

Conventos, monasterios y propiedad urbana en Lima, siglo XIX: el caso de la Buenamuerte

Pablo F. Luna

RESUMEN

En este artículo se plantea la problemática de la desvinculación y la desamortización de la propiedad urbana en el Perú durante el siglo XIX, tomando el caso del Convento de la Buenamuerte, en el contexto de la ya afianzada y perceptible región socioeconómica limeña. La institución de los padres camilos (o agonizantes) es una pequeña orden religiosa masculina establecida en Lima hacia finales de la Colonia. El autor pretende aproximarse a una serie de cuestiones generales relacionadas al tema central, con el fin de presentar una introducción útil y con miras a estudios posteriores, tomando como fuente principal la documentación de la Colección Terán depositada en el Archivo Arzobispal de Lima.

INTRODUCCIÓN

El proceso de la desvinculación y desamortización de la propiedad en Perú aún no ha sido investigado con detenimiento. Las invocaciones para su estudio han sido varias,¹ pero es muy probable que las dificultades tanto documentales como las derivadas de un insuficiente dominio del utillaje conceptual, jurídico y económico expliquen este vacío.

Por ejemplo, hace falta una cronología suficientemente razonada de las diferentes coyunturas sociopolíticas acaecidas en el siglo XIX, en las que se observa una ofensiva liberal contra estas formas antiguas de posesión;² no disponemos por el

- 1 Para cuestiones específicas, citamos a dos historiadores peruanos: Pablo MACERA, con su «Iglesia y economía en el Perú durante el siglo XVIII», publicado en el segundo volumen de sus *Trabajos de historia*, Lima, INC, 1977, p. 195 *passim*, en relación con la propiedad y economía eclesiásticas; y Jorge BASADRE, en *Historia de la República del Perú*, Lima, Ed. Universitaria, 1968-1969, en particular su segundo volumen (pp. 368-372), en relación con el menoscabo de la propiedad pública, desde los inicios de la república y durante todo el siglo XIX.
- 2 Los trabajos de Pilar GARCÍA JORDÁN permiten una primera aproximación a esta cuestión de base. Ver en particular su *Iglesia y poder en el Perú contemporáneo 1821-1919*. Cusco, Centro Bartolomé de las Casas, s.d. (1991 ?), 393 pp., y también su «Estado moderno, Iglesia y secularización en el Perú contemporáneo (1821-1919)» en *Revista Andina*, Año 6 N° 2, diciembre 1988, pp. 351-401. Sin embargo, es posible afirmar que la necesidad de una cronología razonada de dicho proceso queda aún por satisfacer.

momento de tal herramienta básica de trabajo. No se ha reconstruido todavía, ni la lógica ni el funcionamiento del instrumental jurídico desvinculador y desamortizador de mediano plazo creado por el Estado peruano independiente.³ Tampoco se ha medido con precisión el deterioro del patrimonio estatal y, fuera de intuiciones generalmente justificadas, se desconoce efectivamente la identidad social de sus beneficiarios.⁴ Una nebulosa incierta recubre todavía las interrogantes sobre la evolución de la propiedad de la Iglesia Católica peruana y de las órdenes religiosas, y la ausencia real de un proceso de desamortización eclesiástica, comparable con los de otras realidades del mundo hispanoamericano.⁵ Muy poco sabemos de la aplicación efectiva de diferentes medidas estatales sobre redención de censos y capellanías, y menos aún de las practicadas localmente, durante los sucesivos y alternativos levantamientos de los caudillos locales, en los que frecuentemente desvinculación coincide con ajuste de cuentas.⁶ No se ha contabilizado verdaderamente el monto de los principales de las «imposiciones y fundaciones» que se extinguieron, ni se ha establecido el perfil sociológico de los perdedores.

En este trabajo nos hemos propuesto aproximar a estas problemáticas generales mediante un estudio concreto, relacionado con la Lima urbana del siglo XIX. No podremos responder a cada una de las cuestiones arriba planteadas, pero será una introducción útil, con vistas a estudios ulteriores.

Los trabajos sobre la evolución de la propiedad urbana no son numerosos para el caso peruano.⁷ Son más raros aún aquellos que dan cuenta de la participación de la

- 3 El intento pionero esbozado por el abogado liberal FRANCISCO GARCÍA CALDERÓN, en *Diccionario de la legislación peruana*. Lima, Paris, Librairie de Laroque jeune, 1879, 2 vols, no ha sido enriquecido ni prolongado hasta fines del siglo XIX, aparte de algunas tesis sobre asuntos específicos sostenidas en la Universidad de San Marcos. Ver, por ejemplo, Ismael ACEVEDO Y CRIADO: *La institución del Registro de la propiedad inmueble en el Perú, sus antecedentes legales y formas más urgentes*. Lima, UNMSM, 1959, pp. 95-182; LARREÁTEGUI HINFFEN, Víctor D.: *La prescripción censítica como doctrina legal*. Lima UNMSM Facultad de Jurisprudencia, Imp. La Industria, 1902, 21 pp.
- 4 Jean PIEL ha planteado varias hipótesis sobre la cuestión, desde las primeras páginas de su *Capitalisme agraire au Pérou*. Paris, Ed. Anthropos, 1975-1983, 2 vols. Ver también «Las leyes de desamortización y su importancia en el proceso neolatifundista republicano en el Perú, de 1824 a 1924» en *Actas del XI Congreso Internacional de AHILA*. Liverpool, 17-22/09/1966, vol III: pp. 257-272.
- 5 La problemática queda aún por estudiar de manera precisa, para Latinoamérica, a pesar de obras y avances de singular importancia; aun cuando la literatura al respecto sea generalmente de valor desigual, espaciada en el tiempo e impregnada de debate político. Nuestro grupo de AHILA contribuye desde hace algunos años a reactivar los estudios concretos y el debate general. Ver al respecto la introducción de Rosa María Martínez de Codes a *Cuadernos de Historia Latinoamericana* N° 7: «El proceso desvinculador y desamortizador de bienes eclesiásticos y comunales en la América Española, siglos XVIII y XIX». Ridderkerk, 1999, pp. 7-31.
- 6 Los datos relativos a estas iniciativas locales aparecen episódicamente en determinadas fuentes. Ver, por ejemplo, FRANCISCO GARCÍA CALDERÓN: *Diccionario...*, op. cit., vol I: pp. 380-385, quien cita las redenciones obligatorias practicadas por el «gobierno revolucionario» del general Vivanco en Arequipa, en 1858, y las verificadas en Moquegua durante la «revolución» de 1868.
- 7 Las referencias a esta problemática son relativamente marginales en las obras que tratan sobre la evolución de la capital peruana. Ver, entre otros: Juan BROMLEY y José BARBAGELATA: *Evolución urbana de la ciudad de Lima*. Lima, Tall. Gráf. Ed. Lumen, 1945, 128 pp., incluye mapas y planos. Carlos B. CISNEROS: «Monografía del Departamento de Lima» en *Boletín de la Sociedad Geográfica de Lima*, tomo XXVI, 1911, pp. 121-181;

Iglesia Católica y las órdenes religiosas en dicho proceso.⁸ El asunto no es baladí. Conocedores de la importancia de la institución religiosa en la economía y el régimen de propiedad coloniales, es indiscutible que se trata de un tema clave para entender mejor la transición económica durante las primeras décadas del Estado independiente y, más específicamente, la manera en que se diseña o rediseña el paisaje urbano de la capital peruana durante el siglo XIX. Las interrogantes al respecto tampoco faltan.

Está, en primer lugar, el tema del cambio del antiguo régimen —del conjunto patrimonial en posesión y bajo propiedad de la institución católica— a una economía hipotéticamente mercantil, la que tendría que haber desembocado en la formación de un mercado de tierras. Hay que situarlo, desde luego, en el propio contexto de la independencia y la implantación de la república. Están luego la negociación y adaptación de la Iglesia Católica a las condiciones generadas por las primeras décadas republicanas y la ofensiva episódica de las fuerzas liberales, frente a la cual se alzará la resistencia de la jerarquía católica y la de sus aliados sociológicos.

Pero se puede recordar también la variada respuesta de la Iglesia y las órdenes —poseedoras de fincas, casas, tiendas, pulperías y callejones de cuartos— ante el aumento de la demanda urbana limeña, notable en particular en la segunda mitad del siglo XIX, y la ampliación relativa de las operaciones de crédito. En un proceso en el que se observan al mismo tiempo la apropiación (o reapropiación) de la capital peruana por sectores económicamente emergentes,⁹ el derrumbe no solo simbólico de las muralias que cercaban a Lima, que abre las compuertas de la apacible ciudad colonial, y la expansión de la actividad de las compañías urbanizadoras, potenciada por la evolución de los precios de las superficies por construir.

El disponer de un *tableau général* cualitativo y cuantitativo de la estrategia *propietal* de la institución católica, además de contribuir al conocimiento de las problemáticas inicialmente planteadas, ayudaría incluso a revelar más claramente los componentes del proceso que acabamos de describir.

Como ya lo señalamos, hemos querido acercarnos a nuestro objeto de estudio mediante el examen de un caso concreto. Se trata del convento de la

tomo XXVII, 1911, pp. 48-57; tomo XXVIII, 1911, pp. 181-234, pp. 279-320. CORDOVA Y URRUTIA, José María: *Estadística histórica, geográfica, industrial y comercial de los pueblos que componen las provincias del departamento de Lima*. Lima, Imprenta de Instrucción Primaria, 1832, 2 vol. Manuel ATANASIO FUENTES: *Guía del viajero en Lima. Guía histórico-descriptiva, administrativa, judicial y de domicilio de Lima*. Lima, Librería Central, 1860, 317 pp. Aurelio MIRÓ QUESADA: «Lima en 1839» en *Boletín de la Sociedad Geográfica de Lima*, tomo LXXXII, enero-julio 1964, pp. 53-59. Aldo PANFICHI: «Urbanización temprana en Lima 1535-1900» en PANFICHI H., Aldo y Felipe PORTOCARRERO S.: *Mundos interiores: Lima 1850-1950*. Lima CIUP, 1995, pp. 16-42.

8 Citemos, por ejemplo: *Redescubramos Lima: Iglesia de San Pedro*. Lima, Fondo Pro-recuperación del Patrimonio Cultural de la Nación, 1996, 61 pp. Benjamín GENTO SANZ, OFM: *San Francisco de Lima; estudio histórico y artístico de San Francisco*. Lima, Imp. Torres Aguirre, 1945, xxxii pp.

9 Ver el respecto, y desde el punto de vista de la nomenclatura callejera, Gabriel RAMÓN J.: «Con la patria en las paredes: la regularización de la nomenclatura urbana de Lima (1861)» en *Contracorriente*, N° 1, 1997, pp. 85-104.

Buenamuerte de Lima (en lo sucesivo cdB), también llamado de los padres crucíferos o de los agonizantes, o padres camilos. Es una pequeña orden masculina que no tiene ciertamente la importancia de las grandes y pioneras órdenes de dominicos, franciscanos u otras, también presentes en Lima. Explicaremos, no obstante, el interés que tiene revisar la documentación correspondiente a dicha institución eclesiástica.

Antes de proceder a la presentación directa de dicho estudio, sería interesante replantear el problema de las fuentes disponibles para un trabajo de esta naturaleza.

I. FUENTES DISPONIBLES, POSIBILIDADES

¿Qué fuentes nos permiten efectuar esta aproximación al proceso desamortizador y desvinculador en el Perú, a la evolución del régimen de propiedad durante el «siglo de la transición», el XIX, y también, al estudio de la presencia y el papel desempeñado por las órdenes religiosas en el universo local, barrial, de la Lima urbana? Sin contar con la documentación impresa, que no es abundante, tal como lo hemos venido sugiriendo, ni de los archivos del Vaticano, existen, en Lima, *por lo menos* tres tipos de fuentes primarias para desarrollar esta investigación. Es lo que hemos intentado utilizar en este estudio preliminar del cdB:

1. En primer lugar se encuentran los archivos propios de los conventos y monasterios. Se sabe que existen; algunas órdenes lo admiten abiertamente,¹⁰ otras no. Sin embargo, su acceso es difícil, muchas veces es una cuestión de confianza personal de las autoridades actuales de la orden para con el investigador. Para el caso del cdB, el trabajo de Virgilio Grandi,¹¹ favorable a la obra de la orden, ha utilizado ampliamente la documentación reconstituida, desde la segunda mitad del siglo XIX, por los mismos padres de la comunidad en los locales limeños del cdB. Es una obra introductoria ineludible, si bien ampliamente perfectible. Aunque por el momento lo desconozcamos, es probable que haya trabajos similares relativos a la implantación y al desarrollo de otras órdenes.

2. En segundo lugar, tenemos los *Archivos Arzobispaes* de Lima, que contienen una parte de la comunicación mantenida entre el Arzobispado de Lima y los propios conventos y monasterios.¹² La documentación es importante, y aunque con muchas

10 Fue el caso del convento de la Buenamuerte, durante nuestra entrevista con el padre Guisepppe Villa, responsable limeño actual de la orden, el 11/08/1998, efectuada en los locales del convento, en Barrios altos.

11 GRANDI, Virgilio M.I.: *El convento de la Buenamuerte. 275 años de presencia de los padres camilos en Lima*. Bogotá, Lit. Guzmán Cortés, 1985, 205 pp. Un ejemplar de este trabajo nos fue amablemente entregado por el padre Villa el día de nuestra entrevista en Lima.

12 ARCHIVO ARZOBISPAL DE LIMA: *Guía del ... (1543-1899). Historia, fondos documentales y reglamento*. Elaborado por L. GUTIÉRREZ A., J.C. GARCÍA C. et L. GÓMEZ A. Lima, Arzobispado de Lima, 1995, p. 51. Ver también TINEO M., Melecio: *El archivo histórico arzobispal de Lima y sus fondos documentales*. Lima, UNMSM, 1992, 9 f.

lagunas, permite seguir algunos de los procesos de reformulación del régimen de propiedad durante el siglo XIX, en los que intervienen dichos conventos y monasterios. Principalmente gracias a dos tipos de documentos:

a) La elaboración del *margesí* de conventos y monasterios; *margesí* o *marguesí*, es un «peruanismo» que recubre un conjunto de acepciones: el balance más o menos detallado de las propiedades y las cargas que pesan sobre ellas; el estado de los ingresos y créditos de la orden; la estimación de sus gastos (generalmente sobre una base anual). A pesar de la versatilidad en su elaboración y su carácter incompleto, la reconstitución de dichos elementos y el trabajo cuantitativo efectuado con ellos han permitido verificar, por ejemplo, para el cdB, la degradación efectiva de su patrimonio urbano durante el siglo XIX, pero han permitido registrar también, en la práctica del cdB, la transición de formas de posesión y usufructo del antiguo régimen (censo enfiteútico, venta a censo) hacia las formas «modernas» de la locación renovable. Ya volveremos sobre este asunto en la última parte de este artículo.

b) Un segundo tipo son los documentos de los archivos arzobispales que nos son de utilidad primera, los duplicados de algunos expedientes formados sobre contenciosos y pleitos seguidos por conventos y monasterios (el cdB en nuestro caso) con particulares, sobre diversos motivos de propiedad y posesión, o de réditos y rentas por cobrar. Este tipo de documentación, por su carácter sintético de recopilación, ya es una aproximación a los mecanismos crediticios y financieros en vigor y al funcionamiento de las fundaciones heredadas del siglo XVIII, muchas de las cuales, como sabemos, subsisten hasta fines del XIX (o más tarde aun), a pesar de la legislación republicana. También volveremos luego sobre este asunto.

3. En tercer lugar está el conjunto de fuentes relativas a la propiedad urbana en Lima, depositadas en el *Archivo General de la Nación*: papeles de notarios, documentación de particulares, propiedades del Estado, y, en especial, la documentación de la *Colección Terán*, la misma que permitió levantar el primer catastro urbano de Lima, a finales del siglo XIX.¹³ Gracias a sus extractos de protocolos y escrituras notariales, esta última colección permite reconstruir, también para el caso del cdB, no solo la historia de los propietarios de una finca, sino también la de las cargas, perpetuas o no, redimibles o no, que se impusieron sobre ellas. Su utilización y adaptación permite observar, por ejemplo, la transformación de antiguos *solares limeños*, o la de antiguas partes del edificio mismo del convento de la *Buenamuerte*, en *callejones de cuartos*; transformación efectuada tanto por razones financieras como (probablemente) por el desempeño de la obra de la orden.

Pero volvamos a la peculiaridad de la institución que estamos examinando en este trabajo.

13 ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN: *Guía del archivo histórico*. Lima, AGN, 1997, p. 43.

2. LA ESPECIFICIDAD DE LA BUENAMUERTE

Aun cuando no forme parte de las grandes órdenes religiosas de implantación limeña, la de los padres camilos se reviste de un conjunto de singularidades que hacen que su estudio sea de utilidad. Por varias razones:

- Desde el punto de vista de su itinerario, es la última orden masculina llegada a Lima, hacia 1709.¹⁴ Adquiere paulatinamente importancia, en la segunda mitad del XVIII, incluso como centro intelectual y doctrinario, participando de manera decisiva en las polémicas eclesiásticas que se producen en el imperio español o como proveedor de consejo y asistencia espiritual a las autoridades coloniales.¹⁵ Luego, como ocurre con otras órdenes durante el mismo período, va a entrar en crisis en la coyuntura del cambio de siglo, decayendo ostensiblemente durante el XIX, para luego «renacer» en el siglo XX y volver a desarrollarse hasta nuestros días.¹⁶

- Desde el punto de vista de su implantación, la comunidad de la *Buenamuerte* escoge establecerse en un ambiente popular de la Lima del ochocientos, el llamado *Barrios Altos*, aglomeración de núcleos poblacionales situados en la periferia de la Lima cuadrada intramuros. Pero la *Buenamuerte* se implanta tanto al interior como al exterior de las murallas de la Lima colonial, y también lo hace en el barrio de «indios y negros» de San Lázaro, del otro lado del río Rímac,¹⁷ también llamado de *Abajo del Puente*. Se puede afirmar que junto con otras órdenes limeñas, que optan por zonas de implantación similares, la comunidad de la *Buenamuerte* es uno de los factores de impulsión y mantenimiento de la religiosidad popular de los barrios limeños marginales.

- Desde el punto de vista de su «misión», la *Buenamuerte* es específicamente una orden que ayuda a efectuar el *tránsito* hacia la otra vida, que ayuda a «bien morir», especialmente a los pobres y enfermos que asiste y socorre, preferentemente en hospitales y hospicios, aunque también a domicilio o en prisión. Recordemos que se trata de una orden hospitalaria (como la de San Juan de Dios o la de Malta), que fue fundada en 1582 por el futuro san Camilo de Lejis.¹⁸ Se desarrolló al comienzo en Italia, España (Madrid, Barcelona, Valencia, Andalucía), Portugal y Francia. Su casa matriz se situó

14 El pedido de autorización oficial había sido elevado en 1712, pero solo fue obtenido en 1736. GRANDI, V.: op. cit., pp. 20-21.

15 GRANDI, V.: op. cit., pp. 29, 51, 84-85.

16 Signo de los tiempos, la orden de la *Buenamuerte* ha abierto una página web bilingüe (italiano-inglés), en el que dan a conocer su obra y sus diferentes lugares actuales de implantación. La dirección de dicho espacio es <http://www.geocities.com/Athens/Agora/2070/>

17 Se trata de la «Casa de Santa Liberata», fundada en honor de la patrona de la ciudad de Sigüenza. GRANDI, V.: op. cit., pp. 21-26.

18 Sus miembros formulan los votos clásicos (pobreza, castidad y obediencia) además de los de ayudar espiritual y materialmente a los moribundos, en los hospitales, cárceles o domicilios. La creación de la orden había sido confirmada, en 1591, por Sixto V. Ver, entre otros: GERHARDS, Agnès: *Dictionnaire historique des ordres religieux*. Paris, Fayard, 1998; pp. 122-123. GOUTIER, Charles: *L'ordre de Saint-Camille*. Paris, 1926. *Enciclopedia Universal Espasa Calpe*; vol III: 396, POULET, Dom Ch.: *Histoire de l'Eglise*. Paris, Ed. Beauchesne et ses fils, 1953, vol. II: p. 196. Camilo de Lejis fue santificado en 1746.

en Sicilia y posteriormente se implantará en América llegando directamente desde Italia. La «casa de Lima», es decir, la de Barrios Altos, será la más importante de una implantación que, con diversa fortuna, incluye otras ciudades peruanas, también Quito, La Paz y, en el virreinato de Nueva Granada, la ciudad de Popayán.

Siendo una orden que actúa en un momento crítico y que ayuda a efectuar «el paso de esta vida hacia la otra», es al mismo tiempo un lugar especial para estudiar dos grupos de cuestiones fundamentales, ligadas a nuestras problemáticas iniciales. Por un lado las *fundaciones* de antiguo régimen (aniversarios de misas, buenas memorias, obras y legados píos y capellanías de misas) que crean los agonizantes que pueden hacerlo; aquellos que, según la fórmula utilizada, «declaran a su alma como heredera de sus bienes», en memoria de quienes es preciso celebrar misas y oficios, aportar «sufragios», de los que depende su salvación eterna. Dichas instituciones imponen a los bienes terrenales una obligación cuyos resultados se obtendrán en el más allá, a favor del *fundador*; lógicamente, la mayoría de ellas son perpetuas. Los *réditos* producidos en el siglo por los *principales* «impuestos», en dichas fundaciones sirven para financiar los oficios y misas elevados a favor del alma del beneficiario.¹⁹

Por otro lado, esta especificidad de la orden de la *Buenamuerte*, de asistencia a los agonizantes en los últimos momentos de su vida, permite reconstruir su estrategia (la de la orden y la de los padres miembros de la comunidad), frente a las donaciones, los legados y testamentos de sus asistidos. Sabiendo la importancia que reviste para los creyentes la presencia de un representante de Dios en el último instante de la existencia, consagrado al arrepentimiento, y tomando en cuenta también la devoción con la que los padres camilos asumen entonces su misión,²⁰ la que incluye la búsqueda de recursos para su mantenimiento.

Pero hay otras razones que se relacionan más con nuestra temática respecto a la propiedad urbana y su evolución durante el siglo XIX, y que hacen interesante que analicemos el desarrollo de la comunidad de la *Buenamuerte*, desde el momento de su implantación inicial:

1. En primer lugar, como otras órdenes de implantación limeña y peruana, el *cdB* busca asegurar los medios de su obra mediante la adquisición de propiedades y el

19 El mecanismo de funcionamiento y la lógica general de dichas *fundaciones* han sido analizados en diversas ocasiones por Gisela VON WOBESER. Ver en particular «La fundación de capellanías de misas, una costumbre arraigada entre las familias novohispanas. Siglos XVI-XVIII», en *Jahrbuch für Geschichte Lateinamerikas*, 35, 1998, pp. 25-44. Y también «Mecanismos crediticios en la Nueva España. El uso del censo consignativo», en *Mexican Studies/Estudios Mexicanos*, 5 (1) Winter 1989, pp. 1-23. Ver igualmente los trabajos de Alberto LEVAGGI: «El proceso desamortizador y desvinculador de los bienes de manos muertas desde la óptica jurídica» en *Cuadernos de Historia Latinoamericana* N° 7, Ridderkerk, AHILA, 1999, pp. 33-60, y su libro *Las capellanías en la Argentina, estudio histórico-jurídico*. Buenos Aires, UBA, 1992, 511 pp.

20 En particular durante la segunda mitad del siglo XVIII, época floreciente de la obra de la orden. GRANDI, V.: *op. cit.*, pp. 40, 70, 77, 101. El padre Villa nos habló también, durante nuestra entrevista, de dicha etapa de la evolución de la orden, comparándola con el desafortunado siglo XIX.

aprovechamiento de fuentes de ingreso seguras y regulares. Quien dice propiedades dice haciendas y fincas urbanas y rurales (y su puesta en explotación); quien dice ingresos dice rentas, censos, capellanías, cánones enfiteúticos, fuera de donaciones puntuales y otros ingresos diversos. Desde este punto de vista, se puede afirmar que existe en el seno de la comunidad y en los capítulos conventuales una *estrategia de unidad económica y financiera* y que al reconstruir dicha estrategia, nos acercamos concretamente a mecanismos de funcionamiento de la economía colonial, reinantes aún en el siglo XIX, que el cdB instrumentaliza en su beneficio. Lo que desde un punto de vista más general, y en ausencia de otros medios conocidos, hace que el trabajo monográfico con cada una de estas unidades (conventos, monasterios, beateríos, etc.) sea ineludible en una primera etapa, para reconstituir en detalle su itinerario y el lugar que ocupan en dicho funcionamiento. Es dentro de esta lógica también que se inscribe nuestro interés por el cdB.

2. En segundo lugar, otro conjunto de razones hace interesante el seguimiento del cdB. Se trata de un convento pequeño, ya lo dijimos; sus haciendas (las que ha buscado adquirir) están muy cerca de Lima²¹ (el valle de Cañete, Santa Inés, Santa Olalla, Magdalena), producen azúcar, maíz y panllevar, disponen de tiendas de distribución y venta, adjuntas al convento, que atraen a los vecinos. Sin embargo, también resulta interesante observar su estrategia de ocupación y organización del territorio adyacente a su establecimiento urbano inicial. Primero las casas y fincas colindantes, luego la manzana, en seguida casas en otras cuadras, aunque sin dejar de ser un foco de vida social local, barrial, en su lugar originario de implantación; con fiestas religiosas públicas regulares (que son singulares lugares de sociabilidad popular de antiguo régimen); con una cohorte de fieles y benefactores locales, cercanos físicamente; con una miriada de mendigos y pordioseros que dependen de la caridad del cdB y de las fundaciones creadas o notarialmente «instituidas» para ellos por particulares. Pero también es interesante el uso de las instalaciones del cdB, lo que se llama su *fábrica* (que se halla en continuo crecimiento), como un lugar de empleo para numerosos obreros, artesanos y mandaderos de su entorno (en reparaciones y mantenimiento del edificio del cdB o de sus fincas, en servicio doméstico, o como empleados individuales de los padres). Es decir, a la dimensión económica y espiritual de su presencia, se agrega entonces un componente *sociológico* en la dinámica de su implantación, en particular en la segunda mitad del siglo XVIII y en la primera del XIX. Así, aproximarse a la vida del cdB es aproximarse también a la sociología de su entorno, a sus relaciones de interdependencia social en construcción.

3. Y hay una tercera razón del interés por este convento durante el siglo XIX. Y es que el cdB va a experimentar concretamente el vaivén de la legislación desamortizadora y desvinculadora republicana; un vaivén que, como otros aspectos normativos de la institucionalidad del Perú del siglo XIX, quiere decir frecuentemente aprobación de

21 GRANDI, V.: *op cit.*, pp. 17-18, 28, 37-38, 55, 78.

una ley y su revocación ulterior casi inmediata. El cdB será objeto de dos supresiones y dos restablecimientos consecutivos, durante los años 1830 y 1840.²²

Como otros conventos y monasterios, el cdB sufrirá el despojo y la dilapidación temporal (y a veces definitiva) de una parte de su patrimonio, a favor del Estado peruano o de particulares designados por él, pero, igualmente, desarrollará estrategias de resistencia, disimulación y ocultación de propiedades (en las que se sospecha la participación de colaboradores particulares). El cdB asistirá también a la extinción progresiva de las *fundaciones* instituidas en el siglo XVIII y la de los *réditos y sus principales* correspondientes,²³ en un proceso de desamortización «silenciosa» o «natural». Pero el cdB será igualmente el teatro de la lenta introducción de nuevas formas («modernas») de valorización de su patrimonio urbano. Al lado de estos procesos, proseguirá también, al interior del cdB, la desagregación de la «vida común» reglamentaria, potenciada por la crisis interna de la orden, al mismo tiempo que experimentará las consecuencias de las políticas de secularización y de primado del individualismo sobre el comunitarismo, también en el campo del usufructo de la propiedad. Se producirá así una curiosa tensión al interior del cdB entre el poseer comunitariamente y el poseer individualmente. Finalmente, conviene recalcarlo, la comunidad de la Buenamuerte es, como otras órdenes, un observatorio local de las relaciones entre Iglesia y Estado, y de la tensión entre «antiguo régimen» y «modernidad», durante el siglo XIX. Es también en ese sentido que nos ha interesado su estudio.

Veamos ahora, luego de estos preámbulos, los resultados obtenidos en nuestro análisis.

3. PROPIEDAD URBANA DE LA BUENAMUERTE DURANTE EL SIGLO XIX

Hemos efectuado esta aproximación al patrimonio urbano del cdB gracias a la utilización de los datos reunidos en la *Colección Terán*, que se hallan depositados²⁴ en el Archivo General de la Nación. Dicho fondo se constituye de 187 volúmenes encuadernados, compuestos de extractos de protocolos notariales, con sus respectivos índices.²⁵

22 Desde agosto de 1829 hasta octubre de 1833; desde agosto de 1843 hasta junio de 1844. ARCHIVO ARZOBISPAL DE LIMA (en lo sucesivo A.A.L.): Convento de Nuestra Señora de la Buenamuerte (en lo sucesivo CNSB): IX: 89, 1830; X: 2, 1833-1840; X: 147, 1843-1846.

23 Conviene señalar que para este tipo de imposiciones, el término *principales* se mantiene en las escrituras notariales que hemos revisado, hasta más allá del segundo tercio del siglo XIX, en donde progresivamente deja su lugar a *capitales*; la propia literatura del período manifiesta reticencia para el uso del término *capitales*. Tal vez no sea una indicación sobre el empleo de vocabulario que convenga pasar por alto.

24 Para una descripción de la *Colección Terán*, ver también: «Archivo Terán», en *Revista del Archivo Nacional del Perú*, vol. XVII, II, julio-diciembre 1944, pp. 166-179.

25 Los documentos de esta colección pertenecían al notario Federico TERÁN. Fueron comprados por el Estado peruano el 16 de mayo de 1944 y confiados al Archivo General de la Nación. Dichos extractos de protocolos conciernen a operaciones efectuadas con propiedades urbanas y rurales en Lima y sus alrededores, entre finales del siglo XVII y finales del siglo XIX. En su momento, en 1898, permitieron levantar el primer catastro de Lima. Además de los extractos de protocolos, clasificados por notarios, existen volúmenes sobre bienes nacionales,

a) Formación de inventario

En base al examen de dicha documentación, reunida hasta 1898, año en que concluye el recuento efectuado por la *Colección*, hemos consignado un total de 36 emplazamientos, limeños y urbanos, relacionados por Federico Terán y colaboradores con el cdB. De ellos, 25 aparecen como posesiones efectivas de la comunidad.²⁶ Se trata generalmente de lugares de habitación, incluso *callejones de cuartos*,²⁷ e igualmente tiendas y *corralones*. La mayoría de dichos emplazamientos se sitúa en el entorno próximo del convento, tal como lo señaláramos anteriormente. De la misma manera, la mayoría de las propiedades urbanas del cdB, tal como se desprende de dicha documentación, ha sido objeto de *imposiciones y fundaciones* diversas, cuyo origen se remonta a mediados o a la segunda parte del siglo XVIII. La lista de las propiedades inventariadas es la siguiente:

El deterioro del patrimonio urbano de la Buenamuerte parece evidente, si comparamos este primer resultado con estimaciones efectuadas para épocas anteriores. El trabajo de Grandi evoca el «gran número de fincas» poseídas por el cdB, antes del establecimiento de la república:²⁸ 23 casas, nueve tiendas, una pulpería, tres callejones (con más de 460 alquileres mensuales). Gracias a otras fuentes,²⁹ hemos podido estimar en alrededor de 50 propiedades urbanas poseídas por la comunidad, luego de su primer restablecimiento en 1834: ocho casas, 25 casitas, dos *callejones de cuartos*, 12 tiendas y dos *pulperías*.

b) Metodología y límites del enfoque

Antes de volver con la documentación de la *Colección Terán* y comprender mejor el cuadro presentado, cabe precisar la metodología que hemos seguido para establecer el inventario de posesiones del cdB. Hemos trabajado de la siguiente manera:

sobre las propiedades de la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima, al lado de fondos de testamentos y documentos sobre las propiedades de los conventos de Santo Domingo y La Merced. La colección se compone además de 82 cuadernillos suplementarios que contienen también extractos de protocolos. No se sabe aún a ciencia cierta si su contenido ha sido efectivamente vertido a los volúmenes encuadernados.

- 26 Siete emplazamientos registran operaciones en las que participa, de una u otra forma, la comunidad, sin tener por el momento la certeza de que sean poseídos por el cdB. Hay finalmente cuatro emplazamientos adicionales sobre los que no disponemos aún de información que justifique la relación que Terán establece con el cdB. Ver cuadro 1.
- 27 El origen limeño de los *callejones de cuartos* queda aún por reconstituir de manera precisa, lo que permitiría explicar una parte de la historia de la Lima popular de los barrios coloniales. En este trabajo hemos podido detectar la transformación, a inicios del siglo XVIII, de antiguos *solares en callejones*, ocasionada por la falencia y la insolvencia de determinadas familias para hacer frente a obligaciones contraídas. Ver, por ejemplo: ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN (A.G.N.): Colección Terán (CT). Casa N° 111-115, *calle Ranchería de los Patos o Pampilla de los Leones*, 30v C (20/03/1767), 386 A (09/10/1781, 11 R (08/08/1783).
- 28 GRANDI, Virgilio: *op. cit.*, p. 138.
- 29 A.A.L.: CNSB, X: 6. *Plan y estado de las fincas de este Convento de la Buenamuerte*, 02/04/1834.

CUADRO 1. LISTA DE EMPLAZAMIENTOS DEL CDB

UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD*	REFERENCIAS EN LA COLECCIÓN TERÁN**
1) 90, Portada del Martinete (Amazonas 6a)	363 B, 417v A, 446v C, 242v I, 57 T, 250v J, 525v A, 162 E, 647v L.
2) 257-259, Calle Mercedarias (Ancash 10a)	481 F, 480v f, 148 H
3) 202-206, Calle Trinitarias (Ancash 7a)	480v L, 378 I, 198v N, 235v N
4) 73, 177, Calle Buenamuerte (Ancash 8a1)	208 B, 453v F, 80v N, 11v D, 276 H, 664 L, 12v W2, 47v W2.
5) 179-185, 185a-187, Calle Buenamuerte Ancash 8a2)	208 B, 112 E, 443 M, 199v N2.
6) 258, Calle Santa Clara (Ancash 9a)	57 T, 301 M, 199 N2
7) 28-42, Calle del General (Arequipa 2a)	418 J, 24v V2, 80v V2.
8) 176-184, Calle Bravo (Arica 7a)	46 G, 328v S, 21v N, 225 W.
9) 29-45, Calle Santa Liberata (Atahualpa 1a)	100 N, 357v I, 107 W, 137 W, 148v W.
10) 130-140, Calle de la Acequia (Caylloma 5a)	10v H, 10 H.
11) 1-5, Calle Rufas (Huanta 1 a1)	417v A, 525v A, 14v N
12) 43, Calle Rufas (Huanta 1*2)	346v G, 158v N
13) 22-22c, 24-34, 36-42, Calle Rufas (Huanta 1aCouv1)	65 F, 353v M, 372 M, 331v S, 415v G, 433v J, 445 J, 101 N.
14) 46, Calle Rufas (Huanta 1aCouv2)	22 T, 61 T, 199 N2, 285v N
15) 99-103, 113, Calle de las Cruces (Huanta 2a)	57v B, 376 G, 446v S, 189v H, 372v J, 377 J, 402v J, 82v W, 436v J.
16) 112, Calle Pejerrey (Jauja 2*)	n.d.
17) 52-54, Calle Mariquitas (Moquegua 3a)	162 E, 648 L, 287 H
18) 49-53, Calle Quemado (Moquegua 4a)	223 B, 89 E, 162 E, 231 W
19) 32, Calle Penitencia (Paruro 1a3)	53 T, 648 L
20) 3, 9, 41, 45, Calle Penitencia (Paruro 1a4)	655 L
21) 7, Calle Penitencia (Paruro 1*5)	328 N
22) 27-29, Calle Penitencia (Paruro 1*6)	77v C, 132v G, 133 G, 392 L, 363 M, 319 I, 649 L, 434v I, 469v J, 592v I,
23) 31-35a, Calle Penitencia (Paruro 1a7)	139 S, 275v H, 662 I
24) 37-47, Calle Penitencia (Paruro 1*8)	77v C, 390v F, 484 L, 335v N
25) 99-103, Calle Pajuelo (Paruro 3a)	n.d.
PROPIEDAD DEL CDB SIN CONFIRMAR	
1) 388, Calle San Salvador (Ancash 11a)	480v F, 193 H, 176v W,
2) 111-115, Calle Ranchería de los patos o Pampilla de los leones (Arequipa 6a)	30v C, 386 A, 11 R, 376v C, 118 I, 119 I, 564 L, 168v N, 169v N, 174 N, 176 N, 173v N, 37v V2.
3) 4 (6?), Calle los Sauces de Santa Clara (Jauja 1a)	362 B, 405 A, 109v N, 242 S, 798v A, 355v J
4) 181, Calle Zárate (Junin 4a)	42v J, 134v F, 288 C, 66 L, 163 G, 70 S, 345 T, 183v W, 7 v W2, 17 W2.
5) 76-79, Calle Huevo (Tacna 52)	42 C, 38 C, 337v C, 112v M, 18v S, 269v M, 247v H
6) 94-98, Calle Huevo (Tacna 5*3)	284v U, 196 I, 715 A, 272v S.
7) 164-164b, Calle Capón (Ucayali 7a)	44 P, 221v S, 48v Q, 307 M, 241v S, 103v W, 134 W, 153v W, 441 J, 168v W, 216 W, 225 W, 272 W, 304 W, 310 W, 35v V2, 14 H2.
SIN CONEXIÓN CON CDB, INCLUIDAS POR TERÁN	
1) 146-156, Calle Zamudio (Cusco 6a)	80v V2, 372v M, 308 I, 317 I, 433v I, 544v J, 558v L
2) 2-4m, Calle Penitencia (Paruro 1a1)	225v F, 399 B, 60 T, 21v E, 429v I, 430v I, 5 H2
3) 6-8, Calle Penitencia (Paruro 1a2)	238 C, 223 W, 286 W
4) 74-74a, Calle Huevo (Tacna 5a1)	44v C, 3C, 118 I, 550v I, 562v I
TOTAL: 36 EMPLAZAMIENTOS	

* El primero es el nombre antiguo de la calle; entre paréntesis hemos inscrito su nombre actual, que es el que utilizaremos en nuestras referencias ulteriores, y la cuadra en la que se sitúa el emplazamiento considerado

** Se trata, en cada caso, del número del folio y de la letra de clasificación del volumen de referencia.

- En primer lugar, hemos detectado en los índices de la *Colección*, los volúmenes N° 44-47, todas las referencias de sitios urbanos relacionados con la Buenamuerte. Su resultado concreto es la primera columna del cuadro anterior, es decir, el establecimiento de un inventario general de propiedades, que necesariamente está signado por el momento de la elaboración del catastro (última década del siglo XIX). Lo que significa que pueden existir emplazamientos que no hayamos señalado al haber perdido antes de esa fecha su nexo con el cdB. Se trata objetivamente de una primera limitación, derivada del uso de la documentación Terán, que repercute directamente sobre nuestro inventario de propiedades.

- En seguida, luego de haber establecido la lista de los extractos de protocolo para cada una de las propiedades consignadas (lo que aparece en la segunda columna del cuadro anterior), hemos consultado los volúmenes respectivos y anotado los elementos de cada operación descrita: fundaciones e imposiciones, donaciones, ventas enfitéuticas, locaciones, permutas, redenciones de principales, etc. A partir de este momento, los errores cometidos en la elaboración del índice por Terán y colaboradores se han convertido también en nuestros. De lo que ya pudimos darnos cuenta, al «encontrar vuelo» revisando los volúmenes, es que ciertas referencias no fueron tomadas por la *Colección*. Quedan seguramente muchas otras por corregir.

- La fase siguiente ha sido la reconstitución cronológica y lógica de las diferentes operaciones efectuadas sobre cada una de las propiedades. Se trataba en realidad de reconstruir su historia individual y de restituirle el encadenamiento sucesivo de cargas, obligaciones, transferencias y otras operaciones. Existen largos períodos de silencio, lo que atenta contra la inteligibilidad del proceso. Pero hay, simultáneamente, itinerarios de singular interés, en los que también se percibe, en filigrana, la evolución del comportamiento de la comunidad respecto a su patrimonio urbano. Lo explicitaremos en su momento.

Dado el carácter incompleto de la documentación, de la confusión que caracteriza el vocabulario y la práctica notarial, pero también por causa del carácter aún introductorio de nuestra investigación, nos ha sido imposible, por el momento, intentar una cuantificación de la muestra constituida; lo que sería indispensable para completar el enfoque. Por el momento no estamos en condiciones de responder, para el conjunto de la muestra, a interrogantes relacionadas con el área de los emplazamientos y a su relación con el área urbana total limeña, con la evolución global de los montos de los *principales* impuestos, con las sumas de dinero efectivamente pagadas (o su porcentaje) en las ventas enfitéuticas o con el ritmo de renovación de los contratos de locación y el aumento de los alquileres, ya en la segunda parte del siglo XIX.

Como lo sugerimos al comienzo de este artículo, nuestro interés se ha centrado en la comprensión de los orígenes y del uso del patrimonio urbano de la comunidad, en los mecanismos de funcionamiento de las diversas cargas que pesan sobre él, en la red de relaciones que establecen los padres de la *Buenamuerte* con sus acreedores y deudores, en la evolución específica de su patrimonio, desde el punto de vista de la

dispersión, y en la concentración de sus propiedades, en fin, en la forma cómo le afecta concretamente (y localmente) a dicho patrimonio la legislación desvinculadora y desamortizadora del Estado peruano.

c) *Primeros resultados*

He aquí algunas de las observaciones más importantes.

- En primer lugar, desde el punto de vista del origen de las propiedades urbanas del cdB.

La variada mecánica de las donaciones en favor del cdB, que es uno de los mecanismos que le permitieron iniciar y acrecentar su patrimonio, se manifiesta también en la subvaluación de las propiedades que la comunidad compra o en la transferencia de propiedades que reconocen una *fundación* pía a favor de la comunidad o sus preladados.³⁰

Por otro lado, según el procedimiento típico y fuera de las operaciones enfitéuticas, cuando el cdB compra fincas y sitios urbanos, desde el primer momento de su implantación (primera mitad del siglo XVIII), incorpora al mismo tiempo la obligación de pagar los censos de los *principales* que «reconocen» dichas propiedades.

Ocurre incluso que en la compra se crea, ante el mismo notario de la operación, nuevas *imposiciones* sobre la propiedad. Así, una parte del precio por pagar se transforma en *principal*, lo que le otorga al antiguo propietario (o a alguien que éste designe) el derecho de percibir una renta anual pagada por el cdB. A veces se trata también de *imposiciones* o fundaciones que deben producir réditos a favor de fiestas parroquiales o de santorales precisos.³¹

El efecto de dichas operaciones es un aumento de las cargas anuales del cdB (sus réditos), y al mismo tiempo un aumento del patrimonio *propietal amortizado* y una disminución del circulante que tendría que haber salido de las cajas del cdB.

Concentración de propiedad y renta en una institución eclesiástica y control (e incluso aumento de control) de la masa monetaria en circulación: es probable que estemos ante un mecanismo de funcionamiento y *regulación* económico de mediano plazo.

30 Las referencias que presentaremos en esta parte de nuestro trabajo sitúan, en primer lugar, con su nombre actual, la calle del emplazamiento considerado, siguiendo a continuación con el folio y el volumen de la *Colección Terán* de donde proviene la referencia, añadiendo entre paréntesis la fecha de la escritura notarial. Así, para este primer resultado, las referencias son las siguientes: **Archivo General de la Nación** (en lo sucesivo A.G.N.): Colección Terán (en lo sucesivo CT): Amazonas 6a, 242v J (29/12/1792), 57T (28/07/1767), 525v A (27/10/1814); Ancash 9a, 57 T (28/07/1767).

31 A.G.N.: CT: Amazonas 6a, 525v A (27/10/1814); Ancash 10a, 481 F (12/10/1822); Ancash 8a, 453v F (27/03/1788); Caylloma 5a, 10v H (24/05/1841), 02/07/1841); Huanta 1aCouv2, 22 T (20/02/1747); Junín 4a, 134v F (14/01/1739), 288 C (04/11/1763), 163 G (01/08/1855); Paruro 1a3, 53 T (17/02/1764).

• Algunos padres e incluso prelados de la comunidad (como ocurre con las otras instituciones) fueron nombrados albaceas, en particular, durante la primera mitad del siglo XVIII.³²

Se trata de una práctica relativamente extendida y que parece relacionarse tanto con la voluntad del testador de asegurar sus posibilidades de salvación eterna, como con la certeza de la pericia gestiona de los eclesiásticos designados. Los prelados de la comunidad aprovecharon dicha nominación para crear rentas anuales a favor del cdB, cargadas a la masa de bienes recibida, o a veces para entrar directamente en posesión de determinadas fracciones de los legados, no siempre como poseedores colectivos.³³

Por otro lado, algunos padres o prelados del cdB, estén o no relacionados con la propiedad que sufre una determinada carga, se transforman en beneficiarios individuales de los réditos producidos por *imposiciones* o *fundaciones* efectuadas sobre dicha propiedad, luego de la muerte del beneficiario inicial o de su sucesor inmediato.³⁴

La escritura de creación puede incluso estipularlo así. Lo mismo ocurre con el patronato de capellanías de misas u otras *fundaciones*, que pasa a ser ejercido por dichos padres o prelados, con las ventajas que de ello se derivan.³⁵

Estos hechos han provocado frecuentemente –en particular durante la segunda mitad del siglo XIX– conflictos, incluso judiciales, entre los antiguos prelados del cdB, que reivindicaban un usufructo individual, y las nuevas autoridades de la comunidad, que lo reclamaban para ella en su conjunto.³⁶

• Aun cuando por el momento no dispongamos de los elementos que nos permitan cuantificarlo, es necesario precisar que durante las supresiones del cdB, en particular durante la primera, las autoridades gubernamentales adoptaron diferentes medidas, que perjudicaron el patrimonio y las rentas de la comunidad.

A la percepción estatal de alquileres y cánones enfitéuticos, transferida a favor de las tesorerías departamentales o de la Dirección de Consolidación, a veces con la decisión unilateral de disminuir el monto de las sumas pagadas,³⁷ se puede agregar el establecimiento de contratos de venta enfitéutica, firmados ante notario, en los que la institución gubernamental aparece como poseedora efectiva de la propiedad objeto del contrato.³⁸ En otros momentos, es la cesión directa, pura y simple de rentas y censos percibidos por el cdB en favor de particulares o la transmisión de derechos de capellanías u otras *imposiciones* al Estado, o a favor de entidades paraestatales, cuan-

32 A.G.N.: CT: Arequipa 6a, 30v C (20/03/1767, 386 A (09/10/1781); Tacna 5a2, 112v M (03/10/1804).

33 *Ibidem*.

34 A.G.N.: CT: Ancash 11a, 193 H (06/10/1879); Huanta laCouvl, 65 F (31/10/1710).

35 A.G.N.: CT: Huanta laCouvl, 65 F (31/10/1710); Tacna 5a2, 269v M (09/05/1853); Ucayali 7a, 48v Q y 221 v S (30/04/1748); Arequipa 6a, 386 A (09/10/1781), 416 A (04/10/1783), 11 R (08/08/1783).

36 A.G.N.: CT: Tacna 5a2, 269v M (09/05/1853).

37 A.G.N.: CT: Ancash 8a1, 80v N (04/06/1828), 111v D (12/10/1841), 593v A (06/09/1847).

38 A.G.N.: CT: Ancash 8a1, 111v D (12/10/1841), 593v A (06/09/1847); Junín 4a, 345 T (16/05/1848), 70 S (16/01/1856).

do no de particulares.³⁹ Es posible pensar que tales operaciones, ejecutadas por la autoridad pública, lograran desbaratar parcialmente cierta estrategia de preservación de propiedades desplegada por la comunidad, con la ayuda de allegados y benefactores particulares.⁴⁰

Algunas de estas propiedades, más raramente en el caso de los *principales* y réditos dispuestos, revirtieron al cdB luego de sus dos restablecimientos, a veces sobrecargadas con nuevas obligaciones y rentas anuales por pagar. Otras fueron objeto de demanda judicial por parte del cdB.⁴¹

En todo este proceso, más que de desamortización, es posible hablar de expropiación irregular y de transferencia de usufructo por decisión de la autoridad pública, sin observarse una voluntad determinada de liquidar ni el «régimen de propiedad» vigente, ni su lógica de funcionamiento.⁴² Es probable que dicha caracterización pueda ser aplicada, a mediano plazo, a la actitud del Estado peruano frente a la problemática del «antiguo régimen» *propietal*, particularmente ante la propiedad eclesiástica,⁴³ al margen de las coyunturas de ofensiva liberal.

• La extensión de la locación como práctica de valorización de la propiedad urbana, muy a menudo (aunque no definitivamente) a expensas de la venta enfitéutica, parece confirmarse desde fines de los años sesenta del siglo XIX, probablemente ligada al dinamismo simultáneo de la demanda urbana, medido por el número importante de cesiones y transferencias, atestiguado por las operaciones que efectúa el cdB.

Conviene advertir respecto a la confusión en el vocabulario notarial empleado, en el que «arrendamiento» no siempre corresponde a una locación. Puede que no solo sea una confusión semántica, sino que refleje la propia dificultad generada por el paso vacilante de una práctica hacia la otra. Es evidente, sin embargo, que se asiste, a lo largo de los años setenta, a una acentuación de la tendencia de renovar los contratos antes de su expiración efectiva, con modificación de los alquileres pactados.⁴⁴

39 A.G.N.: CT: Atahualpa la (la «casa» *Santa Liberata*, en el barrio de *Abajo del Puente*), 10 N (15/10/1835), 375v I (28/03/1877); Tacna 5a2 (cesión de propiedad a la Universidad de San Marcos), 247v H (22/03/1887).

40 A.G.N.: CT: Ancash 8a1, 111v D (12/10/1841), 593v A (06/09/1847).

41 A.G.N.: CT: Andahuaylas 2a, 24v V2 (07/06/1893), 80v V2 (22/01/1902).

42 Es a veces toda la coherencia económica de la supresión de conventos y monasterios, efectuada por la autoridad pública, la que aparece imperceptible. Las indicaciones sobre el «estado de abandono» de los conventos supresos son numerosas. A.A.L.: CNSB, IX: 89, 1830.

43 Se puede hablar incluso de operaciones en las que el propio estado republicano «reamortiza» propiedades a favor de ciertos conventos (o sus capellanes designados). Por ejemplo, el 07/08/1832, cuando efectúa una operación de dicha naturaleza con principales que habían pertenecido al Tribunal de la Inquisición, a favor del capellán del convento supreso de Santo Domingo de Chíncha Baja (Ica). A.A.L.: CNSB, XII: 3, 15/06/1855.

44 A.G.N.: CT: Huanta laCovul (operaciones efectuadas son las instalaciones mismas del convento), 353v M (15/06/1859), 372 M (21/10/1862), 331v S (03/07/1873), 415v G (03/02/1879), 433v J (24/08/1886), 445 J (21/06/1888), 101 Ñ (04/10/1842); Ancash 7a, 480v L (30/05/1871), 378 I (04/12/1877), 198v N (18/09/1885), 235v Ñ (27/03/1897); Moquegua 4a, 89 E (17/04/1869), 162 E (27/06/1874), 231 W (12/08/1890).

Por otro lado, durante los años ochenta (y ya desde fines de los setenta) se observa la firma de contratos de locación con alquileres progresivos, que se reajustan automáticamente cada tres o cuatro años, aplicados tanto a lugares de habitación como a tiendas y *pulperías*.⁴⁵ Se nota igualmente en dichos contratos el tránsito monetario y los desastres financieros, que tiene a la guerra del Pacífico como el telón de fondo. Luego del cambio del peso por el sol, que se generaliza durante los años setenta, se puede registrar el tránsito de los soles billetes, que serán finalmente repudiados, a los soles de plata metálica, valor de refugio en un período de inflación acelerada. Se puede incluso observar la firma de contratos en libras esterlinas, desde 1880, así como transacciones desafortunadas que, antes de 1888, conducen a la expropiación y transferencia patrimoniales, particularmente cuando, a la víspera de la desvalorización del billete bancario transformado en fiscal, se producen operaciones de venta inmobiliaria,⁴⁶ pagadas en billetes.

- Durante este período, el cdB parece utilizar alternativa y pragmáticamente tanto la venta enfiteútica como el alquiler.⁴⁷

Así, podríamos afirmar que en ciertas ocasiones, el cdB aparece como un agente «moderno», favorable a la unificación de los dos dominios de la propiedad, el *útil* y el directo, herencia del antiguo régimen, y su tránsito (más o menos acelerado) hacia la práctica del arrendamiento, con redefinición periódica del monto del alquiler impuesto. Esta negociación y renegociación de alquileres es, desde luego, un factor importantísimo en los momentos de inflación a los que nos hemos referido anteriormente. Pero aparte del fenómeno inflacionario y monetario, el cdB parece más bien adaptarse, en su comportamiento práctico, a unas condiciones inmobiliarias en las que, por diversas razones, aumenta la demanda urbana.

En otros momentos, el fenómeno no se produce y el cdB parece optar, a veces apelando a pleitos y procesos judiciales, por las formas antiguas de posesión, usufructo y transferencia. Podemos decir entonces que la comunidad de la *Buenamuerte* se nos presenta, en particular en la segunda mitad del XIX, en pleno aprendizaje de pragmatismo, ante la penetración de la «modernidad». Es probable que lo mismo ocurra con el resto de las órdenes religiosas y sus propiedades, lo que sería ya una indicación importante.

Otro elemento que conviene poner de relieve en la práctica específica del cdB, se relaciona con las modalidades del arrendamiento y sus beneficiarios. La locación de determinadas propiedades de la comunidad, así como la fijación del alquiler, aparecen

45 A.G.N.: CT: Ancash 8a1, 276 H (09/07/1889), 664 L (07/06/1890); Ancash 8a2, 112 E (08/10/1870), 443 M (02/08/1877), 199v N2 (06/11/1885).

46 A.G.N.: CT: Huanta 2a, 372v J (22/06/1880), 377 J (24/11/1880), 402v J (12/04/1881), 82v W (23/05/1882), 436v J (26/11/1886); Paruro 1a3, 648 L (22/09/1887); Paruro 1a4, 655 L (16/11/1888). Sobre el repudio del billete fiscal ver LUNA, Pablo F.: «1888: el rechazo definitivo del billete fiscal» en *La urgencia del cambio*, Lima, CIUP, 1988, pp. 115-122.

47 A.G.N.: CT: Huanta 1aCouv1, 415v G (03/02/1879), 433v J (24/08/1886), 445 J (21/06/1888); Huanta 1aCouv2, 199 N2 (26/09/1885), 285v Ñ (22/06/1898); Huanta 2a, (el callejón Quintana), 376 G (06/04/1877), 189v H (10/06/1879), 446v S (03/05/1880) 372v J (22/06/1880), 377 J (24/11/1880), 402v J (12/04/1881), 436v J (26/11/1886).

frecuentemente ligadas a operaciones de crédito (préstamos a favor del cdB) efectuadas anteriormente con los beneficiarios del contrato. Incluso en algunas operaciones se da el caso de que los alquileres practicados compensan los intereses que se derivan de tales operaciones de crédito. Otras veces se trata, y no es menos importante, de compensar, de manera total o parcial, los réditos de imposiciones que el cdB ha dejado de pagar desde hace mucho tiempo. Se trata de «compensaciones» que se producen durante el siglo XIX, por deudas que fueron contraídas en décadas anteriores.⁴⁸

Conviene resaltar también que, aún a fines del siglo XIX y comienzos del XX, el cdB continúa pagando réditos anuales procedentes de capellanías laicales «reconocidas» por sus propiedades situadas en el entorno del convento.⁴⁹

- Durante el estudio de la evolución del patrimonio urbano del cdB, hemos podido detectar la existencia de ciertas propiedades que, poseídas o no por la comunidad, presentan un itinerario peculiar, durante el siglo XIX.

Luego de haber formado parte, durante el siglo XVIII, de alguna masa de bienes, de herencias o testamentos, y de haberse desprendido de ellas, por diversas razones (conflictos de familia, liquidación por insolvencia, etc.) la unidad *propietal* individualizada experimenta a su vez, ya en el siglo XIX, un fraccionamiento en su existencia, generado por la venta, por división entre los miembros del grupo familiar que la recibió o por el pago de deudas. Antes de asistir a una nueva reconcentración, hacia fines de siglo, promovida por un nuevo propietario, que puede o no ser allegado de la familia poseedora anteriormente.⁵⁰

Aunque el calendario no sea el mismo para cada una de las propiedades en las que hemos detectado tal itinerario, lo específico es que este tránsito significa también el paso de la posesión familiar de la unidad *propietal* a una propiedad individual (personal), para la que el nuevo propietario ha procedido también a su «perfeccionamiento». Es decir, a la redención, en la Dirección de Crédito Público, de las cargas que pesaban sobre ella, según las condiciones establecidas, y a la unificación de *dominios*. Se trata de un itinerario «ejemplar» que, por el momento, estamos incapacitados de calificar de «típico».

- Finalmente, aunque no se desprenda directamente de los datos de la *Colección Terán*, podríamos indicar que un gran número de contratos notariales por ventas enfiteúticas o alquiler de casas consignan, ya al promediar el siglo, varias cláusulas que exigen reparaciones en la *fábrica* de las fincas objeto de contrato, que el enfiteuta o el locatario deben efectuar.

48 A.G.N.: CT: Ancash 9a, 199 N2 (09/10/1885); Arica 7a, 21v Ñ (24/08/1887); Paruro 1a6, 319 I (10/11/1875), 649 L (27/10/1887), 434v I (24/07/1879), 469v J (03/10/1890), 592v I (05/05/1891).

49 A.G.N.: CT: Ancash 8a1, 12v W2 (13/07/1901), 47v W2 (12/02/1903); Huanta 1a2, 158v Ñ (02/08/1894).

50 A.G.N.: CT: Arequipa 6a, 118 I (07/10/1850), 119 I (27/07/1852), 564 L (04/09/1877), 168v N (06/09/1890), 174 N (29/09/1891), 176 N (17/08/1891), 37v V2 (13/11/1895); Junín 4a, 345 T (16/05/1848), 163 G (01/08/1855), 70 S (16/01/1856), 183v W (25/09/1888), 7v W2 (15/05/1901), 17 W2 (03/10/1901).

A veces se trata de la reconstrucción de partes de la finca, de su entrada o su entorno o instalaciones inmediatas. Dichas mejoras, dicen los contratos, quedarán incorporadas al patrimonio del cdB, luego de la expiración de los plazos previstos.⁵¹

Se trata entonces, en primer lugar, de un *crecimiento del valor patrimonial* del convento en su puesta en usufructo, financiado por el enfiteuta o el locatario, y, en segundo lugar, de un modo de *mantenimiento de las fincas urbanas* que precede a la intervención municipal, que solo se generalizará a fines del siglo, o a la de las compañías urbanizadoras, que entrarán verdaderamente a tallar después de la guerra del Pacífico. Es probable también que ambos procesos correspondan a la evolución del comportamiento de otras órdenes religiosas en el momento de valorizar su patrimonio.

4. NOTA FINAL

Al acercarnos, desde un observatorio local, a las problemáticas globales de desvinculación y desamortización en Perú, y de transformación de la propiedad urbana limeña, durante el siglo XIX, hemos obtenido algunos resultados que son nuevas interrogantes para trabajos ulteriores. Sobre el papel regulador desempeñado por la institución religiosa católica en la vida económica urbana (¿solamente?) que se prolonga ostensiblemente más allá de las primeras décadas de la república. Con respecto a la estrategia desplegada por las órdenes religiosas, para asegurarse fuentes de rentas a mediano plazo, y el conflicto entre la posesión y el usufructo individuales y comunitarios, que el progreso de la secularización agudiza paulatinamente.

Sobre la vacilación casi estructural y la incoherencia del Estado republicano y el personal político decimonónico, confrontados por el momento en la tarea de «liberar» la propiedad. Comparadas con el pragmatismo con el que, en el otro campo, las órdenes y la Iglesia Católica parecen haber enfrentado la lenta penetración de la «modernidad», tanto en lo que se refiere a oportunidades para consolidar su fuerza patrimonial, aunque sea a expensas de enfiteutas y locatarios, como en lo que se relaciona con la erosión efectiva de su influencia moral y material, que tratan de limitar y contrarrestar.

Y, sin embargo, considerando algunos itinerarios *propietales* específicos, sorprenden a veces la limpidez y la eficacia con las que la legislación republicana, al ser puntualmente aplicada, parece completar la evolución tendiente a «desesclavizar» y perfeccionar definitivamente el *dominio* de dichas propiedades, antes de ponerlas en circulación. Lo que replantea una vez más el problema de la naturaleza social y la presunta generalidad de la legislación peruana del siglo XIX. Estamos indiscutiblemente ante unos procesos cuya complejidad excluye cualquier conclusión apresurada.

51 A.A.L.: CNSB, XII: 3. Razón circunstanciada de las rentas del Convento de la Buenamuerte, modo en que se recaudan, inversión de fondos y obligación de misas, con datos de fundación, razón de religiosos y constitución de seglares. Lima, 15/06/1855.