo será un adelanto, porcentualmente un 15% de lo que debe ser la historia de los Barrios Altos que la estamos forjando y que esperamos concluir próximamente.

II. DEMOGRAFÍA

Desde los inicios de la Colonia, la zona de Lima conocida como los Barrios Altos fue uno de los lugares más densamente poblados debido a que por allí –las portadas de Maravillas, Barbones y Cocharcas– transitaban todos aquellos que se dirigían al centro y sur del Perú. La provisión de alimentos que necesitaba la opulenta ciudad de Lima colonial tuvo que pasar necesariamente por los Barrios Altos; de igual manera, ya en el siglo XIX, el tránsito de los ejércitos para debelar los levantamientos, motines o revoluciones de las ciudades del sur tuvo que haber sido visto por los barrioaltinos; las carrozas fúnebres con destino al cementerio Presbítero Maestro pasó por sus calles; los toros de lidia que venían de la hacienda Bujama, de propiedad de la familia Asín, en el siglo XIX pasaron por los Barrios Altos. Por ello y por mucho más, se destaca la importancia estratégica de esta zona de Lima. Como lugar obligado de tránsito de personas con sus mercaderías con destino a Lima; tempranamente en sus casas, tiendas, chinganas y callejones comenzaron a radicar provincianos, preferentemente venidos de Yauyos, Huancayo, Huarochirí, aunque también de Ica, Ayacucho, Cusco, etc. El intenso tráfico de personas y productos hizo que se construyeran en los lugares aledaños a las portadas de Maravillas y Barbones, una serie de tambos que albergaron a arrieros con sus recuas de mulas. En agosto de 1819, doña Mariana Barbarán arrendaba a don Eusebio Sánchez un tambo de su propiedad ubicado en la calle Maravillas en 14 pesos mensuales con las siguientes características: «con su armazón de tablas, mostrador de lo mismo clavado de firme en el suelo [...] Un patio accesorio con su puerta grande a la calle y cuatro cuartos»². También en el mismo año por esta calle existía una «casa huerta y tambo situado a la salida de la Portada de Maravillas conocida por Alzamora» de propiedad de doña Manuela Alzamora, que fue arrendada por un plazo de nueve años al teniente coronel don Mariano Zubizarreta en 800 pesos

2 AGN. Pedro Jáuregui, protocolo 321, fs. 31v.

anuales pagado por adelantado. Este contrato de arrendamiento demuestra que por Maravillas, periferia de los Barrios Altos, residían familias importantes, como el citado militar, pues la huerta estaba cercada con árboles frutales y además tenía dos esclavos, una esclava y un callejón con cuartos.³ Esta temprana ocupación de los Barrios Altos por cientos de personas que provenían de distintos lugares del Perú, aunque con algunos altibajos en el siglo XIX, la convierte en una zona populosa al interior de Lima, perfil que se va prolongar hasta principios del siglo XX como lo destacan dos historiadores: «En Lima, el área comprendida entre la actual avenida Abancay y la plaza Italia tuvo una densidad de 357 habitantes por hectárea (mayor que el promedio de París, 340)» (Burga-Galindo: 15).

Tomando como referencia la información estadística poblacional, podemos afirmar que, desde la Colonia, la expansión y presión demográfica al interior de Lima amurallada se hizo hacia la zona de los Barrios Altos. La tendencia del crecimiento y presión poblacional de la ciudad de Lima hacia el sur tiene que haberse acentuado en la segunda mitad del siglo XVIII, como consecuencia de la revitalización de la economía colonial. Esta aseveración se hace evidente en un informe elevado al Arzobispo de Lima en 1793, en el cual se afirma que en la jurisdicción de la parroquia de Santa Ana residían alrededor de veinte mil habitantes, mientras que en el pueblo del Cercado, vivían entre tres mil a cuatro mil personas. Si sumamos ambas cifras poblacionales, alrededor de un 40% del total de población de la Lima, a fines del siglo XVIII, vivía en la zona de los Barrios Altos, de modo pues que existen antecedentes coloniales de una alta densidad poblacional en esta zona de Lima.

La explicación del temprano crecimiento poblacional al interior de Lima amurallada hacia la zona de los Barrios Altos fue, como se ha dicho, su ubicación, que la hizo ruta obligada de conexión con el centro y sur del Perú. Ya a fines del siglo XVIII, en un informe oficial se afirmaba: «La Guaquilla que era un desierto hoy se halla bien poblada como también el sitio que llaman de Pampa de Lara». Estas zonas que eran y son parte del corazón de los Barrios Altos, ahora son la cuadra diez del jirón Antonio Miroquesada y 12 del jirón Cusco, respectivamente, por esta última se encuentra actualmente el mercado y la plazuela de Buenos Aires. Desde el siglo XVIII, los Barrios Altos se iba poblando en forma paralela hacia el suroeste, para encontrarse con la portada de Cocharcas y parte de las murallas. Hacia mediados del siglo XIX, en la Huaquilla, hay una panadería, varios callejones donde viven personas dedicadas al comercio ambulatorio y también artesanos, asimismo ya habitaban por estos años un buen número de italianos con tiendas y chinganas.

La importante información demográfica respecto de esta zona de los Barrios Altos tiene su origen en la solicitud que hizo el párroco de Santa Ana al Arzobispo de Lima para que se ampliara su jurisdicción hasta el río Santa Clara, calle Acequia Isla hasta la portada de Cocharcas (hoy cuadras 6, 7, 8 y 9 del jirón Huánuco), justificó su

3 AGN. Pedro Cardenal, protocolo 131, fs. 182v.

pedido argumentando que las familias de estas calles, por no pertenecer a su jurisdicción, tenían que trasladarse a la lejana parroquia del Cercado para recibir los servicios religiosos. Al margen de favorecer a las familias que residían entre las calles de Huanta y el río Santa Clara (hoy Jr. Huánuco), en realidad, el trasfondo del pedido del párroco de Santa Ana fue absorber una mayor feligresía. Ello significaba mayores ingresos en dinero por bautismos, matrimonios, defunciones y misas, que los necesitaba para reconstruir parte de la parroquia incendiada en diciembre de 1789. Una buena razón del párroco de Santa Ana, que reflejaba la densa ocupación en esta parte de los Barrios Altos, pero que los hechos violentos suscitados por el proceso independentista truncaron. Sin embargo, quedó registrado documentalmente el intenso poblamiento en las calles de Pampa de Lara y la Huaquilla a fines del siglo XVIII.

Existe unanimidad en aquellos que hacen historia demográfica cuando afirman que la guerra independentista produjo una baja poblacional en las ciudades en beneficio del campo. Las asonadas militares y las guerras internacionales fueron causas concomitantes para el despoblamiento de las ciudades, lo que se refleja en la jurisdicción de la parroquia de Santa Ana, que habiendo tenido en 1793 una población de 19,314 habitantes como consecuencia de los hechos referidos tiene una baja sensible en su población:

PARROQUIA DE SANTA ANA: POBLACIÓN 1840

	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	%
Españoles y demás castas	4,088	5,335	9,423	75
Indios	1,216	1,924	3,140	25
Total	5,304	7,259	12,563	100

En 50 años –1790-1840–, como consecuencia del desorden económico social producido por la guerra independentista, las guerras internacionales y la rivalidad entre los caudillos militares, no solo la población de esta parte de los Barrios Altos había descendido significativamente en un 30%, sino también hubo una baja del valor inmobiliario. Así, en 1830, don José Herrera y su esposa María Solórzano vendían su casa ubicada en la Huaquilla en apenas 550 pesos a doña Camila Venegas⁴ y, en 1831, doña Juana de Lamas arrendaba su casa de la calle la Huaquilla N° 115, a don Rafael Garro en 15 pesos mensuales por 27 años⁵. La crisis económica en Lima, con su secuela de despoblamiento, era patentizado en un informe del párroco de Santa Ana a la vicaría en 1840: «hoy hay miseria en el centro de la ciudad», y solicitaba que se reintegre a su jurisdicción la zona comprendida entre los jirones Huanta y el río Santa Clara (jirón Huánuco) que había sido adjudicado a la parroquia del Cercado, anteriormente zona que había evidenciado una población estable comparado con 1790, explicable quizás por su mayor ruralización.

4 AGN. Ignacio Grados, protocolo 260, fs. 378.

5 AGN. Idem, fs. 761v.

PARROQUIA DEL CERCADO: POBLACIÓN 1837

Solteros	1,407
Casados	1,332
Viudos	740
Párvulos	546
Total	4,025

La disminución sustancial de la población en la jurisdicción de la parroquia de Santa Ana (como parte de los Barrios Altos en la tercera década del siglo XIX) fue motivo para que el Arzobispado crea conveniente fusionar la parroquia del Cercado a la de Santa Ana. ¿Qué había sucedido en esta parte de los Barrios Altos en los 50 años que mediaron entre 1793 y 1840? ¿Acaso una parte de las familias residentes en la zona de Santa Ana emigraron a la jurisdicción de la parroquia del Cercado y por ello, la población de ésta se mantuvo estable? ¿O estamos frente a un éxodo de familias barrialtinas con dirección a las haciendas y chacras aledañas debido al desorden económico social producido por las guerras? O también puede haber sido por su ubicación geopolítica, que la hizo lugar obligado del traslado de los ejércitos hacia el centro y sur del Perú y se hayan producido actos de reclutamiento forzoso, allanamientos de domicilios y desintegración de las familias. Aún no sabemos, documentalmente, las causas del despoblamiento en esta parte de los Barrios Altos en las primeras décadas de nuestra vida republicana, pero sí lo verificamos en algunos callejones que se encontraron con habitaciones vacías para estos años como lo demostraremos más adelante.

III. LOS CALLEJONES

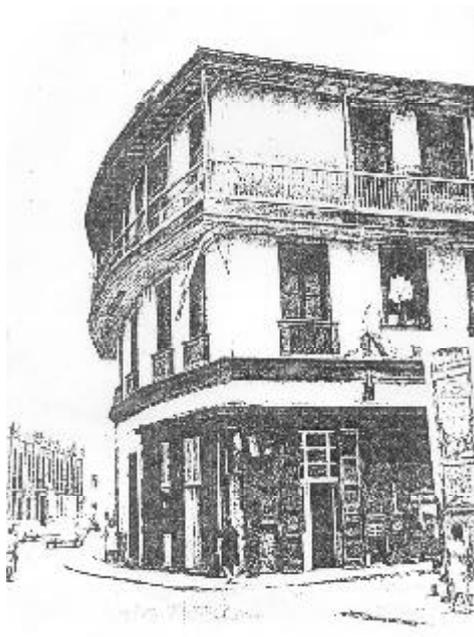
Una de las características más significativas del sector urbano de los Barrios Altos fueron y aún son sus callejones. No puede concebirse una historia de los Barrios Altos sin sus callejones, sin sus construcciones coloniales multifamiliares, verdaderos «pueblos» que albergaron a principios del siglo XX hasta doscientas familias, con sus caños y duchas, patios interiores, capillas con sus santos, e incluso, tiendas de abarrotes en su interior. Toda esta arquitectura urbana adquiere un cariño e identificación en la mentalidad y práctica de sus moradores, que incluso tienen nombres propios, adquieren una personalidad e identidad que las hacen diferentes a sus congéneres: San José, el Ponce, la Espada, el desaparecido callejón del Fondo, el Buque en camino de desaparecer, el callejón del Alma y muchos otros. Algunos callejones toman el nombre de un santo como San José y otros por su pequeñez y el número reducido de sus habitaciones, carecen de nombre y solo se les conoce por la presencia de una antigua familia. Los callejones barrialtinos estuvieron y están formados por 15, 40, 100 o 150 habitaciones. Generalmente constan de dos o tres cuartos; en el siglo XVIII, XIX y buena parte del siglo XX carecían de servicios higiénicos al interior de las habitaciones. Otra de las características de la mayoría de callejones es que, por muy modestos o pocas familias

que albergue, rinden culto a un santo o santa a quien le construyen un altar o capilla. Una comisión se responsabiliza del cuidado de la imagen y de la celebración de una misa en su aniversario con su obligada procesión; finaliza en una fiesta con bebidas y comida donde participa eufóricamente todo el vecindario y los invitados. El santo o la santa que se venera en el callejón se convierte, en la práctica, en un poderoso motivo de reunión del vecindario, incluso convoca a familias que ya no viven en el callejón, pero que tienen el pretexto de regresar al barrio para encontrarse «con viejos amigos», «antiguas amistades» y rememorar tiempos mejores. Asimismo, los callejones de los Barrios Altos se convierten en semilleros de equipos de fútbol, conjuntos criollos, boxeadores, atletas, artesanos, profesionales, militares y otras actividades ocupacionales. Algunos callejones son tan poblados, como el de San José ubicado en el número 879 del jirón Huánuco, que pueden ser considerados como «cuasi pueblos». Esta concentración en los callejones de Lima y por extensión en los Barrios Altos, se reflejó a principios del siglo xx cuando el 60% vivió en estas construcciones multifamiliares (A. Panfichi, 1998: 36).

Resulta reconfortante que en los últimos años algunas publicaciones sobre la historia urbana de Lima de principios del siglo xx incluyan a los callejones como un componente de su trama social y arquitectónica. Ello nos sirve de referente para nuestra investigación entre 1820 y 1880, como el informe hecho en 1906 sobre el «callejón de la Confianza que tenía casi la mitad de sus habitaciones a cuatro metros bajo el nivel de la calle» (G. Ramón: 181). Esta descripción es correcta, ya que la hemos recogido de una transmisión oral y aún hasta mediados del siglo xx, el «callejón de la Confianza» conservaba estas características. Se ubicaba en la esquina de los jirones Huanta con Puno. En la actualidad, 2004, aún hay callejones en esta zona de los Barrios Altos, uno de éstos era empedrado y tenía una entrada por el jirón Puno y otra por una calle paralela a ésta, donde estuvo ubicada la gráfica Fabri a mediados del siglo xx. ¿Había sido ya construido el «callejón de la Confianza» a mediados del siglo xix? No lo sabemos aún con precisión documental, pero sí existen informes del Municipio de Lima acerca del impresionante crecimiento de la construcción de callejones en este período: «En las dos décadas siguientes, el número de callejones limeños prácticamente se duplicó (de 247 a 466), llegando a 471 en 1859» (ídem:138). Casi medio centenar de callejones había en Lima a mediados del siglo xix. ¿En esta cifra estuvieron incluidos los de Abajo el Puente (Rímac)? ¿Cuántos de estos 471 callejones estuvieron ubicados en los Barrios Altos? ¿Acaso ya estuvo construido el «callejón de la Confianza» en 1859? La información del municipio limeño no da respuesta a estas interrogantes, pues solo es cuantitativa.

Para obtener una información más detallada y puntual de los callejones de Lima en el siglo xix, hay que recurrir a otro tipo de fuentes documentales, como los testamentos, que nos permitirá conocer a los propietarios, la ubicación aproximada de la propiedad e incluso el nombre de los callejones. Así tenemos en 1835, el testamento del sacerdote don José Merino, natural de Trujillo y residente por estos años en Lima,

donde declaraba que dejaba entre sus bienes, dos callejones conocidos como «Gigante» y «los Perros», ubicados cerca al monasterio de la Encarnación y que se encontraban hipotecados por seis mil pesos en la señora Carmen Pino Manrique. Por el monto hipotecado, se puede suponer que estas construcciones multifamiliares tuvieron un respetable valor, por lo que se convirtió en un sector atractivo para la colocación de capitales (inversión), de connotadas familias como es el caso de los Pino Manrique. También el testamento del sacerdote don José Merino demuestra que era propietario de cuatro casas y dos callejones en la ciudad de Trujillo, además de una capellanía de diez mil pesos situada en la hacienda Montalbán, ubicada en Cañete y cuyo dueño por



Callejón del Buque. Esquina de la calle Suspiros.

ese entonces fue don Bernardo O'Higgins, prócer de la independencia de Chile con quien se encontraba litigando.⁶ Don José Merino ordenó que todos sus bienes se vendieran. ¿A qué familia pasó la propiedad de los callejones «Gigante» y «Los Perros»? ¿Cuáles fueron sus precios? ¿Qué familias vivieron en estos callejones? ¿A qué se dedicaban? Esta es otra historia difícil de reconstruir, lo cierto es que ya no existe el monasterio de la Encarnación ni tampoco sus vecinos, los callejones «Gigante» y «Los Perros», la modernidad se los llevó. ¿Y dónde estuvieron ubicados? No lo sabemos con certeza, pero si tomamos como referencia que el monasterio de la Encarnación estuvo ubicado en la esquina de la calle Pando con la calle Cueva, a solo media cuadra donde después se construiría la plaza San Martín, tenemos que

convenir que estos callejones estuvieron ubicados en el mismo centro de Lima a principios del siglo XX, tiempo en que aún existía el monasterio de la Encarnación y creemos que también los callejones «Gigante» y «Los Perros».

En la medida que la modernidad, en sus múltiples variables, iba llegando al Perú desde mediados del siglo XIX a principios del siglo XX, la información sobre el patrimonio inmobiliario de Lima se fue haciendo más clara y precisa. En 1908, una comisión del Ministerio de Fomento describía el callejón Montañón ubicado en el Jr. Ica N° 175 así: «Callejón ancho, hasta de cuatro metros de pavimentación [...] Cuartos de 100 metros (sic) con puerta de entrada baja, de una hoja, que tienen encima una ventana

6 AGN. Manuel Suárez año 1834-35, fs. 5v.

pequeña y otra puerta que comunica con el corral que es pequeño, abierto [...] Techos de madera, [...] Muchos animales en los cuartos [...] Un caño de agua y un botadero para 135 personas [...] Precio del alquiler 6 soles [...]» (Fanni Muñoz: 54). La descripción de las características del callejón es acertada, pero donde sí hay una equivocación es en la dimensión de los cuartos, pues es imposible que puedan medir 100 metros, sino la «tugurización de los callejones limeños» sería una farsa. Los cuartos de los callejones que hemos visitado tienen un área que va de los 8 a 15 m², excepcionalmente 20; de modo que la habitación como unidad familiar, si tiene dos cuartos, tendrá de 16 a 30 metros cuadrados, por ello, en muchas de estas habitaciones, se construyen «altillos de madera», en su interior o en sus techos, para poder albergar a la numerosa familia que va en aumento. En 1903, en un informe oficial, se contabilizó 642 callejones en Lima (F. Muñoz: 56, cita 47) que comparado con los 471 de 1859 (G. Ramón: 138), registra un aumento de 171 callejones, es decir, 23% de crecimiento en 45 años, no obstante que en este período Lima incrementó su población aproximadamente en 100%. ¿Dónde se construyen estos nuevos callejones limeños?, ¿cuántos de éstos se construyen en los Barrios Altos? Difícil dar respuesta a estas y otras interrogantes, pero sí es un hecho que el aumento poblacional de Lima, sin ser explosivo a principios del siglo xx, no fue de la mano con la construcción del número suficiente de viviendas multifamiliares ventiladas e higiénicas para los sectores marginados de la sociedad peruana. Por estos años se hacía sentir «el alza de los alquileres», «la tugurización y la generalización de enfermedades en los callejones», deviniendo en el «problema de la vivienda», que hizo que en 1921 un cronista lamentara el abandono de la construcción del barrio obrero de Malambo, iniciado por don Guillermo Billinghurst, mientras que en Chile, Argentina, Brasil, Uruguay, Panamá y Cuba se habían construido millares de habitaciones para los obreros. Y concluía así: «Ojalá, en vista de la crisis de habitaciones que hoy nos agobia y que tiene que agravarse más cada día, ya sea por el estado o por iniciativa particular, se inicie lo más pronto la construcción de casas obreras, única forma en la cual podremos encontrar la solución del arduo problema de las habitaciones para el pueblo»⁷.

Como podrá apreciarse, la información que venimos citando y comentando se encuentra fuera del período de nuestro estudio, pero creemos que es correcto hacerlo, en la medida que nos acerca a nuestra investigación y nos permite interpolar información documental inédita cuando lo consideramos pertinente. El callejón, el barrio, se encuentra internalizada en la mentalidad de sus moradores, que se identifican con él, defienden «su territorio» y la mayoría que ha emigrado a otros lugares, lo recuerdan, añoran y cuando en alguna oportunidad vuelven, lo hacen con alegría, pero también con un temor justificable por los cambios sociales en su interior. Al respecto, Federico More escribió que «era necesario defender al callejón [...] en lo que tiene de institucional, de costumbres, de modo de ser de la ciudad» (M. Zanutelli: 34). Los callejones fueron una parte indesligable

7 Revista Mundial. Lima. Número 39, 21 enero 1921.

de Lima, formaron una sola unidad. Por ello, cuando se hace una investigación sobre la ciudad, en la documentación de los archivos surgen estas construcciones multifamiliares y cuya muestra lo presentamos en el siguiente cuadro:

BARRIOS ALTOS: MUESTRA DE CALLEJONES, SIGLO XIX

AÑO	PROPIETARIO/A	UBICACIÓN
1846	Ildfonso Garcés	Calle Santa Catalina
1850	Juan Caravedo	«Calle derecha de Maravillas»*
1852	María Alvarado	Calle Naranjos
1870	Antonio de las Casas	Calle Naranjos N° 407
1878	Agueda Aparicio	Calle Pileta de Santa Clara N° 145
1878	Germán Aparicio	Calle Santa Teresa
1878	Rafaela Alvarado	Calle Santa Teresa

* Tres callejones.

FUENTE: AGN Notarios.

El cuadro es una muestra hecha en base a documentación tomada al azar, sin embargo, como no podía ser de otra manera, aparecen los callejones desde un extremo de los Barrios Altos, la calle Santa Teresa (límite de la hoy Av. Abancay), pasando por Santa Catalina y, adentrándose a su centro, Santa Clara, los Naranjos (calle donde hoy existe un baluarte de la música criolla: El Centro Social Barrios Altos), para concluir en su otro extremo, Maravillas. Estos callejones tienen su historia, pero como es casi imposible hacerlo de todos, reconstruiremos uno de ellos hasta donde nos permitan los documentos que hemos exhumado en los archivos de Lima. Este callejón de los Barrios Altos fue uno de los más paradigmáticos, pero el paso del tiempo se lo ha llevado para siempre: «el Callejón del Fondo».

IV. EL CALLEJÓN DEL FONDO

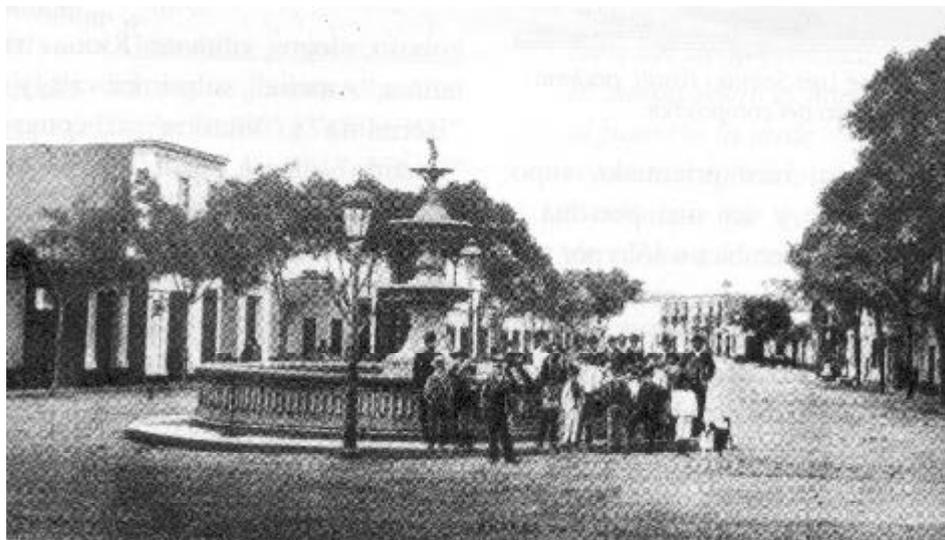
1. Ubicación

En el colonial jirón Ancash, en la zona que iba a la Portada de Maravillas, en la cuadra 10, se encuentra el monasterio de Mercedarias, que da su nombre a esta calle. Aquí estuvo ubicado, desde fines del siglo XVIII hasta mediados del siglo XX, el «Callejón del Fondo». Últimamente hemos vuelto a transitar por la calle Mercedarias, pero de manera rápida con destino al club «Los Buenos Amigos», que se encuentra en la esquina del jirón Maynas con Maravillas, de modo que la visualización que tenía de esta cuadra era difusa. El 19 de julio de 1999 me propuse «ver» la calle Mercedarias con mayor detenimiento, y así lo hice. Ingresé esa mañana por la calle Santa Clara, pasé frente a su iglesia, crucé el jirón Huánuco e ingresé a la calle Mercedarias. ¿Qué vi y qué se ve? Lo siguiente: Ya casi no quedan vestigios coloniales, en la vereda derecha hay solo un callejón que podría

ser el Amberes, donde en su puerta de ingreso, una señora de avanzada edad vende verduras. En la acera izquierda se puede ver un restaurante de características populares, al lado una surtida dulcería y una panadería bastante espaciosa y también muy bien surtida; ambos locales son de propiedad de descendientes de japoneses. Siguiendo por la misma acera con destino al Jr. Maynas, se encuentran algunas tiendas de venta de pollos y una construcción nueva de tres o cuatro pisos, que como una demostración de la modernidad, está convertido en un hostel: «El Paraíso». A su lado, «parece» haber un callejón grande, el problema es que, en la medida que íbamos «mirando» de manera más pausada para retener fielmente las imágenes en nuestra memoria, teníamos la impresión de que la gente nos estaba observando, porque conocedores de su psicología sabemos que «la gente conoce a su gente», y yo era un desconocido, un extraño por estas calles. A pesar de esta limitación, proseguimos...

Siempre por la acera izquierda de la calle Mercedarias, hay dos boticas y a veinte metros antes de finalizar esta calle hay una peluquería, en el lugar exacto donde años atrás había una casa de solo una planta, y donde recuerdo haber llegado a una fiesta familiar. En la acera de enfrente está la colonial iglesia y monasterio de Mercedarias. En sentido contrario, con dirección a la iglesia de Santa Clara, se encuentra el mercado de Mercedarias, lugar que fue el Callejón del Fondo. Su área es grande, rectangular, pero no tanto como me lo había imaginado, y salvo error de nuestra parte, colinda por el fondo, con la famosa Quinta Heeren, pues se observa una buena cantidad de árboles. Ya no existe el Callejón del Fondo, en su lugar hay un mercado. ¿Qué dirección tuvo el Callejón del Fondo?, ¿cuáles fueron sus características? En la documentación de los bienes del monasterio de Mercedarias que hemos investigado (1820-1880), la dirección del Callejón del Fondo es la calle Mercedarias N° 105. En la primera mitad del siglo xx, un personaje cultor de la música criolla declaró en una oportunidad que estuvo ubicado en el jirón Ancash 1092, rememorándolo de esta manera: «El solar era enorme. Tenía entrada de tierra. Se dividía en dos patios. En medio de los dos patios se levantaba la Cruz de Mercedarias» (L. Villanueva-J. Donayre: 61). El autor de esta descripción del Callejón del Fondo fue Ernesto Soto, el popular y carismático «Chino Soto», algunos años menor que Felipe Pinglo. Integró desde muy joven el famoso Trío Mercedarias con Jorge Gonzales y Samuel Joya. En los juegos de carnavales de mediados del siglo xx, cuando se jugaba con agua a raudales durante tres días, el «Chino Soto» se convertía en el terror de robustas mulatas, negras y mestizas en la plazuela Buenos Aires con su tradicional pileta. Hoy ya no está con nosotros Ernesto «Chino» Soto, pero legó a la música criolla el hermoso vals **La abeja:**

«Quisiera ser como la abeja.
Que vuelva sin que nadie la detenga
Volar, volar...



Plazuela Buenos Aires. Jirón Huánuco cuadra 8.

2. *Propietario, construcción y características*

La iglesia de Mercedarias con su monasterio adyacente fue construida en 1734 (Dávalos y otros 1955: 18). Esta institución religiosa era la propietaria del Callejón del Fondo. Hasta ahora se desconoce el por qué de este nombre. No obstante nuestro interés por conocer, documentalmente, la fecha de construcción del Callejón del Fondo, no hemos logrado hallar dato alguno, sin embargo, todo parece indicar que se construyó a fines del siglo XVIII, entre 1780 y 1790, década de expansión económica colonial y que se refleja en Lima con un crecimiento poblacional, aumento en la demanda de tiendas en el centro y habitaciones en los barrios periféricos, lo que llevó a una madre mercedaria a afirmar, por estos años, que resultaba más rentable edificar callejones y arrendarlos. Asimismo, tampoco se conoce su área, la distribución de sus habitaciones, los patios, si en caso los hubo en el siglo XIX. Lo que sí sabemos es que en 1802 don Miguel de Arrieta, «Secretario del Secreto más Antiguo Jubilado del Santo Oficio», como síndico del monasterio de Mercedarias, informaba a la Madre Priora que el Callejón del Fondo tenía 55 habitaciones, algunas con dos cuartos y un corral, y otras un cuarto y un corral, además había una pila de agua en su interior y un botadero. La omisión de la existencia de los dos patios interiores que describe el «Chino Soto» en 1987, puede explicarse porque el informe de 1802 solo privilegió las edificaciones, mas no lo que en aquellos tiempos se llamaba «la traza»⁸.

El monasterio de Mercedarias también fue propietario del callejón Amberes, situado al lado del Callejón del Fondo, con 25 habitaciones y de similares características

8 AAL. Monasterio de Mercedarias, legajo I:74A

arquitectónicas que este. En 1802 se encontraba bastante deteriorado con «muchos (cuartos) inhabitables», por lo que se necesitaba una inversión de tres mil pesos para reconstruirlo, pero debido a que los materiales de construcción estaban subidos de precio, en especial «las maderas (que) están muy caras», el síndico sugería a la Madre Priora esperar mejores tiempos. Aquí es necesario hacer algunos comentarios. No se sabe con certeza documental, si el monasterio de Mercedarias invirtió su dinero en la construcción del Callejón del Fondo y el de Amberes o los recibió en calidad de donación de alguna familia o institución privada. La primera hipótesis es la más probable, ya que se ha encontrado para principios del siglo XIX, la opinión de una Madre Priora en el sentido que era mejor invertir en la construcción de callejones, pues redituaban más ganancias con sus arrendamientos. Algo más, si asumimos que la construcción de los callejones se hicieron entre 1780 y 1790, incluso un poco antes, coincidiría con los años en que hubo una relativa estabilidad y auge de la economía colonial, con mayores ingresos para el monasterio de Mercedarias. Asimismo, aún no sabemos el valor de los callejones, pero el hecho que en 1802, se necesitara tres mil pesos (precio de seis esclavos bozales jóvenes, robustos y «sin vicios»), para refaccionar el de Amberes, nos puede dar una idea aproximada de su respetable valor. Es evidente que el Callejón del Fondo, con sus 55 habitaciones, tiene que haber tenido un precio mucho mayor. ¿Cuánto? Difícil dar respuesta a esta importante interrogante por ahora, pero podemos adelantar que los callejones en Lima y Abajo el Puente por su ubicación, el número de habitaciones y la alta rentabilidad que redituaban a sus dueños, tenían un respetable precio en el mercado inmobiliario limeño entre 1770 y 1820.

Sin embargo, el medio ambiente, el uso y quizás el mal uso de los callejones por parte de la mayoría de los inquilinos, contribuyó a que se deterioraran rápidamente, lo que obligó a sus propietarios a realizar refacciones para conservar su valor. No obstante estos gastos que tienen que haber ingresado en la racionalidad rentista de los propietarios, se construyeron cientos de callejones entre 1830 y 1920 en Lima y el Rímac, lo que demostraba su rentabilidad. Hay propietarios que hacen mejoras en sus callejones con la finalidad de elevar el precio de los arrendamientos y aumentar sus ingresos. Este tipo de inversión debe haber estado ejecutando en 1818 el monasterio de Mercedarias en el Callejón del Fondo, pues hay una febril compra de materiales de construcción como tierra, arena, ladrillos, mil adobes por 18 pesos, «piedra gorda» del río para hacer cimientos, también se construyó una pared medianera por la Pila que se encontraba al lado de la casa de don Mariano de Santa Cruz, hijo natural de don Diego de Santa Cruz y Centeno, Conde de San Juan de Lurigancho (IPIG 21: 465). Aquí hay que hacer, cuando menos, dos precisiones: primero, que la mayoría de los sectores populares vivieron en callejones, y solo una ínfima minoría en una parte al interior de las casas de la nobleza y, segundo, que en los Barrios Altos también tuvieron sus propiedades y residió la nobleza limeña.

Las mejoras y refacciones que se hicieron en 1818 en el Callejón del Fondo resultaron duraderas, pues, salvo que se hubieran realizado algunas obras antes pero

que no han sido registradas en el archivo del monasterio de Mercedarias, recién en 1861 existen referencias que se hicieron algunas obras de refacción en los Callejones del Fondo y Amberes. Años después, en 1875, el síndico elevaba un informe a la Madre Priora del convento, en el que le comunicaba que los cuartos de los callejones se estaban malogrando por falta de conservación y, sabiendo que existía un remanente de mil soles, lo solicitaba para invertir: 676 soles en «los corrales interiores» de las habitaciones y 223 soles en comprar «algunas puertas»⁹. Años después, no obstante la crisis económica que nos dejó la guerra con Chile, el monasterio de Mercedarias, ante una Ordenanza del Municipio de Lima, había invertido 500 soles en poner «desagües en (sus) callejones y casitas». Son años de crisis económica, pero también de una política de saneamiento ambiental llevada a cabo por el Municipio de Lima para eliminar los focos infecciosos y combatir las epidemias que diezmaban a la población limeña. En 1888 el Municipio de Lima había concluido con la canalización de la calle de San Isidro (ahora Jr. Maynas), y el total de la inversión lo había prorrateado entre los residentes de la zona, correspondiéndole al monasterio de Mercedarias 700 soles, suma que en las condiciones de crisis económica de esos años no podía pagarlo, por lo que la Madre Priora solicitó protección al Arzobispo para saldar la cuenta en «cortas mesadas».¹⁰ Es evidente que el costo-beneficio de la inversión en conservar y mejorar el Callejón del Fondo en el siglo XIX, se justificaba en la medida de su alta rentabilidad proveniente del pago de los arrendamientos como pasamos a demostrarlo.

3. Rentabilidad

Una de las razones, en mi opinión la más importante y decisiva, para la construcción de los callejones del Fondo y Amberes por parte del monasterio de Mercedarias, fue que su administración iba a producir una mayor renta. Las monjas de Mercedarias tienen que haber llegado al convencimiento de que construir muchas habitaciones en un espacio relativamente reducido y arrendarlos, les iba a rendir más dinero y, en ese sentido, no se equivocaron. Además, si el Callejón del Fondo fue construido a fines del siglo XVIII y lo asociamos, como se ha escrito anteriormente, con un repunte de la economía colonial y un aumento poblacional de Lima, el cuadro que se presentaba era la de una mayor demanda de habitaciones, incentivo que tiene que haber provocado un auge en la construcción de casas, tiendas y callejones. La ubicación del Callejón del Fondo en la calle Mercedarias fue un factor decisivo para una demanda constante de sus habitaciones por ser, en buena parte de nuestro estudio de los Barrios Altos, un lugar de tránsito obligado de Lima con el centro y sur del Perú. Por lo inédito del tema, cual es demostrar la rentabilidad del Callejón del Fondo, vamos a usar el método comparativo con otros ingresos que tuvo el monasterio de Mercedarias en el siglo XIX.

9 AAL. Monasterio de Mercedarias. Legajo III:75.

10 AAL. Monasterio de Mercedarias. Legajo III: 75.

A principios del siglo XIX, cada habitación del Callejón del Fondo se arrendaba por 2 y 3 pesos al mes; si consideramos que vivían un promedio de 50 inquilinos, el monasterio de Mercedarias obtenía por arrendamientos, entre 100 y 150 pesos mensualmente, que proyectados al año, resultaba entre 1,200 a 1,800 pesos. Esta suma es considerable si lo comparamos con los capitales que, en calidad de censos, fueron impuestos en las propiedades rurales o urbanas en estos años e incluso hasta mediados del siglo XIX, los que reeditaron a sus propietarios un promedio de 2% a 4% anual. Para recibir una renta igual a la que obtenía el monasterio de Mercedarias por los arrendamientos del Callejón del Fondo, considerando un interés de 4% anual, el censalista tenía que colocar 30,000 o 45,000 pesos en una propiedad urbana o el doble en una propiedad rural donde se pagaba el 2% anual. Ahora bien, si valorizamos al Callejón del Fondo en 20,000 pesos, que creemos es lo más cercano a la realidad inmobiliaria de esos años, la rentabilidad sería de 6% o del 9% anual. Es decir, con una menor inversión en la construcción de callejones se lograba una mayor rentabilidad.

Se podrá cuestionar la buena rentabilidad del Callejón del Fondo en el sentido que periódicamente el monasterio de Mercedarias tenía que invertir dinero para su refacción y conservación, pero ello era compensado y aun superado, en la medida que la merced conductiva, el pago por arrendamiento, iba subiendo con el paso del tiempo. En 1870 el ingreso por arrendamientos del Callejón del Fondo fue de 2,040 pesos. En 1875 el síndico informaba a la Madre Priora del monasterio que un poco más de un tercio del total de los ingresos de la Comunidad, provenían de los arrendamientos de los callejones del Fondo y Amberes, habiendo sido mínimo los intereses «congelados» que se cobraban por los capitales impuestos en las propiedades rurales como se aprecia en el siguiente cuadro:

MONASTERIO MERCEDARIAS. RENTABILIDAD RURAL
CENSOS 1845 (En pesos y reales)

HACIENDAS	CAPITALES	%	RENTA
Andahuasi	6,176	2	118.3
Palto	17,000	2	326.3
Churutina	14,000	2	268.6
Total	37,176	2	713.4

FUENTE: AAL. Monasterio de Mercedarias. Legajo II: 47. Por alguna razón documental la renta no cuadra con respecto al capital.

El cuadro precedente nos permite hacer algunas reflexiones. La suma de los censos nos dan 37,176 pesos, que colocados en tres haciendas de la costa central del Perú, apenas reeditaban para el monasterio de Mercedarias, 713 pesos 4 reales al año, mientras que solo el Callejón del Fondo, asumiendo que estaba arrendado por 50 inquilinos, rendía 1,200 pesos al año, comparativamente significaba un 70% más pero con una inversión menor de 20,000 pesos que es nuestro cálculo del precio del Callejón del Fondo. Otro aspecto positivo en las rentas provenientes del Callejón del Fondo –exten-

sivo a los callejones de Lima-, es que su merced conductiva podía ser reajustada con el paso el tiempo y ello era un incentivo para los propietarios y, aquí podemos encontrar la proliferación de la construcción de cientos de callejones en Lima. Como se ha explicado anteriormente, el arrendamiento de las habitaciones del Callejón del Fondo se incrementó en la medida que transcurría el siglo XIX, por lo que también aumentó su rentabilidad, como se aprecia en el siguiente cuadro:

CALLEJÓN DEL FONDO: ALQUILER HABITACIÓN PROMEDIO MENSUAL

1802	3 pesos
1832	3 pesos
1854	4 pesos
1859	5 pesos
1868	5 pesos

FUENTE: AAL. Monasterio de Mercedarias. Varios legajos y expedientes.

Si bien es cierto que el cobro de los alquileres de las habitaciones del Callejón del Fondo se incrementaron durante el período de nuestra investigación, hay un hecho social que bloquea su rentabilidad: la morosidad en el pago por parte de buen número de sus inquilinos. Esto tiene su explicación porque la mayoría de ellos proviene de sectores populares con bajos ingresos. ¿Es excesiva esta morosidad? No, la mayoría arrastra una deuda en promedio de uno a dos meses y algunos deben de 4 a 8 meses. Esta morosidad endémica que atenta contra la rentabilidad del Callejón del Fondo es más evidente entre 1830 y 1850 y tiende a disminuir bruscamente a partir de 1860 hacia delante. Asimismo, otro hecho que atenta contra la rentabilidad del Callejón del Fondo se da cuando el número de inquilinos disminuye, es decir, hay habitaciones vacías, especialmente entre 1825 y 1840, período que coincide con el desplazamiento de familias de los centros urbanos, entre ellos Lima, al campo. Esta tendencia comienza a cambiar a partir de 1850 en que hay una fuerte demanda de habitaciones en Lima, lo que se refleja en el Callejón del Fondo que tiene arrendadas sus habitaciones en un promedio de 90% y aun 100%.

El incumplimiento en el pago de sus obligaciones contractuales de las personas o instituciones, atentaba directamente la rentabilidad de las inversiones. Entre 1820 y 1845, el Perú atravesó una severa crisis económica debido a la guerra de la independencia, a los conflictos entre los caudillos militares y a las guerras internacionales. Estos hechos políticos internacionales se reflejaron en la caída brusca en los ingresos de las personas e instituciones, que no les cumplir con el pago de arrendamientos e intereses. Este cuadro de casi cesación de pagos se hizo más patético en el sector rural. Así, por ejemplo, el monasterio de Mercedarias había invertido, en calidad de censo, 6,157 pesos en la hacienda Andahuasi, de propiedad de la Orden de San Agustín. Hasta 1822 los agustinos cumplieron con pagar los intereses por el dinero recibido, pero a partir de 1823 ingresaron en una cesación de pagos hasta 1833,

fecha en que el monasterio de Mercedarias procedió a demandarlos y solicitó el embargo de los arriendos que los agustinos recibían de su chacra Carlos Cortés (Ate). ¿Por qué no honraba su deuda el convento de San Agustín? Porque la guerra independentista había destruido la propiedad rural en esta zona del Perú, y sus efectos de crisis de producción aún se manifestaban en 1833. Así lo testimoniaba don Lorenzo Rodríguez, administrador de la hacienda Andahuasi, al declarar que los ejércitos de San Martín dejaron «arruinada no solo esa hacienda (Andahuasi) sino todas las demás de aquella Provincia», testimonio corroborado por los agustinos al dar respuesta a la demanda planteada: «que con motivo de la guerra ha sufrido los trastornos y perjuicios que fueron comunes a todos los fundos de su clase»¹¹. Se desconoce cual fue el final que tuvo la demanda por incumplimiento de pago que enfrentó al monasterio de Mercedarias con el convento de San Agustín por no haber sentencia ejecutoria del juez. El caso es expresivo de lo riesgoso que fue invertir en el sector rural, en especial cuando las propiedades pertenecían a la iglesia. En cambio, a pesar de la morosidad existente, los arrendamientos de la propiedad inmueble de las ciudades fue más seguro y lucrativo para los inversionistas del Perú en el siglo XIX. El cuadro siguiente demuestra que más del 50% de los ingresos del monasterio de Mercedarias provino del arrendamiento de sus callejones en el siglo XIX:

MONASTERIO MERCEDARIAS: INGRESOS 1870 (EN PESOS)

CAPITALES		CENSOS		ALQUILER CALLEJONES**	
Estanco tabaco	34,100	Andahuasi*	6,157	Del Fondo	2,040
Consulado	18,700	Palto*	17,000	Amberes	1,200
Estanco	3,000	Buenavista*	2,000		
Caja amortización	3,000	Churutina*	14,000	Total	3,240
		Archicofradía	1,000		
Total	58,800	Casa	1,300		
		Huata*	8,500		
		Otros	1,170		
		Total	48,787		
TOTAL		58,800	TOTAL 48,787	TOTAL 3,240	
Intereses (%)		3		2	
Ingreso total (5,979)		1,764		975	3,240
Alquiler Callejones (100%)		28,8		16,7	54,5

*Haciendas

**Se incluyen casas y otros callejones.

FUENTE: AAL. Monasterio de Mercedarias. Legajo III: 120.

11 AAL. Monasterio de Mercedarias. Legajo II: 1, fs. 39 y 53v.

4. *Inquilinos/as*

¿Quiénes son estos inquilinos o inquilinas que viven en el Callejón del Fondo en el siglo XIX? Lo primero que llama la atención en 1829, es el alto porcentaje, por lo menos el 70%, de inquilinos mujeres, de quienes solo aparecen sus nombres o apelativos como «la Guevera», «Negra», «Morena», «Blancona», etc., y muy pocas veces sus apellidos. También se destaca de manera global que varias de las habitaciones del Callejón se encuentran desocupadas, sobre todo en 1832. ¿Cómo explicar este perfil de los inquilinos? ¿Por qué se incrementan las habitaciones vacías? En principio, diremos que la información documental no permite saber qué población vivía en el Callejón del Fondo en 1829, 1832 y 1854, porque solo aparecen sus titulares y no los que viven en la habitación. Pasemos a dar una explicación sobre las interrogantes planteadas.

El hecho de que la mayoría de los titulares en el Callejón del Fondo hayan sido mujeres, puede explicarse por la situación política de esos años. El Perú acababa de salir de una guerra con la Gran Colombia (1828-1829) y la guerra entre los caudillos militares se estaba incubando, por lo que el reclutamiento forzoso tiene que haber despoblado las viviendas de los sectores populares, entre ellos el Callejón del Fondo. Más aún, se ha dicho y lo reiteramos, la calle Mercedarias fue un paso obligatorio para trasladarse al centro o sur del Perú; precisamente, esta última región apoyaba a uno de los caudillos militares, el general Agustín Gamarra. Asimismo, por estos años Cusco, Puno y Arequipa se encontraban convulsionados por la propaganda que el mariscal boliviano Santa Cruz hacía para anexarlas a Bolivia. Todo indica, pues, que la mayoría de los esposos o convivientes de las mujeres que aparecen como titulares en el arrendamiento de las habitaciones del Callejón del Fondo, estaban reclutados o tal vez se encontraban huidos, escondidos en las chacras aledañas a Lima. Esta última hipótesis se corroboraría por el hecho que entre los inquilinos de 1829 aparece en el habitación N° 4 el «chacarero José», mientras que en 1832 ya no se encuentra. ¿Qué ha pasado? Lo más cercano a la realidad es que se haya retirado al campo y es probable que otros hombres del Callejón del Fondo lo hayan hecho antes, escapando de la leva forzosa.

No obstante la orfandad en que se encontraban, las mujeres inquilinas del Callejón del Fondo cumplieron con pagar los arrendamientos de sus habitaciones, aunque algunas adeudaban pequeñas cantidades y otras varios meses en 1829: «Chepa Miranda», 6 meses; Manuela, 4 meses y medio; «La Guevera», 4 meses; «Chepa Chávez», 6 meses; y «María de Jesús», 16 meses. Había inquilinos que tuvieron similares deudas que las mujeres, de modo que el endeudamiento estuvo al margen del género. Eran años difíciles para la familia peruana que, incluso, empobreció a la ex nobleza limeña que se vio obligada a vender parte de su patrimonio urbano y rural para sobreponerse a la crisis económica y mantener su estatus de vida.

Desde 1840, el Perú «descubrió» que tenía una riqueza, el guano, que era requerida por los agricultores europeos. A partir de esa fecha, nuestra economía comenzó

a reactivarse, millones de pesos comenzaron a ingresar a las arcas del Estado peruano elevando en 2, 5 y 7 veces el valor de las exportaciones en 1870 con relación a 1830. Con esta época de bonanza, en 1845 se inicia la «Era de Castilla» que se prolonga hasta 1862, y tuvo como corolario una relativa tranquilidad política. Este auge económico y tranquilidad política se refleja en los inquilinos del Callejón del Fondo que ven aumentados el número de hombres como titulares de las habitaciones, y en la disminución de la morosidad, no obstante que suben los arrendamientos. A diferencia de 1829 y 1832, en 1854 hay una mayoría de inquilinos que figuran con sus apellidos, aunque a algunas solo se les registra con sus nombres y ninguno con apelativos o sobrenombres. El padrón de inquilinos del Callejón del Fondo de 1854 refleja una mayor solidez familiar y menor angustia económica por la baja de la morosidad en el pago de los arrendamientos. Estos son las inquilinos que vivieron en el Callejón del Fondo en la segunda mitad del siglo XIX:

INQUILINOS DEL CALLEJÓN DE FONDO
Calle Mercedarias N° 105

CUARTO	1829	1832	1854
1	Toribia Fernández	Vacío	Cuidadora
2	José María	Vacío	Bárbara Mollineros
3	Morena	Vacío	Mauricio
4	Chacarero José	Vacío	La Becerra
5	María Santos	Vacío	La Becerra
6	Mercedes Fierro	Vacío	María Alon
7	Negra	Anselma	José Ríos
8	María Aiscorbe	María Aiscorbe	Juana
9	Juana Guerra	María Santos	José
10	Manuela Campos	Manuela Campos	Peta
11	Chepa Miranda	Vacío	Juliana Miranda
12	Primo de María Santos	Vacío	Inútil (sic)
13	Vacío	Vacío	José Velis
14	Vacío	Andrea	Rosario Velis
15	Teresa	Teresa Valdivieso	Ramón Rodríguez
16	Nicolasa Palacios	Nicolasa Palacios	Antonio Babadilla
17	Beata	Juana	Águeda
18	Colchoneró	Vacío Francisco	Tejada
19	Blancona	Vacío	Manuela
20	Teresa	María del Carmen	Rosario Mollineros
21	Antonio	Antonio	María Tejada
22	María Isasi	Mariana Quadra	Manuela Herrera
23	María Solís	Vacío	Asencio Alvarado
24	Francisca Ramírez	Vacío	Manuela

25	María Obadía	Vacío	Rosario
26	Pancha	Vacío	Manuel Herrera
27	Miguel	Miguel	Carmen Montes
28	Terranova	Vacío	Francisco Carrillo
29	Vacío	Catalina	Pedro Pérez
30	María	Bernarda Bejarano	Peta Regalado
31	José María	Dolores Bazán	Melchor Chávez
32	Manuela	Manuela Valdivieso	Francisco Boquete
33	Manuela Gálvez	Vacío	Francisco Boquete
34	Chepa Galdeano	La q' cuida	Francisco Flores
35	Liberata Castro	Joaquín	Trinidad Solórzano
36	Benito	María del Carmen	Cecilio Carrión
37	Mercedes	Mercedes Sánchez	Manuel Míseses
38	Felipa	Vacío	Paulino del Busto
39	Encarnación	José Aguirre	Fernanda
40	María de Jesús	Ma. De J. Domínguez	Juana Solórzano
41	Josefa Farfán	Josefa Farfán	Dolores Mispireta
42	La Guevera (sic)	Mariana Mesa	Dolores Mispireta
43	Vacío	Vacío	Juliana Miranda
44	Estefa	Vacío	Manuel Alegría
45	Chepa Chávez	Vacío	Josefa
46	María Chepa	Chávez	Ventura Farfán
47	D. José Rubio	D. José Rubio	Miguel Chávez
48	Sacristán	Sacristán	Francisco Castillo
49	Manuel Ramírez	María Andrea	Manuela Coca
50	Juana Paula	Juana Paula	N. Rodríguez
51	Pablo	Pablo	Francisca Alonso
52	Juana cuida el callejón	María Santos	Tomás
53	José primo de María Santos	Manuel Ramírez	Jacinta
54	Blancona 2 da.	Vacío	N- Descalzo
55	D. Mariano Rubio	Vacío	No existe

FUENTE.- AAL. Monasterio de Mercedarias. Relación de Inquilinos

En los Barrios Altos del siglo XIX, no solo residieron los sectores populares, sino también vivieron connotados personajes de la sociedad limeña de entonces. Se han encontrado evidencias documentales de que en la calle Espalda de Santa Clara vivió el importante político José María Quimper; por la calle del Carmen Bajo tuvo su casa don José María Galdeano, abogado, prócer y emparentado con la alta sociedad limeña; de igual manera, el arquitecto José Antadilla también vivió en la calle Tigre. Asimismo, el migrante italiano inició desde los albores de nuestra vida republicana su residencia en esta parte de Lima. Desde mediados del siglo XIX, en los Barrios Altos viven Domingo Podestá, Juan Matellini, Jerónimo Lanatta, José Pagano, Miguel Campodónico, Lázaro Solari, Juan Aseretto y muchos otros

más que arriendan o son dueños de tiendas, chinganas o pulperías ubicadas en la Calle Tigre, los Naranjos, Capón, Cocharcas, Peña Horadada, del Prado, etc. No puede descartarse que estos y otros italianos hayan iniciado su fortuna en los Barrios Altos. En menor número hay franceses, británicos y de otras nacionalidades. Y por supuesto chinos.

Todo este mosaico de migrantes será materia de la ampliación de nuestro trabajo sobre los Barrios Altos, porque este fue también residencia de personas notables: «Para muchas personas, los Barrios Altos tuvieron siempre fuerte atracción. Cerca, muy cerca al centro de la ciudad –en San Ildefonso– residió el general Andrés A. Cáceres. En la Peña Horadada N° 91 había domiciliado, en 1860, el notable médico José Casimiro Ulloa, discípulo de Cayetano Heredia; y en la misma arteria, nada menos que Antonio Raymondi. Abelardo Gamarra vivió en la calle Manuel Morales N° 109 y César Vallejo en Acequia Islas N° 425.» (M. Zanutelli: 14).

Existe pues una tradición con respecto a la residencia de familias importantes en los Barrios Altos en los siglos XIX y parte del XX. Algunos descendientes de la poderosa nobleza limeña colonial tuvieron propiedades e incluso vivieron en los Barrios Altos: Riva Agüero, Blanco Azcona, Santa Cruz, Sancho Dávila. A mediados de la década del siglo XIX aún funcionaba un colegio particular en la calle Carmen Bajo que se llamaba Sancho Dávila y por la apariencia física de la directora, todo indica que era descendiente de la familia Sancho Dávila, antiguos marqueses de la Casa Dávila. Espero cumplir mi compromiso de origen filial y académico, de concluir este trabajo sobre los Barrios Altos, porque ya tenemos en nuestro archivo la documentación pertinente para hacerlo.

ARCHIVOS

AGN.- Archivo General de la Nación

AAL.- Archivo Arzobispal de Lima

BIBLIOGRAFÍA

BASADRE, Jorge

1968 *Historia de la República del Perú*. Editorial Universitaria

1975 *La vida y la historia. Ensayos sobre personas, lugares y problemas*. Banco Industrial del Perú.

BELAUNDE, Víctor Andrés

1967 *Trayectoria y destino. Memorias completas*.

BENVENUTO M., Pedro

1983 *Quince plazuelas, una alameda y un callejón*. Banco Industrial del Perú.

BROMLEY, Juan

1964 *Las viejas calles de Lima*. Boletín de la Municipalidad de Lima 1715-6, pp.157-9.

BROMLEY Y BARBAGELATA

1945 *Evolución urbana de la ciudad de Lima*. Concejo Provincial de Lima.

CUETO, Marcos

1989 *La ciudad y las ratas: la peste bubónica en Lima y en la costa peruana a comienzos del siglo XX*. *Histórica* XV/1.

DÁVALOS Y LISSON, Pedro

1908 *Lima en 1907*

1913 *Lima de antaño*.

DÁVALOS A., VERA C., MORETTI J., MERELES C., D'ANGELES N., MANZUR C., FERREYRA F.

1955 *Remodelación de los Barrios Altos*. Tesis Facultad de Arquitectura. UNI.

DEL ÁGUILA, Alicia

1997 *Callejones y mansiones. Espacios de opinión pública y redes sociales y políticas en la Lima del 900*. PUC.

EGUIGUREN, Luis

1945 *Las calles de Lima, propietarios y vecinos*.

GÁLVEZ, José

1966 *Nuestra pequeña historia*. UNMSM.

HARO C., Martha y Sara MADUEÑO P.

1972 *Ensayo de interpretación del proceso urbano y arquitectónico colonial. Siglo XVIII. Lima durante la dominación española.* Tesis de Bachiller. Facultad de Arquitectura. UNI.

IPIG

1995 *Revista del Instituto Peruano de Investigaciones Genealógicas.* 21

JIMENÉNEZ C., Víctor

1994 *Centro Cultural Deportivo Buenos Aires.* Título de Arquitecto. Facultad de Arquitectura. UNI.

LAOS, Cipriano

1927 *Lima la ciudad de los virreyes.*

LÓPEZ G., Mario y Ricardo SALAZAR M.

1975 *Renovación urbana de los Barrios Altos.* Tesis de Bachiller. Facultad de Arquitectura. UNI.

LUNA, Pablo

2003 «Conventos, monasterios y propiedad urbana en Lima, siglo XIX: el caso de la Buena Muerte». En *Investigaciones Sociales* N° 11, revista del Instituto de Investigaciones Histórico Sociales, UNMSM.

MUÑOZ, Fanni

2001 *Diversiones públicas en Lima 1890-1920. La experiencia de la modernidad.* PUCP Universidad del Pacífico.

PANFICHI-PORTOCARRERO

1998 *Mundos interiores. Lima 1850-1950.* Universidad del Pacífico, CIUP.

PÉREZ M., Luis

1987 *Estudio histórico-arquitectónico de la Casona de San Marcos.* Tesis de Bachiller. Facultad de Arquitectura. UNI.

PORTAL, Ismael

1912 *Lima de ayer y de hoy.* Lima, Imprenta Comercial de Horacio La Rosa & Co.

RAMÓN, Gabriel

1999 *La muralla y los callejones. Intervención urbana y proyecto político en Lima durante la segunda mitad del siglo XIX.* Sidea y Promperú.

REYES FLORES, Alejandro

1999 *Hacendados y comerciantes. Piura-Chachapoyas-Moyobamba-Lamas-Maynas. 1770-1820.* UNMSM-Brito.

REVOREDO, Hernán

1981 *Las casas limeñas de vecindad*. Tesis de Bachiller. Facultad de Arquitectura. UNI.

SAMBRICIO, Carlos, ed.

1996 *La historia urbana*. Ayer 23. Marcial Pons, Madrid.

VILLA L., Marcela y Carlos WILLIAMS L.

s/f *Lima 1535-1968. Un estudio de su evolución urbana*. Tesis Bachiller. Facultad de Arquitectura. UNI.

VILLANUEVA L. y DONAYRE J.

1987 *Canción criolla*. Latina S. A. Lima.

ZANUTELLI, Manuel

1999 *Felipe Pinglo a un siglo de distancia*. Diario El Sol, 17 de julio de 1999.