

La propiedad inmobiliaria de los conventos femeninos madrileños en el siglo XVIII

CARMEN SORIANO TRIGUERO
Doctora en Historia Moderna

RESUMEN

El estudio de la propiedad del estamento eclesiástico en la Edad Moderna constituye uno de los aspectos más investigados en los últimos años con el objeto de conocer a fondo las estructuras económicas de uno de los grupos privilegiados. En este artículo se analiza el caso concreto de la propiedad inmobiliaria de los conventos femeninos en el Madrid del siglo XVIII. Para ello contamos con una fuente excelente, la Planimetría General de Madrid y la visita al casco urbano comenzada en 1750. Junto a ella, las propias fuentes contables de varios conventos femeninos nos ayudarán a comprender la transformación de las economías conventuales en el siglo XVIII y su vinculación estrecha con la adquisición de casas en Madrid.

Palabras clave: Siglo XVIII, Madrid, propiedad inmobiliaria, conventos femeninos, Planimetría General de Madrid.

ABSTRACT

Clergy property study in the Modern Age is in fact one of the most popular themes in the last trend of investigation in order to improve the knowledge of their economic structures. This article analyses the real state property in the female convents in Madrid during XVIII century. For doing that, we had use the «Planimetría General de Madrid» and the urban visit that was begun in 1750. Moreover, the accounting books of several convents helped us to learn more about the economic transformations in that period and their links with the purchase of houses in Madrid.

Key Words: XVIII century, Madrid, real state property, female convents, Planimetría General de Madrid.

Desde que en 1561 Madrid fue designada capital de la Monarquía Hispánica por Felipe II, la antigua villa fue transformando sus estructuras sociales y económicas adaptándose a sus nuevas funciones: capital y Corte. Lo cierto es que los cambios se produjeron con mucha rapidez e imprimieron a la ciudad unas características que traspasarán los límites de la Edad Moderna, configurándola como una economía rentista y de servicios, eminentemente burocrática y aristocrática, cuyo soporte es la Corte y la administración¹.

En este proceso de transformación colaboraron activamente las comunidades religiosas que poblaron la Villa en una proporción superior a la acontecida en otras ciudades por las mismas fechas. Hasta 1500, Madrid contaba sólo con dos centros masculinos, la abadía benedictina de San Martín, que actuaba también como parroquia y el convento de San Francisco; fue durante la segunda mitad del siglo XVI y la primera del XVII cuando las órdenes religiosas, sobre todo los mendicantes y los clérigos regulares, se interesaron por su instalación en la Corte, habida cuenta de los beneficios sociales, económicos e ideológicos que les podía facilitar. A mediados del siglo XVIII, Madrid reunía 39 conventos masculinos que sumados a los colegios, seminarios e instituciones de beneficencia asistidas por los regulares ascienden a más de 60 entidades.

Por lo que respecta a las órdenes femeninas, su trayectoria fue paralela a la de sus homólogos masculinos, aunque las fundaciones fueron ejecutadas, en su mayoría, por los miembros de la nobleza y burocracia al servicio de la Corona. Hasta el siglo XVI sólo existían en Madrid tres claustros, a los que se suman otros cinco fundados entre 1500 y 1561. Tras la elección como Corte las fundaciones aumentan, primero de forma lenta, ya que hasta 1600 sólo aparecen cinco comunidades, mientras que el periodo expansivo coincide con los reinados de Felipe III y Felipe IV, con un total de 15 cenobios. Desde 1650 se observa un descenso brusco con la fundación de sólo tres centros de religiosas, tendencia que se confirmará en el siglo XVIII, cuando sólo se levantan congregaciones con unos fines acordes con el ideal ilustrado: las *Salesas* para la educación de niñas y la casa de *Arrepentidas*, para el recogimiento de pecadoras².

¹ El impacto socioeconómico de la Corte y capital en Madrid ha sido ampliamente estudiado por Ringrose, D.: *Madrid y la economía española, 1560-1850*. Madrid, 1985, quien caracterizó la ciudad moderna como economía de servicios. Por supuesto, no podemos olvidar las obras de Alvar Ezquerro, A.: *Felipe II, la Corte y Madrid en 1561*. Madrid, 1985 y *El nacimiento de una capital europea: Madrid entre 1561-1606*. Madrid, 1990 y el reciente estudio de López García, J. M. (DIR): *El impacto de la Corte en Castilla: Madrid y su territorio en la época moderna*. Madrid, 1998.

² La relación de todos los conventos madrileños puede seguirse a través de las obras de los cronistas de la Corte, primero de Quintana, G. De: *A la muy antigua, noble y coronada villa de Madrid: Historia de su antigüedad, nobleza y grandeza*. Madrid, 1629 y después de Mesonero Romanos, R.: *Manual de Madrid*. Madrid, 1837, Ed. Facsímil de 1990. Una lista completa con la fecha de fundación y cadencia cronológica de la misma se encuentra en Méndez Sastre, R.: «La estructura conventual de la ciudad. Siglos XII-XIX» en Pinto Crespo, V. y Madrazo, S. (dir.): *Madrid. Atlas Histórico de la Ciudad. Siglos IX-XIX*. Madrid, 1995, pp. 312-323. Por lo que respecta al estudio pormenori-

A pesar de la concentración de instituciones monásticas no podemos afirmar que éstas convirtieran a Madrid en una ciudad conventual, aunque sí en una ciudad de conventos, ya que las condiciones socioeconómicas de la Villa, sus estructuras políticas condicionadas por la Corte y su complejidad urbana la diferenciaban de otras ciudades españolas de menor tamaño, donde la presencia de las comunidades religiosas podía llegar a constituir uno de los soportes sociales, económicos e ideológicos del entorno urbano³.

Vamos a tratar en este trabajo de aproximarnos a las características patrimoniales y rentistas de los conventos femeninos a mediados del siglo XVIII a través de una de las mejores fuentes documentales sobre Madrid: la *Planimetría General* y la visita al casco urbano iniciadas ambas en 1750. El objetivo de la visita, englobada en el programa reformista del Marqués de la Ensenada, era la reorganización urbanística de Madrid, así como el conocimiento de los propietarios inmobiliarios, el estado de las casas y, sobre todo, la situación en la que se hallaban las cargas de aposento tan características de la Corte y que tanto trabajo había dado a la Junta de Aposento en siglos anteriores⁴. Hemos de recordar que desde el establecimiento de la Corte, las casas madrileñas con dos pisos debían ceder la mitad de su habitabilidad para alojamiento de los servidores del rey y de la administración central. En la práctica muy pocos propietarios cedieron sus casas, prefiriendo pagar una carga que sustituía a la regalía, y que solía equivaler a un tercio, «casas de *tercia parte o incómoda partición*» o la mitad de la renta de sus alquileres. La regalía provocó en Madrid la proliferación en las parroquias del sur en expansión y en algunas zonas del centro de las llamadas «casas a la malicia», que dotaron a la villa con ese pobre aspecto que recuerdan los viajeros. Por último, la regalía dio lugar a la práctica del privilegio: las llamadas *casas privilegiadas* eran aquellas que por edificarse bajo unas determinadas condiciones se eximían de la carga de aposento a cambio de

zado de las características de las fundaciones femeninas resultan imprescindibles los trabajos de Muñoz Fernández, A.: *Madrid en la Edad Media. Análisis de una comunidad urbana y su entorno rural en sus relaciones con el hecho religioso*, 2 Vols. Tesis doctoral inédita, U.C.M., 1993. *Acciones e intenciones de mujeres en la vida religiosa de los siglos XV y XVI*. Madrid, 1995 y «Fundaciones conventuales femeninas en el ámbito rural madrileño» *I Congreso Internacional del Monacato Femenino en España, Portugal y América (1492-1992)*. Vol. I, León, 1992, pp. 477-494. Para la Edad Moderna plena son esenciales los estudios Sánchez Hernández, M. L.: *El Monasterio de la Encarnación de Madrid. Un modelo de vida religiosa en el siglo XVII*. El Escorial, 1986. *Patronato Regio y Ordenes femeninas en el Madrid de los Austrias. Descalzas Reales, Encarnación y Santa Isabel*. Madrid, 1997, así como nuestra reciente tesis doctoral, *La clausura femenina en el Madrid Moderno: Aproximación a los conventos mendicantes (1665-1788)*. Madrid, 1999.

³ Pinto Crespo, V. y Madrazo, S. (dir.): *Op. Cit.* p. 296

⁴ Aunque los asientos de la visita se encuentran en el Archivo Histórico Nacional, los planos y textos se editaron de forma espléndida en *Planimetría General de Madrid*. 2 Vols. Madrid, 1988, edición que vamos a utilizar en este trabajo. La Junta de Aposento desapareció en 1749, justo cuando se ordenó la ejecución de la *Planimetría*, y la administración de la regalía de aposento pasó a la Superintendencia General de Hacienda.

un canon anual fijo que era efectivo durante un periodo determinado de tiempo, casi siempre 30 años, renovándose periódicamente, aunque en muchos casos el privilegio podía obtenerse de forma perpetua⁵. Esta complejidad inmobiliaria, así como las transformaciones sociales que afectaron a Madrid durante los siglos XVII y XVIII provocaron la concentración de la propiedad y de la renta urbana en torno a los grupos privilegiados, desplazando a los tradicionales sectores madrileños de la primera mitad del siglo XVI, vinculados a los profesionales y oligarquías urbanas⁶. Dentro de este proceso de concentración de la propiedad las comunidades femeninas participaron activamente, aunque sus niveles nunca alcanzan a sus homólogos masculinos y sus inversiones comienzan con cierto retraso cronológico.

PROPIEDADES Y RENTAS DE LOS CONVENTOS FEMENINOS EN LOS SIGLOS XVII Y XVIII

Intentar exponer en unas escasas líneas la estructura económica de las comunidades femeninas madrileñas sin caer en el riesgo de la generalización resulta de todo punto imposible. Cada convento posee unas características diferentes determinadas por su fecha y lugar de fundación, su patrimonio dotal, el origen social de sus integrantes, sus relaciones con el entorno, las condiciones de patronato y la política de los diferentes superiores masculinos⁷. No obstante, los

⁵ Sobre la regalía de aposento y las características del caserío madrileño remitimos a Corral, J.: *Las composiciones de aposento y las casa a la malicia*. Madrid, 1982; Marín Perellón, F. J.: «Planimetría General de Madrid y regalía de aposento» en *Planimetría General de Madrid*. Vol. I, pp. 81-111.

Negredo del Cerro, F.: «La propiedad inmobiliaria en el Madrid moderno» en *Torre de los Lujanes*, 21 (1992), pp. 105-118 y del mismo autor *El Madrid de Felipe IV. Propiedad inmobiliaria y marcas de sociabilidad*. Memoria de Licenciatura, UCM, 1994.

⁶ La evolución de la propiedad inmueble y la concentración de la renta urbana en manos de los grupos privilegiados ha sido estudiada con profundidad por Negredo del Cerro, F.: *Op. Cit.*, así como por Cruz Valenciano, J.: «Propiedad urbana y sociedad en Madrid, 1749-1774» *Revista de Historia Económica*, VIII (1990) pp. 239-269 y por Marín Perellón, F.J.: «Propiedad y precio del suelo en el Antiguo Régimen» en Pinto Crespo, V y Madrazo, S. (dir.): *Op. Cit.* pp. 112-117.

⁷ Los estudios sobre economías monásticas femeninas en Madrid se han centrado en la publicación de datos, como es el caso del trabajo de Caro López, C.: «Aproximación a las rentas de los regulares madrileños en los siglos XVII y XVIII» *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, XXXVI (1996) pp. 117-133, en el que se reproducen las cifras de rentas de varias casas madrileñas masculinas y femeninas. Además, deben destacarse algunos trabajos sobre conventos concretos, como el de Sanz Sancho, I.: «Monasterio de la Concepción Jerónima de Madrid. Notas económicas (1504-1535)» *Hispania Sacra* XXXV (1983) pp 703-721, así como los estudios de Soriano Triguero, C.: «Los modos de subsistencia clarianos: las fuentes de ingresos del convento de Santa Clara de Madrid (siglos XVII y XVIII)» en *Congreso Internacional Las clarisas en España y Portugal*. Madrid, 1994, Actas II, Vol. I, pp. 545-565; «El «Método Económico» y la racionalización de las haciendas conventuales femeninas madrileñas en el siglo XVIII», comunicación presentada en el VI Congreso de la Asociación de Historia Económica. Girona, 1997 y en la citada tesis doctoral, pp. 569-719.

conventos madrileños pueden dividirse a grandes rasgos en dos grandes grupos. El primero engloba a todas las comunidades fundadas antes de 1550 y a las que se trasladaron a la villa procedentes del entorno rural madrileño; el grupo está encabezado por Santo Domingo el Real, fundado en el siglo XIII, y se completa con los claustros de Santa Clara, Ntra. Sra. De Constantinopla, Santa Catalina de Siena, la Concepción Francisca y Jerónima y los conventos de bernardas de Pinto y Vallecas. Un segundo grupo lo constituyen las comunidades fundadas entre 1550 y 1700, un siglo y medio en el que los claustros femeninos van a poblar la Corte, adaptándose a sus condiciones socioeconómicas y a las de sus fundadores. En este grupo se incluyen los conventos de clarisas, concepcionistas, trinitarias, mercedarias, agustinas, carmelitas y resto de órdenes representadas en la ciudad, con un predominio claro y evidente de los institutos mendicantes.

La diferencia entre uno y otro grupo radica, sobre todo, en los ingresos rurales. En efecto, los conventos antiguos de Madrid, excepto Santa Catalina de Siena, van a mantener durante la Edad Moderna un volumen considerable de sus rentas en el entorno rural madrileño, que formaba parte de su patrimonio originario al que se fueron añadiendo propiedades procedentes de donaciones y compras; del mismo modo, las comunidades que emigraron a Madrid, como Constantinopla o las bernardas de Vallecas y Pinto, conservaron sus propiedades rurales como una de las fuentes principales de renta durante todo el periodo⁸. Por el contrario, las fundaciones ejecutadas desde mediados del siglo XVI en adelante van a carecer casi por completo de vinculación patrimonial con el entorno agrario madrileño, excepto en las relaciones censales establecidas con campesinos de distintos lugares.

No obstante, estamos ante una división en la que siempre pueden efectuarse excepciones, bien por el rigor del instituto religioso, como las Capuchinas, bien por los avatares de la comunidad, como los conventos de comendadoras de las dos órdenes militares instaladas en Madrid⁹. Más que los rasgos diferenciadores, lo que caracteriza a los conventos madrileños es el escaso peso relativo de las rentas agrarias en el conjunto de su hacienda y el poco interés de las religiosas por comprar tierras en los alrededores de Madrid, sobre todo si carecía de ellas desde el origen del claustro. Estamos ante un modelo semejante al de otras ciudades españolas en sus líneas más generales, aunque diferenciado por los peculiares rasgos madrileños, de tal forma que la calificación de «economía urbana de carácter rentista» cobra en Madrid especial significado¹⁰.

⁸ Por ejemplo, el convento de Santo Domingo figuraba en la lista de los mayores hacendados de algunas de las tierras de Madrid. Pinto Crespo, V. y Galán Cabilla, J. L.: «La iglesia rural madrileña. Organización y control religioso» en Madrazo, S. y Pinto Crespo, V. (ed.): *Madrid en la época moderna: Espacio, sociedad y cultura*. Madrid, 1991, pp. 69-96.

⁹ Sobre el de las Calatravas merece destacarse el amplio estudio de Fernández Izquierdo, F.: «Traslado y establecimiento en Madrid del convento de la Concepción Real de las Comendadoras Calatravas» *Hispania Sacra* XXXVI (1984) pp. 215-282.

¹⁰ En otras ciudades el peso de la renta agraria fue considerable durante todo el Antiguo Régimen y el interés por la tierra convivió durante el siglo XVIII con el aumento de la propiedad urbana. Sobre

Si en toda la geografía española las fuentes de renta de los conventos femeninos se hallan muy vinculadas a censos y juros, en Madrid estos ingresos constituyen el volumen mayoritario durante los siglos XVI y XVII, manteniendo su vigor durante el XVIII en algunas comunidades. Este hecho se debe a tres motivos: el entorno urbano, los patrimonios fundacionales y la política inversora de las propias religiosas, dirigida por sus superiores masculinos. Madrid constituye una ciudad atípica en el panorama urbano del Antiguo Régimen; es una villa por y para la Corte y la administración, con una economía basada en los servicios, la construcción y el consumo de artículos de primera necesidad y de lujo, donde el sector agrario circundante parece diluirse conforme avanza el siglo XVII. La mayoría de los conventos femeninos se originó entre 1580 y 1680, auspiciados por la aristocracia cortesana y por la nobleza media al servicio de la Corona; ambos grupos optaron por unas dotaciones muy específicas basadas en los juros y en las casas donadas a las religiosas para levantar el convento y su iglesia. Es evidente que estos grupos sociales eran también propietarios de tierras, pero reservaron esta parte del patrimonio en forma de mayorazgo para sus herederos, perfiriendo dotar a los conventos con una fuente de renta perpetua (los juros) que garantizara la supervivencia de las religiosas. El convento de clarisas de los Angeles, las carmelitas de la Baronesa y Santa Teresa, los claustros de patronato regio y otras comunidades asentaron su patrimonio sobre estas rentas incluso en épocas tan tardías y precarias como la segunda mitad del siglo XVII. Es evidente que sobre esta base difícil iba a ser la supervivencia de las religiosas ¹¹.

Por último, las donaciones efectuadas a las religiosas y las propias inversiones se dirigieron hacia este tipo de renta, obligadas por la propia estructura económica madrileña y por las directrices emanadas de los superiores masculinos. Cada vez que se recibía una dote, un capital para fundar una memoria o se redimía un censo antiguo, las monjas estaban obligadas a seguir invirtiendo

estos temas son ya clásicos los trabajos de Atienza López, A.: *Propiedad, explotación y rentas. El clero regular zaragozano en el siglo XVIII*. Zaragoza, 1988; López Martínez, A. L.: *La economía de las órdenes religiosas en el Antiguo Régimen. Sus propiedades y rentas en el reino de Sevilla*. Sevilla, 1992; Barrio Gozalo, M.: *Estudio socioeconómico de la Iglesia de Segovia*. Valladolid, 1982 y más concretamente su obra *Segovia, ciudad conventual: el clero regular al final del Antiguo Régimen (1768-1836)*. Valladolid, 1995, a lo que se suma el reciente estudio de Gómez García, M. C.: *Mujer y clausura. Conventos cistercienses en la Málaga Moderna*. Málaga, 1997.

¹¹ Así el convento de Santa Teresa fue dotado con varios juros y otras rentas casi perdidas nada menos que en 1680, según se desprende de sus escrituras de fundación, A.H.N. Clero, Libro 7.127, fol. 30r-34r y Libro 7.128; lo mismo ocurrió con el convento de la Baronesa, cuya base patrimonial se vinculaba a los juros que le cedió Beatriz de Silveira y que aún constituían su fuente fundamental de ingresos a comienzos del siglo XVIII, más de medio siglo después de su fundación A.H.N. Clero, Libro 7.114, fol. 13r. Por su parte, las clarisas de Los Angeles se pusieron en marcha con el juro sobre el almojarifazgo de Sevilla cedido por doña Leonor de Mascareñas, como ya estudiamos en Soriano Triguero, C.: «Fundación y dote del convento de Ntra. Sra. de los Angeles de Madrid. Un modelo diferente de patronato regio» *Cuadernos de Historia Moderna*, 17 (1996), pp.42-56.

los principales en renta fija y segura, por lo que la compra de censos siguió vigente durante toda la Edad Moderna. No ocurrió lo mismo con los juros, cuyos impagos provocaron déficits hacendísticos considerables en muchas comunidades, sobre todo en las que tenían casi todo su patrimonio en ellos; a partir del último tercio del siglo XVII, la inversión en juros cae en picado, aunque se mantuvo a buen ritmo la compra de los *efectos de villa de Madrid* y los conventos siguieron recibiendo títulos de deuda pública para sufragar las dotes y las fundaciones pías. Una y otra renta sufrieron fuertes varapalos a finales del XVII y sobre todo desde la bajada de tipos de interés de 1705 quedaba claro que las inversiones debían variar si se quería mantener una hacienda saneada y hacer frente a los gastos ordinarios y extraordinarios de los conventos, muchos de los cuales aún no habían finalizado las obras de sus iglesias debido a su tardía fundación y a las dificultades para hacer frente a los pagos.

Así pues, desde los años 80-90 del siglo XVII, muchos conventos comienzan a mirar al entorno urbano que les rodea como objetivo de sus inversiones. El proceso de adaptación a la nueva situación fue más lento y de menor cuantía que el efectuado por las comunidades masculinas, pero desde luego llegó a cotas nada desdeñables en algunas comunidades. Las crisis del sistema censal y de la deuda, el descenso en las fundaciones pías, la bajada de los réditos e incluso el descenso en las vocaciones, muy evidente en la segunda mitad del siglo XVIII, fueron los factores fundamentales que desencadenaron el cambio de política económica¹².

La tendencia inversora en inmuebles sufrirá un freno en la segunda mitad del Setecientos, para finalizar por invertirse en los prolegómenos de la crisis del Antiguo Régimen, cuando muchas comunidades comienzan a vender sus casas para hacer frente a las dificultades provocadas por la Guerra del Independencia, el desastre de los Vales Reales y la absoluta crisis vocacional¹³.

Así pues, vamos a analizar el traspaso de una parte de la propiedad inmueble madrileña a manos del clero regular, en concreto del femenino, a través de los datos de mediados del siglo XVIII aportados por la Planimetría y de los datos obtenidos en los libros de cuentas de algunas comunidades mendicantes que nos servirán de guía y ejemplo.

¹² El proceso que acabamos de describir ya fue analizado en «Los modos de subsistencia...» y tratado de formas genérica por Caro López, C.: Art. Cit. No obstante, quien mejor ha desarrollado el tema, ha sido Méndez Sastre, R.: *La propiedad inmobiliaria en una ciudad cortesana. El patrimonio del clero regular madrileño en los siglos XVII y XVIII*. Memoria de Licenciatura, UAM, 1993 quien profundizó en las causas que condujeron a la inversión en propiedad urbana por parte de los institutos religiosos.

¹³ Este aspecto ya fue trabajado por Negrodo del Cerro, F. y Soriano Triguero, C.: «La desaparición de la propiedad amortizada en Madrid: el caso de los conventos de franciscanas» *Archivo Ibero-Americano*, LV (1995) pp. 477-497.

LA PROPIEDAD INMOBILIARIA A MEDIADOS DEL SIGLO XVIII

Aunque los datos inmobiliarios globales del siglo XVIII han sido estudiados por Rafael Méndez Sastre, un análisis pormenorizado de las comunidades femeninas en el contexto de su propia economía y en comparación con otros «caseros» madrileños no ha sido efectuado y es el objetivo que vamos a perseguir en las siguientes páginas.

Según los asientos de la Planimetría General de Madrid que no se finalizaron hasta 1774, el clero regular era propietario de 843 casas, lo que supone el 11,1% de los inmuebles, cifras que son pequeñas comparadas con otras ciudades como Cuenca, Zaragoza, Toledo o Segovia. Este volumen de casas ocupaba el 6,32% del espacio urbano y producían una renta de más de millón y medio de reales, lo que alcanza el 8,9% de la renta urbana de la Villa. Ante estas cifras podemos reafirmar la idea que señalamos con anterioridad: a pesar del gran volumen de centros religiosos, Madrid no es una ciudad conventual¹⁴. Estos son los datos globales de los institutos regulares, pero centrémonos en los conventos femeninos. La lista que ofrecemos a continuación reproduce el número de casas que tenía cada claustro sin incluir el propio edificio conventual, aunque sí los inmuebles adyacentes que en la mayor parte de los casos se alquilaban y producían una renta nada desdeñable:

Tabla I
PROPIEDADES DE LOS CONVENTOS FEMENINOS

<i>Convento</i>	<i>N.º Casas</i>	<i>Renta en reales</i>
MARAVILLAS	17	36.175
SAN FERNANDO	16	24.747
TRINITARIAS	14	28.788
SAN PLACIDO	14	33.335
CONCEPCION FRANCISCA	13	41.551
SANTA CATALINA DE SENA	13	35.726
CONCEPCION GERONIMA	12	27.462

¹⁴ Recordemos que Angela Atienza destacó como en el mismo siglo XVIII el clero regular controlaba en Zaragoza el 17% de la propiedad inmueble y M. A. Troitiño Vinuesa estableció en porcentaje en el 17,9% en su estudio sobre «Propiedad urbana y estructura espacial de una ciudad preindustrial: Cuenca a mediados del siglo XVIII» *Segundo simposio de urbanismo e historia urbana en el mundo hispano*. Madrid, 1982/85, Vol. II, pp. 853-886. Si atendemos a la propiedad eclesiástica en general, la situación de Madrid es incomparable con las cifras de Segovia, donde el clero controlaba el 53,6% o de Toledo, donde acaparaba el 70,2% de las casas, mientras que en la capital tan sólo llegaba al 30,8% en Madrid. Datos citados por Méndez Sastre, R.: *Op. Cit.* pp. 50 y ss. (Agradezco al autor las facilidades prestadas para consultar su obra y contrastar sus datos con nuestros propios trabajos sobre el clero regular femenino).

Continuación

<i>Convento</i>	<i>N.º Casas</i>	<i>Renta en reales</i>
CARBONERAS	12	24.375
STO. DOMINGO	12	23.048
LOS ANGELES	10	14.246
SACRAMENTO	9	37.750
COMENDADORAS SANTIAGO	9	9.667
SAN PASCUAL	8	13.586
DESCALZAS REALES	8	18.914
DON JUAN DE ALARCON	6	15.235
SANTA CLARA	6	13.047
MAGDALENA	6	47.640
CABALLERO DE GRACIA	6	16.458
CONSTANTINOPLA	5	18.716
VALLECAS	5	17.640
STA.TERESA	5	11.202
BARONESA	5	9.750
SALESAS REALES	5	2.400
SANTA ANA	4	19.300
CALATRAVAS	4	5.120
STA. ISABEL	3	1.200
ENCARNACION	3	4.200
GONGORAS	2	6.240
LAS RECOGIDAS	2	372
CAPUCHINAS	2	1.344
BERNARDAS DE PINTO	0	0
TOTAL	236	559.234

Elaboración propia

Fuente: *Planimetría General de Madrid*

En el conjunto del clero regular, las religiosas ocupan un lugar muy secundario, con el 28% de la propiedad, aunque la rentabilidad extraída es mejor que la de muchos sus homólogos masculinos, ya que controlan el 34% de la renta urbana. Analizando la lista de propietarios, observamos que la media aritmética es 7,6 casas por convento, cifra que no alcanza el 55% de las comunidades, lo que indica una concentración de la propiedad en manos de un grupo compuesto por 10 conventos. Como podemos observar el mayor propietario es la comunidad carmelita de las Maravillas, sujeta al patronato real, y le siguen las mercedarias de San Fernando; ambos claustros ocupan los puestos 15 y 16 en el total de los conventos de la villa, detrás de los frailes premonstratenses, teatinos, mercedarios de Santa Bárbara, agustinos de San Felipe el Real y los jesuitas, que controlan la mitad de la propiedad urbana del clero regular. Un gru-

po bastante homogéneo de conventos en cuanto al número de casas lo componen San Plácido, las trinitarias, las jerónimas de la Concepción y Carboneras, las dominicas de Santa Catalina y Santo Domingo y las franciscanas de la Concepción y los Angeles, pero tanto éstas como las carmelitas y mercedarias ocupan los lugares más bajos en cuanto a la rentabilidad en comparación con los frailes y monjes¹⁵. En este sentido, al igual que en otros aspectos de la economía monástica, las religiosas siempre van por detrás, pero ello no quiere decir que sean conventos pobres.

Para analizar con rigor las características de la renta urbana y la rentabilidad extraída a las casas hemos de realizar un breve análisis espacial de las mismas, ya que el precio de alquiler vendrá determinado, sobre todo, por el precio del suelo en la zona donde se ubica el inmueble. ¿Dónde se sitúan estas casas? Para responder a esta pregunta hemos de recordar que Madrid se halla dividido en 13 circunscripciones parroquiales muy desiguales, ya que el antiguo casco urbano medieval congrega a seis parroquias absolutamente saturadas y constreñidas en su espacio, mientras que la mayor zona de crecimiento demográfico de la villa, sólo es atendida por tres parroquias y el Sur aparece dividido en dos áreas grandes, pero marginadas desde el punto de vista urbanístico. Las zonas más dinámicas de Madrid después de 1561 fueron las parroquias de Santa Cruz, justo en el límite del casco antiguo y, sobre todo, San Sebastián, San Ginés y San Martín, que ocupaban todo el área este y norte de la Villa, mientras que San Andrés y San Justo crecieron en el Sur de forma desordenada, con amplias zonas dedicadas a labores mayoristas (el Rastro y las Tenerías) y con un importante contingente de población inmigrante¹⁶.

Así pues, el este y el norte van a constituir las áreas de crecimiento privilegiado, donde se situarán los palacios de la nobleza que no consiguió un sitio en el viejo Madrid, los conventos y las casas de unos y otros.

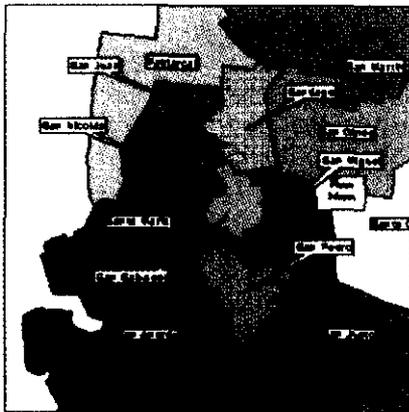
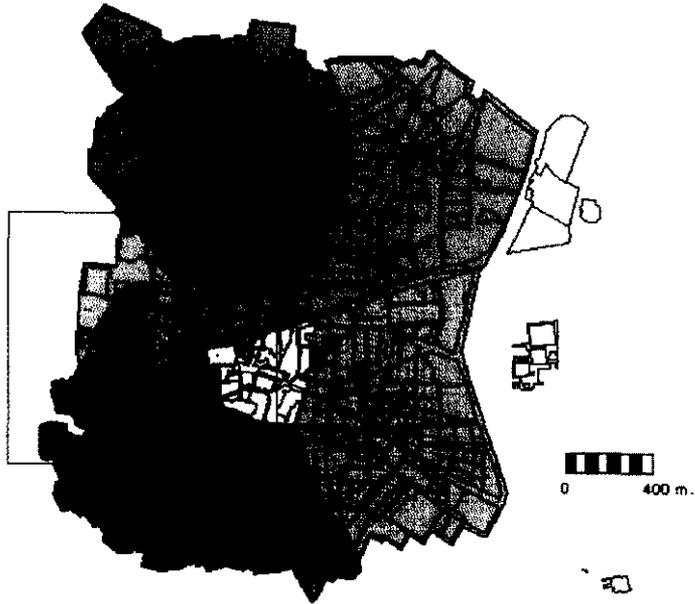
En general, el clero regular concentra sus casas en los espacios intermedios, aquellos que crecieron entre 1561 y finales del siglo XVII, en las áreas más céntricas de las parroquias en expansión, mientras que sólo el 18% de las propiedades se sitúan en el antiguo centro urbano¹⁷. Los conventos femeninos participan activamente en este diseño urbanístico, ya que 177 casas se ubican en las parroquias de San Sebastián, San Martín y San Ginés, mientras que sólo 28 se

¹⁵ Por ejemplo, el convento de San Fernando, a pesar de ocupar el puesto 16 en el total de propietarios regulares, sólo llega al 24 en su nivel de renta.

¹⁶ Sobre la población madrileña es indispensable la consulta Carbajo Isla, M.F.: *La población de la villa de Madrid desde finales del siglo XVI hasta mediados del siglo XIX*. Madrid, 1987; Larquie, C.: «Barrios y parroquias urbanas. El ejemplo de Madrid en el siglo XVI» *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, XII (1976) pp. 33-63 y las obras sobre la inmigración y las dificultades que las familias inmigrantes tenían en la Corte de Bravo Lozano, J.: «Notas sobre la inmigración: Madrid 1670. De Galicia a la parroquia de San Martín» *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, XVI (1979) y *Familia busca vivienda. Madrid, 1670-1700*. Madrid, 1992.

¹⁷ Méndez Sastre, R.: *Op. Cit.* pp. 74-75

MAPA DE PARROQUIAS (1750)



PARROQUIAS	
[White box]	Patriarcal
[Black box]	San Andrés
[Diagonal lines (top-left to bottom-right)]	San Ginés
[Diagonal lines (bottom-left to top-right)]	San Juan
[Horizontal lines]	San Justo
[Vertical lines]	San Martín
[Dotted pattern]	San Miguel
[Cross-hatch pattern]	San Nicolás
[Stippled pattern]	San Pedro
[Diagonal lines (top-right to bottom-left)]	San Salvador
[Horizontal lines]	San Sebastián
[White box]	Santa Cruz
[Black box]	Santa María
[Diagonal lines (top-left to bottom-right)]	Santiago

hallan en las parroquias del centro, incluida Santa Cruz, y 31 inmuebles en las áreas del Sur. Esta concentración geográfica de la propiedad se debe a dos motivos fundamentales. En primer lugar, la mayor parte de los conventos femeninos, es decir, casi todos los fundados después de 1561 y sobre todo durante el siglo XVII, se ubicaron en estas zonas, donde sus patronos les cedieron las casas que habían comprado en un área expansiva y privilegiada, dentro del escenario del llamado Madrid cortesano, pero alejadas del centro saturado en el que sólo se instalaron las comunidades antiguas o las que contaron con el patronazgo de personajes destacados, desde la Casa Real hasta el duque de Uceda. Este hecho es fundamental, ya que el 55,6% de las casas ubicadas en San Ginés y San Martín correspondía a inmuebles anejos a los conventos o situados en las manzanas inmediatas; las primeras suelen proceder de la propia dotación fundacional, mientras que las segundas fueron el objetivo inversor de las comunidades o de las donaciones efectuadas con posterioridad.

La relación entre la situación espacial de los conventos y la propiedad inmobiliaria puede apreciarse en la siguiente tabla:

Tabla II
DISTRIBUCION ESPACIAL DE LOS CONVENTOS Y SUS PROPIEDADES
INMOBILIARIAS EN MADRID

<i>Convento</i>	<i>Parroquia</i>	<i>N.º de casas</i>
MARAVILLAS	SAN SEBASTIAN	2
	SAN JUSTO	1
	SAN ANDRES	2
	SANTA CRUZ	1
	SAN GINES	3
	<i>SAN MARTIN *</i>	8
SAN FERNANDO	SAN SEBASTIAN	4
	<i>SAN GINES</i>	7
	SAN MARTIN	3
	SAN MIGUEL	1
	SANTA CRUZ	1
TRINITARIAS	<i>SAN SEBASTIAN</i>	7
	SAN ANDRES	1
	SAN GINES	3
	SAN NICOLAS	1
	SAN MARTIN	1
	SAN JUAN	1
SAN PLACIDO	SAN GINES	1
	<i>SAN MARTIN</i>	13
CONCEPCION FRANCISCA	<i>SAN JUSTO</i>	9
	SAN ANDRES	2
	SAN GINES	2

Continuación

<i>Convento</i>	<i>Parroquia</i>	<i>N.º de casas</i>
SANTA CATALINA	SAN ANDRES	1
	SAN SEBASTIAN	6
	SAN GINES	2
	SAN MARTIN	4
CONCEPCION JERONIMA	SAN SEBASTIAN	4
	SAN JUSTO	1
	SAN ANDRES	1
	SANTA CRUZ	4
	SAN MARTIN	2
CARBONERA	SAN MIGUEL	1
	SANTA CRUZ	2
	SAN SEBASTIAN	1
	SAN GINES	1
SANTO DOMINGO	SAN MARTIN	7
	SAN JUSTO	1
	SANTA CRUZ	1
	SAN SEBASTIAN	1
LOS ANGELES	SAN GINES	3
	SAN MARTIN	6
	SAN GINES	2
	SAN MIGUEL	1
SACRAMENTO	SAN MARTIN	7
	SANTA MARIA	6
	SANTA CRUZ	1
	SAN MIGUEL	1
COMENDADORAS DE SANTIAGO	SAN MARTIN	1
	SAN MARTIN	9
	SAN JUSTO	3
	SAN GINES	3
SAN PASCUAL	SAN MARTIN	2
	SAN GINES	2
DESCALZAS REALES	SAN MARTIN	6
DON JUAN DE ALARCON	SAN SEBASTIAN	2
	SAN MARTIN	4
SANTA CLARA	SAN ANDRES	1
	SANTA CRUZ	1
	SAN GINES	1
	SAN MARTIN	2
	SANTIAGO	1
MAGDALENA	SAN SEBASTIAN	4
	SANTA CRUZ	1
	SAN NICOLAS	1

Continuación

<i>Convento</i>	<i>Parroquia</i>	<i>N.º de casas</i>
CABALLERO DE GRACIA	SAN MIGUEL	1
	SAN GINES	1
	SAN SEBASTIAN	1
	SAN MARTIN	3
CONSTANTINOPLA	SAN JUSTO	1
	SAN ANDRES	2
	SAN SEBASTIAN	1
	SANTIAGO	1
VALLECAS	SAN ANDRES	1
	SAN GINES	2
	SAN MARTIN	2
SANTA TERESA	SAN SEBASTIAN	1
	SAN GINES	4
BARONESA	SAN ANDRES	1
	SAN SEBASTIAN	1
	SAN MARTIN	1
SALESAS REALES	SAN GINES	2
	SAN GINES	5
SANTA ANA	SAN ANDRES	1
	SAN GINES	1
	SAN SEBASTIAN	2
CALATRAVAS	SAN SEBASTIAN	1
	SAN GINES	3
	SAN SEBASTIAN	2
SANTA ISABEL	SAN MARTIN	1
	SAN JUSTO	1
ENCARNACION	SAN MARTIN	2
	SAN GINES	2
GONGORAS	SAN MARTIN	2
CAPUCHINAS	SAN GINES	2
RECOGIDAS	SAN GINES	2
BERNARDAS DE PINTO		0

Elaboración Propia

* Aparecen resaltadas de esta forma las parroquias en las que se ubica cada convento

Por otro lado, hemos de recordar que el periodo de mayores compras de casas se sitúa entre finales del siglo XVII y, sobre todo, durante el primer tercio del XVIII y en esas fechas los únicos espacios que salieron a la venta fueron los ubicados en las parroquias periféricas, bien por estar aún vacíos, bien porque pertenecieron a los grupos sociales madrileños que sucumbieron a la crisis y perdieron sus inmuebles, mientras que el centro había sido copado por los grupos de la aristocracia cortesana. Todo ello condiciona la elección de las religiosas,

que preferirán el Este y Norte, pero no renunciarán a las inversiones en el Sudeste, más baratas y de peor calidad, pero con mayor superficie y más accesibles a sus posibilidades económicas y a las que, en algunos casos, supieron sacar una buena rentabilidad.

Por último, no debemos olvidar que en bastantes casos el aumento de la propiedad inmueble se debió a la cesión o donación que efectuaron las familias o las propias religiosas a sus respectivos conventos. El pago de una dote a través de la cesión de un inmueble no fue infrecuente y teniendo en cuenta que la mayor parte de las religiosas procedían de estratos medios y altos de la sociedad madrileña (desde burocracia hasta aristocracia), no es de extrañar que las propiedades de estos grupos se ubicaran en zonas no marginales de la Villa y de ahí pasaran a las comunidades femeninas¹⁸.

Atendiendo a la renta y rentabilidad de las casas, el primer puesto lo ocupan las agustinas de la Magdalena, quienes obtienen más de 47.000 reales por sus seis inmuebles, seguidas de la Concepción Francisca, las bernardas del Sacramento, las Maravillas y Santa Catalina de Siena. El caso de la Magdalena es extraordinario ya que cobra una de las rentas más altas por la casa que tiene junto al convento: 14.000 reales al año. La ubicación de sus propiedades en las parroquias de Santa Cruz y San Sebastián, en las zonas más próximas al casco antiguo nos da las claves de su alta rentabilidad. Las mismas causas explican el caso del convento del Sacramento, fundación del duque de Uceda en pleno centro de Madrid, que concentra sus casas en la zona más cara de la villa, cobrando sólo por los inmuebles anejos al monasterio más de 31.000 reales al año. El modelo opuesto lo protagonizan las mercedarias de San Fernando, cuyas casas se concentran en las parroquias de San Martín y San Ginés, ocupando edificios pequeños de escasa rentabilidad algunos de los cuales no alcanzan los 1.000 reales al año.

Estos niveles de rentabilidad inmobiliaria son menores a los obtenidos por los regulares masculinos y notablemente inferiores al global madrileño y se deben a la inferior superficie media de sus fincas, aunque la inferior superficie no significaba peor calidad, ya que el 63% de las casas de los regulares tenían dos o más alturas. Además, hemos de destacar un hecho estudiado con detenimiento para el siglo xvii y que sigue vigente en el xviii: los institutos religiosos cobraban alquileres más bajos que los laicos, comportándose como unos caseros menos rigurosos, sobre todo las comunidades femeninas¹⁹. La administración de las casas, dejada en manos de los mayordomos, constituía un quebra-

¹⁸ Por ejemplo, el convento de Santa Catalina de Siena, que basó casi con exclusividad su renta en el siglo xviii en los alquileres urbanos, obtuvo cuatro de sus propiedades a través de las dotes y herencias de las monjas, destacando el caso de doña Victoria Botaz, que cedió al convento en 1682 tres casas para pagar su dote y la reserva de oficios con la que ingresó en el convento. A.H.N. Clero, Libro 7.262 y Leg. 3.895.

¹⁹ Así lo han estudiado F. Negro del Cerro: *Op. Cit* y Caro López, C.: *Art. Cit*.

dero de cabeza para las haciendas femeninas, que hubieron de aceptar los impagos de alquiler y unas rentas inferiores a la media; además, la actualización de los alquileres se efectuaba con cierto retraso y cuando se producía, implicaba una subida pequeña, excepto en aquellos casos en los que se hubiera invertido una cantidad considerable para sanear el edificio y mejorar su rentabilidad.

Hasta ahora hemos hablado en términos globales, pero vamos a comprobar esta tendencia general en algunos casos concretos. Los datos extraídos de una visita ejecutada al convento de las Maravillas en 1764 revelan que la propiedad inmueble de las carmelitas renta 33.989 reales al año, lo que supone el 40% de sus ingresos; a pesar de ocupar el primer puesto como propietario regular femenino, el convento sigue teniendo el 45% de sus rentas en la renta fija, repartida entre juros y efectos de villa²⁰.

Muy distinta es la situación del convento de Santa Catalina, una de las comunidades más antiguas de Madrid, que fue adquiriendo propiedades urbanas a lo largo de su historia, pero concentró su acción a finales del xvii y primer cuarto del xviii. En 1761, el libro de cuentas de las dominicas asienta un total de 35.529 reales al año procedentes de sus trece casas, lo que supone el 56,7% de sus ingresos; esta cantidad asciende en 1766 a 37.421 reales y casi mil más en 1771, constituyendo en todos los casos más de la mitad de las rentas totales. El bajón se produce en 1774, cuando los alquileres suman 30.634 reales, quizá por la venta de algunas casas, cifra que se mantiene hasta los años 80 de siglo²¹. Estamos ante un convento paradigmático que ha asentado la base de su hacienda en la renta urbana, abandonando en gran medida la tradición crediticia.

Un ejemplo de convento medio lo proporciona la comunidad de clarisas de Los Angeles, un claustro fundado justo después de la elección como capital, cuyo patrimonio originario estaba constituido por los juros sobre el almojarifazgo de Sevilla cedidos por su fundadora, doña Leonor de Mascareñas, aumentados por la renta fija que fue acaparando la comunidad en forma de censos y efectos de villa.

Hasta 1719, las clarisas no contaron con otras propiedades urbanas excepto las casas adyacentes al convento, procedentes de la propia dotación fundacional, pero en el primer tercio del siglo xviii se lanzan a la política inversora en inmuebles, a la vista del deterioro de su hacienda por el retraso en el cobro de los juros. A través de una visita efectuada en 1769 se obtienen los datos completos de la propiedad urbana de estas monjas²²; en 1719 compraron la primera casa en la céntrica calle de Jacometrezo en precio de 32.000 reales, la cual rentaba 1.552 reales en el año de la visita. Dos años después adquirieron una casa grande pero en mal estado en la Red de San Luis, que les costó 59.934 reales; debido a su escasa rentabilidad, tan sólo 1.899 reales, las monjas decidieron efectuar obras de me-

²⁰ A.H.N. Consejos, Leg. 17.254.

²¹ A.H.N. Clero, Libros 7.263, 7.270 y 7.271 y Leg. 3.894

²² A.H.N. Consejos, Leg. 16.314.

jora entre 1766 y 1767, lo que provocó un aumento sustancial de la renta, que alcanzó los 6.996 reales anuales. En 1729 compraron por 20.000 reales otro inmueble en la calle del Rubio; se trataba de una casa muy pequeña con alquileres baratos, que sólo rentaban 996 reales, de los cuales al convento sólo le quedaban libres 51 reales, dedicando el resto a gastos de cumplimiento de memorias pías.

El patrimonio de las clarisas se completa con dos casas obtenidas por sentencia judicial, un medio muy frecuente de traspaso de la propiedad en Madrid, a través del cual los propietarios particulares endeudados perdieron muchos de sus inmuebles. De esta forma obtuvo en los años 20 del siglo XVIII las fincas de la calle del Colmillo y de la Costanilla de Santiago, que rentaban 2.813 y 1.228 reales cada una.

Si a estos datos sumamos los 7.720 reales de los alquileres de las casas junto al convento obtenemos un total de 21.453 reales, lo que supone el 20% de los ingresos del convento, quien a pesar de su esfuerzo inversor, tenía aún el grueso de su hacienda sobre la renta fija, que fue su sostén económico originario y que al contrario que Santa Catalina, no se vio sustancialmente transformado²³. No obstante, debemos comparar las cifras de 1750 (en la tabla) con estas de 1769; si tenemos en cuenta que el número de casas es el mismo, diez, hemos de destacar el aumento significativo de las rentas en casi 7.000 reales, lo que convierten a la renta urbana en un ingreso menor pero más fiable, rentable y seguro que el cobro de juros y censos cuyos retrasos son abundantes en el siglo XVIII.

Por último, vamos a exponer los ejemplos de dos conventos más modestos y más cercanos a la media de propiedades señalada más arriba. La comunidad de Santa Clara, fundada en 1469, es una de los conventos que mejor demuestra la capacidad de adaptación tardía a la situación económica madrileña. Estas clarisas, que en el XVIII conservaban propiedades rurales de los siglos XV y XVI, transformaron sus rentas entre el siglo XVII y XVIII, basculándolas hacia la propiedad urbana, pero manteniendo una amplia diversidad en su patrimonio. En el libro de cuentas de 1672-1676, los alquileres urbanos ascienden a 10.517 reales lo que supone sólo el 19,3% de las rentas del convento, mientras que en 1777 la renta suma 23.246 reales, diez mil más que los señalados en los asientos de la Planimetría, y constituye el 53% de los ingresos totales de la comunidad, que ha comprado sus bienes entre finales del XVII y mediados del XVIII. Como Santa Catalina, este antiguo claustro optó por la renta urbana como medio más eficaz para solucionar la crisis del sistema crediticio público y privado²⁴.

Otro modelo de propietario mediano en cuanto a número de casas lo constituye Santa Teresa, una comunidad de carmelitas descalzas sujeta al patrona-

²³ A.H.N. Consejos, Leg. 16.314. El 41% de las rentas proceden de juros, el 17% de efectos de Villa y el 11% de los censos.

²⁴ Soriano Triguero, C.: «Los modos...». Un estudio global de este convento lo efectuamos en *El convento de Santa Clara de Madrid. La vida de las clarisas en la Corte (siglos XVII y XVIII)*. Memoria de Licenciatura, UCM, 1992.

to regio que desde sus orígenes tenía su hacienda asentada en los juros que le dejó su fundador, el duque de Medina de las Torres, y en los pagos que hacía la Corona para sostener a las monjas que ocupaban plaza de patronato y otras limosnas regias. Si en 1750 las monjas cobran 11.202 reales por sus cinco casas, en 1770, cuando la Corona efectúa una visita al convento, los alquileres han subido a 14.783 reales. Se trata de una cantidad muy modesta, una de las más bajas entre las regulares femeninas, debida al escaso espacio de las fincas y a la lejanía de las mismas, ya que estas carmelitas son una de las pocas comunidades que carecen de propiedades en las zonas anejas o cercanas al claustro. Estos alquileres sólo suponían el 18% de la renta ordinaria de un convento con escasa capacidad de manobra inversora a lo largo de su historia por la precariedad con que se hizo la fundación, por la condición de descalzas de sus integrantes y por los constantes retrasos en los pagos a cargo de la Corona ²⁵.

En este breve repaso hemos querido constatar dos hechos: el primero la escasa y muchas veces sobrevalorada y criticada presencia de la propiedad de clero regular en el panorama urbanístico madrileño. La ocupación del espacio era muy amplia por la cantidad de conventos ubicados en la Villa, pero el proceso de amortización de la propiedad no fue tan abrumador como en otras ciudades españolas. Dentro de este grupo, las religiosas ocupan un lugar muy secundario y alejado de sus homólogos masculinos, pero la significación de la renta urbana en las haciendas comunitarias no es, ni mucho menos secundaria. El objetivo de las religiosas en su acción inversora era la perpetuación y seguridad de la renta, no tanto la rentabilidad y, sobre todo, la búsqueda de una salida para la crisis del sistema crediticio, colapsado en el último cuarto del siglo XVII y condicionado por la baja de tipos de interés de 1705. Por ello, muchas comunidades optaron por la transformación paulatina y, en ocasiones, casi total de su hacienda, sustituyendo censos y juros por alquileres urbanos, como hicieron Santa Catalina y Santa Clara, la primera con muchas propiedades y la segunda con menores casas pero en zonas céntricas más rentables. Otras, como las Maravillas, mantuvieron un equilibrio entre los dos tipos de rentas y por último un amplio conjunto de conventos, como Los Angeles o Santa Teresa, siguió vinculado a las fuentes tradicionales de ingresos, condicionadas por sus patrimonios fundacionales, aunque también éstas apostaron por la inversión urbana que completara los ingresos inestables e inconstantes procedentes de la renta fija.

BIBLIOGRAFÍA

ATIENZA LÓPEZ, A.: *Propiedad, explotación y rentas. El clero regular zaragozano en el siglo XVIII*. Zaragoza, 1988.

²⁵ A.H.N. Consejos, Leg. 16.307.

- BARRIO GOZALO, M.: *Segovia, ciudad conventual: el clero regular al final del Antiguo Régimen (1768-1836)*. Valladolid, 1995.
- Caro López, C.: «Aproximación a las rentas de los regulares madrileños en los siglos XVII y XVIII» *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, XXXVI (1996) pp. 117-133.
- Corral, J.: *Las composiciones de aposento y las casa a la malicia*. Madrid, 1982.
- Cruz Valenciano, J.: «Propiedad urbana y sociedad en Madrid, 1749-1774» *Revista de Historia Económica*, VIII (1990) pp. 239-269.
- Gómez García, M. C.: *Mujer y clausura. Conventos cistercienses en la Málaga Moderna*. Málaga, 1997.
- LÓPEZ MARTÍNEZ, A. L.: *La economía de las órdenes religiosas en el Antiguo Régimen. Sus propiedades y rentas en el reino de Sevilla*. Sevilla, 1992.
- MARÍN PERELLÓN, F. J.: «Planimetría General de Madrid y regalía de aposento» en *Planimetría General de Madrid*. Vol. I, pp. 81-111.
- : «Propiedad y precio del suelo en el Antiguo Régimen» en PINTO CRESPO, V. y MADRAZO, S. (dir.): *Op. Cit.* pp. 112-117.
- MÉNDEZ SASTRE, R.: «La estructura conventual de la ciudad. Siglos XII-XIX» en PINTO CRESPO, V. y MADRAZO, S. (dir.): *Madrid. Atlas Histórico de la Ciudad. Siglos IX-XIX*. Madrid, 1995, pp. 312-323.
- : *La propiedad inmobiliaria en una ciudad cortesana. El patrimonio del clero regular madrileño en los siglos XVII y XVIII*. Memoria de Licenciatura, UAM, 1993. (Inédita)
- MUÑOZ FERNÁNDEZ, A.: «Fundaciones conventuales femeninas en el ámbito rural madrileño» *I Congreso Internacional del Monacato Femenino en España, Portugal y América (1492-1992)*. Vol. I, León, 1992, pp. 477-494.
- : *Acciones e intenciones de mujeres en la vida religiosa de los siglos XV y XVI*. Madrid, 1995.
- NEGREDO DEL CERRO, F.: «La propiedad inmobiliaria en el Madrid moderno» en *Torre de los Lujanes*, 21 (1992), pp. 105-118.
- NEGREDO DEL CERRO, F. y SORIANO TRIGUERO, C.: «La desaparición de la propiedad amortizada en Madrid: el caso de los conventos de franciscanas» *Archivo Ibero-Americano*, LV (1995), pp. 477-497.
- SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, M. L.: *El Monasterio de la Encarnación de Madrid. Un modelo de vida religiosa en el siglo XVII*. El Escorial, 1986.
- : *Patronato Regio y Ordenes femeninas en el Madrid de los Austrias. Descalzas Reales, Encarnación y Santa Isabel*. Madrid, 1997.
- SORIANO TRIGUERO, C.: «Los modos de subsistencia clarianos: las fuentes de ingresos del convento de Santa Clara de Madrid (siglos XVII y XVIII)» en *Congreso Internacional Las clarisas en España y Portugal*. Madrid, 1994, Actas II, Vol. I, pp. 545-565.
- : «El «Método Económico» y la racionalización de las haciendas conventuales femeninas madrileñas en el siglo XVIII». *VI Congreso de la Asociación de Historia Económica*. Girona, 1997.