

# LOS CONVENTOS DE LAS PALMAS: PROPIEDAD Y RENTA URBANA DURANTE EL SEISCIENTOS

*Pedro C. Quintana Andrés*

## INTRODUCCIÓN

De todos es conocido el peso social, ideológico y religioso alcanzado por las diversas órdenes de regulares entre el común del pueblo durante la etapa del Antiguo Régimen en la Península Ibérica, sobre todo en el reino de Castilla y, en concreto, en áreas tan destacadas por su extensión, riquezas y densidad de población como Andalucía o Galicia.<sup>1</sup> A estas ascendencias se unía el poder económico ejercido por su progresiva concentración de propiedades muebles, inmuebles y rentas hasta bien entrado el Setecientos, fase en la cual se comienza a ejercer una clara estrategia de control y reducción de las rentas de los regulares por la Corona y una caída de los ingresos obtenidos por las aportaciones populares a causa de la creciente laicización. La gestación de este patrimonio económico por el clero regular arrancó desde los inicios de la fase medieval, aunque en España experimentó un proceso de especial desarrollo en los albores del período moderno.

El fundamento del crecimiento de los ingresos y la multiplicación de bienes de las órdenes religiosas durante la Modernidad estaban unidos a la posibilidad de amortizar sus bienes, situación jurídica que les permitía salvaguardar ante cualquier circunstancia la titularidad de sus propiedades, pudiendo sólo enajenar de forma definitiva algunas de ellas bajo permiso expreso y causa justificada, entregándose el usufructo obtenido a censo enfiteutico o reservativo. Además, los religiosos conventuales, *grosso modo*, no abonaban impuestos por las rentas obtenidas de sus propiedades o de los ingresos recibidos de sus actividades mercantiles, mientras que de otras sí lo hacían, aunque estaban claramente beneficiados en su consumo y comercio frente al resto de la población (tabaco, chocolate). El otro gran factor diferenciador de la economía de la iglesia fue el considerable peso alcanzado por las aportaciones de los fieles, ya fuera a través de donaciones, limosnas o mediante múltiples fundaciones de carácter pío.

Los conventos masculinos y femeninos se convirtieron en los grandes beneficiados en la captación de una notable fracción de este capital vertido por la población para asegurarse la vida futura, en un su intento de buscar la ostentación de su linaje o en el deseo de *hacerse alguien* entre sus paisanos.

Los conventos masculinos fueron dotados con propiedades inmuebles y fundaciones pías destinadas a espiritualizarse en recordar las memorias de difuntos, de celebraciones festivas o de los gastos en procesiones.

En cambio, las órdenes femeninas se vieron agraciadas con bienes de origen agrario y urbano, además de un notable número de rentas en numerario –censos monetarios, foros, legados– como dotación a las religiosas ingresadas.<sup>2</sup> A estas rentas comunes se unieron otras de evidente repercusión socioeconómica en el ámbito local, regional e, incluso, nacional, además de la arrogación de ciertas prerrogativas caso de las progresivas acumulaciones de

juros, el ejercicio del papeles de censualistas privados o públicos, la de administradores de la justicia en los territorios de abadengo o la de gestores de las rentas generales (eclesiásticas, reales, señoriales) allí donde las leyes se lo reconocían. Finalmente, el otro gran aspecto diferenciador estaba en su jurisdicción específica al estar sometidos los frailes a las leyes particulares establecidas para sus respectivas órdenes, salvo los delitos relacionados con la fe, al depender directamente de los tribunales del Santo Oficio. Los citados méritos económicos y sociales, además de su evidente ascendencia ideológica, fueron acicates de extraordinario peso como para convertir a las órdenes de los regulares en atractivas instituciones de refugio y acomodo de segundones y fémimas de las principales casas nobiliarias y de los grupos económicos predominantes en cada localidad o región, siendo habitual que algunas de las grandes casas aristocráticas fundaran o fueran patronos de conventos en el ámbito local o provincial. En Canarias las órdenes religiosas tenían como patronos generales a destacados miembros de la nobleza del Archipiélago, como lo eran los marqueses de Villanueva del Prado, patronos generales de la provincia de Santa Clara de Montefalco, orden de los agustinos, titulares de ésta desde 1659; el patrón de la provincia de Nuestra Señora de Candelaria, orden de predicadores, fue don Juan Bautista de Ponte Fonte y Pagés, señor de Adeje, en cuya casa recaería con posterioridad el condado de La Gomera, primero de su familia en ostentar el título.<sup>3</sup> Las órdenes monacales, mendicantes o los clérigos regulares, como los jesuitas o escolapios, tuvieron determinadas tareas, disposiciones y obligaciones asignadas a sus reglas internas por las normativas aprobadas donde, entre otras, sobresalía la pérdida de la propiedad individual a favor de la colectividad, disfrutando los miembros de cada convento de los ingresos generados por su patrimonio y rentas, o la obligatoriedad del trabajo a favor del común.

El amplio poder extraordinario disfrutado por los diversos grupos de regulares, pese a las numerosas críticas recibidas por una parte de la intelectualidad y de los sectores políticos, en especial desde mediados del Setecientos, tuvo un gran arraigo en la mayoría de las áreas de implantación a causa de las querencias de la piedad popular, de la vivencia cotidiana de una religiosidad interrelacionada con todos los aspectos de la vida, la propia inquietud generada por el interés de crecer espiritualmente o la posibilidad de recurrir a ellos en momentos de especial trascendencia para el común, todo lo cual se erigieron en ideas de una relevancia tan considerable entre la población que dejaban en un segundo término el creciente enriquecimiento de las órdenes religiosas en perjuicio del resto del vecindario. La fe y la salvación, la ostentación y el poder fueron factores muy unidos a la multiplicación de los conventos y de sus rentas, aunque su posición sociopolítica no estuvo exenta de críticas, resistencias y conflictos propiciados desde ciertos sectores sociales,<sup>4</sup> aún más intensas desde el segundo tercio del siglo XVIII cuando comienza a generarse una clara tendencia a la laicización e, incluso, aptitudes anticlericales en el seno de la población cuyos resultados más inmediatos se plasmaron en los balbucesos desamortizadores de finales de la citada centuria y en las resoluciones de las Cortes gaditanas.

En todo caso, los conventos masculinos y femeninos si bien tuvieron un objetivo común, disfrutar del máximo número de rentas y extender su captación a lo largo y ancho del territorio circundante, no parece que siguieran una única estrategia para conseguirlo, pues éstas son variadas y muy elaboradas, aunque su resultado final dependería del nivel de convivencia existente entre cada una de las instituciones monacales presente en ese espacio rural o urbano y la capacidad de estructurar los mecanismos de centralización de rentas. La búsqueda de la rentabilidad, de la adecuada gestión de las propiedades y el siempre deseado interés por homogenizar los patrimonios, inclusive a costa de intercambiar unas rentas por otras, fueron objetivos habituales de los miembros de estos cenobios como medio de

optimizar sus ingresos y agilizar su gestión. La definición de las estrategias y objetivos se modifican en cada área y etapa temporal en función del lugar de ubicación, de la evolución económica o de los procesos ideológicos adaptándose en unas fases, caso de los albores de la Modernidad, ya intentando apoyar a ciertos sectores sociopolíticos, tal como sucedió en el período de crisis del Antiguo Régimen.

Por tanto, el estudio de los patrimonios conventuales se muestra como un elemento fundamental para entender una sustancial fracción de la evolución económica del Antiguo Régimen, no tanto por el volumen de las propiedades gestionadas –inferior al 10% de los totales provinciales– o al número de regulares masculinos y femeninos ingresados en las respectivas órdenes –sobre el 1% de la población– sino, fundamentalmente, por la calidad de los bienes acumulados y su elevada rentabilidad, así como por las características de los contratos de explotación de dichas propiedades. La tenencia de la tierra, como principal capital y bien productivo durante el período estudiado, fue el elemento básico en el cual se fundamentaron una sustancial fracción de los ingresos de los cenobios, sobre todo de los ubicados en las comarcas agrícolas con amplia capacidad de desarrollo (La Orotava, Agüimes, Tacoronte, Telde). Las rentas propiciadas por los devengos de préstamos consignativos, imposiciones perpetuas y juros fueron otras aportaciones a los fondos monacales de vital importancia para el sostenimiento de dichas instituciones, al igual que sucedió con los inmuebles urbanos, bienes dotales o de gestión directa predominantes entre las propiedades de los conventos arraigados dentro del ámbito de la ciudad.

En este último caso, los cenobios se vieron beneficiados de repartos efectuados por las instituciones civiles de solares, viviendas y huertas cercanas a sus edificios principales, además de ser gran parte de sus donantes integrantes de la oligarquía local, del artesanado y de los grupos integrados por los pequeños propietarios urbanos. La mayoría de los conventos urbanos basarán sus ingresos en las citadas propiedades, localizadas en los alrededores del edificio principal del monasterio, mientras sus incursiones en el mundo rural –salvo las propiedades obtenidas mediante legados– se limitarán al préstamo de dinero a interés, a la obtención de inmuebles tras incautaciones por impagos, a la adquisición de tierras cuya producción fuera destinada al consumo de la colectividad monacal o a la acumulación de parcelas y agua como medio de asegurar los mínimos ingresos necesarios para la celebración de mandas pías, procesiones, etc.

#### LOS CONVENTOS DE LAS PALMAS Y LA PROPIEDAD URBANA: UNA APROXIMACIÓN

La vida evangelizadora y conventual en Canarias se encuentra unida al proceso de redescubrimiento y colonización del Archipiélago comenzados en el Trescientos, iniciándose posiblemente en ese momento los primeros contactos pacíficos con los aborígenes a través del probable arribo a las islas de frailes de origen mallorquín cuya misión primigenia sería predicar el Evangelio entre los habitantes prehispánicos. La orden franciscana fue la primera en fundar un convento en Canarias, que tuvo su inicial sede en Betancuria a principios del siglo xv. En Gran Canaria los mendicantes fueron también pioneros en la construcción del primigenio cenobio de la isla, localizado en la ciudad de Las Palmas casi desde el final de la conquista, en torno a 1480, al que se unió un segundo erigido por los dominicos en 1522.<sup>5</sup> A ambos se sumaron durante el Quinientos el de las religiosas bernardas, aprobado en 1582 aunque finalizado en su construcción en 1592, mientras en la siguiente centuria el volumen de fundaciones de monasterios en la ciudad se incrementó, pese a la oposición de instituciones como el propio Cabildo Catedral, el cual veía amenazada seriamente sus ingresos por mandas pías o funerales.<sup>6</sup>

En el Seiscientos la riqueza generada en las Islas fomentada por la producción vitivinícola, en especial en Tenerife y La Palma, y el incremento del policultivo de abastecimiento al mercado interno, tal como sucedió en Gran Canaria, propiciaron la consolidación de un grupo de poder cuyas rentas se nutrirán del capital generado en el ámbito agrario/mercantil y en el sostenimiento del statu quo favorable a sus intereses. La tácita connivencia de intereses entre el sector social preponderante y las instituciones eclesiásticas regulares queda patente en la proliferación de cenobios de diversa categoría fundados en Canarias durante esta centuria, así como del elevado número de aportaciones de toda índole recibidas por los erigidos en esos años y por los establecidos en el Quinientos. La necesidad de sostener el orden imperante, de fomentar una ideología acorde con los intereses de la minoría dominante, de afianzar entre la población una mentalidad pietista y ahondar en un proceso teleológico en donde lo espiritual se impusiera a lo terrenal, se convirtieron en algunos de los factores básicos de una estrategia de supervivencia de un sector de poderosos no exenta de búsqueda de la ostentación, del predominio grupal o la intención de *hacerse alguien*, conceptos básicos de la pujante mentalidad barroca.

El Siglo de Oro de la economía regional se plasmó en Gran Canaria, entre otros aspectos, en el surgimiento de nuevos conventos en los núcleos rurales insulares más destacados y en la ciudad, donde se llega a duplicar su número. En 1612 se fundó en Telde por su vecindario un convento franciscano con el título de Nuestra Señora de la Antigua, el cual se unía a otro de la misma orden mendicante erigido en Gáldar en 1520, además del citado de Las Palmas; en 1613 se construía en el pago de Firgas el convento de San Juan de Ortega, de la orden dominica, de escasa entidad a causa de sus reducidas dotaciones, el mínimo vecindario establecido en el lugar y las raquílicas rentas obtenidas; y en 1643, gracias a las rentas legadas por el obispo Cristóbal de la Cámara y Murga, se fundaba el monasterio de las bernardas descalzas de San Ildefonso, cercano a la sede de la Catedral y bajo la jurisdicción del Cabildo eclesiástico. En la segunda parte de la centuria se establecieron en Las Palmas los conventos de la Vera Cruz, de la orden agustina, fundado en 1664, y el de San Bernardino de Sena, de la orden de Santa Clara, también creado en 1664, ambos con una capacidad económica limitada si se compara con los erigidos en el Quinientos. En otros casos, las intenciones de los fundadores quedaron diluidas ante la negativa de algunas instituciones religiosas, como ya se ha citado, en las crisis económicas particulares o colectivas de los patrimonios, en la falta de alicientes para la construcción o el cambio de estrategia de los promotores. Uno de ellos fue el frustrado intento de erección de un convento de la orden dominica en Moya, de cual se realizó su acta de fundación el 30 de mayo de 1612, día en el que el regidor Gil de Quesada dotaba al frustrado proyecto con la obligación de estar bajo la potestad del monasterio de San Pedro Mártir de Las Palmas, matriz de la orden dominica en la isla. Finalmente, dicha posibilidad de crear un nuevo cenobio en el norte de la isla desapareció ante los problemas de variada índole acontecidos al regidor.<sup>7</sup>

La multiplicación de cenobios registrados en el Seiscientos en Gran Canaria fue el proceso final del asentamiento de las diversas órdenes de regulares en el ámbito insular, un esfuerzo que culminará con la implantación de los jesuitas a finales del período estudiado. En todo caso, los nuevos conventos se emplazaron en los núcleos insulares donde en ese momento se registraba una cierta pujanza económica, mientras los creados tiempo atrás y situados en áreas de pleno desarrollo experimentaron un notable incremento en sus dimensiones, rentas y ornamentos gracias a las aportaciones efectuadas por el vecindario o las instituciones locales. Este potencial crecimiento económico y físico de los conventos de Las Palmas se vio truncado de forma clara a causa de los trágicos acontecimientos generados por la invasión neerlandesa de la ciudad en el verano de 1599. Los atacantes efectuaron un sistemático saqueo de la urbe y

una selectiva destrucción de algunos de sus edificios emblemáticos, entre los que se contaban las ermitas, las casas de mayor relevancia urbana y los propios conventos. Los tres existentes en ese momento en la ciudad –San Francisco, San Pedro Mártir y San Bernardo– fueron asolados totalmente, debiendo recurrir durante años para su reconstrucción a la ayuda de fondos procedentes de las arcas de los monarcas, de las aportaciones percibidas mediante limosnas de los vecinos y a dirigir sus propias rentas, la mayoría reducidas al mínimo tras perder una sustancial fracción de sus propiedades, a la reconstrucción de sus antiguas sedes. La citada penuria hipotecó durante el primer tercio de la centuria los fondos conventuales, impidiendo un proceso de expansión en la gestión y la captación de rentas, en la estructuración del entorno urbano o en la inversión en construcciones de cierta calidad (retablos, ampliaciones de los edificios de culto, adquisición de ornamentos) parecido al establecido en otras áreas del Archipiélago. Es decir, coactó un proceso de mayor crecimiento en ostentación y crecimiento de su predominio urbano.<sup>8</sup> Al unísono, la situación supuso una drástica caída del peso socioeconómico de las instituciones en la ayuda a los necesitados –multiplicados tras la invasión–, la reducción en la asistencia espiritual o la colaboración en el socorro de las víctimas de la peste declarada en la ciudad durante el primer quinquenio de la centuria, todo lo cual repercutió en una clara disminución de las limosnas y legados. Sin los acontecimientos de 1599 los conventos de Las Palmas hubieran aumentado el poder jerárquico respecto a otras instituciones, su presencia en la vida cotidiana de los vecinos de Gran Canaria o en la estructuración de las redes clientelares. Todo ello repercutió negativamente en la consolidación y aumento del patrimonio de los regulares, faltos de rentas sustanciosas emanadas por el agro insular, aumentando aún más la precariedad de su posición frente a la actuación de otras instituciones, caso del Cabildo Catedral o el obispo, que lograron imponerse como alternativas ideológica, económica y sociopolítica de gran validez ante la población, minorando el poder social ejercido por los frailes, papel que no logran eludir durante toda la fase de nuestro estudio.

En Las Palmas dichos factores se van a convertir en elementos de notable repercusión en las relaciones de los regulares con las diversas instituciones presente en la urbe y con el propio vecindario durante el Seiscientos pues, si bien aumenta el número de conventos, no parece que éstos hubieran desequilibrado la capacidad socioideológica y económica de otras instituciones religiosas entre la población, situación contraria a la registrada en el citado período en ciudades como La Laguna, La Orotava o Santa Cruz de La Palma.<sup>9</sup> También otros conventos de Gran Canaria vieron comprometidas sus rentas durante los inicios del Seiscientos, caso del franciscano de Gáldar a causa de la destrucción tras un incendio a principios de la centuria de buena parte del edificio monacal, recuperando la normalidad tras largo tiempo ante la carencia de ingresos regulares, limitadas limosnas y registrarse un grave proceso económico recesivo entre los habitantes de Gáldar y Agaete. Las fluctuaciones económicas y los acontecimientos sociopolíticos fueron elementos de evidente repercusión en el crecimiento-recesión de las comunidades religiosas de Las Palmas durante el Seiscientos, al contrario del deterioro de su posición generada por factores de rango ideológico-políticos de notable incidencia durante la siguiente centuria.

Un elemento fundamental para el estudio de la citada dinámica es la evolución y gestión de las propiedades muebles, inmuebles y rentas de los respectivos cenobios, aunque éstas no son por sí explicativas de todo un proceso más complejo inmerso dentro de un contexto social amplio, con variadas influencias sujetas a un entramado capaz de trascender los meros límites urbanos. En la actualidad el análisis de varias de dichas instituciones se ha visto enriquecido con algunas aportaciones favorecedoras en contextualizar e imbricar en la colectividad histórica a cada una de las comunidades analizadas, aunque aún se debe avanzar en discernir

conjuntamente las estrategias generales de apropiación y control de este sector privilegiado.<sup>10</sup> Los datos apuntan que los mecanismos de captación de rentas, las formas de articulación del poder ideológico ejercido sobre los sectores populares, o los equilibrios y relaciones establecidas entre las diversas comunidades de regulares y en el seno de cada una de ellas en Canarias, mantienen, a grandes rasgos, situaciones parecidas a las registradas en otros ámbitos de la Corona aunque dentro de un contexto social, intelectual y económico con ciertas matizaciones cuya influencia se refleja en la vida de los regulares.

En el siglo xvii los conventos de Las Palmas presentan unas peculiaridades divergentes a las registradas para otros establecidos en el Archipiélago –salvo en Lanzarote, tras los sucesivos arrasamiento realizados por los ataques berberiscos– que supusieron un notable impacto en la vida socioeconómica y desarrollo urbano de la ciudad. El primer aspecto está unido a la influencia ejercida por las reconstrucciones de los edificios monacales sobre los salarios de los artesanos, el valor de los materiales y la propia dinámica económica establecida alrededor de las diversas contratas, además de las distorsiones efectuadas sobre dichos aspectos por otras instituciones en parecidas circunstancias, caso del Cabildo Catedral, la Real Audiencia o el Obispado. El segundo factor en importancia fue la repercusión generada por dicho episodio sobre la superficie ocupada por los conventos en el conjunto urbano, el volumen de propiedades inmuebles de los regulares destruidas y la intervención de los monasterios en el mercado de este tipo de bienes para desprenderse de algunos como medio de conseguir añadir nuevas rentas a las invertidas en la reconstrucción de sus edificaciones, convirtiéndose ambos aspectos en elementos imprescindibles para el análisis de la dinámica urbana de Las Palmas durante la fase estudiada. En todo caso, la extensión ocupada por los edificios conventuales en la ciudad a inicios del Seiscientos supondrían entre el 2%-3% del espacio intramuralla de Las Palmas, incrementándose a un 4%-5% a finales de la centuria, tras la duplicación de los cenobios. La extensión física de las edificaciones no estaba acorde a su peso urbano, pues éste no sólo debe ser evaluable por el conjunto de los edificios monacales, en algunos casos las superficies reales se han de multiplicar por varios enteros en función del número de pisos de cada cenobio, sino que éste se debe extender a sus patrimonios dotales integrados por solares, casas y huertas urbanas.

En el siglo xvii los conventos de Las Palmas extendieron su influencia económica al ámbito insular, adquiriendo todo tipo de bienes y rentas. Entre las primeras sobresalieron las compras de parcelas en las áreas de medianías y cumbre, mientras las segundas se centraron en los réditos generados por los préstamos consignativos a interés, siendo de especial relevancia esta última contribución en las dotaciones de los conventos femeninos.<sup>11</sup> En Las Palmas su interés se centró en la acumulación de ingresos a través de los citados préstamos, legados píos y en el control de inmuebles urbanos –casas y solares–, quedando la titularidad de huertas o tierras de labor urbanas circunscrita a las explotadas directamente por cada una de las comunidades o a las incautadas momentáneamente por éstas a causa de deudas o impagos de réditos. Todos los solares y viviendas propiedad de los regulares, ya fueran adquiridas en el mercado de bienes inmuebles, tomadas por legados píos o administradas en nombre de profesos/as fueron introducidas en el mercado de intercambios de bienes inmuebles de Las Palmas como medio no sólo de adquirir una renta, sino también de efectuar una inversión con la obligación de los usufructuarios de mantener de forma conveniente la propiedad. En el Seiscientos se registraron un total de 3.130 intercambios en el mercado de bienes inmuebles de la ciudad, siendo 145 de ellos, el 4,6%, bienes integrados en el patrimonio de los diversos conventos, sobre todo, de los masculinos de San Francisco y el dominico de San Pedro Mártir. El volumen de inversión en las citadas propiedades representó sólo el 2,5% del conjunto de las desembolsadas en el total de los bienes inmuebles

urbanos traspasados en Las Palmas durante la centuria, reducido porcentaje achacable a la tipología de la mayoría de los inmuebles enajenados (casas deterioradas, solares), a la baja calidad de los materiales utilizados para su construcción (tapiales, escasa madera) y su defectuoso mantenimiento.<sup>12</sup> En cualquier caso, los bienes traspasados por los regulares entraron en el mercado con ritmos diferentes a los marcados por la dinámica socioeconómica general, pues las ventas dependían de las necesidades particulares de cada monasterio, de las renovaciones periódicas de las enfiteusis o como único medio de evitar el deterioro de la propiedad.

Años	Trasposos	Valor	Valor medio del traspaso	Media quinquenal
1600-1605	20	986.082	49.304	238,1
1606-1610	10	376.080	37.608	90,8
1611-1615	13	461.232	35.479	111,3
1616-1620	7	271.440	38.777	65,5
1621-1625	7	256.800	36.685	62,0
1626-1630	4	188.016	47.004	45,4
1631-1635	4	173.664	43.416	41,9
1636-1640	6	186.432	31.072	45,0
1641-1645	4	119.760	29.940	28,9
1646-1650	8	414.056	51.757	100,0
1651-1655	6	216.096	36.016	52,1
1656-1660	-	-	-	-
1661-1665	3	196.800	65.600	47,5
1666-1670	5	422.160	84.432	101,9
1671-1675	4	558.720	139.680	134,9
1676-1680	11	906.856	84.441	219,0
1681-1685	5	122.592	24.518	29,6
1686-1690	7	579.912	82.844	140,0
1691-1695	10	440.400	44.040	106,3
1696-1700	11	842.544	76.594	203,4
<b>Total</b>	145	7.139.730	49.239	

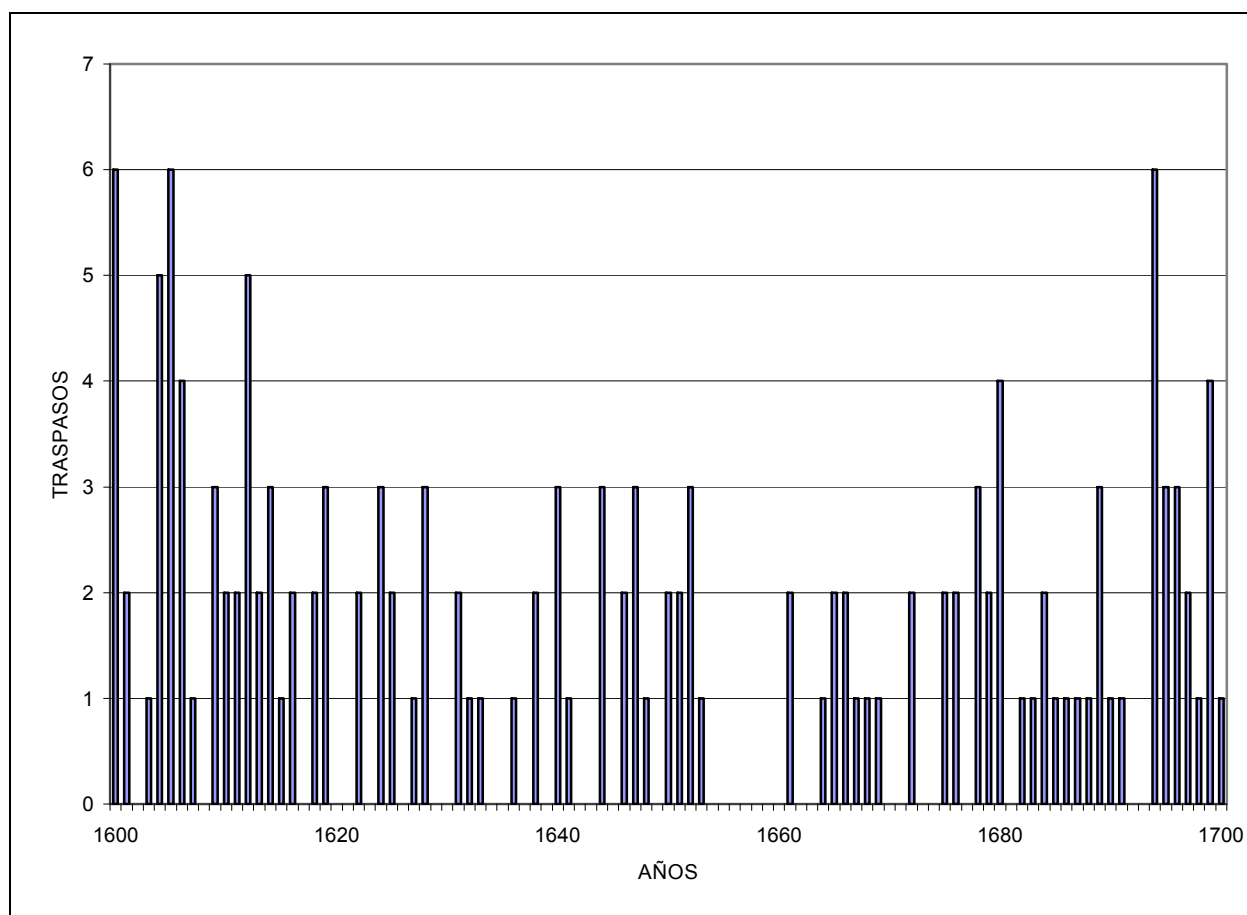
*Evolución de las ventas de propiedades inmuebles urbanas de los conventos de Las Palmas entre 1600-1700 (valor en maravedís). 1646-1650 = 100. Fuentes: Protocolos Notariales y libros de conventos. Nota: Elaboración propia.*

Los trasposos de inmuebles realizados por los conventos de Las Palmas durante el Seiscientos transcurren por tres fases fundamentadas en la propia evolución interna de la economía de las instituciones y a sus necesidades de financiación. La inicial abarca las dos primeras décadas de la centuria, estando unida a la perentoria necesidad de enajenar las viviendas y solares aún sin traspasar con la intención de conseguir nuevos ingresos, lograr reconstruir algunas de las propiedades arrasadas por la invasión pirática, mantener las imposiciones pías establecidas sobre ellas, efectuar nuevas ratificaciones de escrituras de venta tras la destrucción de los archivos o ceder la propiedad a nuevos usufructuario tras el fallecimiento o el abandono del anterior dueño. El valor medio de las propiedades traspasadas fue relativamente bajo si se compara con el promedio de los bienes enajenados en la ciudad durante ese período, pues la mayoría de los trasposos de los regulares se conformaban por solares, viviendas de escasas dimensiones, casas deterioradas y emplazadas en áreas de mínima demanda, además de usarse como fórmula de entrega en el 90% de los casos el censo

enfitéutico, con un claro perjuicio para los intereses de los adquirentes al quedar relegados a meros usufructuarios. Los conocidos períodos de mantenimiento y formas de deterioro de la vivienda durante la Modernidad a causa de los materiales y sistemas de construcción utilizados, se aceleraron con el citado episodio pirático de finales del Quinientos, lo cual, como se ha mencionado, supuso una acusada caída del promedio de los precios del conjunto de bienes monacales enajenados. Así, un 22% de las viviendas vendidas se encontraban deterioradas, caídas o claramente minusvaloradas, siendo ilustrativos los ejemplos de una casa enajenada por el convento de San Pedro Mártir a favor de Juan de Burgos, soldado del presidio, a censo enfitéutico por 1.500 maravedís anuales, lamentando los regulares no hacerlo por más, pues antaño fue una espléndida vivienda propiedad de Teresa de Vélez aunque en ese momento se encontraba arruinada tras su incendio por los holandeses; o las casas altas sobradadas entregadas por dicho convento a Juan de León, procurador, muy deterioradas e inhabitables, pero aún capaces de sustanciar una renta anual de 4.800 maravedís, de los que se le perdonaba años después tres pagas por haberlas remozado el usufructuario.<sup>13</sup> En ciertas enajenaciones el deterioro del bien era considerable y sus rentas no se percibían desde hacía años, por lo cual se optaba por su traspaso libre de carga censal, para invertir la cantidad sobre otra propiedad segura, o su entrega a censo redimible, siendo ejemplo de ello la decisión tomada por el convento de San Pedro Mártir a favor de Daniel Bandama. En ella se traspasaban los derechos del cenobio en dos molinos arruinados, situados en el Barranco de la ciudad, por un total de 30.000 maravedís como único medio de remozarlos y poder percibir un ingreso por ellos después de tantos años de abandono.<sup>14</sup>

El 64% de los traspasos registrados en las dos primeras décadas de la centuria correspondieron al convento de San Pedro Mártir, la institución con el patrimonio urbano de mayor extensión en la ciudad tras el Cabildo Catedral, ya que esta última era propietaria o gestionadora de un total de 133 viviendas.<sup>15</sup> El volumen de bienes urbanos de los dominicos palmenses se situaría entre los 45 y los 55, sin contar al convento y sus dependencias, cuyas rentas supondrían un 10% de sus ingresos totales, escasa cantidad aunque fundamental para el sostenimiento del culto y de las mandas pías establecidas en su iglesia. La reconstrucción del convento supuso la enajenación de viviendas y solares a precios bajos como única vía de evitar su deterioro, ante la incapacidad de los regulares de poder hacer cualquier inversión en ellas, o como medio de sostener unos mínimos ingresos para el sostenimiento del culto o las mandas pías. La inicial urgencia y la posterior intención de recuperar prontamente unos bienes traspasado por debajo de su valor real, debieron ser algunas de las razones por las que el convento de San Pedro traspasó las viviendas de dos o más pisos –las más valoradas en el mercado– a censo enfitéutico por dos vidas y no por las tres habituales en las que sí vendió los solares y las viviendas de una sola planta. En este sentido, en 1605 Salvador Rodríguez, oficial de sastre, tomaba una casa alta sobradada en la calle de Las Gradass por dos vidas y 2.400 maravedís de renta anual; o Leonor López, recibía una de alto y bajo, por el tiempo de la vida de la usufructuaria y la de su sobrina, Isabel García, por una renta anual de 2.000 maravedís.<sup>16</sup>





*Gráfico 1. Número de traspasos de bienes urbanos efectuados por los conventos de Las Palmas entre 1600 y 1700.*

El 36% de los restantes traspasos se distribuyen en el 66% de los casos a favor del convento de San Francisco y en un 34% las ventas se conformaron con bienes del convento femenino de San Bernardo, aunque ambas se realizan por razones y estrategias diferenciadas. El primero de ellos entregó, como el de San Pedro, buena parte de sus inmuebles a renta para su reedificación, sostenimiento del culto y aumento de ingresos monetarios, mientras las ventas de las bernardas fueron derechos de bienes, propiedades incautadas y legadas al convento por las monjas o benefactores, siendo siempre traspasadas en dinero al contado para invertirlos en otras propiedades o en censos de carácter redimible. El primero de los cenobios vendía en 1604 al regidor Juan Bautista Algirofo una casa de una planta o terrera en la calle Mayor de Triana, convertida en solar, por 9.600 maravedís de contado, más 500 perpetuos por una misa impuesta por Ana Vázquez a favor del monasterio; mientras en julio de 1600 éstos había enajenado dos casas terreras a Francisca Martín por 5.000 maravedís anuales perpetuos, las cuales les fueron incautadas a Juan Valero por los corridos de un tributo impuesto a favor de San Francisco.<sup>17</sup>

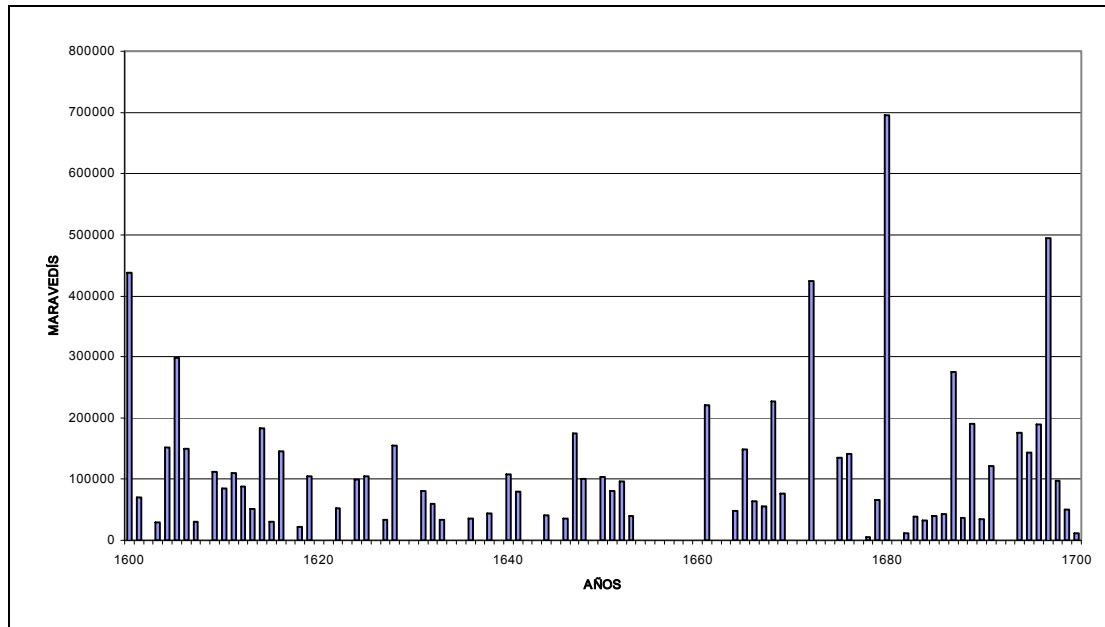


Gráfico 2. Valor de los bienes traspasados por los conventos de Las Palmas entre 1600 y 1700.

Una segunda fase en la evolución de la concurrencia de inmuebles propiedad de los órdenes de regulares en el mercado de la ciudad abarcaría el siguiente medio siglo, entre 1621-1675, período en que el volumen medio de traspasos se ralentiza tras las numerosas ventas a perpetuidad registradas a comienzos de la centuria, concentrándose las enajenaciones en bienes incautados por impagos de censo, legados por vía de mandas pías o de nuevos usufructuarios tras la pérdida de la enfiteusis con el fin de la última vida del designado por el primer adquiriente. En este período los traspasos del convento de San Pedro representan el 49% del total, mientras San Bernardo llega a introducir en el mercado hasta el 23,5% y San Francisco al 27,5% de los intercambios. La forma de abono siguió centrándose en la enfiteusis en el caso de los conventos masculinos, mientras San Bernardo mantiene su estrategia de percepción al contado. El volumen del deterioro de las viviendas en esta fase se reduce al 5,8%, achacándose éste a la desidia de los usufructuario, pues “acabándose las vidas (enfiteusis) se acaba el dominio, con lo qual no quieren haser ni hasen cossa alguna en ellas”.<sup>18</sup> Pese a esta realidad habitual, algunas de las viviendas se vieron afectadas en su deterioro por problemas causados por los citados defectos en la construcción o por las reiteradas inundaciones sufridas por la ciudad a causa de las grandes avenidas, sobre todo de las áreas cercanas al barranco de Guinguada, tal como se recordaba en la entrega de una vivienda situada en la calle de la Botica Vieja a Bárbara Zambrana, la cual había ido en disminución para casi arruinarse con el temporal de 1636.

Los precios de los deterioros de la vivienda se elevaban a un total de 132.000 maravedís, por lo cual, como único medio de poderla enajenar, se le perdonaba por los propietarios, los dominicos de San Pedro, durante dos años el abono de la totalidad de la renta, establecida en 4.800 maravedís.<sup>19</sup> La entrega en alquiler de las viviendas se vio como otro problema para su buen estado constructivo y gestión, achacándole los dominicos a este tipo de contratos algunos de los problemas de mantenimiento, así como a las propias normas de la enfiteusis con los conflictos ocasionados en dilucidar entre los herederos quién debía suceder al primer comprador en el disfrute del bien. Ilustrativo de este caso es la venta de una casa terrera de los dominicos a favor de Juan Ramírez, la cual había sido incautada a los herederos de Marcos Hernández al no dejar en su testamento el sucesor en el tributo y no ponerse de acuerdo sus herederos en quién debía disponer de la vivienda. A ellos se unen las dejaciones hechas por

los usufructuarios incapaces de hacer frente a las obligaciones de pago y reparaciones o verse sin poder afrontar el pago de las rentas a causa de crisis generales o particulares, última razón alegada en 1631 por Luis Gómez a la hora de devolverle al convento de San Pedro una casa baja emplazada en la calle de la Carnicería, pues no podía entregar los 3.500 maravedís establecidos como renta perpetua anual.<sup>20</sup>

En un 15% de los traspasos se hace hincapié por parte del propietario en la obligatoriedad de la construcción o reparación de los inmuebles, así como de invertir en su periódico remozamiento bajo pena de retirada de la propiedad si se incumplían las cláusulas acordadas, adoptando resoluciones establecidas ya en otras áreas de la Península o por otras instituciones locales, caso del citado Cabildo Catedral.<sup>21</sup> En 1631 el convento de San Pedro obligaba a Juan Lucero, maestro de cantería, a tener reparada su vivienda, deteriorada y sin pagar tributo alguno desde hacía años por los anteriores usufructuarios, con la obligación de gastar 52.800 maravedís en su rehabilitación, además de abonar 3.500 maravedís de renta anual perpetua; en 1640 el citado cenobio daba a Manuel de Acosta, oficial de pedrero, un solar por 2.400 maravedís de tributo, con la carga de construir una casa terrera en él; o en 1646 traspasaba a Isabel de Acosta una vivienda bajo la condición de seguir pagando 1.500 maravedís anuales, invertir en ella hasta su total reparación y no se dividiera entre sus herederos la tenencia, causa de la ruina del inmueble en ese momento. Parecidas circunstancias se registran en varios traspasos efectuados por los otros dos conventos, como el suscrito por San Bernardo a favor de Francisco de Soria cuando le entregaba dos casas terreras, emplazadas en la calle Perdomo, por 2.016 maravedís anuales con la condición de ser reedificadas en año y medio y no dejar de pagar la renta en tres años consecutivos.<sup>22</sup> Este último convento, como en la fase anterior, vio incrementada su presencia en el mercado de bienes inmuebles gracias a sus incautaciones por impagos de los réditos de censos y los bienes gestionados a través de las dotes de sus profesas, tal como sucedió en 1648 con una casa alta traspasada a María Sánchez de Alzola en 5.000 maravedís de rédito anual, vivienda incautada en fechas anteriores a la compradora por deber aún 100.000 maravedís de la dote de su hija, Catalina de San Bernardo; la casa terrera vendida en 1661 a Juan Alonso de Alvarado en 48.000 maravedís, tomada a Isabel de León por cuenta de las dotes de Fabiana de San Miguel y Antonia de San Juan; o la entregada a Tomás de Melo, notario del Santo Oficio, por 72.000 maravedís, adjudicadas a las bernardas como pago de parte de un tributo de 100.000 maravedís impuestos por doña Josefa Ortiz a favor de la institución sobre la citada vivienda.<sup>23</sup>

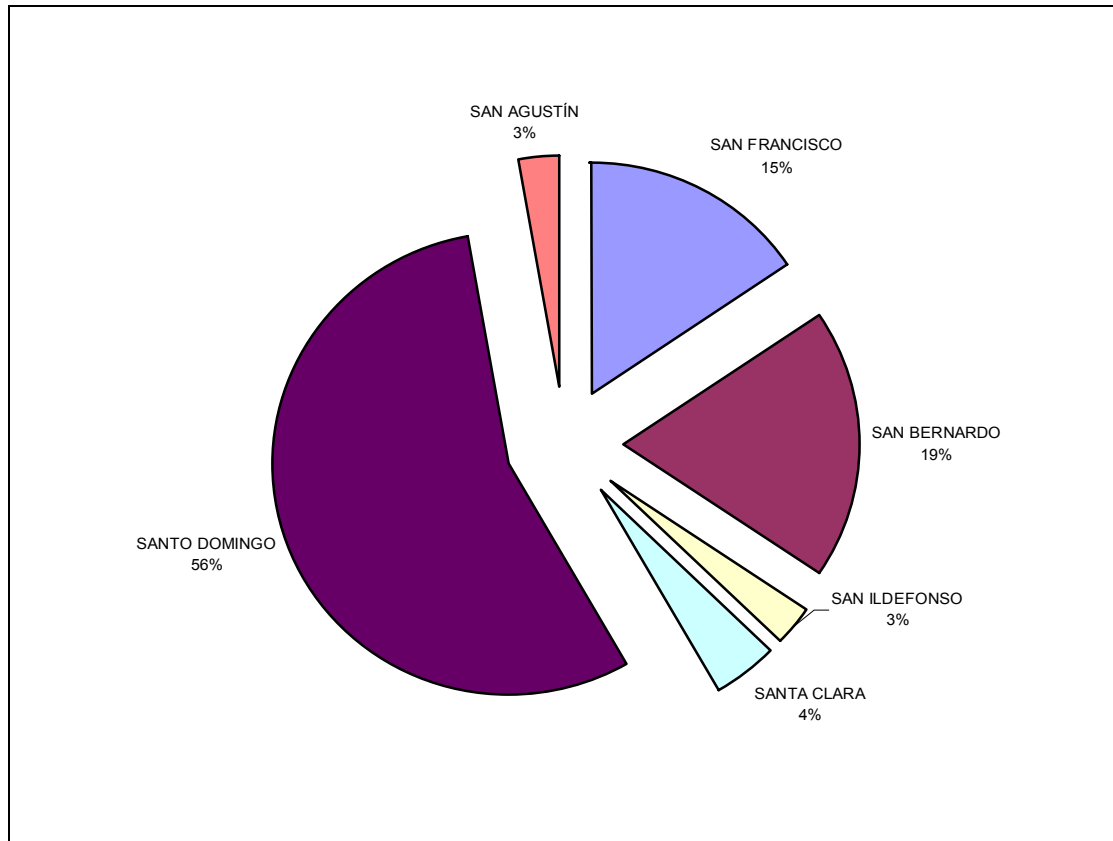


Gráfico 3. Conventos y porcentajes de ventas de bienes inmuebles entre 1600 y 1700.

En esta fase las ventas de inmuebles urbanos se diversificaron en su tipología, pues no sólo se limitaron a la enajenación de solares y viviendas, sino que se ampliaron a parcelas labradías, edificios artesanales o celdas en los monasterios femeninos. Entre las primeras sobresale el traspaso llevado a cabo por San Bernardo en beneficio del canónigo Francisco Fernández Franco, bien conformado por unas tierras de panllevar, un pozo y una casa canaria en la vega de Santa Catalina, junto a la orilla del mar, legadas al convento por el regidor Hernando de la Cruz en 1624; las bernardas serán las que vendan también a Diego Hernández, oficial de curtidor, unas tenerías emplazadas a las espaldas de la ermita de la Vera Cruz, maltratas y sin renta, con la obligación de repararlas y entregar un pago perpetuo de 5.000 maravedís.<sup>24</sup>

La venta de celdas en los conventos femeninos de la ciudad se convierte en otro importante negocio para las economías de estas instituciones, si se atiende a la evolución de la demanda y los valores medios alcanzados, además de las rentas aportadas por cada monja mediante dotes o legados. En este fase la tasación promedio de un celda en San Bernardo de establecía en los 62.400 maravedís –aproximadamente el doble de la tasación de una vivienda terrera o de una planta en la ciudad–, para llegar entre los años de 1676 y 1700 a situarse en los 66.744 maravedís, con precios mínimos de 38.112 maravedís y máximos de 97.584, en función de su tamaño y elementos anexos. En esta última fase temporal las celdas en el convento de Santa Clara costaban un promedio de 39.360 maravedís, con una mínima tasación de 38.400 maravedís y un máximo de 53.586, mientras en San Ildefonso las medias se situaban en los 20.000 maravedís.<sup>25</sup>

Ilustrativas de las enajenaciones de celdas es la vendita en 1664 por San Bernardo al capitán Agustín del Castillo y León, la cual estaba maltratada y abandonada hacia años en el

piso bajo del monasterio, junto al patio, siendo propiedad de doña Jerónima de San Bartolomé, profesa con claros síntomas de desequilibrio mental y necesitada de rentas, ante cuya situación el convento se convertía en podatario para su enajenación por la cuantía de 48.000 maravedís. Además de los cenobios, algunas de sus integrantes o propietarios seculares a título individual, no incluidos dichos traspasos en la relación, enajenaron este tipo de propiedades por diversas razones, tal como lo hizo don Diego Gallego de Mendoza, alguacil mayor de la isla, a doña Catalina de San José, su hermana, de la mitad de una celda, comprada a doña Alejandra de San Gabriel, por 19.200 maravedís en pago de ciertas deudas.<sup>26</sup>

En la tercera y última fase, 1676-1700, la intervención de los conventos en el mercado de bienes inmuebles vuelve a incrementarse, aunque sin llegar a los porcentajes de etapas anteriores. Ahora se siguen manteniendo las razones alegadas con anterioridad en la captación de las propiedades y en la intervención en el mercado, pero con el añadido de algunas aportaciones de cierta relevancia por su repercusión en el futuro urbano de la ciudad, caso del litigio sostenido por el convento de San Pedro con el Cabildo secular y don Sebastián Betancurt por la titularidad de varias zonas ubicadas en las faldas de las montañas limítrofes de la ciudad en su lado oeste, los llamados *riscos*, destinadas a su urbanización. El problema se suscitó ante la Real Audiencia a causa de las desavenencias surgidas entre los citados litigantes por haber alguno de ellos enajenado desde mediados de la centuria varios solares en los barrios de San José y San Juan, sin existir una propiedad consolidada dentro de unos límites e, incluso, traspasarse a más de un vecino el mismo bien. El pleito se inicia en 1690 y se prolongó hasta 1694, año cuando la Real Audiencia evacuó una resolución en la que se distribuía de forma equitativa la propiedad entre los implicados. Por ejemplo, al convento se le reconocía el derecho a un total de once solares edificadas y rentables, además de otras parcelas urbanas en el lugar, lo cual facilitó la introducción en el mercado por la institución y el resto de los litigantes de numerosos sitios capaces de cubrir una amplia fracción de la demanda de los menestrales locales, permitieron fijar mano de obra en la cercanía de la ciudad y aumentar las rentas de los propietarios implicados.<sup>27</sup>

La presencia del convento de San Pedro Mártir en el mercado de intercambios de bienes urbanos de Las Palmas volvió a ser significativa al concentrar el 35,6% de los traspasos efectuados por los monasterios en dicho período, conformándose el 50% de ellos por solares localizados en las faldas de las citadas montañas, con un valor medio por venta de 9.257 maravedís de principal. San Bernardo alcanza un porcentaje sobre el total del 24%, el de San Francisco traspasa sólo el 6,8% de los bienes monacales, las religiosas de San Ildefonso y el masculino de San Agustín llegaron respectivamente al 10% de las ventas, mientras que el femenino de Santa Clara concentra el 13,6%. Regulares masculinos y femeninos repiten las vías de ingreso, gestión y ventas observadas ya desde la primera fase, aunque el peso del traspaso a tributo, ahora de carácter reservativo, sólo representa el 47,7% de las enajenaciones frente al progresivo auge de los abonos al contado, el 45,4%. El número de bienes inmuebles introducidos en el mercado por los conventos femeninos adquiere importancia en detrimento de los masculinos, siendo uno de los elementos más destacados entre los traspasos los relacionados con los alojamientos de las profesas –las celdas–, cuyo porcentaje en el total de los intercambios recogidos en esa fase representa ya el 27,2% de las enajenaciones. Todas ellas fueron adquiridas por miembros del grupo de poder insular, destacados artesanos urbanos y grandes/medianos propietarios rurales, independientemente de los múltiples intercambios registrados entre las religiosas o de éstas con particulares.<sup>28</sup> Algunos de los traspasos fueron obligados, si se atiende, por ejemplo, a las demandas efectuadas por conventos como el de Santa Clara, el cual, tras solicitar el permiso del maestro provincial, vendió una celda con sótano cuyo procedido, al igual que sucedió con el de otros alojamientos

enajenados posteriormente, se destinó a sufragar el coste de una vivienda adquirida para la construcción del convento. Uno de los compradores de estas celdas ofertadas por el convento fue don Sebastián Yáñez de Ortega, comisario del Santo Oficio, la cual adquirió por 24.000 maravedís, manifestando su intención de destinarla a la habitación de doña Mariana de San Antonio.<sup>29</sup>

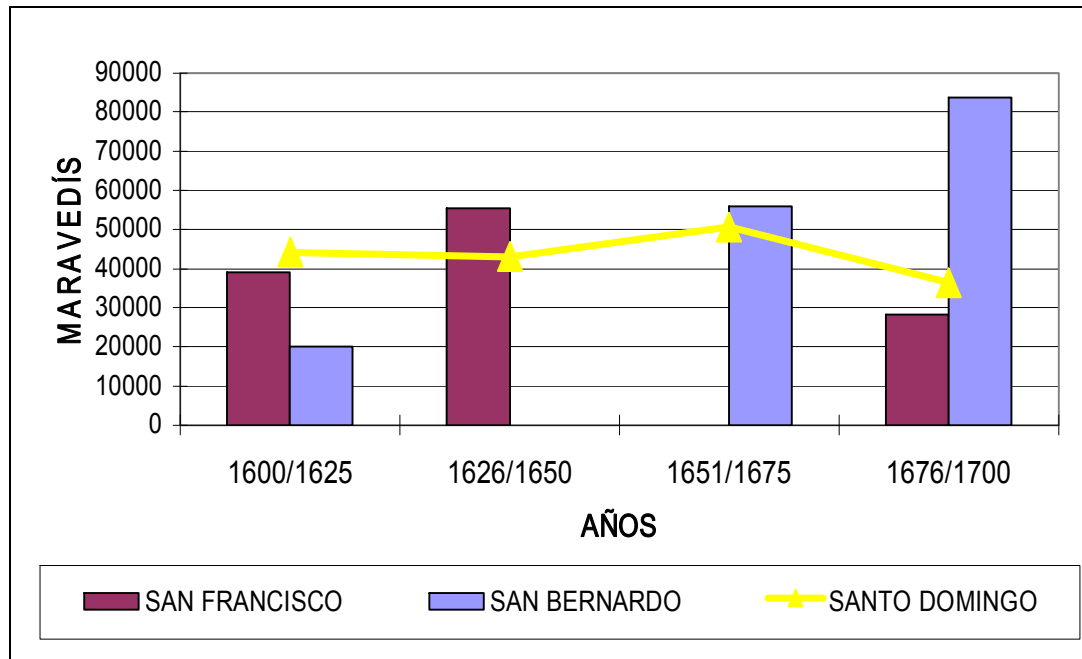


Gráfico 4. Valor promedio de las viviendas de una sola planta traspasadas en Las Palmas por los principales conventos (1600-1700).

El valor promedio de los bienes inmuebles enajenados aumenta en esta última fase, aunque tiende a un cierto estancamiento frente a los registros de las décadas anteriores. La tipología de una fracción de los bienes traspasados –solares y celdas– y el lugar de ubicación no facilitaron su alta tasación, además de estar integradas algunas ventas por viviendas obsoletas donde no se había invertido para su rehabilitación durante décadas, factor que debió influir en el cambio de las formas de traspaso con un obligado predominio del pago al contado o de la introducción del censo reservativo. En algunos casos los propios usufructuarios devolvieron la vivienda ante la imposibilidad de habitarla por su claro deterioro y/o la imposibilidad de pagar los réditos del tributo, tal como hizo en 1684 una vecina del barrio de San Antón al restituir al convento de San Francisco una casa de un piso arruinada y con riesgo de caerse, por la cual estaba obligada a abonar un tributo de 768 maravedís, aunque reconocía no hacerlo hacía más de cincuenta años. En otros acuerdos los conventos pretendieron tasar las viviendas enajenadas en precios superiores a su valor real o traspasarlas con idéntica renta a la establecida cuando el bien estaba en perfecto estado, tal como pretendió el convento de San Francisco con una casa ubicada en las cercanías del monasterio, la cual fue entregada en 1696 a Jerónima Díaz con la obligación de abonar perpetuamente 3.000 maravedís. Desde el día de tasación de la vivienda la usufructuaria alegó engaño, al ser visible los deterioros de la propiedad, ya que se valoró en un primer momento en 90.910 maravedís, para, tras atender a las reclamaciones de la implicada y comprobados los defectos, pasar a rebajarse el aprecio inicial hasta los 67.056 maravedís, es decir, un 26,3% de disminución respecto a la valoración primigenia.<sup>30</sup>

Un análisis pormenorizado de los precios medios de las viviendas de una sola planta traspasadas, las más habituales dentro del mercado de Las Palmas, implica que durante la primera fase del estudio las enajenadas por el convento de San Francisco alcanzaron los 39.168 maravedís de media; las de San Bernardo llegaron a los 20.160, mientras las de San Pedro Mártir supusieron un desembolso por propiedad de 44.208 maravedís. A las entregadas por este último cenobio se añaden los solares de su propiedad con precios medios situados en los 9.312 maravedís, y los aportados por las casas altas o de dos pisos, cuya tasación se establecía en los 64.008 maravedís para las dos primeras décadas del Seiscientos. En la segunda fase, entre 1621 y 1675, el valor de la vivienda terrera experimenta un incremento en sus precios hasta situarse en el 34,6%, respecto a la fase anterior, considerable si, como se ha apuntado, casi todas estas propiedades estaban en pésimas condiciones constructivas y de remozamiento. Las razones de este aumento podrían estar en la creciente demanda de vivienda registrada en Las Palmas, la presión ejercida por el sector del poder sobre los bienes urbanos en algunas áreas de la ciudad, en la propia fluctuación económica con clara incidencia en las tasaciones medias o en las crecientes oscilaciones experimentadas por los precios de las casas en función del lugar de ubicación, variantes de evidente influencia en la urbe desde mediados de la centuria.<sup>31</sup> En la segunda fase temporal el valor de las casas terreras traspasadas por el convento de San Francisco se establece en 55.488 maravedís, un 41,6% más que en la anterior etapa; las de San Pedro llegaban a 46.848, un 5,9% de incremento; mientras las de San Bernardo se establecían en 55.968 maravedís, un valor que suponía un notable aumento del 177,6%. En los traspasos de los dominicos se observa un retroceso del valor medio de los solares –algunos ya emplazados en áreas periféricas como los *Riscos*–, con una tasación situada en los 7.368 maravedís, disminuye un 20,9% respecto a la etapa precedente, mientras las viviendas altas de dos o más pisos llegan a una tasación media de 96.542 maravedís, casi duplicando la cifra anterior. Entre 1676 y 1700 la valoración promedio de los bienes traspasados por los monasterios se reduce a los 49.488 maravedís, retrocede un 6,3% respecto a la segunda fase. Ahora el convento de San Francisco experimenta una acusada caída en las tasaciones medias de la vivienda terrera, estableciéndose en la reducida cantidad de 28.320 maravedís; el de San Bernardo alcanza los 36.384; y el de San Pedro Mártir, el único en experimentar un alza, alcanza los 83.760 maravedís, un 33,2% más, relacionados todas estas fluctuaciones por la multiplicación del espacio constructivo en la ciudad, el estancamiento de la demanda o la minoración de la presión social sobre los inmuebles situados en ciertas áreas de Las Palmas (calle Mayor de Triana, calle de Nuestra Señora de los Reyes o de Las Gradadas en Vegueta).<sup>32</sup> El promedio de la tasación de los solares traspasados por San Pedro Mártir se situaron en valores parecidos a los de comienzo de la centuria, 9.264 maravedís, aspecto propiciado por la citada localización de los sitios en áreas de segundo orden, mientras que los de las casas altas experimentaron una ligera subida de precios respecto a la etapa anterior al situarse en los 101.784 maravedís, un moderado aumento del 5,2%.

Las dimensiones, la tipología, su conservación o la ubicación de los bienes traspasados eran elementos primordiales a la hora de evaluar el valor de la propiedad, alcanzando, de forma habitual, precios más altos, si se comparan bienes de parecidas características, los emplazados en las inmediaciones de cada uno de los conventos. El 25% de las propiedades traspasadas se ubicaban en las cercanías de los cenobios mientras un 80% del conjunto de bienes se localizaban en el barrio o sector donde estaba emplazado la institución enajenadora, permitiendo observar algunos elementos de vital importancia para entender las ramificaciones socioeconómicas emanadas por los monasterios entre la población y sus ámbitos de influencia. El control ejercido por los cenobios, en especial los masculinos, sobre los vecinos de sus alrededores fue considerable, cuyo reflejo más evidente está en el número de

inhumaciones efectuadas por los fieles en dichos conventos, la devoción hacia las advocaciones titulares en cada una de las iglesias, los legados píos establecidos en sus iglesias por la población circundante o por la propia distribución urbana de los censos consignativos, dando como resultado una ubicación de la propiedad urbana de la que eran titulares determinada por dichas circunstancias.

La variedad de precios y localización de las viviendas dio lugar a una abigarrada extracción social de los adquirientes, siendo éstos porcentualmente de extracción más popular a comienzos de la centuria para elitizarse su status a finales de ésta, tras un considerable incremento de compradores con el rango de clérigos, milicianos y miembros del Cabildo Catedral. En general, el 28,2% de los vendedores no especifican su profesión aunque, según datos aportados por otros registros, la mitad serían artesanos que deberían añadirse al 18,6% del resto de compradores que mencionan en el momento de la adquisición ser la actividad manual su profesión. Entre ellos destacan los medianos y pequeños artesanos como sastres, zapateros, carpinteros, curtidores, barberos o canteros, además de cuatro soldados del presidio que ejercía al unísono oficios artesanales. Algunos de ellos, pese a dedicarse a las tareas de menestrales, habían adquirido una elevada posición social y económica, como la tenían Juan Lucero, maestro de cantería, o Manuel Rodríguez, maestro de sedero, comprador de una casa alta sobradada en la calle de la Peregrina por valor de 384.000 maravedís. A ellos, como miembros de los sectores populares, se deben añadir un 9,6% de compradores conformados por mujeres solteras, viudas y beatas, caso de Isabel Guerra, beata de Santo Domingo, adquiriente de una casa de alto y bajo junto al citado convento por la módica cantidad de 3.000 maravedís anuales.<sup>33</sup> El 23,5% de los adquirientes pertenecen a sectores socioeconómicos preponderantes en la ciudad, sobresaliendo entre ellos los clérigos, miembros del Cabildo Catedral y las propias profesas, adquirientes de celdas, que representan el 38,2% de los integrantes de este grupo; los milicianos suponían el 17,6%; los miembros del Santo Oficio el 8,8%; y los regidores el 5,8%, idéntico porcentaje al de los escribanos públicos y procuradores. Todos ellos accedieron a los bienes de medio-alto precio, incluidas las celdas enclavadas en los conventos femeninos, siendo éstos los principales inversores en las propiedades ofrecidas por San Bernardo o Santa Clara, al ser abonadas su valores en casi todos los casos al contado. Los clérigos recurrieron a los bienes entregados por los conventos masculinos, con la intención de tomarlos a censo perpetuo para sí y las vidas de sus familiares más directos, casi siempre hermanas solteras, siendo quizá ésta la intención demostrada por el licenciado Bartolomé Espino Péloz, en ese momento capellán real en la Catedral, cuando tomó al convento de San Pedro Mártir una casa “muy destrozada” en la calle de Santa Bárbara por la cantidad de 1.752 maravedís anuales perpetuos.<sup>34</sup>

Los conventos también participaron como adquirientes de bienes inmuebles, siendo puntual su intervención en el mercado de intercambios aunque de significativa relevancia en determinados años. Las compras más relevantes –no contabilizadas en la relación adjunta– se efectuaron por los cenobios fundados a lo largo de la centuria, necesitados de formar una estructura –en un primer momento como mera acumulación de viviendas de las que progresivamente surge el espacio físico del monasterio–, una referencia urbana simbólica, un hito para la población y un lugar de poder social. Uno de los principales inversores fue el convento de San Ildefonso, el cual contaba con los legados económicos del obispo Cámara, adquiriendo en 1663 dos casas, una alta sobradada y otra de una planta, a don Domingo Leal del Castillo, escribano de la Real Audiencia, y doña María de Salazar, por el elevado precio de 754.800 maravedís, percibiendo el comprador parte de la cantidad en cuatro meses, mientras el 26,3% quedaba en manos del convento para abonar el principal de un total de cuatro imposiciones y sus atrasos. Ambas viviendas se destinaron para ampliar la sede del



cenobio, uniéndose a otras aportaciones –entre ellas algunas viviendas compradas entre 1633 y 1643 para destinarlas como sede del monasterio– adquiridas por Cámara, a lo cual se sumaron los legados de numerosos vecinos.<sup>35</sup> A éste se unió el de Santa Clara, el cual tuvo como núcleo del edificio conventual las antiguas viviendas del prior Bartolomé Cairasco, vinculadas a su capellanía, entregadas por su sobrino, el abogado de la Real Audiencia Félix del Castillo Cabeza de Vaca y Cairasco, al convento por el valor de tres dotes de monjas, es decir, 1.267.200 maravedís, a pagarle en tres años, según fueran consignándose las aportaciones de las futuras profesas. El vendedor redimía el valor de un tercio de la cantidad al incorporar a la comunidad a su hija, doña Magdalena del Castillo Cairasco. A la citada adquisición se sumó otra en ese año conformada por una casa baja propiedad de Francisco de la O, maestro de gramática, situada al lado de las anteriores por un valor global de 299.712 maravedís, de los que el 79,7% eran destinados a abonar las cargas censales de diversos tributos. Finalmente, en 1674, con la intención de ampliar este convento de Santa Clara, se compraron a doña Margarita de Sarasola, viuda del oidor Bazán de Larralde, unas viviendas altas por un total de 854.400 maravedís, aunque quince años antes el matrimonio las había adquirido por 744.000, es decir, un 12,9% menos, aunque éstas sólo tenían una carga censal de 422.400 maravedís impuestas a favor del monasterio.<sup>36</sup>

Un estudio pormenorizado de las imposiciones sobre la totalidad de las viviendas registradas en Las Palmas durante el Seiscientos permite precisar que las libres de cualquier carga censar redimible o perpetua sólo representaban el 10,3%, mientras el 39,1% tenían impuestas rentas a favor de conventos establecidos en la ciudad, lo que representaba un total de 388 inmuebles, sin incluir los solares y viviendas ubicados en las zonas de los *Riscos*. En el sector de Triana el predominio de las imposiciones redimibles a favor de los conventos eran elevadas a causa de la presencia en dicho barrio del convento de San Bernardo, en cuyos alrededores la mayoría de los vecinos habían solicitado préstamos a redimir a la institución situándolos sobre sus propiedades urbanas, incluidas huertas y parcelas labradías. San Francisco detendrá junto al Cabildo Catedral casi todas las rentas perpetuas o las impuestas a través de mandas pías en dicha zona. En el sector de Vegueta el convento de San Pedro Mártir percibe casi el 50% del total de las imposiciones, en especial en los alrededores del monasterio donde se asientan numerosos menestrales usufructuarios de viviendas a censo enfiteútico o legan propiedades a los dominicos con la intención de espiritualizarlas.<sup>37</sup>

## CONCLUSIONES

En el Seiscientos los conventos establecidos en Las Palmas se convirtieron en instituciones cuyas funciones religiosas e ideológicas se vieron reforzadas por su evidente predominio en la economía insular, el conjunto de bienes gestionados y su gran influencia dentro del urbanismo de la ciudad, no sólo por el volumen de edificaciones integrantes del conjunto monacal, sino también por estar conformadas sus dotaciones por numerosos inmuebles. Si bien el asalto pirático de 1599 ralentizó durante las primeras fases del nuevo siglo el funcionamiento y desarrollo de las instituciones regulares ubicadas en Las Palmas, las ayudas reales, las limosnas vecinales y las favorables tendencias productivas regionales registradas desde la segunda década de la centuria propiciarán la rápida recuperación física y económica de los monasterios. A lo largo de la centuria el número de cenobios se duplicaron en la urbe, aunque no por ello se puede comparar este fenómeno al surgido en otras áreas de la Península o América, donde los efectos de la presencia de los regulares en el ámbito de la ciudad determinaron aspectos trascendentales del crecimiento socioeconómico y urbano de la urbe. En el caso de Las Palmas el proceso se encuentra determinado por otros factores, entre los que

destacan la consolidación de tendencias de reestructuración urbana generada por los grupos socioeconómicos de la elite o procesos de movilidad de sectores urbanos.

Los conventos de Las Palmas no sólo eran comunidades enclavadas en el ámbito urbano sino también gran parte de sus rentas se generaban en la propia urbe. Reflejo de esta realidad es la composición de sus patrimonios, dotaciones y legados conformados por bienes inmuebles urbanos o rentas situadas sobre viviendas, quedando en un segundo plano las propiedades rurales. Estos bienes fueron enajenados en casi todos los casos a censo enfiteútico o reservativo, convirtiéndose durante buena parte del Seiscientos en las propiedades de referencia para las adquisiciones de artesanos, hortelanos, soldados de presidio o viudas incapaces de acceder a viviendas de amplia cuantía o por las que debían pagar elevados réditos. A fines de la centuria la elitización de las áreas urbanas donde se asentaban la mayoría de las viviendas gestiona por los regulares y el significativo aumento del promedio de las tasaciones influyó en una clara irrupción entre los compradores de medios y altos propietarios urbanos. La influencia ejercida por los bienes urbanos introducidos por los conventos de Las Palmas en el mercado de la ciudad fue limitada, aunque significativa en algunos determinados años, sobre todo en las dos primeras décadas del siglo, tras el asalto de Van der Does de 1599, a causa de la necesidad de enajenar bienes para optimizar las haciendas conventuales, enfrentarse a las labores de reconstrucción y poder sufragar puntualmente las mandas pías establecidas por los fieles.

## NOTAS

- <sup>1</sup> Linage Conde, A., *El monacato en España e Hispanoamérica*, Salamanca, 1977. López Martínez, A., *La economía de las órdenes religiosas en el Antiguo Régimen*, Sevilla, 1992. Villares, R., *Foros, frades e hidalgos*, Vigo, 1982. Saavedra, P., *La vida cotidiana en la Galicia del Antiguo Régimen*, Barcelona, 1994. Marcos Martín, A., *España en los siglos XVI, XVII y XVIII. Economía y Sociedad*, Barcelona, 2000.
- <sup>2</sup> Artola, M. (Dir.), *Enciclopedia de Historia de España*, Madrid, 1988, t. III. García Villoslada, R. (Dir.), *Historia de la Iglesia en España*, Madrid, 1979-1980.
- <sup>3</sup> Viera y Clavijo, J. de, *Noticias de la Historia General de las Islas Canarias*, Santa Cruz de Tenerife, 1982.
- <sup>4</sup> Egido, T., *Sátiras políticas de la España Moderna*, Madrid, 1973.
- , *Opinión pública y oposición al poder en la España del siglo XVIII (1713-1759)*, Valladolid, 2002.
- <sup>5</sup> Viera y Clavijo, J. de, *Noticias de la Historia...op. cit.*
- <sup>6</sup> Quintana Andrés, P., *A Dios rogando, y con el mazo dando. Fe, poder y jerarquía en la Iglesia Canaria*, Madrid, 2004.
- <sup>7</sup> Archivo Histórico Provincial de Las Palmas. Protocolos Notariales. Legajo: 1.054. Folios. 57 recto.-60 recto.
- <sup>8</sup> Quintana Andrés, P., *Las sombras de una ciudad: La ciudad de Las Palmas tras el ataque de Van der Does (1600-1650)*, Madrid, 1999.
- <sup>9</sup> Viera y Clavijo, J. de, *Noticias de la Historia...op. cit.* Quintana Andrés, P., “La jerarquía y el sistema urbano de Canarias durante el Antiguo Régimen”, en *Studia Histórica. Historia Moderna. Volumen 17*, Salamanca, 1997, pp. 193-211.
- <sup>10</sup> Hernández González, M., *Clero regular y sociedad canaria en el Antiguo Régimen: Los conventos de La Orotava*, La Laguna, 1984. Pérez Herrero, E., “Notas para la historia del convento de San Bernardino de Sena, orden de Santa Clara, de Las Palmas”, Madrid, *III Coloquio de Historia Canario-americano*, 1980, t. II, pp. 907-924. Alemán Ruiz, E., *Inicios de la clausura femenina en Gran Canaria: el monasterio de la Concepción, 1592-1634*, Madrid, 2000.
- <sup>11</sup> Quintana Andrés, P., *Desarrollo económico y propiedad urbana: Población, mercado y distribución social en Gran Canaria en el siglo XVII*, Madrid, 1999.
- , “El préstamo a interés y la hipoteca de bienes urbanos en Gran Canaria en el siglo XVII”, Las Palmas de Gran Canaria, *Anuario de la Facultad de Geografía e Historia de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. n° 3*, 1998, pp. 101-116.
- <sup>12</sup> Quintana Andrés, P., *Desarrollo...op. cit.*
- <sup>13</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajos: 991 y 1.047. Fechas: 22-6-1615 y 24-9-1611.
- <sup>14</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajo: 918. Fecha: 29-10-1607.
- <sup>15</sup> Quintana Andrés, P., “La vivienda en Las Palmas durante el Antiguo Régimen. Estructura, mantenimiento y cargas impositivas”, en *Vegueta. Anuario de la Facultad de Geografía e Historia de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria n° 5*, Las Palmas de Gran Canaria, 2000, pp. 175-192.

- <sup>16</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajos: 1.005 y 916. Fechas: 24-2-1605 y 2-4-1605.
- <sup>17</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajos: 975 y 966. Fechas: 29-11-1604 y 14-7-1600.
- <sup>18</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajo: 1.161. Fecha: 11-9-1636. Folio 278 r.
- <sup>19</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajo: 1.101. Fecha: 1-3-1636.
- <sup>20</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajos: 1.231 y 1.116. Fechas: 28-8-1653 y 28-1-1631.
- <sup>21</sup> Peiró Graner, M., *El Señorío episcopal lucense en el siglo XVI. Estructura y administración*, Lugo, 1998. Quintana Andrés, P., “La vivienda en Las Palmas...”, art. cit.
- <sup>22</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajos: 1.105, 1.178, 1.257 y 1.247. Fechas: 21-10-1631, 13-3-1640, 20-9-1646 y 24-3-1672.
- <sup>23</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajos: 1.186, 1.338 y 1.373. Fechas: 28-2-1648, 15-11-1661 y 22-4-1685.
- <sup>24</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajos: 1.261 y 1.178. Fechas: 23-12-1650 y 1-1-1640.
- <sup>25</sup> Quintana Andrés, P., *Desarrollo...op. cit.*
- <sup>26</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajos: 1.322 y 1.374. Fechas: 13-5-1664 y 28-12-1666. Durante la centuria los conventos femeninos tomaron en diversas ocasiones las aportaciones de las dotes de algunas profesas recién ingresadas, con la obligación de su reintegro, para destinarlas a subsanar necesidades perentorias como la construcción de dependencias del monasterio, la adquisición de ornamentos o la realización de obras de acondicionamiento. Uno de los múltiples ejemplos se registra en 1609 cuando las bernardas reconocían deber a la monja Constanza de Santa Margarita, hija de Teresa Macías, un total de 316.800 maravedís tomados de su dote para la reedificación del cenobio, destruido en parte durante las aciagas jornadas de 1599. En 1609 la deuda era condonada al recibir la profesa los últimos 72.000 maravedís adeudados, véase A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajo: 980. Fecha: 9-1-1609.
- <sup>27</sup> Quintana Andrés, P., *Desarrollo...op. cit.* Del mismo autor, “La génesis de un espacio urbano desigual: Los *Riscos* de Las Palmas durante el Antiguo Régimen”, Las Palmas de Gran Canaria, *XIV Coloquio de Historia Canario-americano*, 2000, pp. 990-1.004.
- <sup>28</sup> Quintana Andrés, P., *Desarrollo...op. cit.*
- <sup>29</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajo: 1.422. Fecha: 5-9-1680.
- <sup>30</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajos: 1.332 y 1.492. Fechas: 10-12-1684 y 18-8-1698.
- <sup>31</sup> Quintana Andrés, P., “Las instituciones religiosas y el crédito privado durante el Antiguo Régimen: Los censos al quitar del Cabildo Catedral de Canarias”, en *Boletín Millares Carló n° 16*, Madrid, 1997, pp. 217-244.
- , “El préstamo a interés y la hipoteca de bienes urbanos en Gran Canaria en el siglo XVII”, en *Anuario de la Facultad de Geografía e Historia de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. n° 3*, Las Palmas de Gran Canaria, 1998, pp. 101-116.
- <sup>32</sup> Quintana Andrés, P., *Desarrollo...op. cit.*

- <sup>33</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajos: 1.287 y 911. Fechas: 24-10-1672 y 5-1-1600. El citado Rodríguez compraba la casa al convento de San Bernardo, rebajándole la institución del precio inicial 14.400 maravedís.
- <sup>34</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajo: 1.161. Fecha: 11-9-1636.
- <sup>35</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajo: 1.307. Fecha: 2-5-1663. Quintana Andrés, P. *Las sombras de una ciudad... op. cit.*
- <sup>36</sup> A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Legajos: 1.281 y 1.361. Fechas: 16-6-1664, 5-6-1664 y 16-4-1674. En 1674 doña Margarita traspasaba la propiedad obligada por su perentorio regreso a su localidad natal, Azcoitia (Guipúzcoa). Con ella viajaban su hija, doña María, y su hijo, don Juan Diego, el cual se dirigiría a estudiar a Salamanca.
- <sup>37</sup> Quintana Andrés, P., *Producción, ciudad y territorio: Las Palmas de Gran Canaria en el Seiscientos*, Las Palmas de Gran Canaria, 1997.