



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA

IZTAPALAPA

División de Ciencias Sociales y Humanidades

Departamento de Filosofía

Crédito, propiedad y espacio urbano: Una aproximación al uso del “censo” como instrumento de crédito en la ciudad de México, durante el período 1677 – 1693.

Tesis que presentan los alumnos:

Ernesto Flores Martínez Matrícula 94322357

Y

Heladio Castro González Matrícula 91327229

Para la obtención del grado de Licenciatura en Historia

Asesora: Dra. Norma Angélica Castillo Palma.

Marzo del 2000.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN. 3

CAPÍTULO 1. **EL CENSO: UN MECANISMO CREDITICIO DURANTE EL PERIODO COLONIAL NOVOHISPANO. 10**

- 1.1 Clasificación del censo según su duración. 17
 - a) Censo perpetuo. 19
 - b) Censo vitalicio. 21
 - c) Censo redimible. 22
- 1.2 Clasificación del censo al momento de instituirse. 22
 - a) Censo reservativo. 23
 - b) Censo enfiteútico. 24
 - c) Censo consignativo. 24

CAPÍTULO 2. **ACREEDORES O CENSUALISTAS. 40**

- 2.1 Características generales de las capellanías. 43
- 2.2 El censo y su importancia para la inversión de las "dotes" de capellanías. 48
- 2.3 Obras pías. 62
- 2.4 Otros acreedores. 67

CAPÍTULO 3. **DEUDORES O CENSUARIOS. 73**

- 3.1 Deudores a título particular. 81
- 3.2 Motivos de las solicitudes de censos a título particular. 102
- 3.3 Deudores a título institucional. 110
- 3.4 Motivos de las solicitudes de censos a título institucional. 120

CAPÍTULO 4. **CRÉDITO, PROPIEDAD Y ESPACIO URBANO. 127**

- 4.1 Crédito y propiedad. 130
- 4.2 Beneficios obtenidos por los censuarios al recurrir al censo. 145
- 4.3 Crédito y espacio urbano. 155

CONCLUSIONES. 167

GLOSARIO. 175

DOCUMENTOS DE ARCHIVOS CONSULTADOS. 178

BIBLIOGRAFÍA. 181

INTRODUCCIÓN

A lo largo del periodo virreinal novohispano el crédito tuvo una importancia capital. Prácticamente todos los sectores sociales, desde la burocracia hasta los grupos indígenas, hicieron uso del crédito.

Para llevar a cabo sus múltiples actividades económicas, los habitantes de la Nueva España tuvieron a la mano diferentes mecanismos de crédito. En momentos particularmente difíciles, marcados por las crisis económicas, las crisis demográficas o los desastres naturales, los individuos dedicados a la industria, a la agricultura, a la minería y al comercio, utilizaron el crédito para sacar adelante sus empresas y evitar la ruina. Asimismo, el crédito fue de gran ayuda para ampliar, equipar y mantener en buen estado la infraestructura utilizada con fines productivos o comerciales: haciendas, talleres artesanales, obrajés o instalaciones mineras. Del mismo modo, en ciertas unidades de producción, como las haciendas y minas, fue común que se recurriera al crédito para pagar los salarios de los trabajadores.

El mejoramiento de las propiedades usadas como viviendas, el pago de “dotes” que se efectuaba cuando una mujer ingresaba a un convento o contraía matrimonio, la fundación de obras pías, la compra de alimentos, la adquisición de prendas de vestir, el ingreso a una cofradía y, en general, el mantenimiento de un cómodo nivel de vida, eran algunas de las necesidades que orillaban a los individuos a recurrir constantemente al crédito. La satisfacción de tales requerimientos se complicaba por la falta de dinero circulante, la inestabilidad económica derivada de las frecuentes crisis económico-demográficas, los

desastres naturales y el acaparamiento de productos básicos practicado por los grandes comerciantes.

En un contexto especialmente adverso, el solicitar dinero a crédito se convirtió en una práctica cotidiana. El *censo consignativo* fue el principal mecanismo, legalmente reconocido por autoridades civiles y eclesiásticas, del que se valieron los novohispanos para obtener o proporcionar dinero a crédito. Mediante este tipo de contratos algunos censuarios (deudores) pudieron administrar adecuadamente sus bienes, pues el crédito les ayudó a superar graves problemas económicos. Sin embargo, no todos tuvieron la misma suerte: con el transcurrir del tiempo, otros deudores sufrieron el embargo y remate de sus bienes, a través del llamado "*concurso de acreedores*".

En este trabajo estudiaremos el crédito obtenido mediante los *censos consignativos* por habitantes de la ciudad de México, en las postrimerías del siglo XVII. Aunque haremos referencia a diferentes momentos de ese siglo, centramos nuestra atención en los 17 años que van de 1677 a 1693. Para este periodo, localizamos 150 escrituras de imposición de *censos consignativos* en propiedades de la ciudad de México, formalizadas ante el notario Pedro Deza y Ulloa. Los protocolos de este notario abarcan el periodo de 1673 a 1693 y están organizados en 9 volúmenes, en los cuales se encuentran dispersas la escrituras de *censos* que constituyen nuestra base documental.

Es preciso advertir que nuestra investigación representa solamente un acercamiento al tema del crédito en la ciudad de México del siglo XVII. Por una parte, debemos señalar que para los últimos 30 años de esta centuria el Archivo General de Notarías de la Ciudad de México dispone de un gran cúmulo de

información generada por aproximadamente 100 escribanos. Por otro lado, hay que considerar que nosotros sólo hemos analizado uno de los distintos mecanismos de crédito utilizados por la población novohispana durante el periodo referido.

Después de revisar de manera aleatoria los volúmenes de algunos de estos notarios, entre los que se encuentran Pedro del Castillo Grimaldos, José de Castro Zambrano, Juan de Castro Peñaloza, José Caballero, Diego de Castilleja Guzmán, Juan Díaz de Rivera, Juan de Marchena y Pedro Deza y Ulloa, decidimos trabajar la documentación de éste último porque sus protocolos contienen una muy buena cantidad de escrituras de *censos*.

Para realizar la presente investigación tomamos en cuenta básicamente las escrituras de *censos* impuestos sobre propiedades ubicadas en la ciudad de México.¹ En los volúmenes del notario Pedro Deza y Ulloa también existen algunas imposiciones de *censos consignativos* sobre propiedades rurales, principalmente haciendas.

La ciudad de México funcionó como principal centro financiero del virreinato, razón por la cual acudían a ella muchas personas de otras regiones para conseguir algún tipo de crédito. Además, en la misma ciudad de México se impuso una gran cantidad de *censos* sobre propiedades urbanas. Estos son los principales motivos que incidieron en la delimitación espacial de nuestro trabajo. No descartamos la posibilidad de emprender en el futuro algunos estudios

¹ Cabe señalar que en dos ocasiones tomamos las escrituras de dos *censos* impuestos sobre propiedades fuera de la ciudad de México, localizadas en la Villa de Coyoacan. Una de ellas porque fue impuesta por un personaje muy importante de aquella época, el Tesorero de la Casa de Moneda. La otra porque detalla un proceso interesante en el que se vio envuelto el deudor para solicitar el *censo*.

regionales sobre el mismo tema, a fin de contar con mayores elementos de comparación que nos permitan comprender mejor la dinámica crediticia en la capital virreinal.

Las escrituras de *censo consignativo* registradas ante el notario Pedro Deza y Ulloa contienen valiosa información sobre los acreedores, deudores y fiadores, entre la que sobresalen sus nombres y ocupaciones. Los protocolos nos proporcionan igualmente algunos datos esenciales de la propiedad que se dejaba en garantía para formalizar el contrato: medidas, colindancias, características del solar o la construcción y cantidad de censos que pesaban sobre el inmueble. Asimismo, en la documentación notarial se asienta el monto del "*principal del censo*", así como los réditos que el solicitante se comprometía a pagar. Todos estos datos se complementan con la información proporcionada por el "*testimonio de cabildo*", inserto en cada una de las escrituras. A partir de las anotaciones hechas por el escribano del cabildo del Ayuntamiento de la ciudad de México disponemos de datos adicionales sobre el origen de la propiedad, sus distintos propietarios y una detallada descripción de los *censos* impuestos sobre la misma. Gracias a esto último pudimos advertir la importancia que tuvo el *censo* como mecanismo crediticio y, al mismo tiempo, la fuerza que las instituciones eclesiásticas, entre ellas el Juzgado de Testamentos, Capellanías y Obras Pías, fueron adquiriendo como acreedoras a lo largo del siglo XVII.

Para tener una imagen más completa de nuestro objeto de estudio y, consecuentemente, enriquecer los datos que nos proporcionaban las escrituras de *censos*, consultamos varios fondos del Archivo General de la Nación de México. Los documentos de este archivo, entre los que se encuentran testamentos, pleitos

por deudas, solicitudes de *censos*, fundaciones de capellanías a crédito, contratos de arrendamientos y contratos de compra-venta de propiedades nos proporcionaron una información muy útil para caracterizar a las personas que hacían uso del crédito.

A partir del análisis cuantitativo de los documentos notariales, identificamos las principales causas por las cuales los habitantes de la ciudad de México del siglo XVII recurrían al crédito. Del mismo modo, pudimos conocer las inquietudes que experimentaban los acreedores cuando se les solicitaba un *censo*. Igualmente, la revisión de los documentos notariales nos permitió conocer la ocupación de un buen número de deudores y acreedores, los beneficios obtenidos por cada una de las partes y las estrategias de inversión que ponían en práctica aquellos individuos que obtenían dinero mediante el *censo*.

Por otra parte, el análisis cualitativo, así como la comparación de los datos obtenidos en el Archivo General de Notarías de la Ciudad de México y en el Archivo General de la Nación de México, nos hicieron ver la importancia que tuvo el crédito en épocas de crisis económicas y desastres naturales, que afectaron a la mayor parte de la población novohispana.

Una vez hechas las consideraciones anteriores, podemos decir que los objetivos principales de nuestra investigación son los siguientes: explicar la importancia que las fundaciones de capellanías tuvieron para hacer accesible el crédito a una buena parte de la población novohispana; y explicar el significado que tuvo el *censo* al hacer posible la inversión del dinero obtenido a crédito en las propiedades localizadas en la ciudad de México, incidiendo desde luego en la transformación del espacio urbano.

Este trabajo ha sido dividido en cuatro apartados. En el primer capítulo comentamos algunas de las principales investigaciones que estudian el crédito durante el periodo colonial. También exponemos los tipos y características de cada uno de los *censos* utilizados por los novohispanos para transferir propiedades y dinero. Con ello tratamos de introducir al lector en el conocimiento de la dinámica y funcionamiento de los *censos* en la Nueva España.

El capítulo 2 lo hemos dedicado a caracterizar al grupo de personas e instituciones que participaron como acreedores. Destacamos la importancia de las capellanías, pues la mayor parte del capital otorgado a través de *censos* perteneció a tales fundaciones. A la vez, nos referimos a la importancia que tuvo el *censo* para lograr que los recursos de estas obras pías estuviesen permanentemente invertidos. Abordamos también las ventajas y desventajas de este tipo de inversiones, es decir, las seguridades y los riesgos que corrían tanto acreedores como deudores. El comportamiento económico de los capellanes, sus tácticas y estrategias para invertir los recursos, es también objeto de análisis en este parte del trabajo. Asimismo, dedicamos algunas líneas a caracterizar al conjunto de capellanes. Pese a que en nuestra documentación otro tipo de obras pías aparecen con poca frecuencia, hacemos algunas observaciones sobre la participación de estas fundaciones en la actividad crediticia. Mencionamos igualmente algunas inversiones realizadas por personas ajenas a las capellanías, pero que se encontraban inmiscuidas en el ámbito eclesiástico.

El capítulo 3 lo dedicamos al análisis de los deudores o censuarios. Identificamos algunas coyunturas específicas en las que los habitantes de la ciudad de México recurrieron con mayor frecuencia al *censo*. hacemos asimismo

algunos señalamientos sobre las tendencias en el endeudamiento que pueden apreciarse a partir del análisis de datos. Presentamos algunas observaciones sobre los motivos por los cuales las personas utilizaban el *censo*, y exponemos también el proceso que implicaba su autorización. Agrupamos en distintas categorías a nuestros deudores, poniendo énfasis en la diversidad de grupos sociales que resultaron beneficiados con el dinero obtenido a crédito. A partir del trabajo estadístico, evaluamos la participación de cada categoría en el conjunto de los *censos* solicitados. Los censuarios también han sido clasificados en dos grandes grupos: deudores a título particular y deudores a título institucional. Así pues, se aborda la significación de algunas instituciones eclesiásticas en el mercado crediticio, entre las que sobresalen el convento de Santo Domingo y el Convento de San Agustín de la ciudad de México.

En el cuarto capítulo analizamos la manera en que el crédito obtenido mediante *censos* permitió a los habitantes de la ciudad de México impulsar la transformación del paisaje urbano. En este apartado incluimos también algunas observaciones sobre el origen de la propiedad, es decir, sobre las diferentes vías de que se valieron los novohispanos para convertirse en dueños de un bien inmueble. Ponemos especial énfasis en la utilidad del "*reconocimiento de censos*" como un procedimiento que permitió la adquisición de propiedades. Abordamos asimismo el nivel de endeudamiento de la propiedad, en comparación con su valor. Estudiamos los beneficios que los censuarios obtenían al recurrir al censo. Igualmente, presentamos algunas observaciones sobre el mejoramiento de los inmuebles y los usos que se daban a los distintos componentes de una propiedad. El producto del arrendamiento es otro tema que desarrollamos en este capítulo.

1. EL CENSO: UN MECANISMO DE CRÉDITO DURANTE EL PERIODO COLONIAL NOVOHISPANO

En los últimos años el tema del crédito durante el periodo colonial ha comenzado a despertar un particular interés entre los historiadores. Poco a poco se ha tomando conciencia de su relevancia, tanto para la economía como para la sociedad novohispanas.

Distintas instituciones civiles y religiosas, así como individuos pertenecientes a diversos estratos sociales confluían en el ámbito crediticio. Los recursos obtenidos a través de los distintos mecanismos de crédito no sólo eran utilizados para solventar carencias materiales, sino también para satisfacer necesidades espirituales. En una sociedad profundamente religiosa, las preocupaciones asociadas con la vida eterna no eran un asunto menor. La fundación de capellanías y obras pías es una buena muestra de la forma en que las dimensiones religiosa y económica se superponen.

Es pertinente señalar que si bien en los intercambios crediticios intervenían individuos de distintos sectores sociales, las oportunidades de acceder al escaso dinero circulante en la Nueva España se hallaban distribuidos de manera bastante asimétrica. Era común que entre acreedores y deudores existieran nexos familiares o cierta cercanía desde el punto de vista social o económico. Además, la iglesia se manifestaba terminantemente en contra de la usura. En consecuencia, las leyes eclesiásticas prohibían el préstamo "mutuo" y cualquier otra actividad que causara interés.

Ciertamente las prácticas usureras, bajo distintas modalidades, no desaparecieron.¹ Sin embargo, existió un medio crediticio que la iglesia aceptó como lícito, pese a que también arrojaba intereses. Tal mecanismo fue el *censo*. Esta palabra, cuyo significado actual nos remite inmediatamente al conteo de población, se refería durante el periodo colonial novohispano a contratos de distinta naturaleza, a través de los cuales podían adquirirse propiedades o dinero. El *censo* que se empleó con más frecuencia en Nueva España fue aquél en el que se transfería dinero: los solicitantes aseguraban el "*principal*", es decir, el dinero que se daba a *censo*, y el cobro de los intereses gravando por lo general bienes raíces, urbanos o rurales.

En Europa el *censo* se usó desde épocas muy antiguas. Pocos años después de la caída de México-Tenochtitlan los españoles comenzaron a implantarlo en el territorio novohispano.² En años recientes se han registrado importantes avances en la investigación del crédito colonial. Pese a ello, debemos señalar que en los trabajos sobre este tema se siguen privilegiando ciertos periodos, algunos espacios y determinados aspectos: la mayoría de los estudios concentran su atención en el siglo XVIII, en ciudades como México, Puebla o Guadalajara y en actores económicos como la iglesia y los comerciantes.

¹ Véase Thomas Calvo, *Guadalajara y su región en el siglo XVII. Población y economía*, Guadalajara, Ayuntamiento, Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, 1992; y María del Pilar Martínez López-Cano, *El crédito a largo plazo en el siglo XVI*, México, UNAM, 1995. Estos autores señalan ciertas actividades que permitían hacer distintos tipos de préstamos.

² En las escrituras notariales que hemos consultado hay una parte que se llama "testimonio de cabildo", en la cual se hace un inventario de los *censos* impuestos sobre la propiedad que se pretendía gravar, y donde se declara que es a partir de 1546 que se empiezan a registrar los *censos*. Archivo General de Notarías de la Ciudad de México (en adelante AGHN. Protocolos) Libros del notario Pedro Deza y Ulloa, 1673-1693. Notaria 196.

Para disponer de un conocimiento más amplio sobre la figura del *censo*, es conveniente recurrir a los trabajos de algunos autores que han estudiado su tipología y sus características.

Para iniciar cualquier estudio del crédito en el periodo novohispano, es indispensable conocer las particularidades de las escrituras de los *censos* y de otros contratos que se utilizaron para dicho fin. Un buen artículo que nos introduce al estudio del crédito durante el periodo colonial, es el escrito por Jean-Pierre Berthe: "Contribución a la historia del crédito en la Nueva España (siglos XVI, XVII, XVIII)". En este trabajo el autor identifica los tipos de *censos* que utilizaron los novohispanos, y señala sus principales características. Para elaborar su artículo Berthe utilizó una importante obra de principios del siglo XVII titulada Política de escrituras, escrita por Nicolás de Irolo Calar y publicada en 1605.

A partir del manual notarial de Irolo, Berthe analiza distintas escrituras entre las cuales se encuentran: *censos enfiteúticos, vitalicios y redimibles*. También muestra *ventas, traspasos y reconocimientos de censos*, así como *contratos de compra-venta*. Berthe estudia otro tipo de contratos como los *depósitos irregulares*, los compara con los *censos* y muestra cómo va cambiando la significación de cada uno de estos instrumentos a lo largo del tiempo. El autor se refiere igualmente a las tácticas y estrategias económicas de algunas instituciones eclesiásticas relevantes. En otro apartado detalla el procedimiento del

préstamo sobre prendas, con la finalidad de ilustrar las semejanzas y diferencias de distintos mecanismos crediticios.³

En este mismo terreno, es indispensable referirse al estudio que han hecho sobre la obra La política de escrituras, de Nicolás de Irolo Calar, los historiadores María del Pilar Martínez, Ivonne Mijares y Javier Sanchiz. Estos autores realizaron un análisis historiográfico de la obra de Irolo, analizando los distintos tipos de escrituras utilizadas en la metrópoli que fueron trasplantadas a la Nueva España. Así, no sólo se incluye el análisis de los *censos*, sino también escrituras de: contratos de compra-venta, fundaciones de capellanías, donaciones, codicilos, testamentos, cartas de aprendizaje, pagos, compañía, dotes, obras pías, depósitos, hipotecas, poder; y muchos otros contratos que nos introducen al sistema jurídico implantado por los españoles en el territorio americano conquistado.⁴

Para entender la aplicación y funcionamiento de los *censos* son dignas de destacarse las aportaciones de Gisela von Wobeser, quien explica los principales rasgos del sistema financiero en el que intervenía la iglesia con sus fundaciones piadosas. Entre éstas podemos mencionar las obras pías, las dotes y las capellanías.⁵ La autora ha escrito también varias obras de gran significación

³ Jean-Pierre Berthe, "contribución a la historia del crédito en la Nueva España (siglos XVI, XVII, XVIII)" en Chamoux, Marie Nôelle et al. (coordinadores), Prestar y pedir prestado. Relaciones sociales y crédito en México del siglo XVI al XIX, SEP/CIESAS, México, 1993. pp. 25-52.

⁴ Ivonne Míñares, María del Pilar Martínez López-Cano y Javier Sanchiz (coords), La política de escrituras. Nicolás de Irolo Calar, UNAM, México. Puede verse también el trabajo realizado por Julián Calvo, El primer formulario jurídico publicado en la Nueva España: La "Política de Escrituras" de Nicolás de Irolo (1605), Imprenta Universitaria, México, 1952.

⁵ Gisela von Wobeser, "Las fundaciones piadosas como fuente de crédito en la época colonial" en Historia Mexicana, núm. 152, vol. 4, 1989, pp. 779-792.

historiográfica relativas al crédito rural.⁶ En ellas podemos percatarnos de las razones por las cuales los hacendados recurrían al crédito. Con gran precisión von Wobeser detalla los mecanismos crediticios empleados con mayor frecuencia, entre los que desde luego se cuenta el *censo*. Describe con claridad sus características, tipos y formas de funcionamiento.⁷

Al estudiar el espacio urbano, Wobeser pone énfasis en las donaciones piadosas, explicando las motivaciones que tenían los individuos para realizarlas, las formas en que podían instituirse, las personas involucradas, así como los derechos y obligaciones que adquirirían estas últimas, y que quedaban asentadas en la escritura respectiva. Esto no significa que en el terreno rural las personas no recurrieran al crédito para fundar obras pías, sin embargo, era en la ciudad donde con gran frecuencia se echaba mano del *censo* para cumplir con estas buenas acciones.

Resulta indispensable aproximarnos a otros sectores de la sociedad, principalmente urbana, entre los cuales la imposición de *censos* fue una práctica recurrente. Tendremos así una caracterización más completa del conjunto de acreedores y deudores. De este modo podremos darnos cuenta de que, además de los comerciantes, estas operaciones eran practicadas también por mujeres, huérfanos, menores de edad y por personas con dificultades para administrar sus bienes.⁸

⁶ Gisela von Wobeser, La hacienda azucarera en la época colonial, México, UNAM, 1988, pp. 110-184.

⁷ Gisela von Wobeser, "Mecanismos crediticios en la Nueva España. El uso del *censo* consignativo" en Mexican Studies. Estudios Mexicanos, núm. 1, vol. 5, Invierno de 1989, pp. 1-22.

⁸ François Chevalier, La formación de los latifundios en México, México, FCE, 1976, p. 313.

Con trabajos como los de María del Pilar Martínez López-Cano se rompe la imagen simplista según la cual el eje de la actividad crediticia lo constituía el binomio formado por la iglesia como prestamista y el hacendado como prestatario. Irrumpen en el escenario, con todo derecho, otros actores cuya participación en el mercado del dinero no puede desdeñarse. Esta visión renovadora aparece en una sobresaliente investigación de la autora titulada El crédito a largo plazo en el siglo XVI. Esta obra es una referencia obligada para estudios como el nuestro. El eje principal de la investigación de Martínez López-Cano es el "*censo consignativo*" o "*al redimir y quitar*". La autora explica la significación de esta forma particular de *censo* en la imposición de gravámenes sobre propiedades de la ciudad de México. Su trabajo cuenta con un sólido soporte documental, que incluye una buena cantidad de escrituras conservadas en el Archivo General de Notarías de la ciudad de México y varios legajos localizados en el ramo de Bienes Nacionales del Archivo General de la Nación de México.

La documentación anterior, complementada también por la consulta de algunos archivos europeos, permitieron a Martínez López-Cano probar que los acreedores y deudores provenían de distintos niveles sociales, y que las actividades que desempeñaban conformaban un abanico más amplio de lo que hasta hace algunos años se había pensado. Con la investigación de esta autora accedemos a un conocimiento más preciso, que enriquece notablemente la caracterización que hasta hace poco tiempo teníamos de los acreedores y deudores pues, según se desprende de trabajos como el efectuado por Martínez López-Cano, podían actuar a título particular o como representantes

institucionales; ser laicos o eclesiásticos; desempeñar variadas profesiones u oficios; ser viudas, menores de edad, etcétera.⁹

Un libro que estudia la aplicación del *censo* en la sociedad novohispana, pero que no centra su atención en la ciudad de México, es el escrito por Thomas Calvo. Su valiosa obra, en dos volúmenes, analiza el mundo urbano de Guadalajara en el siglo XVII. Explica las condicionantes de la fundación de la ciudad, e identifica a sus primeros pobladores.

De acuerdo con la obra de Calvo, entre los principales impulsores de la nueva ciudad se encuentran diversas instituciones eclesiásticas, que ya para fines del siglo XVI se hallaban distribuidas, de norte a sur y de este a oeste, por todo el espacio urbano. El autor utilizó también las fuentes notariales con las cuales pudo describir algunas características de las edificaciones de aquella época.¹⁰

Al referirse al sistema crediticio Calvo muestra cómo las construcciones urbanas estuvieron expuestas a numerosas ventas, alquileres, hipotecas, empeños e imposiciones de *censos*.

Ya mencionamos cómo María del Pilar Martínez López-Cano, al estudiar el siglo XVI, nos dice que muchos de los acreedores que utilizaban el *censo* consignativo eran personas de distintos niveles socioeconómicos. Sin embargo, Thomas Calvo señala la importancia que para el siglo XVII ya habían adquirido las instituciones eclesiásticas como acreedoras o prestamistas en la región de Guadalajara, pues otorgaban aproximadamente el 74% del total de los *censos*.

⁹ María del Pilar Martínez López-Cano, *El crédito a largo plazo op. cit.*, México, UNAM, 1995.

¹⁰ Thomas Calvo, *Guadalajara y su región, op. cit.*, vol. 1, pp. 23-27 y 311-358.

Entre los mecanismos de que se valió la iglesia para otorgar *censos* destacan las fundaciones de capellanías. Las instituciones más importantes que otorgaron crédito a través de *censos* fueron el Cabildo Eclesiástico y el convento de Santa María de Gracia, debido a que entre sus cuantiosos recursos se contaban las dotes de la religiosas.

Calvo menciona que la iglesia como institución llegó a ser propietaria del 53% del capital inmobiliario gravado con censos, sin contar los bienes raíces pertenecientes a sus miembros. El autor concluye que la iglesia tenía en sus manos entre las dos terceras y las tres cuartas partes de lo edificado en Guadalajara durante el siglo XVII.¹¹

Si varios sectores sociales fueron desplazados por las instituciones eclesiásticas como acreedoras, Thomas Calvo nos dice que no sucedió lo mismo con los deudores, los cuales siguieron perteneciendo a distintos grupos socioeconómicos. Sobresalen los hacendados, los miembros del clero y las mujeres, sobre todo las viudas.

1.1 CLASIFICACIÓN DEL *CENSO* SEGÚN SU DURACIÓN

Antes de seguir adelante, veamos cuales son las características de los *censos* para poder entender su funcionamiento y diferenciarlos de otros contratos con los cuales se les ha confundido.

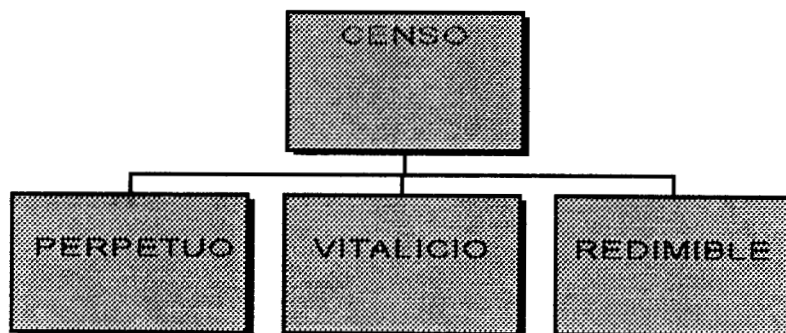
¹¹ *Ibid.*, pp. 224-228.

Ya mencionamos que el *censo* fue uno de los distintos mecanismos de crédito que se utilizaron durante el periodo colonial novohispano. Este instrumento crediticio lo encontramos desde la época del imperio romano y aun durante la Edad Media. Constituía entonces un gravamen que se imponía sobre las fincas, mediante el cual el propietario debía pagar anualmente réditos, en dinero o en especie. A esta cantidad, o gravamen, se le conocía como *censo*. De esta manera el *censo* es definido como:

“El derecho de percibir cierta pensión anual, cargada, o impuesta sobre alguna hacienda, o bienes raíces que posee otra persona; la cual se obliga por esta razón á pagarla”.¹²

Si nos acercamos a las escrituras de los *censos* podremos percatarnos de que hubo diferentes tipos. Una primera clasificación la podemos hacer si tomamos en cuenta el tiempo de su duración. Veamos el siguiente diagrama, en el que presentamos las denominaciones que se utilizaron durante el periodo colonial novohispano para referirse a los *censos* según su duración.

CLASIFICACIÓN DEL *CENSO* SEGÚN SU DURACIÓN



¹² Diccionario de autoridades, t. I, Gredos, Madrid, 1979, p. 267.

A continuación presentaremos las características principales de cada uno de ellos, para poder entender su funcionamiento en la época novohispana.

A) *CENSO PERPETUO*

Los *censos* perpetuos son los más antiguos y también se les llamaba enfitéuticos. El calificativo enfitéutico se deriva de la palabra "*enfiteusis*", utilizada por los romanos para identificar un contrato mediante el cual un individuo realizaba una cesión, perpetua o por largo plazo, del dominio útil de una finca. La operación le reportaba el pago anual de una pensión. La persona que hacía la cesión conservaba el dominio directo.¹³

Los romanos concedían la enfiteusis sobre las tierras que conquistaban y que pertenecían al Estado. Su vigencia era por tiempo determinado, aunque de muy larga duración. No sucedía lo mismo al fundar un *censo* perpetuo. La diferencia consistía en que este último se imponía sobre tierras propiedad del fisco y por tiempo ilimitado.¹⁴

Cuando se instituía un *censo* perpetuo, la propiedad que se gravaba pertenecía al censalista (acreedor), el cual traspasaba el dominio útil al censuario (deudor). El **dominio útil** era el derecho que tenía el censuario de usar la propiedad libremente. El **dominio directo** le pertenecía al censalista como dueño original del bien raíz sobre el que se impuso el *censo*. En estos contratos el censuario podía utilizar el inmueble a su conveniencia. En el siglo pasado el *censo enfitéutico* es definido por José María Álvarez como:

¹³ *Diccionario General Ilustrado Hispano-Mexicano*, vol. 2, Bibliograf, Barcelona, 1974, p. 634.

¹⁴ María del Pilar Martínez López-Cano, *El crédito a largo plazo... op. cit.*, p. 26. Nota 12.

Un contrato consensual por el cual se conviene uno a dar a otro perpetuamente o para largo tiempo, el dominio útil de alguna alhaja raíz por cierta pensión anual, que se debe pagar en reconocimiento del dominio directo que queda siempre en el que concedió enfiteusis.¹⁵

Por tratarse de un contrato, tanto el censualista como el censuario gozaban de derechos y obligaciones. El censualista, tenía el derecho de recibir la pensión anual y los derechos de ***comiso, laudemio y tanto***.

El **derecho de comiso** se hacía efectivo si el censuario o enfiteuta, como se le conocía en términos legales, dejaba de pagar los réditos o pensión y consistía en que el censualista tenía la facultad de recuperar el derecho útil de la propiedad.

El **derecho de laudemio** se aplicaba si el censuario quería vender la propiedad, (en realidad lo que vendía era el dominio útil de la misma). El censualista recibía el 20 por ciento del precio de venta. Este porcentaje era el *derecho de laudemio*.

Por último, el **derecho de tanto** se aplicaba si el censuario (el que recibió la propiedad) quería vender o traspasar el dominio útil que tenía sobre la propiedad. Consistía en que el vendedor (censuario) estaba obligado a avisar al censualista su intención de venta. Esto debido a que si el dueño de la propiedad se interesaba en la compra del dominio útil, tenía que ser preferido antes que cualquier otra persona.

¹⁵ José María Álvarez, Instituciones del derecho real de Castilla y de Indias, t. III, México, Rivera, 1826, p. 159.

Otro derecho del que gozaba el censualista era el de vender o traspasar el dominio directo de la propiedad, es decir, podía vender el derecho de recibir la pensión anual.

El principal derecho del que gozaba el enfiteuta era el pleno disfrute de la propiedad, así como las utilidades que sustrajera de ella. Esto le permitía vender, traspasar, arrendar o imponer otros *censos* sobre la propiedad, siempre y cuando respetara los derechos del censuario.

Si el deudor (censuario) vendía la propiedad, el comprador se comprometía a reconocer y pagar el *censo* o *censos* impuestos sobre el inmueble. El censualista (acreedor) estaba obligado a respetar la permanencia del censuario en la finca, siempre y cuando le pagara la pensión. El censualista, a pesar de ser el dueño legítimo de la propiedad, no podía obligar al censuario a deshacer el contrato.

Jurídicamente el *censo* desaparecía si el bien se perdía totalmente; si el dominio útil y el directo pasaban a una sola persona y si se suspendía el pago de la pensión por más de dos años.¹⁶

B) *CENSO VITALICIO*

La principal característica de este *censo* es que se instituía por una o más vidas de la persona o personas señaladas en el contrato. Cuando se imponía por la vida del censualista, éste gozaba hasta el momento de su muerte del pago de la renta que el censuario estaba obligado a realizar. También podía funcionar de

¹⁶ Véase Juan Nepomuceno Rodríguez de San Miguel, *Pandectas Hispano Megicanas...op. cit.* Partida 5 Título XVIII, Ley XXVIII; y de la misma partida y título la Ley XXIX.

manera inversa: en tanto viviese el censuario, tenía la obligación de pagar los intereses al censalista. Estos *censos* se respaldaban con bienes que garantizaran la operación. Los derechos y obligaciones que aceptaban los involucrados eran similares a las establecidas en el *censo* enfiteútico. En el diccionario de autoridades se señala que el *censo* vitalicio es:

“...el que se impone por la vida de uno u otro contrayente...”¹⁷

Aunque se estableció que los *censos* vitalicios se instituyeran sólo por una vida, fue común que se impusieran generalmente por dos o tres.

C) CENSO REDIMIBLE

A este tipo de *censo* se le conoció durante el periodo colonial como “*censo al redimir*” o “*al quitar*”. Por esta razón, en las escrituras notariales encontramos conceptos como *censo “al redimir y quitar”*.¹⁸ Una de las características principales de estos *censos* es que el deudor podía cancelar la deuda cuando lo considerara conveniente, quedando libre de pagar los réditos al censalista. Su duración, entonces, dependía del censuario, pues podía tardarse el tiempo que quisiera en redimir el capital, siempre y cuando él, sus herederos, o futuros propietarios del inmueble sobre el que se había impuesto el *censo* siguiesen pagando los réditos.

1.2 CLASIFICACIÓN DEL CENSO AL MOMENTO DE INSTITUIRSE

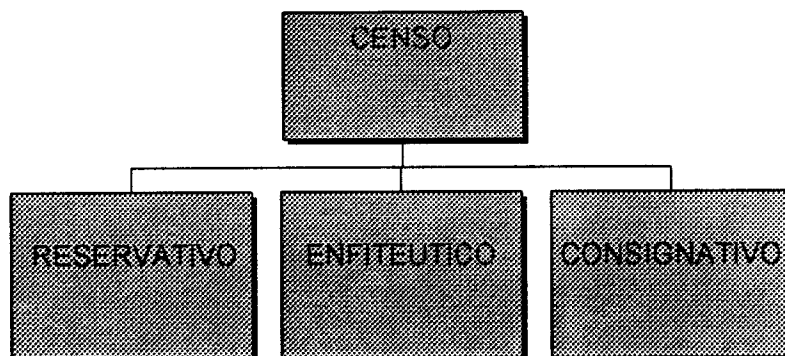
Otra clasificación de los *censos* la podemos hacer si tomamos en consideración el momento en que se instituyeron. Así podemos encontrar *censos*

¹⁷ Diccionario de Autoridades, op. cit. p. 268.

¹⁸ Cfr. Ibid.

reservativos, enfiteúticos y consignativos, que son términos empleados por los historiadores del derecho.

CLASIFICACIÓN DEL *CENSO* AL MOMENTO DE INSTITUIRSE



A) *CENSO* RESERVATIVO

En este *censo*, al igual que en el perpetuo, se traspasaba un bien raíz, propiedad del censualista. Sin embargo, a diferencia del *censo* perpetuo, en los *censos* reservativos no existía la división entre *dominio útil* y *dominio directo*, es decir, el **dominio pleno** pasaba a poder de la persona que solicitaba el contrato.

Este *censo* se definen como:

“un contrato por el cual se concede a otra persona la cosa, heredad u otra cosa semejante, con pleno derecho y traslación del dominio directo y útil, reservándose el que transfiere cierta pensión anual”.¹⁹

Este tipo de *censo* se conoce como reservativo porque el censualista sólo se *reservaba* el derecho de percibir la pensión anual. De acuerdo con el lenguaje jurídico de la época, en estos contratos al censuario se le denominó censatario.

¹⁹ *Ibid*; p. 268. *cfr*; Toribio Esquivel Obregón, *Apuntes para la historia del derecho en México*, t. 3, México, Publicidad y Ediciones, 1943, p. 380.

Este último se desempeñaba como propietario absoluto del bien y, por lo tanto, lo podía utilizar como quisiera.

B) *CENSO ENFITÉUTICO*

Como ya se señaló, el término enfitéutico proviene de la enfiteusis romana. Aunque la enfiteusis y el *censo perpetuo* eran originalmente dos contratos diferentes, con el tiempo se usaron indistintamente para referirse a los contratos que generalmente no podían redimirse. Llegó a acuñarse el término "*censo enfitéutico perpetuo*". Durante el periodo colonial novohispano estas palabras se usaron como sinónimos para dar cuenta de *censos* que se imponían por tiempo indeterminado. Esto ocasionaba que las propiedades permanecieran gravadas por años, y hasta por siglos.

C) *CENSO CONSIGNATIVO*

Este tipo de *censo* se conoce como consignativo porque se consigna o se impone sobre bienes del que lo debe, es decir, del que lo solicita.²⁰ En la época colonial se conocía como *censo* "al quitar" y permitía la transferencia de dinero, no de bienes raíces, mediante un cobro de interés anual. Sin embargo, aquí cabe preguntarnos ¿cómo pudo tener validez este contrato en una época en la cual la usura estaba castigada por la iglesia?

Esta clase de intercambios fueron aceptados por la iglesia porque, a diferencia del préstamo con cobro de intereses (mutuo), **el *censo consignativo***

²⁰ Joaquín Escriche, Diccionario de la legislación civil, penal, comercial y forense, Impreso en la oficina de Galván a cargo de Mariano Arévalo, México, 1837, p. 104.

era considerado como un contrato de compra-venta. De esta manera el censuario (deudor) vendía al censalista (acreedor) el derecho de recibir una pensión anual. Dicho de otra manera, el deudor le vendía al acreedor el dinero que se pagaba como *censo* (interés). El precio de la venta equivalía al monto del préstamo, o sea el “**principal**” de la escritura del *censo*. Por ejemplo, si el acreedor proporcionaba a *censo* 1000 pesos (cantidad consideraba como el *principal*) entonces el deudor se comprometía a pagar 50 pesos como *censo* anual, que corresponden al 5% de los 1000 pesos. Como se verá más adelante, el porcentaje no siempre se mantuvo en 5%, pero sí fue ésta la tasa que predominó.

El *censo* consignativo se define como:

“Una venta o enajenación de réditos, que el imponente sobre sus propios bienes que retiene, da y causa a su acreedor un derecho de percibir ciertos réditos anuales.”²¹

La definición nos permite subrayar otra característica importante del *censo* consignativo. En los *censos* reservativos, enfiteúticos o perpetuos, el bien raíz que se transfiere es propiedad del censalista. En los *censos* consignativos el bien raíz pertenece a la persona que solicita el *censo*. La propiedad no se transfiere, sino que sólo se deja como garantía y continúa siendo propiedad del censuario.

Una vez que hemos visto las características de los *censos*, veamos ahora cómo algunos autores han abordado el tema del “*censo*” como parte de sus trabajos de investigación. Desafortunadamente, el desconocimiento tanto de las leyes respectivas como del funcionamiento de los distintos mecanismos de crédito los condujo, en ciertas ocasiones, a definirlos o a caracterizarlos de manera

²¹ Diccionario de Autoridades, *op. cit.*, p. 267.

inadecuada. Con frecuencia el *censo* ha sido confundido con otros mecanismos de crédito.

Eduardo López Moreno en su obra La vivienda social: una historia,²² presenta una tipología que introduce un mayor grado de confusión en torno a los términos básicos relativos al crédito colonial. Distingue entre: a) *censo* de al quitar, b) *censo* perpetuo, que se transforma en enfiteútico y c) *censo* al redimir.

López Moreno señala que, en el caso de Guadalajara, durante el siglo XVI y principios del XVII el primer tipo de *censo* se utilizó de manera excepcional.²³ En cuanto al *censo* al redimir, subraya el hecho de que permitía al acreedor obtener la propiedad plena del inmueble cuando estuviere en condiciones de cubrir el principal. Algunos de los autores que buscan contribuir a clarificar los conceptos y categorías que sirven de base a estudios como el nuestro, consideran el *censo* al quitar y el *censo* al redimir como sinónimos.

Por otro lado, López Moreno considera que durante el siglo XVIII el *censo* perpetuo regresó bajo la modalidad de enfiteusis. Este aspecto también conduce inevitablemente a la polémica. Al referirse a las cláusulas contenidas en una escritura de *censo*, López Moreno señala que aun en el caso de que los bienes censados se destruyesen la renta y el principal debían pagarse, según lo estipulado en dicho documento. Tal afirmación es cuestionable pues la ley establecía que si se destruía la propiedad, el *censo* perdía su vigencia y sólo seguía existiendo cuando parte del inmueble quedaba en pie.

²² Eduardo López Moreno, La vivienda social: una historia, Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana, México, 1996. pp.95-139.

²³ Es preciso destacar que el autor menciona que la renta anual se tasaba en "veinte mil reales al millar". Las leyes mencionan maravedís. En la Nueva España los principales de los *censos* si se establecían en reales o pesos.

Por último, este investigador también afirma que los bienes "especialmente hipotecados" no podían venderse sino hasta el momento en que el *censo* fuese redimido. Esta es igualmente una afirmación incorrecta, pues tal operación podía realizarse siempre y cuando se respetaran las cláusulas del contrato. Una de ellas incluía el derecho de tanto, del cual gozaba el acreedor.

Asunción Lavrin equipara al *censo* con una hipoteca al decirnos que:

"... la hipoteca y el préstamo fueron las dos modalidades económicas más usadas por estas instituciones (eclesiásticas) como fuentes de ingreso. Las donaciones pías podían ser en efectivo, o en forma de hipoteca sobre una propiedad, que si bien no implicaba traspaso de capital, obligaba al propietario a proporcionar el interés de la hipoteca a la institución beneficiada. Usualmente se conoció esta operación como *censo*."²⁴

Otro autor que comparte esta opinión es Enrique Florescano, pues sostiene que:

"Esta transformación del *censo* territorial en préstamo hipotecario fue promovida sobre todo por los propietarios de tierras, quienes por ser dueños de mayorazgos que no podían venderse, o por necesitar dinero en efectivo para adquirir otras posesiones, o para "aviar" a sus haciendas, solicitaban a un convento el préstamo de una cantidad de dinero en efectivo a cambio de un *censo* o hipoteca sobre sus propiedades y la obligación de pagar un rédito anual sobre el "principal" esto es, sobre el dinero prestado. Estas operaciones fueron frecuentes desde el comienzo del siglo XVII, y aunque en principio los *censos* o hipotecas deberían redimirse después de cinco años de otorgados, casi siempre ocurría que el pago puntual de los réditos aseguraba su prórroga indefinida."²⁵

Bernardo García Martínez, al abordar la problemática de la tenencia de la tierra en el Marquesado del Valle, dice que los *censos enfitéuticos* corresponden a *ventas y arrendamientos* realizados en diferentes periodos.²⁶ Otro autor que

²⁴ Asunción Lavrin, "El capital eclesiástico y las elites sociales en Nueva España", en *Mexican Studies. Estudios Mexicanos*, núm. 1, vol. 1, 1985, p. 2.

²⁵ Enrique Florescano, *Origen y desarrollo de los problemas agrarios en México*, Era, México, 1976, p. 112. El subrayado es nuestro.

²⁶ Bernardo García Martínez, *El marquesado del valle*, El Colegio de México, México, 1969, p. 97.

proporciona una definición inapropiada del *censo* es Ward Barret. Según este autor los *censos* eran:

“...arrendamientos perpetuos de tierras y derechos de agua y de ingenio para los que tenían prioridad los herederos del arrendatario”.²⁷

Para Brian R. Hamnett el *censo consignativo* es un préstamo.²⁸ Debemos señalar que el error de este último autor no estriba propiamente en considerar al *censo* como un préstamo, sino en no establecer la diferencia entre el ***préstamo mutuo*** y los ***préstamos a censo consignativo*** (considerados como un contrato de compra-venta). Según las leyes correspondientes, los préstamos debían hacerse mediante contratos de “*gracia*”, “*nobleza*” y “*honradez*”. El prestamista debía beneficiar al prójimo, sin que ello le generara ningún interés o ganancia.²⁹

Mediante el préstamo mutuo se transferían objetos que podían contarse, pesarse o medirse, como el dinero.³⁰ Este tipo de empréstito fue prohibido por la iglesia, ya que se le consideraba usurero.³¹

Al *censo* conocido como consignativo, “*al redimir o quitar*” o *censo* redimible comúnmente se le ha confundido con los préstamos mutuos, los cuales sí generaban intereses usureros. En los préstamos con interés una persona proporcionaba una cantidad de dinero a otra, la cual se obligaba a devolver el

²⁷ Barret Ward, *La hacienda azucarera de los marqueses del valle. 1535-1910*, Siglo XXI, México, 1977, p. 28.

²⁸ Brian R. Hamnett, “Church Wealth in Peru. Estates and Loans in the Archdiocese of Lima in the Seventeenth Century”, *Jahrbuch für Geschichte von Staat, Werschaft und Gesellschaft Lateinamerikas*, vol 10, 1973, p. 115. Citado en Gisela von Wobeser, *Mecanismos crediticios... op. cit.*

²⁹ Juan Nepomuceno Rodríguez de San Miguel, *Pandectas Hispano Megicanas o sea Código General Comprensivo de las Siete Partidas, Recopilación Novísima de las Indias, Autos y Providencias*, vol. 2, México, Imprenta de Mario Galván Riva, 1839. Partida 5, Título I, Ley I-VI; y Partida 5, Título II, Ley I-VIII.

³⁰ *Ibid.* Partida 5, Título I, Ley I.

³¹ Concilio III Provincial Mexicano, Título 7. Artículo 2. Citado por Gisela von Wobeser, *Vida eterna y preocupaciones terrenales. Las capellanías de misas en la Nueva España, 1700-1820*, México, UNAM, 1999, p. 37.

monto prestado más los intereses generados. Sin embargo, ya hemos mencionado que el préstamo con interés fue prohibido por la iglesia por considerarse usurero. En los *censos al redimir y quitar o consignativos*, en los cuales se traspasaba dinero, **el derecho a recibir los réditos, la pensión o la renta** era comprado por el acreedor y su cobro representaba una parte fundamental del contrato. Dicho de otra manera, **no es el dinero recibido como censo el que se compra, sino el derecho a recibirlo**. Por lo tanto, **a este censo se le consideraba un contrato de compra-venta en el cual se compraban y vendían derechos y obligaciones**. Por el dinero que otorgaba el acreedor (*el principal del censo*), el deudor se comprometía a pagar los intereses del 5% anual. Veamos el siguiente ejemplo:

En 1682 don Nicolás de Ábrego (deudor) solicita un *censo* de 2000 pesos (*principal*) y deja en garantía una propiedad que poseía “*en el barrio de la Santísima Trinidad*”. Este dinero perteneció a la capellanía que servía el capellán don Diego del Castillo Gamboa (acreedor). El 5% anual que se debía pagar como renta o pensión de los 2000 pesos equivalía a 100 pesos. Nicolás de Ábrego se compromete a pagar anualmente estos 100 pesos (a los cuales se les conoce como *censo*) divididos en tres pagos cuatrimestrales.³²

En el lenguaje jurídico de la época la operación que venimos comentando se entendía de la siguiente manera:

Nicolás de Ábrego vende el derecho de pagar los 100 pesos al capellán Diego del Castillo, quien lo compra por los 2000 pesos que este último le otorgó.

³² AGNM, Bienes Nacionales, leg. 605, exp. 37, 1682.

Entre el **préstamo a censo**³³ y el **préstamo mutuo** había otra diferencia importante, si tomamos en cuenta la legislación de aquella época en relación a la vigencia de estos contratos. Cuando una persona solicitaba un *censo* debía tener bienes raíces para garantizar el contrato. Esto se debe a que la obligación de pagar el *censo* recaía sobre la persona que poseía la propiedad, pues se consideraba como un **derecho real**, y no un derecho personal. Si el bien raíz sobre el cual se imponía un *censo* se destruía a causa de un terremoto, inundación, incendio o cualquier otra causa, la obligación de pagar los intereses también desaparecía y no se forzaba al deudor a devolver el dinero que había recibido.³⁴ En el caso del préstamo mutuo la obligación de pagarlos réditos subsistía aún desapareciendo el bien inmueble que lo garantizaba, ya que este recurso crediticio era considerado un compromiso personal.³⁵

Por otra parte, los *censos* no pueden equipararse con un contrato de arrendamiento, un contrato de compra-venta y una hipoteca. A pesar de que existen ciertas similitudes entre el *censo* y estos contratos, prevalecen también rasgos que los diferencian.

En el caso de los *censos* redimibles, el deudor queda libre de pagar los réditos al momento de cubrir el "*principal*". Sin embargo, en la mayoría de los *censos* perpetuos no sucede lo mismo. En estos últimos el censuario mantenía el compromiso de pagar los réditos por generaciones y, como el inmueble era del censualista, es decir, de la persona que otorgaba el *censo*, comúnmente se le ha

³³ En este trabajo nosotros utilizaremos la palabra "préstamo" para referirnos a los otorgados mediante los censos consignativos y tomando en cuenta las características que venimos comentando.

³⁴ *Pandectas Hispano Megicanas...*, *op. cit.*, Partida 5, Título VIII, Ley 28.

³⁵ Gisela von Wobeser, "Mecanismos crediticios..." *op. cit.*

confundido con un contrato de arrendamiento. Sin embargo, como sostiene Gisela von Wobeser para el caso de los arrendamientos, “el arrendatario no gozaba de los mismos privilegios que disfrutaba el censuario, ya que tenía restricciones en el uso de la propiedad y no podía heredar, traspasar, ni vender la propiedad”.³⁶

Es necesario mencionar que el *censo* no es un contrato de compra-venta y, sin embargo, se confunde con él porque en el caso del *censo* a perpetuidad el deudor podía utilizar la propiedad a su conveniencia como si le perteneciera cabalmente. Al adquirir una propiedad a través de un *censo* enfitéutico lo que se adquiría realmente era el *dominio útil* de la misma. Cuando una persona obtenía una propiedad mediante un contrato de compra-venta sin que existiera un *censo* de por medio, el propietario podía dividir la propiedad entre varias personas, no tenía la obligación de pagar intereses anuales, y tampoco podía ejercer los derechos de comiso, tanto y laudemio, prerrogativas con las cuales sí contaba el censualista en los *censos perpetuos*.³⁷

Finalmente nos referiremos a la relación del *censo* con la hipoteca. En las escrituras del *censo* existían ciertas cláusulas a las que debían sujetarse tanto censuarios como censualistas (entre ellas se encuentran la de respetar el derecho de tanto del censualista, así como la prohibición de dividir, enajenar, vender y traspasar la propiedad omitiendo declarar los *censos* impuestos sobre ella).³⁸ Otra cláusula contenida en la escritura del *censo* contemplaba la imposición de una *hipoteca* sobre la propiedad que se dejaba en garantía. Esta cláusula se agregaba

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Estas operaciones si se podían realizar. Si se pretendía donar traspasar o dividir la propiedad tenían que reconocerse los *censos* que estaban impuestos sobre ellos. En caso de venta se tenía que respetar el derecho de tanto del censuario.

a las ya contenidas en la escritura del *censo*, para tener mayor seguridad de que el censuario pagara el *censo* correspondiente. Sin embargo, el *censo* no era propiamente una hipoteca, sino la cantidad que se pagaba en réditos y que, como ya mencionamos, se consideraba como un derecho real. Para ilustrar lo anterior, veamos las características más notables de los tipos de *censo* antes mencionados.

CUADRO 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CENSOS

TIPO DE CENSOS		
ENFITÉUTICO	RESERVATIVO	CONSIGNATIVO
* Este <i>censo</i> generalmente no se redime. * Se transfieren propiedades que pertenecen al censalista. * Existe la división entre dominio útil y dominio directo de la propiedad. * El censalista tiene los derechos de tanto y laudemio. * El censalista no tiene la facultad de deshacer el contrato. * Si la propiedad desaparece totalmente, también se cancela la obligación de pagar el <i>censo</i>. * Si el censuario vende, enajena, traspasa o hereda la propiedad, el censalista la puede decomisar si no se le notifica de dichas intenciones.	* Se traspasan propiedades que pertenecen al censalista. * No existe la división entre dominio útil y dominio directo. * Su duración depende de lo convenido en la escritura del <i>censo</i>, por lo que puede ser perpetuo o redimible. * No contempla los derechos de laudemio y comiso. * Si el censuario redime el <i>censo</i>, entonces se considera como una venta de la propiedad y se paga el impuesto de alcabala.	* La propiedad que garantiza el contrato pertenece al censuario. * Se transfieren cantidades de dinero y no propiedades. * No existe la traslación de dominios, porque no hay transferencia de bienes raíces. * Se considera un contrato de compra-venta de derechos y obligaciones, por lo cual se paga el impuesto de alcabala. * La naturaleza de su fundación es variable, por lo que debe estudiarse con cuidado. * La pensión que se cobra no se compra; lo que compra el censalista es el derecho de recibirla. La obligación de pagar los réditos es del censuario. * Pese a que se trata de un <i>censo</i> redimible, dura impuesto largos periodos de tiempo. Esto ocasionó que se le conociera también como “redimible perpetuo”.

Fuente: José María Álvarez, *Instituciones del derecho real de Castilla y las Indias*, t. III, México, Rivera, 1826, pp. 148-175.

Las características contenidas en este cuadro nos ayudan a diferenciar uno y otro tipo de *censo*. Sin embargo, todo lo anterior nos indica que debemos

estudiar con sumo cuidado esta figura de crédito, pues su aplicación fue tan amplia que no podemos generalizar diciendo que se utilizó de manera similar y tuvo el mismo impacto en todas las posesiones españolas.

Por otra parte, resulta importante conocer la significación de las principales categorías empleadas en las escrituras de los *censos*. Por ejemplo, Bauer hace una diferenciación entre ***censo préstamo*** y ***censo gravamen***. Menciona que el primero de ellos podía adoptar la modalidad de *censo* enfitéutico (en el cual se transferían bienes raíces) o *censo* consignativo (con el que se transfería dinero en efectivo). Es decir, que el *censo* préstamo se originaba cuando se instituía por vez primera un contrato de *censo*, ya sea enfitéutico o consignativo, sobre una propiedad. Ahora bien, cuando el bien raíz sobre el que se impuso el censo era vendido, traspasado, donado o entregado en herencia, la persona que lo adquiría estaba obligada a *reconocer el censo o los censos* que a lo largo del tiempo se hubiesen impuesto sobre esa propiedad. Esto daba origen a lo que el autor llama *censo gravamen*.³⁹

Esta tipología elemental que propone Bauer nos parece útil, puesto que pone énfasis en distintos movimientos crediticios que conllevan un traslado de los derechos y obligaciones asociados con el *censo*. Así, encontramos principalmente en los archivos notariales escrituras de “*censos perpetuos*”, “*censos al redimir o quitar*”, “*venta y traspaso de censo*” y “*reconocimiento de censo*”. “*La venta y el traspaso del censo*” era un derecho que tenía el censualista de vender o traspasar una escritura de censo a otra persona o institución. Mediante este mecanismo fue

³⁹ Arnold Bauer, “The church in the economy of Spanish America. *Censos* and depositos in the eighteenth and nineteenth Centuries” en Hispanic American Historical Review, No. 63, vol. 4, noviembre de 1983.

común que muchas personas que otorgaban dinero a censo consignativo traspasaran la escritura a instituciones eclesiásticas con el fin de fundar una obra pía. De esta manera el censuario ya no pagaba los réditos al individuo que originalmente le había dado el dinero, sino a la institución que recibía el censo. “*El reconocimiento de censos*” o reconocimiento de deudas, se realizaba cuando una persona adquiría bienes gravados con censos. Por ejemplo, cuando una persona no tenía el dinero suficiente para adquirir una propiedad, la podía comprar a crédito firmado un contrato de compra-venta y posteriormente una escritura de censo a favor de la persona que se la vendía. También cuando una propiedad estaba gravada con uno o más censos y una persona estaba interesada en adquirirla, podía hacerlo *reconociendo el monto de los censos impuestos*.⁴⁰

Debido a que el *censo* era considerado como un contrato de compra-venta, estaba sujeto al pago del impuesto denominado alcabala.⁴¹ Este contrato tenía diferentes usos y aplicaciones, por lo que en distintas ocasiones se emitieron leyes para regular su funcionamiento, con respecto a contratos como los arrendamientos y ventas de bienes inmuebles. En 1777 el rey manda que el pago de la alcabala se realice al instituirse cualquier especie de *censo*. Este impuesto lo debía pagar tanto la persona que vendía como la que compraba. La aplicación de esta ley daba lugar a que se pagasen dos alcabalas por una misma operación.⁴² Esta real cédula se aplicó a todos los reinos de la corona, porque se pensaba que mediante la imposición de *censos* se disfrazaban ventas de bienes inmuebles.

⁴⁰ Para entender con mayor claridad este mecanismo, puede verse el cuarto capítulo de este trabajo.

⁴¹ La alcabala era un derecho que se cobraba sobre todas las cosas mutables y semovientes que se vendían o permutaban. *Diccionario de la Real Hacienda*, t. I, Madrid, 1968, p. 26.

⁴² Juan Nepomuceno Rodríguez de San Miguel, *Pandectas Hispano-Megicanas*, *op. cit.*; p.220.

Otras leyes regulaban el cobro de los intereses. Éstos no se mantuvieron fijos todo el tiempo, y fue común que variaran de acuerdo con las condiciones económicas de las diversas regiones del imperio español.

Hasta 1563 el cobro de interés se mantuvo en un 10% anual. Después de ese año, y hasta 1608, se estableció en 7.14% al año.⁴⁵ Este último porcentaje correspondía a catorce mil maravedís el millar. En 1608 se prohibió la constitución de *censos al quitar* a un precio menor de veinte mil el millar, cantidad que corresponde al 5%. Esta última observación se hace también en 1621 a través de la Real Pragmática en la que se estipula que:

“...Desde el día de la promulgación de esta para los réditos en adelante corrieren quede hecha reducción y baja de la renta de todos a la dicha razón de veinte mil maravedís el millar...”⁴⁶

Al parecer la ley de 1608 no se respetaba plenamente y los réditos seguían siendo muy altos para la gente pobre que no podía pagar los intereses. En cuanto a los *censos perpetuos y vitalicios*, se emitieron leyes que reglamentaban su funcionamiento. Para los primeros se prohibió que se impusieran en otro bien que no fuera dinero. Además se estipuló que quedaba prohibido constituir más *censos* perpetuos, en tanto que los ya impuestos deberían considerarse como redimibles. Para los segundos se establece que todos los *censos* impuestos hasta esa fecha solo podrán estar pactados por dos vidas y a partir de la promulgación de la ley:

“...no se pueden fundar *censos* de por vida por dos, ni por tres ni por más vidas, sino que se pueden tomar y constituir por sólo una vida...”⁴⁷

⁴⁵ María del Pilar Martínez López-Cano, *El crédito a largo...*, op. cit., p. 37.

⁴⁶ Real Pragmática fechada el 7 de Octubre de 1621. AGNM, Ordenanzas, vol. 4, fojas 46-48v.

⁴⁷ *Novísima Recopilación...* op. cit., Libro X, Título XV, Ley V y VI.

En estos contratos, también se establece la obligación de pagar en dinero y no en otros bienes.

Es necesario hacer notar que a lo largo de este trabajo se observaron algunos casos que muestran cómo las leyes anteriores no se cumplieron plenamente. Además, es preciso destacar que su aplicación varió de un lugar a otro. Si se revisan las leyes anteriores, se observa que no todos los *censos* perpetuos y vitalicios pagaban el mismo interés anual. Por otra parte, en algunas regiones (como en Castilla, Aragón y León) hubo periodos durante los cuales se pagaba un interés del 3%, cuando en el resto de los territorios de la corona alcanzaba un 5% anual. También, se emitieron resoluciones reales en las cuales se otorgaba a ciertos sectores sociales el privilegio de pagar un interés menor que el resto de la sociedad. Por ejemplo, en 1748 se ordenó que los *oficiales reales* de las cajas de México pagaran por el *censo* un interés del 3%. Es hasta 1758 cuando se emite una real cédula ordenando que todas estas "clases" pagarán el 5% anual si estaban interesadas en instituir un *censo*.⁴⁸

Parece ser que en las ciudades principales del imperio español no hubo gran problema para el cumplimiento de las disposiciones reales. Los notarios, en general, cumplían adecuadamente las normas establecidas. Sin embargo, en regiones más alejadas no sucede lo mismo. Un caso ilustrativo lo encontramos en el estudio que realizó la profesora Carmen Adriana Ferreira, para el caso de la provincia de Pamplona, en Colombia. Su investigación sobre el funcionamiento de los *censos* durante el siglo XVIII en dicha región muestra cómo un gran número de

⁴⁸ Real Cédula fechada el 2 de abril de 1758. AGNM, Reales Cédulas, vol. 78, Exp. 84, fojas 218-219.

censos enfiteúticos permanecían impuestos,⁴⁹ a pesar de que las leyes ordenaban que debían redimirse. Eran *los censos consignativos* los que estaban legalmente permitidos. De la misma manera, en varias escrituras del notario Pedro Deza y Ulloa observamos cómo varias propiedades se encontraban gravadas por *censos* perpetuos que los nuevos censuarios seguían reconociendo.

Finalmente, diremos que encontramos algunos casos de *censos* vitalicios que se siguieron imponiendo por más de una vida, después de la promulgación de las leyes.

La escritura de *censo* que otorga el capitán Antonio Pardo de Lago nos ilustra lo anterior. Antonio Pardo de Lago, contador del Real Tribunal y Audiencia de Cuentas de la Nueva España, impone un *censo* de 1000 pesos a favor de cuatro religiosas. Por esta cantidad la Compañía de Jesús se obliga a pagar 50 pesos de réditos al año, mientras vivieren Dominga de la Presentación, Juana de San Antonio y Sebastiana de San Francisco. La cuarta religiosa, que era hermana de las tres anteriores, sólo gozará de la renta si cumple la condición de profesar en el Convento del Señor San Lorenzo. Una vez que todas ellas hayan fallecido, desaparecerá la obligación de pagar los intereses. Además, como propietarios de los 1000 pesos quedarán los religiosos de la misma Compañía de Jesús sin obligación de devolverlos.⁵⁰

Para entender esta figura crediticia llamada *censo* es necesario, de igual manera, evitar emplear concepciones modernas de prácticas de crédito que no

⁴⁹ Carmen Adriana Ferreira Esparza, “El crédito colonial en la provincia de Pamplona-Nueva Granada: usos del *censo* consignativo”, Bucarama Colombia, Universidad Industrial de Santander.

⁵⁰ AGNM, *Censos*, vol. 1, exp. 3, fojas 70-74.

necesariamente encajan en el tipo de intercambios económicos característicos de la Nueva España en etapas tempranas. Sobre esta misma cuestión Pilar Martínez López-Cano advierte de los peligros de estudiar los siglos XVI y XVII teniendo como referencia interpretativa el conocimiento de que disponemos para el XVIII, pues con gran facilidad se puede naufragar en la extrapolación.⁵¹

Resulta evidente que hacen falta otros trabajos que aborden el tema con un enfoque regional, a fin de poder realizar análisis comparativos y avanzar así, con pasos más firmes, en la comprensión de la relevancia que tuvo el crédito otorgado mediante *censos* en el conjunto de la sociedad novohispana.

⁵¹ María del Pilar Martínez López-Cano, El crédito a largo..., *op. cit.*; p. 16. De la misma manera se pueden ver los cuestionamientos que hace Bauer al trabajo de D. Brading, Mineros y comerciantes en el México borbónico. 1763-1810, en el que la iglesia aparece como una institución "pasiva" en el terreno económico. Por ello Bauer propone valorar también la función de la iglesia como inversionista.

2. ACREEDORES O CENSUALISTAS

En el capítulo anterior estudiamos las características generales de los *censos*, instrumentos utilizados para transferir propiedades o dinero.

En este capítulo identificaremos a las personas que participaron como acreedores; haremos algunos señalamientos sobre su comportamiento económico; y destacaremos algunas de sus características como integrantes de la sociedad novohispana del siglo XVII. Explicaremos también el mecanismo que utilizaron para invertir su capital.

Primeramente conviene advertir que la mayor parte del capital que se prestó a *censo* provenía de distintas fundaciones de capellanías. El análisis de las escrituras de *censo* nos permitirá apreciar que los beneficiarios directos de los réditos fueron los sacerdotes encargados de celebrar las misas.

Para conocer las características de los acreedores hemos utilizado varios legajos del ramo de Bienes Nacionales del Archivo General de la Nación de México (en adelante AGNM. *Bienes Nacionales*.) y 150 escrituras de imposición de *censo* dispersas en los 9 volúmenes elaborados por el notario Pedro Deza y Ulloa, que van de 1677 a 1693. Elegimos los *protocolos* de este notario porque en ellos se encuentra una buena cantidad de escrituras de imposición de *censo*, en las que se respalda la operación con propiedades localizadas en la ciudad de México.¹ Estos documentos, localizados en el Archivo General Histórico de

¹ Cabe señalar que para los últimos 30 años del siglo XVII existe documentación de aproximadamente 100 notarios en el Archivo General Histórico de Notarías de la ciudad de México. Al efectuar una revisión aleatoria, que incluyó los *protocolos* elaborados por Pedro del Castillo Grimaldos, José de Castro Zambrano, Juan de Castro Peñalosa, José Caballero, Diego de Castilleja Guzmán, Juan Díaz de Rivera, Juan de Marchena y Pedro Deza y Ulloa, encontramos una significativa cantidad de *censos* en el caso de este último.

Notarías de la Ciudad de México (en adelante AGHN. *Protocolos*) proporcionan una valiosa información entre la que se encuentra: el monto del *censo*, los nombres y actividades del deudor, acreedor y fiador, el tipo de propiedad que se deja como respaldo del préstamo,² así como su valor y ubicación. Debemos señalar que en algunos documentos de escritura de *censo* del Archivo de Notarías falta alguno de los datos. Sin embargo, la consulta de otras fuentes, como testamentos y varios pleitos por deudas en los que se vieron envueltos nuestros personajes, nos ayudaron a complementar la información. En todas las escrituras consultadas el *censo* es consignativo o “al redimir y quitar”, y en ellas se refleja una importante participación de las capellanías como acreedoras o dueñas del dinero que fue proporcionado a *censo*.

CUADRO 1. PORCENTAJE DE LOS PRINCIPALES ACREEDORES EN LA IMPOSICIÓN DE CENSOS. DURANTE 1677-1793.

ACREEDORES	No. DE CENSOS	PORCENTAJE
Capellanías	139	92.7
Obras pías	6	4.0
Otros acreedores	5	3.3
total	150	100

Fuente: Datos reconstruidos a partir de las escrituras de *censo* del notario Pedro Deza y Ulloa. AGHN. *Protocolos*, Notaría 196.

El porcentaje de 92.7, que corresponde a las capellanías que aparecen como acreedoras en 139 escrituras de imposición de *censo*, es ciertamente un buen indicador de la fuerte religiosidad de los novohispanos, pero al mismo tiempo es prueba de la enorme utilidad de estas fundaciones para hacer frente a

² La palabra “préstamo” la utilizamos para referirnos a los que se realizaban mediante *censo* y que eran considerados como un contrato de compraventa. El préstamo con interés (mutuo) estaba condenado por la iglesia por considerarlo usurero.

necesidades más terrenales, como la de asegurar la manutención del sacerdote responsable de llevar a cabo las misas.

Las instituciones eclesiásticas participaron como notables acreedoras gracias a que concentraban en sus arcas el dinero que obtenían mediante legados testamentarios, limosnas, *dotes*, diezmos y la fundación de otras obras pías. Como podemos observar en el cuadro anterior, la significación de las capellanías como acreedoras es mucho mayor en comparación con otras obras pías, las cuales sólo aparecen como prestamistas en 6 *protocolos*, lo que representa un 4% del total.

Estas capellanías estaban bajo el control del *Juzgado de Testamentos, Capellanías y Obras Pías*, institución que se encargaba de supervisar su funcionamiento y administración.³ Sin embargo, en muchas ocasiones esta corporación jugó únicamente el papel de intermediaria ya que con frecuencia eran los propios capellanes quienes asumían la responsabilidad de administrar eficientemente sus capellanías. En este sentido es conveniente hacer algunos comentarios sobre estas obras pías, *principalmente* en torno a las causas y los medios que llevaban a la gente a fundarlas y los métodos de que se valieron sus administradores (albaceas y/o capellanes) para asegurar su permanencia.

³ Sobre el Juzgado de Testamentos Capellanías y Obras Pías se puede consultar el trabajo pionero de Michael P. Costeloe, Church wealth in Mexico. A study of the Juzgado de Capellanías in the archbishopric of Mexico, 1800-1856, Cambridge University Press, Cambridge, 1967. Gisela von Wobeser, Vida eterna y preocupaciones terrenales. Las capellanías de misa en la Nueva España, 1700-1821, México, UNAM, 1999, pp. 23-27.

2.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CAPELLANÍAS

Después de la conquista de la Nueva España la fundación de capellanías de misas, institución de origen medieval, se difundió paulatinamente hasta volverse común, sobre todo a partir del siglo XVII. La religión inundó hasta el último rincón de la sociedad novohispana, por lo que los creyentes realizaban diariamente numerosas prácticas religiosas que la iglesia se encargó de promover. Entre las ideas predominantes sobre “el más allá” tenía especial fuerza la relativa a la existencia del **purgatorio**, que se discutió intensamente en el Concilio de Trento.⁴ Con la celebración de misas, dispuestas en la escritura de capellanía, se pretendía que el alma de los difuntos pasara lo más pronto posible del purgatorio al paraíso. Aquel sitio era el destino de todas las almas después de la muerte, ya que nadie podía ir directamente al cielo. Ello debido a que ningún individuo estaba libre de pecado. Así, los hombres se veían obligados a pagar sus culpas, por mínimas que fueran, en ese lugar. La gente sabía perfectamente que la muerte tenía que llegar tarde o temprano, pero lo que les provocaba el mayor temor era la incertidumbre respecto a lo que les esperaba después de ella. La posibilidad de caer definitivamente en las llamas del infierno por los pecados cometidos les generaba una gran angustia. Así pues, con la obra de caridad que implicaba fundar una capellanía se perseguía, entre otros fines, reducir el tiempo de permanencia de las almas en el purgatorio. Su fundación tenía como propósito contribuir a que las buenas acciones inclinaran la balanza a favor de quien las

⁴ *Ibid.*, p. 9.

instituí, generando así mejores condiciones para que ganase el cielo. De este modo, la capellanía era:

"Una fundación instituida generalmente a perpetuidad por vía testamentaria o por acto entre vivos, en virtud de la cual el fundador afectaba un bien inmueble, o una suma de dinero, para costear con su renta la celebración de misas u otros actos píos y beneficiar a determinadas personas o instituciones; o a título de patrimonio si estas personas aspiraban al sacerdocio, o al mero título de patronos y capellanes."⁵

Además de ser perpetua, e instituirse en vida o por testamento, una capellanía podía ser establecida por personas laicas o eclesiásticas, sin importar sexo o condición económica. Sin embargo, era necesario tener solvencia para poder dotarla y disponer de bienes inmuebles que garantizaran su continuidad. El derecho canónico señalaba con claridad que no podía fundar una capellanía quien no cumpliera con estas últimas condiciones.⁶

En la mayoría de ellas el fundador era quien fijaba los puntos que debían respetarse para su constitución. Definía el monto del *principal*, el número de misas y los lugares y tiempos en que debían efectuarse. También seleccionaba al patrón y al capellán, así como a los sucesores de uno y otro. Su fundación obedecía a varias causas y en ellas podían especificarse otras obras de caridad como las limosnas. Por ejemplo, en 1668 los albaceas del licenciado Francisco Cochero Ontiveros, cumpliendo la voluntad expresada en una de las cláusulas de su testamento, fundaron dos capellanías dotadas de 4000 pesos cada una. En la primera nombró como capellán al bachiller Joseph de Coca, por el resto de su

⁵ Abelardo Levaggi, Las capellanías en Argentina. Estudios histórico-jurídicos, Buenos Aires, Instituto de Investigaciones Jurídicas y Sociales "Ambrosio L. Gioja", de la Facultad de Derecho de Ciencias Sociales, UBA, 1992, p. 21.

⁶ Gisela von Wobeser, Vida eternal y preocupaciones terrenales, *op. cit.*, p. 50.

vida. En la segunda eligió como capellán a un niño de 3 años, llamado Francisco, huérfano e “*hijo de la iglesia*” que el señor Cochero había criado. Dispuso que mientras ese niño alcanzaba la edad necesaria para servir la capellanía, su lugar debía ser ocupado, en forma interina, por el licenciado Juan de Ontiveros. Si este último no aceptaba tal responsabilidad, la Unión de San Felipe Neri quedaba facultada para nombrar a un sacerdote docto y pobre que la sirviese, quien estaría comprometido a destinar la cuarta parte de la renta a la compra de los alimentos y ropa del niño. Se estipulaba igualmente que **si al crecer aquel niño decidía por voluntad no pertenecer a la iglesia**, o no se encontraran capellanes que se hicieran cargo de la celebración de las misas, aquella congregación podía nombrar a los sucesores respectivos. Además de instituir estas capellanías, con la obligación de que las misas se dijeran los siete días de cada semana, Francisco Cochero mandó que los bienes que le sobraron se vendieran y se diese limosna a los pobres de la cárcel en la que fungió como capellán.⁷

La condición de que en el futuro perteneciesen a la iglesia aquellas personas que siendo muy pequeñas habían sido elegidas como capellanes, la encontramos en un gran número de escrituras de capellanías. Esto era muy importante para el fundador porque mientras más cerca de Dios estuviera la persona que rezaba por el alma del difunto, más rápido podía transitar al cielo. Además, el hecho de que un hijo fuese miembro de la iglesia era una forma de prestigio social.

Mediante las capellanías se proporcionaba el dinero suficiente para que se pudieran ordenar los hijos o parientes mencionados en la escritura. Como ya lo

⁷ AGHN. *Protocolos*. Joseph de Anaya, vol. 13, fojas 64-73, 1668.

hemos apuntado, entre los propósitos más importantes del fundador de una capellanía se cuenta el proporcionar un ingreso regular a los jóvenes aspirantes al sacerdocio.⁸ En tales casos, el monto del *principal* de la fundación debía producir un rédito anual suficiente para satisfacer las necesidades de éstos durante y después de su ordenación. Cada uno de los candidatos presentaba su solicitud ante el arzobispo, para demostrar que su capellanía contaba con una *dote* permanente y suficiente. Como ejemplo, podemos mencionar el caso de Nicolás de Medina, clérigo de menores órdenes, quien en 1675 presenta los recaudos de su capellanía, su fe de bautismo, sus títulos de menores órdenes y los testigos requeridos para poder ordenarse de subdiácono. La capellanía la fundó Sebastián Porcayo de la Cerda por el alma de su esposa Francisca de Villalobos, con el *principal* de 2000 pesos. Se instituyó sobre una hacienda de labor llamada Cuittlapilco, localizada en la jurisdicción del Real de Minas de Saqualpa. Esta propiedad, valuada en 6000 pesos, estaba integrada por “diez caballerías de tierra, de trigos y maíces (...) dos sitios de ganado menor, una tenería y sitio y medio de ganado mayor. Las casas de vivienda aderezadas con todos los demás aperos de bueyes, rejas de fierro y caballadas”.⁹ Todo ello garantizaba la permanencia y la *dote* de la capellanía, criterios que siempre privaban en la fundación.

En muchos casos, los fundadores de estas obras pías se beneficiaban a sí mismos nombrándose patronos. Tal cargo podía recaer también en algunos de

⁸ Véase Jonh Frederick Schwaller, *Orígenes de la riqueza de la iglesia en México*, México. FCE; 1990, pp. 145-171.

⁹ AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 282, Exp. 14, 1975.

sus familiares.¹⁰ En 1686 Juan Ortiz de Galdós fundó una capellanía mediante una imposición de censo, dotándola de 2000 pesos y afirmando que:

"...de presente se ha inclinado a ser de la iglesia Diego Ortiz de Galdós clérigo de menores órdenes de este arzobispado, mi hijo legítimo y de Tomasina Favila y para que el susodicho logre y conceda sus buenos deseos e inclinación y se pueda ordenar hasta el sacro orden de presbítero ... otorgo y conozco por esta presente carta que instituyo y fundo la dicha capellanía (...) y como instituidor y fundador de ella *me nombro y presento como primer patrón de ella para usarlo por el tiempo que viviere...*"¹¹

La capellanía servía también para darle gracias a Dios por los favores y bienes concedidos al fundador. La celebración de misas por la salvación del alma de un individuo era el mejor recurso de que se disponía para lograr la benevolencia divina. En este sentido, Salvador Gutiérrez, mercader de la ciudad de México, señala:

"...he tenido particular deseo de instituir y fundar una capellanía y memoria perpetua de misas rezadas por mi alma y la de mi mujer, padres e hijos y demás de mi intención por ser el beneficio más sagrado ver a Dios Nuestro Señor y su culto divino ensalzado por medio del sufragio de sus misas de que gozan las benditas ánimas del purgatorio *y atendiendo a que Dios nuestro señor ha sido servido de darme bienes muebles y raíces bastantes para mi congrua sustentación...*"¹²

Aunque en la mayoría de las escrituras de capellanía se señalaba a la persona que debía servirla, existían casos en que los fundadores beneficiaban a algunas instituciones eclesiásticas o laicas: conventos, cabildo catedralicio, hospitales, casas de hospicio, etcétera. En estos casos eran los administradores y superiores de tales instituciones quienes se encargaban de señalar a la persona

¹⁰ De acuerdo con Gisela von Wobeser, las *principales* funciones de los patrones eran: "...designar a los nuevos capellanes cuando una capellanía quedaba vacante; vigilar la integridad del capital y hacerse cargo de la administración económica de la capellanía." *Vida eterna y preocupaciones terrenales*, op. cit., p. 80.

¹¹ AGHN. *Protocolos*. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1261, folios 45v-60v, 1686. Las cursivas son nuestras.

¹² *Ibid.*, vol. 1260, foja 128, 1685. Las cursivas son nuestras.

que debería cumplir con el sufragio de las misas. Un ejemplo de lo anterior lo encontramos en el caso del maestro de la capilla real de música de San Juan de Letrán, Antonio Vicencio de Ledesma, quien junto con su esposa, Gertrudis de Vargas, solicita en 1690 un *censo* de la capellanía que fundó María de Navarrete, por 400 pesos. Esta última nombró como patrones y capellanes a los religiosos de la Parroquia de la Santa Veracruz.¹³

En suma, los individuos tenían distintos motivos para fundar capellanías. Las características de estas obras pías también variaban considerablemente.¹⁴ Sin embargo, su *principal* finalidad no cambiaba: la celebración de misas, que los capellanes llevaban a cabo gracias a la renta que producía el *principal* de la fundación. Para producir esta renta era necesario que el capital de cada capellanía permaneciera invertido y sus administradores, patrones y capellanes, recurrieron al *censo* para este fin.

2.2 EL CENSO Y SU IMPORTANCIA PARA LA INVERSIÓN DE LAS “DOTES” DE CAPELLANÍAS

Mediante el *censo* se prestaban los montos de las capellanías a personas o instituciones que los solicitaran y cuando se redimía su *principal*, los patrones recurrían al depósito para invertirlo. Aquí jugaban un papel muy importante los mercaderes de plata, quienes recibían en depósito las cantidades con la obligación de pagar los réditos del 5% anual.¹⁵ Algunos documentos nos muestran

¹³ *Ibid.*, vol. 1263, fojas 365v-378v, 1690.

¹⁴ Gisela von Wobeser las divide en eclesiásticas y laicas. *Vida eterna...* *op cit.* pp. 18-22. John Frederick Schwaller menciona capellanías titulares, privadas y corporativas. *Orígenes de la riqueza...* *op cit.* pp. 163-169.

¹⁵ Entre los *principales* mercaderes de plata que recibieron el dinero en depósito podemos mencionar a Diego del Castillo, Luis Sáenz de Tagle, Francisco Díaz de Tagle y Francisco de Pimentel.

que los administradores de estos recursos buscaban que el depositante y el acreedor no fuesen parientes cercanos. Se pretendía con ello asegurar el cobro de los réditos en tanto se lograba la inversión a *censo*. En consecuencia, intentaban encontrar, en el menor tiempo posible, personas con propiedades suficientes para imponer un nuevo *censo*, lo que muestra la importancia y la preferencia de este tipo de contratos para la inversión del capital.

Había distintas formas de fundar una capellanía, según las condiciones establecidas por el fundador. Este último podía imponer un *censo*, es decir, recurrir al crédito si no tenía dinero en el momento de instituirlo. En contrapartida, también podía dotar la capellanía con dinero propio. Esta cantidad, que constituía el *principal* de la *dote*, debía producir la renta suficiente para el sustento del capellán. Así pues, la fundación de capellanías podía hacerse mediante el pago en efectivo o a través del crédito.

Cuando el fundador de una capellanía recurría al *censo* para dotarla, gravaba una o varias de sus propiedades. Sin embargo, no proporcionaba dinero: sólo se obligaba a pagar los réditos al capellán elegido, según se estipulaba en la escritura. En la mayoría de los casos, los patrones y capellanes eran familiares o personas muy cercanas al fundador. Se conformaba así una red en la que los nexos familiares o las estrechas relaciones sociales resultaban determinantes para que operaran estas fundaciones. Aunque no siempre se lograba, la conservación del patrimonio del fundador era un principio que dominaba en este tipo de contratos. En los casos que hemos expuesto anteriormente el padre beneficiaba, en primera instancia, a uno de sus hijos y después de éste a sus parientes más

próximos: esposa, hermanos, sobrinos o tíos, entre otros. Además, ante la falta de pago de intereses, en un contexto de inestabilidad económica, los vaivenes de la fortuna podían llevar al remate de las propiedades. El resultado era que los inmuebles pasaban a manos del hijo u otros parientes del fundador. Es decir, permanecían a fin de cuentas como parte del patrimonio familiar.¹⁶

Cuando un individuo proporcionaba dinero para fundar una capellanía, ya fuese en vida o por disposición testamentaria, los encargados de administrarla (patrones o capellanes) utilizaban con mayor frecuencia el mecanismo del *censo* para la inversión del capital y la obtención de réditos, eligiendo a las personas con propiedades idóneas para respaldar la inversión. Se aseguraba así la renta y, consecuentemente, el pago del salario del capellán. Al usar este sistema de crédito los acreedores tenían la ventaja de tener invertido su capital por largos periodos de tiempo, contando con la garantía de fincas "*valiosas y cuantiosas*".

El cuadro 2 muestra el número de *censos* registrados en los libros del notario Pedro Deza y Ulloa entre 1677 y 1693, así como el total del capital invertido. Por razones prácticas hemos dividido el periodo en grupos de 4 años. En el archivo, cada volumen integra la documentación de manera bianual.

¹⁶ Véase a John Frederick Swaller, quien considera que la capellanía fundada mediante *censo* era una especie de minimayorazgo. *Orígenes de la riqueza en ... op. cit.*, p. 151.

CUADRO 2. MONTO TOTAL DE CENSOS IMPUESTOS DURANTE 1677-1693

AÑOS	No. DE CENSOS IMPUESTOS	MONTO TOTAL
1677-1680	23	72,550
1681-1684	48	115,969.5
1685-1688	18	36,710
1689-1692	47	90,951
1693	14	34,307
Total	150	350487.5

Fuente: AGHN. *Protocolos*, Pedro Deza y Ulloa.

Ya se ha mencionado la importancia que tuvo el *censo* para la inversión de capital. Sin embargo, su uso implicaba también ciertas desventajas. Al recurrir a esta clase de contrato, tanto censuarios como censualistas se sujetaban a los derechos y obligaciones que se especificaban en la escritura, así como a otras leyes que reglamentaban el funcionamiento del *censo*. Una de estas leyes decía:

*"... Que si la cosa que así es dada a censo, se pierde toda por ocasión, así como por fuego, o por terremoto, o por aguaducho, o por otra razón semejante; tal daño como este pertenece al señor de ella, y no al otro que la hubiese así resabida: de aquel día en adelante, no seria tenuto de darle censo ninguno."*¹⁷

Aunque esta ley establecía igualmente que el *censo* mantenía su vigencia si la octava parte de la propiedad quedaba en pie, existía el riesgo de que el capital de la capellanía se perdiera. Esta preocupación se refleja constantemente en las condiciones y garantías que exigían los patrones y capellanes, mediante las cuales se realizaba la imposición del *censo*. Muchos capellanes pedían que parte del dinero prestado se invirtiera en la propiedad señalada en la escritura de la

¹⁷ Juan Nepomuceno Rodríguez de San Miguel, *Pandectas Hispano-Megicanas... op. cit.*, Partida 5, título VIII, Ley XXVIII.

capellanía, para que la permanencia de los inmuebles estuviese asegurada. Por ejemplo, Andrés González Cortés López y Osuna, maestro platero, tenía unas

casas ubicadas frente al convento de San Francisco, que adquirió mediante un reconocimiento de *censo* y estaban construidas de adobe y arena. En 1693 impone un *censo* de 2000 pesos sobre esta propiedad y una hacienda de labor ubicada en la jurisdicción de Tacubaya. Se compromete a reparar de nuevo las casas y construirlas de cal y canto porque estaban deterioradas, con sus techos sumidos y sus paredes demolidas. Pide como plazo un año para terminar la reconstrucción, de lo contrario el capellán propietario tendría el derecho de poner en almoneda lo fabricado y rematar la propiedad a quien se comprometiese a concluir la obra, pues el capellán decía que:

"...de no techarse y acabarse dicha casa, dentro de un año, se seguiría que lo fabricado hasta ahora padeciera notable deterioración en lo valuado y se pierda el *dote* de dicha capellanía..."¹⁸

El temor de perder el dinero invertido lo encontramos también en el comportamiento económico de aquellos individuos que aparecen como propietarios de dos o más capellanías, pues invertían su dinero en distintos *censos*. Al tomar este tipo de medidas ganaban en seguridad, evitando desagradables eventualidades.

¹⁸ AGHN. *Protocolos*. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1264, fojas, 217-231v. 1693.

CUADRO 3. CAPELLANES QUE SERVÍAN MÁS DE UNA CAPELLANÍA 1682-1693

NOMBRE DEL CAPELLÁN	AÑOS DE IMPOSICIÓN	CENSOS A FAVOR	MONTOS EN PESOS	INGRESO ANUAL APROXIMADO
DIEGO DEL CASTILLO	1682, 1684	2	2000, 2700	235
DIEGO GIL GUERRERO	1678, 1681	2	600, 2000	130
DIEGO GONZÁLEZ DE ARANZAMENDI	1679, 1679	2	6000, 2000	400
FRANCISCO FERNÁNDEZ MORENO	1692, 1693	2	2000, 2000	200
JOSEPH GALLEGOS DE VELASCO	1679, 1684	2	3000, 1000	200
JUAN ALONSO SOSA Y CASTILLO	1678, 1679	2	4000, 13600	880
JUAN DE ARAUJO Y SOTOMAYOR	1692, 1692	2	2000, 2000	200
JUAN GALLEGOS DE MONTERREY	1684, 1691	2	2000, 1400	170
JUAN PÉREZ QUINTANA	1681, 1688	2	1000, 850	92.5
LUIS GARRILLO DE ALARCÓN	1681, 1693	2	3130, 3000	306.5
MARCOS MONZÓN	1683, 1690	2	3000, 2000	250
MIGUEL DE BARRIENTOS	1684, 1691	2	1239.5, 500	87
PEDRO DE ANUNZARRI	1683, 1689	2	2800, 2000	240
PEDRO DEL CASTILLO	1687, 1690	2	1000, 2000	150
TOMÁS DE DIOS	1681, 1685	2	2000, 2000	200

Fuente: AGHN. *Protocolos*, Pedro Deza y Ulloa.

En este cuadro número 3 aparecen los nombres de los capellanes que se beneficiaban con la renta de más de una capellanía; la cantidad de *censos* que les favorecían; los años en que realizaron sus inversiones; los *principales* de las capellanías que servían; y un cálculo del ingreso anual de cada uno de ellos. Podemos observar que el capellán Alonso Sosa y Castillo tenía invertida una suma de 17,600 pesos. Esta cantidad, distribuida en dos *censos*, era el producto de cuatro capellanías. El primer *censo* lo otorgó a Esteban Alonso, dueño de panadería, en 1678 y corresponde al *principal* de una sola capellanía. El *principal* del segundo *censo*, que alcanza un total de 13,600 pesos, lo prestó al convento de

San Agustín de la ciudad de México y constituye la suma de los montos correspondientes a tres capellanías.

De acuerdo con la legislación de la época, cada capellán recibía el 5% del monto destinado para la fundación. Si por cada mil pesos se obtenían 50 pesos de renta, entonces Juan Alonso Sosa y Castillo recibía anualmente 880 pesos. En el cuadro podemos observar que muchos casos la suma de los *principales* de las capellanías superaba los 3000 pesos. En consecuencia, podemos deducir que la mayor parte de los capellanes percibía por lo menos 150 pesos anuales. Sólo dos de ellos, Juan Pérez Quintana y Miguel de Barrientos, debían conformarse con un poco menos de cien pesos.

Los deudores estaban obligados a pagar los réditos cada cuatro meses, por lo que cubrían en cada oportunidad una tercera parte de la renta anual. Hay que advertir que los ingresos de los capellanes considerados en el cuadro anterior pueden ser parciales: es posible que hayan administrado y servido simultáneamente otras capellanías, cuyos "*principales*" pudieron invertir en *censos* escriturados ante otros notarios.

Por otra parte, existieron capellanes que prefirieron invertir su capital en una sola propiedad. Así, tenemos que en 1692 la viuda de Juan Nuñez Pardo, Josepha Ruiz Poblete, pide 2000 pesos a *censo* de una capellanía que servía el bachiller don Felipe de Cárdenas y Mendoza. El clérigo se niega, argumentando que:

"... no consentía en dicha imposición respecto de tener en que imponer dichos dos mil pesos juntamente con otros dos mil pesos de otra capellanía de que era capellán para que todos estuviesen en una finca..."¹⁹

¹⁹ *Ibid.*, foja 263. 1692.

El siguiente ejemplo ilustra un comportamiento económico similar. En 1691 Joseph Rodríguez Suárez solicitó 2000 pesos del *principal* de la capellanía fundada por Martín Prez de Aguirre, con 2250 pesos.²⁰ El capellán en turno, Juan de Dios Ocampo, otorgó el préstamo. Un año y medio más tarde, el 31 de diciembre de 1692, Rodríguez Suárez pide a *censo* los 250 pesos restantes ante el nuevo capellán, Diego de Chavarriás, quien acepta formalizar la escritura correspondiente, destacando la conveniencia de que todo el *principal* estuviese impuesto en una sola finca.²¹ Esta forma de actuar se explica también por el hecho de que los acreedores buscaban la mayor comodidad en el cobro de intereses.

En ciertos casos era necesario concentrar todos los recursos de varias capellanías administradas por el mismo capellán en un solo préstamo, en virtud de lo elevado del monto solicitado. En 1679 los priores del convento de San Agustín solicitan 30000 pesos a *censo*. Únicamente consiguen del capellán Alonso Sosa y Castillo 13,600 pesos, cantidad resultante de integrar los montos de tres capellanías.²²

También era frecuente que los capellanes solicitasen en préstamo el monto de la o las capellanías que servían. Estas acciones eran igualmente supervisadas por las autoridades del Juzgado de Testamentos, Capellanías y Obras Pías y por el Arzobispo de México. Ante ellos, los capellanes tenían que realizar los trámites necesarios para obtener el *censo*. Véase el cuadro 4.

²⁰ *Ibid.*, vol. 1263, fojas 149-158v, 1691.

²¹ *Ibid.*, vol. 1264, fojas 486-493v, 1692.

²² *Ibid.*, vol. 1257, fojas 84-140v, 1679.

CUADRO 4. CAPELLANES QUE SOLICITARON A CENSO EL MONTO DE LA CAPELLANÍA QUE SERVÍAN

AÑO	MONTO EN PESOS	NOMBRE DEL CAPELLÁN
1677	1000	MIGUEL DE BÁRCENA BALMACEDA
1681	2000	DIEGO GIL GUERRERO
1683	1600	FELIPE DE GUEVARA
1683	3700	PEDRO VICENTE ESQUERRA
1683	800	FRANCISCO ORZUCHIL
1683	1000	ALONSO ALFÉREZ
1683	1000	ANTONIO DE SÁMANO Y LEDESMA
1684-1691	2000-1400	JUAN GALLEGOS DE MONTERREY
1689	6000	FRANCISCO DE ALONSO ORDUÑA Y CASTILLA
1690	2000	NICOLÁS DE CAMPOS

Fuente: AGHN. *Protocolos*, Pedro Deza y Ulloa.

Los capellanes que se muestran en el cuadro anterior solicitaron a *censo* el *principal* de la capellanía que servían, argumentando que no encontraban fincas seguras en las cuales imponer el *principal* y que estaban dispuestos a realizar "*buena obra*" para que no suspendieran el sufragio de las misas.

Como cualquier otra persona estos capellanes debían hacer frente a diversas necesidades económicas, lo que los llevaba a solicitar préstamos mediante la imposición de un *censo consignativo* garantizado por inmuebles que les pertenecían. En consecuencia, adquirirían derechos y obligaciones que la legislación vigente establecía. Como se aprecia en el cuadro anterior, en 1684 y 1691 Juan Gallegos de Monterrey solicitó dos *censos* de las capellanías que servía. El capital de ambas sumaba 3400 pesos. Para que se le concediera el primer *censo*, dejó como garantía unas casas valuadas en 8564 pesos, ubicadas

en la Placeta de las Gallas.²³ Obtuvo un segundo censo al gravar unas casas en construcción, valuadas en 4046 pesos y que se encontraban junto a la iglesia del Convento de San Joseph de Gracia.²⁴ En ambos casos Gallegos de Monterrey declaró que el dinero lo usaría para hacer “*mejoras y reparos*” a los inmuebles. Mediante esta acción, los capellanes podían disponer de dinero líquido para usarlo a su conveniencia.

Lo anterior resulta particularmente interesante porque se conformaba un círculo en el cual un capellán podía actuar simultáneamente como censualista y censuario, es decir como acreedor y deudor, de la propia capellanía que servía. Este individuo pagaba los réditos correspondientes ante el administrador (el patrón de la capellanía), quien tenía la función de entregar ese dinero al capellán responsable del sufragio de las misas. Así tal cantidad regresaba a la misma persona que la había pagado. Aunque este proceso debía contar con la supervisión del juez de testamentos y obras pías, podríamos pensar que en algunas ocasiones esto no se cumplía, *principalmente* si recordamos dos cosas: por una parte, el juzgado no contaba con el personal suficiente para establecer un estricto control sobre todas las capellanías que se encontraban bajo su responsabilidad. Ello permitía a algunos administradores gozar de un buen grado de libertad y autonomía en el ejercicio de sus funciones. Por otra parte, en un gran número de las capellanías los cargos de patrón y capellán recaían en una sola persona o bien en miembros de una misma familia.

²³ *Ibid.*, vol. 1260, fojas 91-104, 1684.

²⁴ *Ibid.*, vol. 1263, fojas 93-102v, 1691.

En los documentos revisados se indica el nivel que tenían los capellanes dentro de la iglesia en el momento en que se fundaba la capellanía, o se formalizaba la imposición del *censo*. En algunos aparecen también ciertos grados de estudio. Sobre las categorías que presentamos a continuación, es conveniente hacer notar que muchos de los acreedores se declaraban simplemente capellanes, en tanto que en otros casos se incluían otras especificaciones, es decir, aparecían como "bachiller capellán", "capellán clérigo de menores órdenes", "presbítero capellán", "maestro capellán", etcétera

En el siguiente cuadro, número 5, podemos apreciar los distintos grados de los capellanes en la jerarquía eclesiástica, y su nivel de participación como censualistas (en cantidades absolutas y en porcentaje). La gran mayoría, 81 de ellos, eran bachilleres, en tanto que 33 no especificaron su grado. También se incluye una capellanía que se fundó a favor de una institución eclesiástica. En este caso eran los priores del convento quienes señalaban a la persona que debería cumplir con el sufragio de las misas.

CUADRO 5. CAPELLANES ACREEDORES EN LAS IMPOSICIONES DE CENSOS

1677-1693

CATEGORÍA	CANTIDAD	PORCENTAJE
BACHILLER	81	58.27
CAPELLÁN (SIN ESPECIFICAR GRADO)	33	23.74
CLÉRIGO DE MENORES ÓRDENES	8	5.75
LICENCIADO	6	4.31
PRESBÍTERO	4	2.87
DOCTOR	2	1.14
MAESTRO	2	1.14
CLÉRIGO SUBDIÁCONO	1	.71
INTERINO	1	.71
INSTITUCIONES ECLESIASTICAS	1	.71
TOTAL	139	99.35%

Fuente: AGHN. *Protocolos*, Pedro Deza y Ulloa.

Resulta lógico pensar que además de atender las capellanías, estos individuos realizaran otras actividades que les permitían aumentar sus ingresos. Para ilustrar esto último observemos el siguiente caso: En una escritura de imposición de *censo*, Francisco Orsuchil declara ser “capellán bachiller” del arzobispado de la ciudad de México.²⁵ Al morir se sigue el concurso de acreedores por varias deudas que dejó pendientes. Una de ellas la reclama don Joseph Patiño de las Casas, a nombre del gobernador Domingo Hernández y de los oficiales Martín Jerónimo y Diego de Meneses, del pueblo de Ilatlán, Jurisdicción de Chicontepéc. Este capellán les quedó debiendo 200 pesos, por cuenta de un órgano que aquéllos le encargaron para la iglesia del pueblo. Orsuchil, además de servir su capellanía, fue “*maestro de fabricar órganos*” y tenía el cargo de “organista de la Santa Iglesia Catedral de México.”²⁶ Sería arriesgado decir que como fabricante de órganos lucraba con la venta de los mismos, pero no se descarta la posibilidad de que obtuviera alguna ganancia de sus ventas.

En la capellanía que mandaron fundar don Francisco de Velasco y doña Leonor de la Cruz, nombraron como patrón y capellán a Joseph Gallegos de Velasco, quien se desempeñaba como maestro de boticario.²⁷ Otros capellanes se desempeñaban como “*maestre escuela*” o maestros de canto de alguna institución religiosa.

Los arrendamientos que los capellanes hacían de sus propiedades les proporcionaban ingresos adicionales.

²⁵ *Ibid.*, vol. 1259, foja, 525, 1683.

²⁶ AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 592, exp. 1, 1701.

²⁷ AGHN. *Protocolos*. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1260, fojas, 148-159v. 1684.

Si seguimos con nuestro capellán Francisco Orsuchil, nos daremos cuenta que esta actividad le ofrecía un buen ingreso. Aparte de las casas que tenía en Santa Ana, también era propietario de otros dos inmuebles urbanos. Uno se hallaba “junto al colegio de San Andrés”. Esta casa estaba compuesta por varios aposentos y accesorias, 18 en total, que se arrendaban a varias personas, cada una de las cuales pagaba una renta mensual de acuerdo al tamaño y ubicación del espacio que ocupaban en el conjunto de la propiedad. Los albaceas habían cobrado de sus arrendamientos 283 pesos y dos tomines y los inquilinos les debían 187 pesos, un tomín y nueve granos. La otra propiedad estaba localizada “en la calle de Regina”. La componían varios aposentos y “casillas accesorias”. Los albaceas cobraron por ellos, en siete meses de administración, 69 pesos y 5 tomines.²⁸ Este ejemplo nos permite advertir que Orsuchil disfrutó de distintas vías de ingreso. Por último, sólo cabe recordar que los capellanes también obtenían un ingreso extra cuando servían varias capellanías. Véase el cuadro 3.

En distintos testimonios que aparecen en los testamentos, se puede observar que con los arrendamientos de los bienes inmuebles los censuarios obtenían recursos para realizar reparaciones a los inmuebles y saldar deudas contraídas. Podían cumplir entonces con responsabilidades entre las que se cuenta el pago de los réditos de los *censos*.

Entre los bienes que dejó al morir el presbítero de la ciudad de México Joseph Sáenz Ortiz, se encuentran tres pares de casas, que se rentaron a distintas personas. En su testamento, Sáenz nombró como herederas a Juana de Soto, María Caballero y Nicolasa de Contreras, y además recomendó:

²⁸ AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 592, exp. 1, 1701.

“...que mientras vivieren y poseyesen dichas casas las dichas legatarias las administren sus albaceas y *las alquilen y cobrasen sus arrendamientos y pagasen los réditos de los censos que correspondiesen cada un año y haciendo los reparos que fuesen necesarios en ellas y lo que sobrase liquido lo entreguen a las susodichas por iguales partes hasta que fallecieren...*”²⁹

Como puede observarse Sáenz Ortiz dispuso que mientras vivieren sus herederas deberían vivir en las casas que dejó, gozando por partes iguales de sus rentas; y que sus albaceas pagaran con la renta que obtuvieran de los inmuebles los *censos* que estaban impuestos sobre ellos.

Con lo anteriormente expuesto, podemos advertir que los capellanes disponían de varias vías de ingreso. Sin embargo, no estamos en condiciones de precisar la significación o volumen de los recursos complementarios, es decir, de aquellos que no se derivaban del sufragio de misas.

Una de las *principales* restricciones a las que nos enfrentamos en esta investigación es que las escrituras notariales, en la mayoría de los casos, únicamente contienen datos escuetos sobre el nivel que tenían estas personas en el ámbito eclesiástico.

En otros ramos del Archivo General de la Nación de México es poca la información relativa que hasta ahora hemos localizado. También, es necesario recordar que a los individuos que aspiraban a atender una capellanía se les exigía pertenecer a la iglesia para disfrutar de los réditos de la capellanía, por lo que era lógico que declararan ser miembros de la iglesia, antes que referir otra actividad que les produjese un ingreso adicional. Esto dificulta el logro de una caracterización más completa de este grupo de individuos.

²⁹ AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 981, exp. 7, 1701. Las cursivas son nuestras.

De lo que no hay duda es que la fundación de capellanías jugó un papel muy relevante dentro del sistema de crédito del periodo colonial. Durante el siglo XVII una gran parte de escrituras de *censos* se instituían mediante las *dotes* de capellanías, al menos para la ciudad de México. Ciertamente hay etapas en que la actividad de las instituciones eclesiásticas como prestamistas fue particularmente intensa, así como coyunturas en las que sobresale la participación de otros actores económicos en el mercado del dinero. Cabe mencionar el caso del Juzgado de Testamentos Capellanías y Obras Pías, el cual tuvo una relevante actividad como institución eclesiástica prestamista.

En el transcurrir del siglo XVII los mecanismos y los métodos de administración de la iglesia se desarrollan paulatinamente. La mayoría de los conventos, monasterios y parroquias, fundados desde el siglo XVI, han tomado fuerza en todos los terrenos, a la vez que surgieron otros que se extendieron a lo largo del territorio novohispano. Con estas instituciones también aparecieron numerosas cofradías y cientos de obras pías que contribuyeron notablemente a la intensificación de la actividad crediticia. Ello explica el hecho de que muchos historiadores centren su atención en el siglo XVIII, valorando el papel de la iglesia como la institución más importante en el mercado del dinero.

2.3 OBRAS PÍAS

En los documentos consultados hemos encontrado obras pías cuyos administradores y mayordomos concedieron censos. Como sucede con las capellanías, las causas que obligaban a la gente a fundar una obra pía eran diversas: la necesidad de prestigio, el deseo de ayudar al prójimo o la

intencionalidad religiosa se cuentan entre ellas. Sus fundadores proporcionaban cierta cantidad de dinero o bienes, de diferente naturaleza, para alcanzar un fin determinado. De manera más específica podemos mencionar tanto la ayuda a familiares, huérfanos, religiosas, así como los recursos destinados a la construcción y mantenimiento de conventos, iglesias, monasterios u hospitales. Su funcionamiento era similar al de las capellanías. Se instituían mediante un contrato y el fundador estipulaba las condiciones que regirían su administración y asegurarían su permanencia.³⁰

Para lograr que se produjeran los réditos necesarios era común que el dinero se invirtiera y fue el *censo* el medio más frecuente para hacerlo. En nuestros documentos aparecieron como acreedoras las obras pías de “casar huérfanas”, “Glorioso Arcángel de San Miguel”, “Glorioso mártir de San Felipe de Jesús”, “Pobres vergonzantes” y una obra pía que se fundó en el convento de San Francisco. Véase el cuadro 6 que muestra el nombre de la obra pía, la fecha de la imposición del *censo* y el monto del *principal*.

CUADRO 6. CENSOS REGISTRADOS A FAVOR DE OBRAS PÍAS DURANTE 1677-1693, ANTE EL NOTARIO PEDRO DEZA Y ULLOA.

NOMBRE DE LA OBRA PÍA	AÑO DE IMPOSICIÓN	MONTO DEL PRINCIPAL
CASAR HUERFANAS	1680	2000
GLORIOSO ARCANGEL DE SAN MIGUEL	1682	2000
GLORIOSO MÁRTIR DE SAN FELIPE DE JESÚS	1683	2100
CASAR HUÉRFANAS	1683	4000
CONVENTO DE SAN FRANCISCO	1686	200
POBRES VERGONZANTES	1693	4600
Total		\$14900

Fuente: AGHN. *Protocolos*. Pedro Deza y Ulloa.

³⁰ Gisela von Wobeser, *El crédito eclesiástico en la Nueva España. Siglo XVIII*, México, UNAM, 1994, pp. 21-33. John Frederick Schwaller, *Orígenes de la riqueza... op. cit.*, pp.145-187.

Una de las obras pías más importantes fue la de “casar huérfanas”. Como su nombre lo indica, se encargaban de administrar los fondos destinados para el matrimonio de doncellas que habían quedado huérfanas. Su fundación se hacía en diversas instituciones religiosas, según la voluntad del fundador. Las doncellas que estaban bajo el amparo de la obra pía anualmente eran sorteadas para recibir, como *dote*, los recursos generados por una adecuada administración del dinero y los bienes donados. Este fue el caso de Ana de Rivera, quien perteneció a la “Cofradía del Dulce Nombre de Jesús”, fundada en el convento de San Agustín. De ella salió como huérfana y recibió 300 pesos de *dote* para casarse. Más tarde, esta cantidad la solicitó Joseph de Gamboa, su esposo, quien se comprometió a otorgar “carta de *dote*” a favor de su mujer.³¹ Este tipo de operaciones les permitía acceder a un capital para empezar la vida matrimonial. Podemos pensar que Joseph de Gamboa utilizó el dinero para invertirlo en una actividad comercial, o de otra naturaleza, que le produjera ganancias con las cuales solventar los gastos familiares.

En el cuadro anterior hay un *censo* a favor de la obra pía “Glorioso Mártir de San Felipe de Jesús”. El *censo* lo impuso Francisco de Cárcamo por 2100 pesos, dejando como garantía “unas casas” localizadas al final de la calle de San Agustín, en el barrio de Necatitlán, con un valor de 3120 pesos.³² Más elevado fue el *censo* que otorgó la obra pía de “Pobres Vergonzantes” a los bachilleres y hermanos Andrés y Santiago de la Sierra. Resulta natural pensar que el préstamo se otorgó en función del valor de la propiedad, la cual fue valuada en 10,700

³¹ AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 531, exp. 15. 1691.

³² AGHN. *Protocolos*. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1259, fojas, 420-437v. 1683

pesos.³³ Por lo que respecta al otro préstamo de 4000 pesos que otorgó la obra pía de “casar huérfanas”, el avalúo de las propiedades se fijó en 10,472 pesos.³⁴ Podemos advertir que los representantes de las obras pías utilizaron el *censo* como un mecanismo de inversión de acuerdo a sus necesidades y a las garantías proporcionadas por el solicitante.

En ocasiones el crédito lo otorgaron conjuntamente una obra pía y una capellanía. Casi siempre se trataba de cantidades pequeñas que al sumarse alcanzaban el monto solicitado. Esto obligaba a los administradores a tomar medidas adicionales para garantizar su inversión, pues hay que señalar que generalmente el préstamo de una cantidad pequeña correspondía con un bajo valor de la propiedad. Tal es el caso de Ana de Rivera, soltera, mulata libre y criolla, que en 1691 solicita 500 pesos a *censo* sobre dos casas entresoladas, localizadas “en el barrio del Hornillo en un callejón que va para el de Santa Cruz”. De los 500 pesos que solicita, 200 pertenecen a una capellanía que fundó el bachiller don Miguel de Barrientos y los 300 restantes son de la obra pía de “casar huérfanas” que fundó Cristóbal de Aguirre.³⁵ La propiedad fue valuada por Juan Montero, maestro mayor de arquitectura, en 1100 pesos. Las casas medían de norte a sur (por su frente) 18 varas y de oriente a poniente (de fondo) 25 varas; sus paredes eran de cal y canto, sus escudos y las paredes de división de adobe; tenía una altura de 2 varas; sus puertas y ventanas de madera de cedro; y sus techos de vigas de 7 varas con tablas nuevas. Justifica la solicitud del préstamo

³³ *Ibid.*, vol. 1264, fojas, 175-182v, 1693.

³⁴ *Ibid.*, vol. 1259, fojas, 494-512, 1683.

³⁵ *Ibid.*, vol. 1263, fojas, 180-190, 1691.

afirmando que en un plazo de 6 meses enladrillará los techos y fabricará 3 aposentos en el interior de una casa, con lo cual quedará garantizada la inversión.³⁶

Aunque en la muestra de escrituras de *censo* que analizamos la participación de las obras pías es pequeña, una revisión de los documentos existentes en los archivos muestra la enorme importancia que tuvieron en el terreno crediticio, pues manejaban una buena cantidad de bienes y dinero que otorgaban a distintos sectores de la sociedad. La obra pía de "Pobres Vergonzantes" que se fundó en la Catedral de México poseía una serie de *censos* a su favor, redimibles y perpetuos. Otra buena parte de ingresos la obtenía de los arrendamientos que hacía de tiendas y "cajones" a distintas personas. Con estos dos tipos de inversión, a partir del primero de noviembre de 1653 y hasta diciembre de 1675, esta obra pía contaba con 4,426 pesos, 5 tomines y 6 granos.³⁷

Los ingresos de cada una de las obras pías dependían del dinero donado por los fieles. Había personas que proporcionaban cantidades muy pequeñas debido a su condición social y económica. También estaban los individuos pertenecientes a grupos sociales más acomodados y con mayores recursos económicos, condiciones que les permitieron donar cantidades considerables. Grandes o pequeñas las donaciones, con el transcurrir del tiempo el Juzgado de Testamentos Capellanías y Obras Pías, mediante las obras pías, logró acaparar grandes cantidades de dinero, y es hasta el siglo XIX cuando se verá afectado con

³⁶ AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 531, exp. 18. 1691.

³⁷ AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 145, exp. 210.

particular fuerza, al igual que las capellanías, por las reformas políticas impulsadas contra la iglesia.

2.4 OTROS ACREEDORES

En esta parte nos referiremos a los acreedores que tuvieron una participación mínima en los intercambios, según se desprende de los documentos analizados. Abordaremos los ingresos que obtenían por este medio algunas religiosas y religiosos de los conventos, quienes disponían de cierta cantidad proporcionada por alguna obra pía o sacada de la fortuna de los familiares, la cual se otorgaba a *censo*. Investigadores interesados en las operaciones de crédito de los conventos han estudiado los medios que utilizaban para invertir su capital, y la participación de cada uno de ellos en el mercado crediticio.³⁸ Una buena parte de los ingresos de estas instituciones se obtenían mediante donaciones, obras pías, *dotes* de las religiosas que ingresaban en ellos, o por la fundación de capellanías. Hemos encontrado dos documentos en los cuales las religiosas obtenían ingresos para sus necesidades inmediatas. Inés de San Gabriel³⁹ y la madre Alfonsina de las Vírgenes⁴⁰ prestaron el capital del que eran usufructuarias a distintas personas, recibiendo cada una 100 pesos al año por los 2000 del *principal* de *censo*. Ambas gozaron de los réditos durante su vida. A su muerte el capital fue destinado para la fundación de capellanías.

³⁸ Por ejemplo se puede ver el trabajo de Asunción Lavrin, "La riqueza de los conventos de monjas en Nueva España. Estructura y evolución durante el siglo XVIII", en: Cahiers des Amériques Latines, No. 8. 1973.

³⁹ AGHN. *Protocolos*. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1256, fojas 178-188, 1677.

⁴⁰ Ibid, vol. 1263, fojas 87v-99v, 1690.

Hubo también ciertas cantidades de dinero que se utilizaron para el mismo fin, es decir, para solventar necesidades religiosas e individuales, tales como conseguir vestido, alimentos y artículos personales. A dichas cantidades se les conoció con el nombre de “*reserva*”. Aunque existía el voto de pobreza, los padres, u otros parientes que tenían la posibilidad de hacerlo, otorgaban este dinero a sus familiares que ingresaban a aquellas instituciones religiosas. Sin embargo, existieron casos en los cuales al carecer de dinero en efectivo o suficiente para otorgar la “*reserva*” se recurrió al crédito para entregarla, hipotecando propiedades para dicho fin y pagando los réditos correspondientes. Proporcionarla era un acuerdo al que se llegaba con las autoridades del convento, por lo que se firmaba una “*carta de reserva*” ante un notario.

Veamos el siguiente caso: Al ingresar Ana Pardo, hija de doña Juana María de Pardo, al convento de Jesús María, su madre, viuda del capitán don Diego de Taguada, promete que al momento de profesar su hija le otorgará 1000 pesos destinados como “*reserva*” de la novicia. Sin embargo, al acercarse la fecha de la profesión la madre no cuenta con la cantidad mencionada y el 7 de mayo de 1687 hipoteca a favor de su hija y del convento una hacienda de labor con todo lo que le pertenece, localizada en la jurisdicción de la ciudad de Texcoco, comprometiéndose a pagar 50 pesos del 5% anual.⁴¹ En este caso se establece que los réditos se pagarán mientras viva doña Ana Pardo y que después de su muerte la hacienda quedará libre de la hipoteca y sus familiares sin la obligación de pagar los réditos mencionados. Existieron situaciones en que la cantidad de

⁴¹ “*Carta de reserva*” otorgada por Doña Juana María Pardo el 07 de mayo de 1687 en *Ibid*, vol. 1261, fojas 50v-52v.

dinero otorgada como *reserva* pasaba a formar parte de las arcas del convento después de la muerte de los religiosos, lo que aumentaba los ingresos de estas instituciones.

Entre nuestros acreedores se encuentra un personaje que se llamó Juan de Pimentel, hermano del famoso mercader de plata Francisco de Pimentel. El padre de ambos, Juan de Pimentel, dio como "*reserva*" 1000 pesos a su hijo sacerdote para que durante su vida disfrutara de sus réditos. Al morir el clérigo los recursos de la reserva pasarían al convento de Santo Domingo, con la condición de que sus miembros efectuaran anualmente una misa cantada por su alma. Al morir el padre, en una de las cláusulas de su testamento, indica a su hijo mercader, a quien nombró como su albacea, que los 1000 pesos deberán invertirse para que los réditos los siga disfrutando el religioso. Sin embargo, el albacea se niega a cumplirlo y el procurador del convento, fray Cristóbal Páez, demanda ante las autoridades eclesiásticas que se cumpla con lo dispuesto en el testamento del padre. Después de largas discusiones y ante la amenaza de excomunión en contra de Francisco de Pimentel,⁴² éste accede a dar la cantidad a *censo* y es el mismo convento de Santo Domingo el que la solicita.⁴³

El procurador del convento de Santo Domingo pide el *censo* sobre las viviendas localizadas en la calle de las escalerillas, y en abril de 1692 se redacta la escritura correspondiente ante el notario.⁴⁴

⁴² AGNM. *Bienes Nacionales*, vol. 258, exp. 1.

⁴³ *Ibid.*, *Bienes Nacionales*, vol. 531, exp. 10.

⁴⁴ AHGN. *Protocolos*. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1264, fojas 116- 127v, 1692.

Es interesante este caso porque a pesar de que Francisco de Pimentel se compromete a otorgar un depósito por la cantidad y a pagar los réditos, el procurador del convento se niega a aceptarlo, tal vez con el temor de que se haga un mal uso del dinero. Lo que resulta evidente es que existía la intención de evitar que el *principal* quedara en manos de Francisco, pues el prior acepta que se deposite el dinero con Luis Sáenz de Tagle, otro importante mercader de plata de la época. Con ello se trataba de asegurar el cobro de los intereses. Se buscaba también que en caso de incumplimiento se aplicasen las leyes correspondientes, a fin de no perder el dinero. Por ello, no había un sitio más seguro que las arcas del mismo convento.

Mientras se enfrascaban en tales discusiones, las autoridades del mismo convento avanzaban ya en los trámites para que se les concediera otro censo. En 1692 nuevamente el procurador general del convento de Santo Domingo de la ciudad de México solicita a censo 4000 pesos que pertenecen al reverendo padre fray Nicolás de Medina, maestro y prior del mismo convento. Éste acepta otorgar los 4000 pesos con las condiciones siguientes:

- a) Que se proporcione la cantidad mediante escritura de *censo*;
- b) Que el convento señale fincas “seguras y cuantiosas” como garantía;
- c) Que después de su muerte los 4000 pesos pasen al convento, con la obligación de que los religiosos recen 50 misas al año por su alma y por la de su madre doña Agustina Picazo.⁴⁵

⁴⁵ AGNM. *Bienes Nacionales*, leg. 531, exp. 13.

Estas disposiciones son aceptadas y el contrato se realiza el 24 de abril de 1692.⁴⁶

Finalmente encontramos un caso en el que la persona que proporciona el dinero para el *principal* de un *censo* no es capellán ni miembro de algún convento. En 1678 Nicolás Ramírez de Segura impuso un *censo* de 2000 pesos sobre sus casas para fundar una capellanía. Con esta capellanía pretendía que se ordenara el bachiller Francisco de Montemayor y Prado. Este dinero lo proporcionó su tío, el almirante don Juan de Montemayor y Mancilla.⁴⁷

Con lo expuesto hasta aquí se puede observar que el capital de los *censos* registrados ante el notario Pedro Deza y Ulloa provenía *principalmente* de fundaciones de capellanías. Es por ello que el Juzgado de Testamentos Capellanías y Obras Pías intervenía cuando se solicitaba el dinero de cada fundación a crédito. Sus autoridades se encargaron de supervisar su administración, inversión, así como el buen aprovechamiento y uso de los inmuebles que se utilizaron como garantía en las escrituras de los *censos*. Esta homogeneidad muestra la importancia que habían adquirido las instituciones religiosas a finales del siglo XVII como fuente de financiamiento para distintos sectores sociales de la ciudad de México. Esto es muy relevante porque del crédito eclesiástico, como se le ha llamado al conjunto de los capitales proporcionados por las instituciones de la iglesia, entre ellas el Juzgado de Testamentos, Capellanías y Obras Pías, una buena parte tuvo su origen en la fundación de capellanías que el ambiente religioso en la sociedad novohispana

⁴⁶ AHGN. *Protocolos*. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1264, fojas 142-155, 1692.

⁴⁷ *Ibid.*, vol. 257, fojas 70-76, 1678.

promovió notablemente. Gracias a ello, distintos grupos sociales de la ciudad pudieron disponer de cantidades inmediatas para utilizarlas en diversas operaciones económicas. A estos grupos urbanos haremos referencia a continuación, explicando los motivos que los llevaron a recurrir al crédito y el uso que le dieron al dinero obtenido mediante los censos.

3. DEUDORES O CENSUARIOS

Al estudiar al grupo de censuarios advertimos una mayor diversidad de los sectores sociales que lo conforman, en comparación con el grupo acreedor.

Al menos para el mundo urbano de la ciudad de México, a finales del siglo XVII el capital eclesiástico resultó bastante útil para comerciantes, mercaderes, miembros de la iglesia, viudas, artesanos, burócratas, e incluso para instituciones religiosas que se beneficiaron con frecuencia de los préstamos obtenidos mediante el *censo*. En este capítulo estudiaremos algunas características de tales grupos sociales y los motivos que los llevaron a recurrir al crédito.

Debido a los constantes apremios económicos que enfrentaron los habitantes de la Nueva España, fue común que recurrieran al crédito para solventar necesidades de distinto tipo. Si recordamos que nuestro siglo XVII se caracterizó por frecuentes crisis económicas y fuertes desastres naturales, que afectaron a varios sectores de la sociedad novohispana, entonces no es de extrañar la importancia que el crédito adquirió en aquella época.

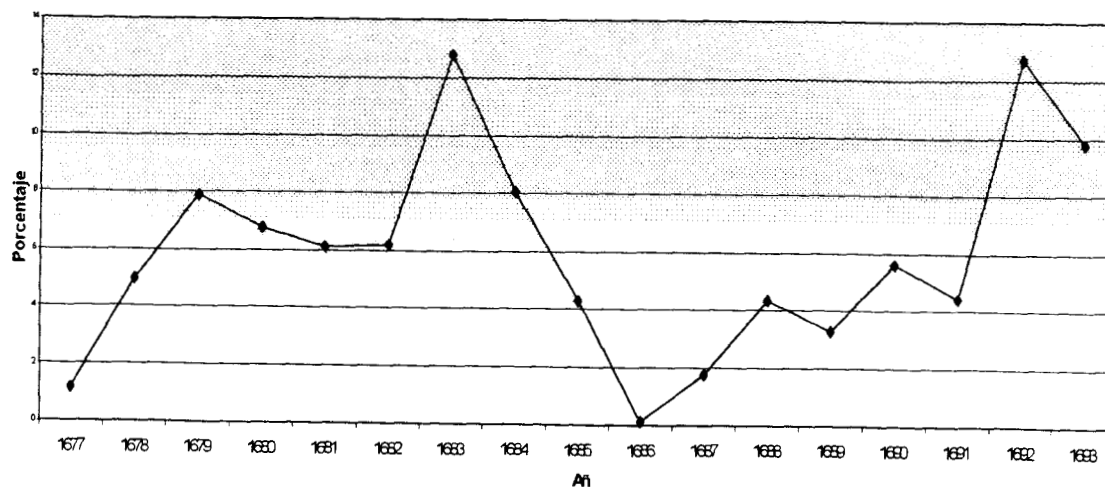
Al procesar los datos de número de *censos* y la suma de sus "*principales*" hemos obtenido el cuadro 1 y la gráfica 1-A. En el cuadro número 1 podemos observar el número de *censos* que se otorgaron por año, la suma de sus *Principales*, así como el porcentaje que corresponde a cada uno de esos años. En la gráfica 1-A, en la que graficamos el porcentaje de dinero o "*principal*" otorgado por año, vemos con mayor detalle el movimiento crediticio, tomando en cuenta tanto el capital que se prestó como los *censos* impuestos anualmente.

CUADRO 1. TOTAL DE CENSOS SOLICITADOS DE 1677 A 1693 ANTE EL NOTARIO PEDRO DEZA Y ULLOA

AÑO DE LA IMPOSICIÓN DE LOS CENSOS	NÚMERO DE CENSOS IMPUESTOS	TOTAL DEL <i>PRINCIPAL</i> PROPORCIONADO A CENSO	PORCENTAJE DEL <i>PRINCIPAL</i> , POR AÑO
1677	2	4000	1.14
1678	8	17300	4.93
1679	6	27600	7.87
1680	7	23650	6.74
1681	9	21330	6.08
1682	9	21600	6.16
1683	18	44800	12.78
1684	12	28239.5	8.05
1685	4	15000	4.27
1686	2	400	0.11
1687	5	6100	1.74
1688	7	15210	4.33
1689	4	11400	3.25
1690	13	19580	5.58
1691	11	15419	4.39
1692	19	44552	12.7
1693	14	34307	9.78
Total	150	350,487.5	99.9

Fuente. AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa.

GRÁFICA 1-A. DINÁMICA DEL CRÉDITO OTORGADO DURANTE 1677-1693 ANTE EL NOTARIO PEDRO DEZA Y ULLOA.



Fuente. AGHN. Protocolos del notario Pedro Deza y Ulloa.

De acuerdo con estos datos, es interesante notar que durante las épocas de severas crisis económicas de finales del siglo XVII se solicitó la mayor cantidad de *censos*. Tanto en 1683 como en 1692 los habitantes de la Nueva España vivieron momentos difíciles, caracterizados por la penuria económica. Basta recordar el gran motín de 1692 originado por la escasez de alimentos y el alza generalizada de precios que se registraron en la ciudad de México. Establecimientos dedicados a la venta de distintas mercancías fueron saqueados en aquella ocasión, lo cual es una muestra de las serias dificultades económicas que enfrentaron distintos grupos sociales de la ciudad.¹

Debemos señalar que la necesidad de dinero para conseguir alimentos y ropa sólo se manifestó en algunas escrituras de *censos*. Sin embargo, podemos pensar que un buen número de personas recurrió a este tipo de financiamiento para satisfacer esas necesidades elementales.

En los dos años críticos, 1683 y 1692, se impusieron 37 *censos*, por un total de 89352 pesos, lo que equivale a una cuarta parte del crédito solicitado para todo el periodo que comprende nuestra investigación.

Otro aspecto importante que podemos apreciar a partir del cuadro y la gráfica, es que inmediatamente antes y después de los años referidos, 1683 y 1692, el número de *censos* también es elevado. Ello puede indicar que el desajuste económico se manifestaba ya en años previos. Además podemos suponer que la crisis se prolongó más allá de esos años clave, y que la recuperación de la actividad económica fue lenta.

¹ Israel Jonathan I; Razas, clases sociales y vida política en el México colonial. 1610-1670, México, FCE, 1997, p. 66.

De entrada, debemos señalar que a este tipo de contratos recurrían aquellas personas que tenían los medios suficientes para garantizar el "*principal*" de la inversión, es decir, quienes contaban con los bienes inmuebles que podían respaldar la operación. Así, encontramos que, a excepción de los negros, cualquier persona, pobre o rica, perteneciente al grupo español, mestizo, mulato o indio podía participar en los intercambios crediticios mediante el *censo*.

A partir de la revisión de algunos expedientes de *Bienes Nacionales*, del Archivo General de la Nación, observamos que cada una de las personas que pretendía recibir dinero a *censo* tenía que realizar los trámites necesarios, que detallamos a continuación.

Quizá porque la mayor parte de los capitales proporcionados a *censo* estaban bajo la responsabilidad del Juzgado de Testamentos, Capellanías y Obras Pías, la solicitud del *censo* debía dirigirse al Arzobispo de la ciudad de México, el cual la analizaba para enviarla posteriormente a las personas o instituciones que contaban con el dinero suficiente para realizar inversiones. Las autoridades de este juzgado supervisaban la correcta realización de los trámites requeridos. Los censuarios debían presentar los documentos que avalaban el "*dominio y propiedad*" de los inmuebles que quedaban como garantía. Estos títulos iban acompañados de la petición correspondiente, en la cual se asentaban los datos del solicitante y los de la propiedad o propiedades que sustentaban el contrato. Una vez analizada la documentación, el Juez de Testamentos, Capellanías y Obras Pías ordenaba realizar el avalúo e investigar el estado físico de la

propiedad, nombrando para ello un "*maestro mayor de arquitectura*."² Dicho avalúo era supervisado por el mismo juez y el capellán o capellanes encargados de la fundación. Tal procedimiento era conocido en la época como "*vista de ojos*", y era avalado por un notario. Finalmente, si no existía alguna objeción por parte del capellán y/o del juez, se devolvían los expedientes al arzobispo y era éste quien autorizaba la imposición del *censo*. La institución o las personas que tuvieran en depósito la cantidad requerida debían entregarla al solicitante. El proceso finalizaba con la formalización de la escritura del *censo* ante "*cualquier notario público o real*".

El crédito obtenido mediante el proceso anterior benefició a muy diversos grupos. Nuestros deudores integran una gama muy variada que abarca tanto a hombres como mujeres de distinto nivel socioeconómico, de diferente procedencia étnica y múltiples categorías ocupacionales. En este mismo conjunto se encuentran algunas instituciones religiosas y educativas.

Antes de caracterizar al conjunto de censuarios, es conveniente advertir que varios de estos deudores declararon desempeñar más de una actividad y que un buen número de ellos no proporcionaron la información respectiva. Por ello, es preciso señalar que el porcentaje y las cantidades pueden variar debido a que, por ejemplo, un comerciante puede colocarse en la categoría de hacendado o algunos hacendados pueden situarse también como capitanes o mercaderes.

Tratando de conocer con mayor precisión a nuestros deudores, buscamos otro tipo de documentación que nos ayudara a tener una visión más completa de

² Principalmente fueron 2 los arquitectos encargados en la valuación de las propiedades. Un fue Cristóbal de Medina Vargas y el otro Juan Montero, ambos maestros mayores de arquitectura de la Nueva España.

este grupo. En algunos casos encontramos documentos en el Archivo General de la Nación, principalmente testamentos, en los cuales aparece el dato sobre ocupación que no se declaró en la escritura del *censo*. Podemos mencionar además algunos estados de cuenta, contratos de compra-venta y arrendamientos, con los que complementamos la información sobre el grupo de censuarios.

Estos datos fueron de gran ayuda para agrupar a los deudores tomando en cuenta, en primer término, su ocupación y en segundo lugar el sexo. Además, se hace una diferencia entre los *censos* que se otorgaron a título particular e institucional. De cada uno de esos grupos se contó el número de *censos* solicitados y se calculó el total de sus *Principales*, con lo que pudimos observar su nivel de participación en la solicitud de *censo*. Véase el cuadro 2, en el cual aparecen las categorías de los censuarios. La lista se ha conformado de acuerdo con el número de *censos* que solicitó cada uno de los grupos.

El cuadro muestra los distintos grupos de particulares e instituciones que participaron como censuarios. La diversidad de las personas que hicieron uso del “censo al redimir y quitar”, a la cual nos referimos antes, resulta evidente. Asimismo, el cuadro nos permite conocer la ocupación de algunos deudores al momento de instituir el censo, así como el porcentaje de participación de hombres y mujeres.

**CUADRO 2. GRUPO DE DEUDORES QUE INTERVINIERON EN LA IMPOSICIÓN DE CENSOS
ANTE EL NOTARIO PEDRO DEZA Y ULLOA, DE 1677 A 1693.**

DEUDORES			CENSOS		MONTO DEL CENSO	
<i>Grupo o categoría de deudores</i>	<i>No. de Personas por grupo</i>	<i>% de cada grupo</i>	<i>Solicitados por cada grupo de deudores</i>	<i>% de censos solicitados</i>	<i>Monto de principales de censos</i>	<i>% del principal solicitado</i>
Sin dato	25	19.2	25	16.66	52876	15.08
Miembros del clero	18	13.8	25	16.66	51640	14.73
Artisanos	17	13.0	19	12.66	33970	9.69
Comerciantes	14	10.7	19	12.66	49205	14.03
Mujeres	15	11.5	16	10.66	34260	9.77
Burocracia media	11	8.4	13	8.66	18300	5.22
Institución religiosa	5	3.8	8	5.33	42600	12.15
Capitán	7	5.3	7	4.66	18739.5	5.34
Bachiller	5	3.8	5	3.33	14730	4.20
Dueño de negocios	5	3.8	5	3.33	12345	3.52
Hacendados	4	3.0	4	2.66	8980	2.56
Profesionales	1	.7	1	.66	850	.24
Institución educativa	1	.7	1	.66	2000	0.57
Nobleza alta	1	.7	1	.66	7000	1.99
Otros	1	.7	1	.66	3000	0.85
Total	130	99.2	150	99.93	350,487.5	99.93

Fuente: AGHN. Escrituras de imposición de *censo* en los protocolos del notario Pedro Deza y Ulloa.

Pese a que en algunos documentos se nota el interés de los acreedores y de las autoridades eclesiásticas, encabezadas por el Arzobispo de la ciudad de México, por conocer la ocupación del censuario, un 19.2% de estos individuos no proporcionó tal dato. Este porcentaje es muy significativo, tanto en número de censos solicitados (25), como por el monto total del *Principal* (52876 pesos), lo cual nos impide sacar conclusiones definitivas del grupo de deudores. Sin embargo, con los datos de que disponemos para el resto de los censuarios podemos hacer las siguientes observaciones:

En primer lugar, se aprecia que el grupo que recurrió con más frecuencia al crédito lo integran los miembros de la iglesia, a título individual. A primera vista esto se puede explicar porque varias de estas personas tenían distintas

propiedades que debían reparar y mantener en buen estado, con la finalidad de arrendarlas y obtener mayores ganancias. El crédito solicitado mediante *censos* les proporcionaba capital suficiente para invertir en sus inmuebles e incrementar su valor. Hay que hacer notar que los integrantes de este grupo eran efectivamente los que más recurrían al crédito, pero al mismo tiempo eran los que prestaban mayor cantidad de dinero a *censo*.

En segundo lugar, podemos ver que los comerciantes y artesanos solicitaron a *censo* un total de 83175 pesos, que representa una notable cantidad. Aunque en la escritura de *censo* se mencionan otras finalidades, podemos pensar que estos individuos invirtieron parte del financiamiento obtenido del crédito en sus talleres y empresas comerciales.

En tercer lugar, podemos destacar que si bien los artesanos solicitaron 33970 pesos en 19 *censos*, se mantuvieron por debajo de las “*mujeres*”, quienes con 16 *censos* sumaron un total de 34260 pesos. Cabe señalar la significación de las mujeres como deudoras, pese a que constituyen una minoría en comparación con la cantidad de hombres que solicitaron dinero a *censo*. La mayoría de estas mujeres eran viudas, por lo que enfrentaban mayores problemas financieros, ya que no disponían de ingresos estables que les permitieran sobrevivir sin la ayuda del marido.

Finalmente, cabe mencionar que las instituciones eclesiásticas, con tan sólo 8 *censos* solicitados y un monto total de 42600 pesos, se ubicaron por encima de la mayoría de los censuarios. Esto se debe a que en algunos *censos* las instituciones pedían cantidades elevadas, porque sus egresos eran también muy altos.

Para tener una visión más amplia del asunto, analicemos a cada uno de estos grupos, iniciando con los que intervinieron como particulares. Dejaremos para un apartado posterior a las instituciones.

3.1 DEUDORES A TÍTULO PARTICULAR

La mayoría del crédito lo requirieron personas a las que llamaremos censuarios a título particular. Utilizaron el *censo* tanto mujeres como hombres de distintos niveles económicos y sociales, así como de diversas ocupaciones. Entre ellos encontramos a personas que se dedicaban al comercio a gran escala como mercaderes, hacendados y dueños de obrajes. Pero el crédito también benefició a personas que estaban al frente de pequeños negocios, entre los que se cuentan los “*dueños de cajones*”, panaderías, carpinterías, curtidurías, etcétera.

La mayoría de las personas que hicieron uso del *censo* pertenecieron a las capas medias de la sociedad novohispana, es decir, a grupos de individuos que no contaban con un gran potencial económico y sólo poseían los medios suficientes para tener un nivel de vida cómodo, pero sin grandes lujos. En situación económica más favorable se hallaban los altos funcionarios civiles y eclesiásticos, así como los descendientes de la nobleza. Hay que advertir que éstos últimos no estaban alejados del financiamiento obtenido a través de préstamos. Como se verá más adelante, existieron algunos casos en que los altos funcionarios y comerciantes también recurrieron al crédito.

Miembros del clero. Un buen número de censuarios que declararon su ocupación perteneció a la iglesia. En este grupo encontramos a seis clérigos, dos bachilleres y diecisiete presbíteros. Algunos de ellos tenían puestos importantes

como el de “*maestre escuela*” de la Santa iglesia Catedral, ocupado por Ignacio Hoyos Santillán. Otro, Miguel de Barcena Balmaceda, desempeñó el cargo de “*racionero*” de la Santa Iglesia Catedral. Además, Barcena Balmaceda, se ocupaba como mayordomo de la Obra Pía de Pobres Vergonzantes y en la Ermita de Nuestra Señora de Guadalupe desempeñaba el mismo cargo.

No obstante que lo abordaremos con mayor profundidad en el siguiente capítulo, podemos adelantar que varios de estos clérigos poseían dos o más propiedades dentro de la ciudad de México, lo que les permitía tener acceso al crédito con mayor frecuencia. Algunas de estas propiedades las utilizaban como vivienda personal; otras más las arrendaban para poder pagar los gravámenes que imponían sobre los inmuebles.

Algunos clérigos solicitaron más de un *censo*. Carlos de la Vega, Diego Picazo de Peñaloza y Joseph Rodríguez Suárez impusieron *censos* en “*fincas*” dentro de la ciudad de México, en distintos años. El primero pidió 4000 pesos, el segundo solicitó 3000 y el último impuso sobre sus propiedades 2250 pesos. Los réditos los pagaban a varios patrones, quienes estaban a cargo de capellanías y obras pías. Diego Picazo de Peñaloza solicitó, en 1690, 1000 pesos de la capellanía que él mismo servía. Estos clérigos recurrieron al crédito argumentando que solicitaron el *censo* para saldar deudas e invertir en la reparación de la propiedad. Véase el siguiente cuadro.

CUADRO 3. CLÉRIGOS QUE IMPUSIERON MÁS DE UN CENSO SOBRE SUS PROPIEDADES

NOMBRE	NÚMERO DE CENSOS	AÑO DE IMPOSICIÓN	TOTAL DE LOS PRÉSTAMOS EN PESOS
CARLOS DE LA VEGA	2	1680-1683	2000 y 2000
DIEGO PICAZO DE PEÑALOZA	2	1682-1690	2000 y 1000
JOSEPH RODRÍGUEZ SUÁREZ	2	1690-1692	2000 y 250

Fuente: AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa.

Estos tres clérigos tuvieron una participación destacada en la imposición de *censos*. Sin embargo, encontramos a un presbítero que actuó con mayor frecuencia como censuario: Juan Gallegos de Monterrey. Este personaje solicitó distintos *censos*, que sumaron un total de 10,900 pesos. El dinero pertenecía a distintas capellanías. En el cuadro 4 se muestran el monto y el año en que solicitó el *censo*. Aparece también el nombre de la persona que servía la capellanía.

CUADRO 4. PARTICIPACIÓN DEL PRESBITERO JUAN GALLEGOS DE MONTERREY COMO CENSUARIO

AÑO DE SOLICITUD DEL CENSO	MONTO DEL PRINCIPAL	CAPELLÁN ACREEDOR
1681	3500	JUAN DE LAZAREZ
1684	2000	JUAN GALLEGOS DE MONTERREY
1689	2000	MATÍAS DE SANTILLÁN
1690	2000	JUAN SIMÓN DE ROA
1691	1400	JUAN GALLEGOS DE MONTERREY
Total	10,900	

Fuente: AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa.

Personas como Juan Gallegos llegaban a endeudarse de manera considerable. Como podemos observar, la suma de los *censos* solicitados por este clérigo, escriturados ante el notario Pedro Deza y Ulloa, alcanza los 10,900 pesos, cantidad por la que debía pagar anualmente 545 pesos en réditos.

El pago de intereses que realizaba Juan Gallegos de Monterrey era muy elevado, pero al invertir los "*principales*" de los *censos* en las propiedades que gravaba disfrutó de dos ventajas. Por una parte pudo mejorar el estado físico de las propiedades que tenía en arrendamiento, y con ello elevar sus alquileres. Por otro lado, en el terreno disponible construyó más cuartos o "*casas*", con lo que aumentó el número de viviendas que podía arrendar. Tomando en cuenta acciones como éstas, podemos concluir que lo que permitía a estas personas imponer *censos* y pagar sus réditos eran las "*mejoras*" introducidas en la propiedad, y el arrendamiento que hacían de los bienes inmuebles.

Artesanos. En esta categoría agrupamos a 4 sastres, 3 curtidores, 2 tejedores, un carpintero, un confitero, un escultor, un platero, un sombrerero, un *maestro en hacer polvos*, un impresor y un herrador. Cada uno declaró tener el grado de maestro en la actividad que desempeñaba, por lo cual es seguro que hayan estado agremiados. Ninguno dijo necesitar el dinero solicitado para invertirlo en la adquisición de materias primas o herramientas empleadas en sus talleres. No obstante, es probable que parte del capital lo hayan destinado para ese fin, porque en ocasiones la cantidad solicitada fue superior a los gastos que se comprometieron a efectuar según la escritura del *censo*. En 1690 el curtidor Antonio Jiménez solicita 2000 pesos sobre 2 casas localizadas en el barrio de San Pablo. Estas propiedades tenían impuestos dos *censos*: uno de 900 pesos a favor de la capellanía que mandó fundar doña María de Guzmán, y otro de 700 pesos a favor de la capellanía fundada por Ana de Guzmán. Según quedó asentado en la escritura, Antonio Jiménez impuso el *censo* para redimir los 700 pesos de la

segunda capellanía.³ Como puede observarse la diferencia es de 1300 pesos, cantidad que no sabemos en que se utilizó.

Hay que señalar que algunas personas de este grupo desempeñaban otras actividades comerciales. El impresor Juan de Rivera se dedicaba a vender libros,⁴ en tanto que el curtidor Pedro de Tabora, era mercader y dueño de *cajón de especiería* en la plaza pública.⁵

A diferencia de otros grupos, como los constituidos por clérigos o burocracia media, los miembros de oficios imponían uno o más *censos* sobre la propiedad en la que habitaba su familia. Por el valor y tipo del inmueble que censaban, nos podemos dar cuenta que dentro de este grupo existieron personas con muy desiguales niveles económicos. Había quienes gravaban propiedades con un valor menor a los mil pesos: Agustín de Ulloa, maestro sombrerero, solicita un *censo* sobre unas casas valuadas en 925 pesos.⁶ Otros más eran propietarios de inmuebles grandes, contruidos de buen material, los cuales llegaron a ser valuados por encima de los diez mil pesos.

Comerciantes. Otro grupo de personas que recurrieron al crédito y proporcionaron información sobre la actividad que desempeñaban fueron los comerciantes. Bajo esta categoría diferenciamos a aquellas personas que especificaron la actividad que realizaban, así como a aquellos que sólo dijeron ser “mercaderes”. Entre ellos había comerciantes muy importantes como los mercaderes de plata. Otros más eran comerciantes menores que atendían

³ AGHN. Protocolos, Pedro Deza y Ulloa, vol. 1263, fojas, 87v-99v, 1690.

⁴ *Ibid*, vol. 1259, fojas, 59-72v, 1682.

⁵ AGNM. *Bienes Nacionales*, leg. 209, exp. 23.

⁶ AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1258, fojas, 119-128v, 1681.

establecimientos localizados en las principales “*plazuelas*”, sitios donde se compraban y vendían productos de primera necesidad. Así tenemos que eran propietarios de “*cajones*” de especiería, listones, harinas, frutas y semillas o de muy diversas mercancías. También incluimos aquí a los comerciantes que se dedicaban a la compra y venta de ganado de cerda, vacuno y ovejuno.

Estos comerciantes solicitaron diecinueve *censos* por un total de 49206 pesos. Sin embargo, a partir de los documentos que nos proporcionan información sobre ellos es difícil, por ahora, medir sus capacidades económica y comercial. Si tomamos en cuenta el monto del préstamo solicitado y las propiedades que dejaron como garantía, podemos notar que había ciertas diferencias entre ellos.

Hubo comerciantes que solicitaron varios préstamos. Véase el cuadro número 5. Estos comerciantes tenían los medios necesarios para responder a las obligaciones que contraían en las escrituras de *censo*, es decir, eran propietarios de bienes inmuebles que se distinguían por su alto valor. Con ello la inversión del *censo* estaba plenamente garantizada.

CUARO 5. JUAN SILVESTRE, MERCADER, NICOLÁS FRANCISCO DE LA PEÑA, CAJONERO DE FRUTAS Y SEMILLAS Y FRANCISCO DE LA SIERRA, TRATANTE DE MERCANCÍAS. CENSUARIOS.

CENSUARIO	CENSUALISTA	FECHA DE SOLICITUD DEL CENSO	MONTO DEL PRINCIPAL EN PESOS
JUAN SILVESTRE	PEDRO FELIZ DE VALDÉZ Y PORTUGAL, CAPELLÁN. JACINTO GARCÍA DE PARADAS, CAPELLÁN.	30-10-1687	2000
		12-03-1688	2000
NICOLÁS FRANCISCO DE LA PEÑA	JUAN CORREA FALCÓN, CAPELLÁN. JAIME DE SALCEDO ESQUIVEL, CAPELLÁN. FRANCISCO DE SILVA, CAPELLÁN.	19-01-1680	3400
		16-11-1690	1000
		13-02-1683	2000
FRANCISCO DE LA SIERRA.	NICOLÁS DE MEDINA VARGAS, CAPELLÁN. DIEGO DEL CASTILLO Y SILVA, CAPELLÁN.	06-07-1684	1000
		11-11-1684	2700

Fuente. AHGN. Protocolos, Pedro Deza y Ulloa.

A los comerciantes que aparecen en el cuadro los podemos diferenciar de otros comerciantes como Joseph Gómez, “*cajonero de listones*”, quien censa un “*solar*” y una casa valuada en 490 pesos, la cual utilizaba como vivienda. Estaba compuesta por una sala y recámara, su construcción era de adobe y sus techos de viguería nueva.⁷ A su vez, estos comerciantes se pueden diferenciar de otros como el “*tratante de ganado de cerda*” Bernardo de Morales, quien fue dueño de una propiedad integrada por tres pares de casas y un solar. El conjunto alcanzaba un precio de 25218 pesos.⁸ Otro comerciante, Tomás de la Cruz Espíndola, solicitó 3000 pesos y dejó como garantía una propiedad valuada en 13129 pesos.⁹

⁷ AGNM. *Bienes Nacionales*, leg. 531, exp. 6.

⁸ AGHN. Protocolos, Pedro Deza y Ulloa, vol. 1260, fojas 75-90v, 1685.

⁹ *Ibid.*, vol. 1264, fojas, 456-464, 1692.

Tomás de la Cruz aprovechaba bien su actividad en el comercio de ganado de cerda, pues además tenía un establecimiento que utilizaba para vender carne.¹⁰

Por otra parte, entre estos censuarios se encuentran dos “mercaderes de plata”. Uno de ellos es Joseph de Retes, quien en 1680 solicitó un censo de 12000 pesos, que provenían de dos capellanías y una obra pía que fundó el capitán Joseph de Quezada.¹¹ El otro mercader de plata es Francisco de Pimentel, el cual solicitó dos censos con el “principal” de 2000 pesos cada uno.¹² No cabe duda de que estos individuos tenían una jerarquía económica superior, en comparación con el resto de los comerciantes que forman parte del grupo de deudores. La plata fue el producto de mayor importancia, por ser el principal medio de intercambio comercial dentro y fuera de la Nueva España. Los mercaderes de este producto manejaban un gran número de negocios, lo que los conducía a solicitar y otorgar créditos frecuentemente. Por lo tanto, eran comerciantes que podían convertirse a la vez en acreedores, pues parte de sus ganancias la invertían en prestar dinero a distintos sectores sociales. También actuaban como deudores, ya que necesitaban echar mano de fuertes sumas de dinero para mantenerse en el mundo de los negocios.¹³ Por ejemplo, hemos visto que el mercader de plata Joseph de Retes solicitó un censo de 12000 pesos en 1680. Dos años más tarde, el 3 de julio de 1682, el mismo comerciante presta 12000

¹⁰ AGNM. *Bienes Nacionales*, leg. 531, exp. 14.

¹¹ AGHN. Protocolos, Pedro Deza y Ulloa vol. 1258, fojas 177-187v, 1680.

¹² *Ibid.*, vol. 1257, fojas 34-43, 1679 y vol. 1258, fojas 1-11v, 1681.

¹³ Un buen trabajo sobre la dinámica comercial que tuvieron los mercaderes de plata durante el siglo XVII lo podemos observar en Louisa S. Hoberman, “el crédito colonial y el sector minero en el siglo XVII: aportación del mercader de plata a la economía colonial.” En María del Pilar Martínez López-Cano, y Guillermina del Valle Pavón, *coords.* El crédito en la Nueva España, México, Instituto Mora, UNAM, Colegio de Michoacán, 1998, pp. 61-82.

pesos al Colegio Seminario de la Compañía de Jesús, ante el notario Joseph Muñoz de Castro.¹⁴

El dinero obtenido por estos mercaderes bien lo pudieron utilizar para emprender nuevas empresas, o para hacer frente a momentos especialmente difíciles en su actividad económica. Sin embargo, a partir de la documentación consultada no podemos hacer una afirmación categórica al respecto, porque en el mejor de los casos sólo declaraban que emplearían el préstamo para “hacer buena obra”. En ocasiones no mencionaban nada sobre este particular.¹⁵

Con los datos que hasta ahora tenemos podemos decir que el crédito benefició tanto a comerciantes a gran escala, cuya actividad económica comprendía una región muy amplia, así como a pequeños comerciantes que colocaban sus productos en los mercados de la ciudad. Sin embargo, algo en común tenían todos ellos: estaban expuestos a la inestabilidad económica de la época, que en muchos casos podía conducir a la quiebra de sus negocios. En situaciones tan adversas el crédito les permitía continuar con su actividad comercial, pues podían invertir en el mantenimiento de sus inmuebles de uso comercial, o bien en la compra de los productos que comercializaban.

Mujeres. Aunque las mujeres siempre ocuparon un lugar secundario en relación con los hombres, y en su mayoría sólo tenían la oportunidad de adquirir conocimientos elementales útiles en el mundo doméstico, también participaron en la imposición de *censos*.

¹⁴ AGHN. Protocolos, Pedro Deza y Ulloa vol.1264. fojas 3-16v, 1692.

¹⁵ El problema de conocer los verdaderos motivos por los cuales se solicitan *censos* se presenta para todo el periodo del siglo XVII, no solo en las escrituras de *censos*, sino también para otro tipo de documentos utilizados para realizar préstamos, especialmente los depósitos. *Ibid.*

En su infancia, las mujeres dependían de sus padres, quienes contrataban maestros particulares o las enviaban a las llamadas “*escuelas de amiga*” donde se les enseñaba a bordar, rezar y a desempeñar algunas artes como la lectura, música y pintura. Sin embargo, aquellas menores que provenían de familias de pocos recursos económicos, o que fueron abandonadas por sus padres, pasaban a formar parte de las casas de recogimiento o conventos, donde se criaban y recibían los conocimientos necesarios para convertirse más tarde en buenas esposas y madres.¹⁶ Las doncellas que elegían casarse o eran obligadas a ello, abandonaban la vida conventual para depender de su marido, quien administraba los bienes que ellas recibían en *dote* o como herencia.

En ocasiones las mujeres podían realizar algunas actividades que normalmente sólo ejercían los hombres, sobre todo si eran viudas. Entre éstas se cuentan la de solicitar algunos préstamos, para hacer frente a las necesidades económicas del hogar, desempeñarse como albacea de los bienes familiares, fundar capellanías, convertirse en patrona de alguna obra pía, conceder poderes para realizar algún trámite, etcétera.

De acuerdo con las escrituras de *censos* que nos proporcionan datos de las mujeres como deudoras, podemos asegurar que fueron viudas las que utilizaron con mayor frecuencia este tipo de contratos. Si al momento de morir el marido no había dejado dinero líquido para enfrentar las necesidades básicas, era lógico que las mujeres recurrieran al crédito a fin de aminorar sus cargas económicas.

¹⁶ Josefina Muriel, Conventos de monjas en la Nueva España, México, Santiago, 1970, p. 176.

CUADRO 6. PARTICIPACION DE LAS MUJERES COMO DEUDORAS.

ESTADO CIVIL	NÚMERO DE CENSOS	TOTAL DEL PRINCIPAL	PORCENTAJE
CASADA	1	4000	1.14
SOLTERAS	3	3900	1.11
VIUDAS	12	26360	7.52
TOTAL	16	34260	9.77

Fuente: Protocolos del Notario Pedro Deza y Ulloa.

En relación con el conjunto de deudores, las mujeres solicitaron un total de 34260 pesos, lo que equivale a un 9.77% del capital solicitado, porcentaje alto si lo comparamos con otros grupos considerados en el cuadro número I. De los 16 censos del cuadro 6 uno fue solicitado por una "casada", tres por "solteras" y 12 por mujeres que dijeron ser "viudas".

No es de extrañar que las "viudas" padecieran carencias económicas más fuertes que el resto de los deudores. En la época novohispana las mujeres no tenían grandes posibilidades de ejercer alguna actividad que les facilitara la obtención de ingresos, su situación era difícil ante la falta de un hombre que la respaldara. En ocasiones debían contraer matrimonio por segunda vez para poder subsistir. Otra salida que encontraron fue el recurrir al crédito para satisfacer algunas necesidades inmediatas. Así lo hizo Juana de Molina, viuda del capitán Francisco de Olabarría. En la solicitud de *censo* menciona que se halla "pobre y necesitada", por lo que pide el dinero para realizar algunos reparos en su vivienda y para satisfacer varias necesidades, entre las cuales menciona la de *vestir a su hijo*.¹⁷

¹⁷ AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1257, fojas 191-197, 1678.

La mayoría de estas mujeres contaba con varias propiedades urbanas, e incluso rurales, que habían adquirido por *dote*, o como herencia de sus padres o de su marido. Es por ello que podían respaldar la solicitud de un censo. De los inmuebles que las doce viudas dejaron como garantía, seis habían sido adquiridos por reconocimiento de *censo*, dos por *dote* al momento de casarse, dos por herencia del esposo, uno por contrato de compraventa que se pagó al contado, y uno más fue "*construido desde sus cimientos*".

De los 12 censos que venimos analizando, dos fueron solicitados por la misma persona. En 1683 Francisca de los Reyes, viuda de Guillermo Dorlán, solicita un censo de 2000 pesos sin especificar el motivo. Lo impone sobre unas casas localizadas en "*la calle que sale de la plaza del volador para el convento de la Merced*".¹⁸ Cinco años después, en 1688, solicita un nuevo censo de 860 pesos. De ellos, utilizó 500 pesos para pagar un depósito impuesto sobre unas casas que poseía en "*la calle que va del Colegio de Porta Celi al convento de la Merced*".¹⁹ Aunque en los documentos no se especifican las características de estas propiedades, sabemos que la segunda era de mayor importancia porque fue valuada en 11650 pesos, mientras que la primera tenía un valor de 4783 pesos.

Finalmente hay que señalar que algunas de estas mujeres "*viudas*" pertenecieron a las altas capas de la sociedad novohispana, pues estuvieron casadas con hombres que durante buena parte de su vida ocuparon importantes

¹⁸ AHGN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1259, fojas 313-325v. 1683.

¹⁹ *Ibid.*, vol. 1262, fojas 258-271v, 1688.

cargos de gobierno. Tal es el caso de Mariana de Narváez, viuda de don Joseph Romero, quién fue Corregidor de la Ciudad de México.²⁰

Las solteras solicitaron *censos* mediante un poder que otorgaron ante un notario. Con este documento cedían los derechos a otra persona para que, en su nombre, realizara los trámites que implicaba la solicitud de un préstamo. Una de ellas fue Ana de Rivera, mulata libre a la que ya hemos hecho referencia en el capítulo anterior. Otra más fue doña María Ruiz de Aguilar, que solicita 1000 pesos a *censo* sobre una casa nueva edificada en el barrio de Montserrat.²¹ La propiedad se componía de una tienda, una trastienda y cuatro piezas más. El inmueble incluía también otra casa para el trato de panadería compuesta de zaguán, sala, recamara, patio y corral. A esta última casa le hacían falta techos, entablados bajos y otras oficinas, situación que llevó a Ruiz de Aguilar a solicitar el *censo* por 1000 pesos.²² Por último, tenemos a Josepha Ruiz Cabal que solicita un *censo* de 1400 pesos sobre una casa alta *Principal* con dos accesorias, que compró al precio de 4000 pesos. De ellos pagó 2000 pesos al contado y los otros 2000 los reconoció a *censo*.²³

Antes de seguir adelante hay que señalar que un buen número de *censos* fue solicitado por “esposos”. En este caso la participación de las mujeres también era importante, pues ofrecían su *dote* y sus arras para garantizar el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la escritura del *censo*, entre las que sobresale la referida al saneamiento y buen cuidado de la propiedad dejada en garantía.

²⁰ *Ibid.*, vol. 1264, fojas 39v-46v, 1693.

²¹ *Ibid.*, vol. 1259, fojas 211v-225. 1682.

²² AGNM. *Bienes Nacionales*, leg. 605, 1682.

²³ AGHN. Protocolos, Pedro Deza y Ulloa, vol. 1264, fojas 465- 471v, 1692.

Además, algunas de estas propiedades pertenecían a la esposa pero, como ya se mencionó, era el marido el que se encargaba de administrarlas y, por lo tanto, de solicitar los *censos*. Esta particularidad explica el hecho de que nosotros hayamos tomado los datos del esposo para analizar al grupo de deudores, pues son los que con más frecuencia aparecen en la documentación notarial.

Si hacemos un análisis cuantitativo que incluya los indicadores de estado civil, sexo y condición religiosa de nuestros deudores a título particular, obtenemos los siguientes datos:

El 43.9% (62 solicitudes en total) corresponde a los *censos* solicitados por el hombre conjuntamente con su pareja, el 29.0% (41 solicitudes) corresponde a hombres laicos, el 15.6% (22 solicitudes) corresponde a eclesiásticos, el 11.3% (16 solicitudes) corresponde a mujeres laicas.

Burocracia media. El siguiente grupo, de acuerdo a la cantidad de *censos* solicitados, es el que hemos denominado burocracia media. Agrupamos en esta categoría a 11 personas con un total de 13 *censos*. Entre estos deudores encontramos al maestro mayor de arquitectura don Cristóbal de Medina Vargas, quien solicita dos *censos*. El primero lo pidió el 26 de febrero de 1683 y el segundo el 24 de noviembre de 1687. Como abogados de la Real Audiencia se declararon tres personas: Felipe de Guevara, Joseph de Aspillá y Joseph de Miranda Villalán. Encontramos también a Cristóbal del Castillo Tejada, quien se desempeñó como escribano real y a don Antonio de la Gama, quien era catedrático de la universidad. Este último solicitó dos *censos*, uno el 6 de enero de 1686 y el segundo dos días después, es decir, el 8 de enero de 1686. Desempeñando el puesto de alférez hallamos a Nicolás Ramírez de Segura y a

Alonso Fernández Villesilla. Por último mencionaremos a Juan Alejo Verdugo, procurador de la Real Audiencia, Juan de la Serna, oficial mayor de la factoría de la Real Hacienda y Caja de la ciudad de México, y a don Antonio Delgado, quien fue acuñador de la casa de moneda.

Estos censuarios solicitaron 11 *censos* por un total de 18300 pesos. La mayoría argumentó que necesitaba el préstamo para construir inmuebles o invertir en ellos. En estos casos, los *censos* generalmente fueron otorgados por capellanes. Sólo encontramos un caso en el que el acreedor no era capellán y tenía nexos familiares con el censuario.

En 1677 Nicolás Ramírez de Segura pretendía fundar una capellanía, para que a su título se ordenara de subdiácono el bachiller Francisco de Montemayor y Prado. Se requirieron 2000 pesos para efectuar la fundación, los cuales fueron proporcionados por el tío de Nicolás Ramírez, don Juan de Montemayor y Mancilla. La operación se realizó mediante la escritura de un depósito el 11 de septiembre de 1677. Sin embargo, Juan de Montemayor puso como condición que si al pasar un año no se había redimido el "*principal*" de la capellanía, entonces debería imponerse un *censo* a su favor sobre fincas seguras. Así, en 1678, Nicolás Ramírez de Segura impone el *censo* sobre sus propiedades, pues esperaba que Francisco de Montemayor, para entonces subdiácono, obtuviera las demás órdenes hasta llegar al "*sacro orden de presbítero*."²⁴

Capitanes. Este grupo solicitó 7 *censos*, por un total de 18739 pesos. La palabra *capitán* no nos ayuda mucho para precisar la actividad que el individuo

²⁴ *Ibid.*, vol. 1258, fojas 70-76. 1678.

desempeñaba en la sociedad novohispana. Aún así, podemos hacer algunos comentarios sobre este grupo.

Las personas que se declararon “capitanes” pertenecían a las órdenes de Alcántara, Santiago y Calatrava, situación que les permitía gozar de un gran prestigio social pues, como apunta Antonio Rubial, obtener un título de caballero de cualquiera de esas órdenes colocaba a la persona en un lugar privilegiado, lo que representaba una retribución por los servicios prestados a la corona.²⁵ Además, varios de estos censuarios gravaron propiedades con un valor muy significativo. Cuatro de estos individuos impusieron el *censo* sobre propiedades valuadas en más de 10000 pesos. Los inmuebles de Gaspar Francisco de Viera valían 14790 pesos, los de Fernando de Rivera de Valdés 11760, los de Joseph Ximeno 10468 y los de Diego de Peredo 10600 pesos. Además de poseer estos inmuebles, algunos de nuestros capitanes fueron dueños de negocios, haciendas u obrajes, lo que les permitía involucrarse con peculiar fuerza en la actividad económica y crediticia. Por ejemplo, Diego de Peredo tenía un obraje compuesto por tres corredores, en la “casa” sobre la que impuso un *censo* en 1691. En uno de los corredores se encontraban los telares de paños y en los otros dos las galeras de lana. Diego de Peredo tenía varios esclavos. Detrás del obraje, en la parte final del sitio, se hallaba otra “casa” *acondiccionada* para utilizarse como panadería. El préstamo lo solicitó para reparar algunos de los aposentos y oficinas del obraje, así como para arreglar ciertos tramos de sus techos.²⁶ Podemos

²⁵ Antonio Rubial García, *La plaza, el palacio y el convento*, México, Sello Bermejo, 1998, p.70.

²⁶ AGNM. *Bienes Nacionales*, leg. 531, exp. 1.

apreciar que Diego de Peredo recurrió al crédito para darle mantenimiento a una parte de su propiedad que constituía en sí un medio de producción.

Es claro que estas personas gozaban de muchos privilegios económicos y sociales dentro de una sociedad sumamente jerarquizada, como la novohispana: pertenecieron a distintas cofradías; se relacionaban con los altos grupos sociales; tenían esclavos, casas enormes llenas de lujos, distintas propiedades urbanas y rurales; y destinaban parte de sus riquezas a empresas comerciales.

Bachilleres y dueños de negocios. Los individuos que dijeron ser bachilleres pudieron haber sido clérigos o laicos. Solicitaron cinco *censos* por un total de 14730 pesos. Como *bachilleres*, estos individuos gozaron de una educación que les permitió ejercer una profesión.

En dos *censos*, en los que los censuarios declararon ser bachilleres, el “*principal*” fue solicitado por dos personas. Uno de estos *censos* fue otorgado por el capellán Marcos Monzón, a petición de los bachilleres Felipe de Rivas y Lorenzo Fernández, quienes solicitaron 3000 pesos.²⁷ El otro *censo* lo pidieron los bachilleres Andrés y Santiago de la Sierra. Su “*principal*” fue de 4600 y lo otorgó la obra pía de Pobres Vergonzantes.²⁸ Estos *censos* fueron solicitados por dos personas porque ambos eran dueños de la propiedad que se dejaba en garantía.

En la categoría de “dueños de negocios” agrupamos a 5 propietarios de panaderías. A estas personas las consideramos aparte del grupo de los oficios, porque no sabemos si en realidad eran “panaderos” o sólo arrendaban locales

²⁷ AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1259, fojas 555-580, 1683.

²⁸ *Ibid*, vol. 1264, fojas 175-182v, 1693.

destinados para dicho fin. Los *censos* solicitados por estos individuos suman 12345 pesos.

En la escritura de uno de estos *censos* aparecen varios solicitantes. En 1678 Esteban Alonso, "*dueño de panadería*", con poder de su esposa Petronila Coronel y de su cuñada Agustina de Inostrosa solicitó un *censo*. Esteban Alonso era dueño de unas casas localizadas en el barrio de San Pablo de la Ciudad de México. Petronila Coronel y su hermana Agustina de Inostrosa heredaron de sus padres una hacienda localizada en la jurisdicción de Xochimilco. Como esta última propiedad también se deja en garantía para garantizar el *Principal* del *censo*, los tres propietarios aparecen en la escritura.²⁹ Con este tipo de *censos* garantizados por más de una propiedad lo que se buscaba, una vez más, era la seguridad de la inversión. Sin embargo, en la escritura siempre se especificaban con claridad las propiedades que quedaban "*afectas*" al *censo*. En los casos anteriormente expuestos fueron inmuebles urbanos localizados en la ciudad de México los que quedaron gravados como resultado de la imposición del *censo*.

La documentación consultada muestra que estas personas solicitaron el crédito con el objetivo de mantener en buen estado los negocios, o para construir nuevos inmuebles destinados a alguna actividad comercial.

Hacendados. Como hacendados sólo encontramos a 4 personas que solicitaron un total de 8980 pesos. Estas personas gravaron propiedades urbanas para respaldar los préstamos, pero también dejaron en garantía sus haciendas. El valor fijado para esas propiedades, urbanas y rurales, fue muy alto.

²⁹ *Ibid*, vol. 1257, fojas 125-139, 1678.

A lo largo de su vida estos individuos lograron reunir una riqueza compuesta por distintos bienes muebles, esclavos, propiedades y, a veces, dinero en efectivo. Jerónimo de Guzmán, censuario que solicitó 2000 pesos,³⁰ fue poseedor, entre otros bienes, de una hacienda localizada en Texcoco, de varios terrenos en la jurisdicción de Apeitepeapulco, de unas casas junto "*a la puente de Jesús María*" y de otras casas "*en la calle de Tacuba*".³¹

Los hacendados eran muy vulnerables a las dificultades económicas, ya que necesitaban dinero para invertirlo en reparar las casas que usaban como vivienda o en aquéllas que destinaban al arrendamiento. No dudamos que hayan solicitado el crédito para hacer frente a distintos gastos que requerían sus haciendas: compra semillas y herramienta, adquisición de ganado, el pago de sueldos de los trabajadores, reparación de los inmuebles etcétera. Por otra parte, tenían la ventaja de poseer suficiente tierra para dedicarse a la agricultura o a la cría de ganado y obtener diferentes productos que dedicaban a la comercialización.

Jerónimo de Guzmán, en la hacienda que tuvo en la jurisdicción de Texcoco, sembraba trigo, maíz y cebada. Impone el *censo* sobre esta hacienda y sobre una casa *Principal* con tienda de esquina, cochera, varios aposentos, una caballeriza, distintas recámaras y un horno.

Matías de la Sierra fue poseedor de una hacienda en la jurisdicción de Cuautitlán, en la cual sembraba varios tipos de semillas y se dedicaba a la cría de

³⁰ *Ibid.*, vol. 1264, fojas 202-214v, 1692.

³¹ AGNM. *Bienes Nacionales*, leg. 1080, exp. 7.

ganado.³² Impuso el *censo* de 2500 pesos sobre unas casas que poseía en la calle del Águila, y sobre su hacienda. Estas propiedades tenían un valor aproximado de 34300 pesos.³³

Finalmente señalaremos que tres de estos censuarios no especificaron el motivo por el cual solicitaron el *censo* y sólo uno, Jerónimo de Guzmán, lo pidió para evitar el embargo de sus propiedades.³⁴

Profesionales, alta nobleza y "otros". En estas categorías incluimos a aquellas personas que únicamente solicitaron un *censo*. En el grupo de "profesionales" se encuentra Felipe de Salcedo, quien dijo ser "maestro en el arte de leer, escribir y contar". Este maestro solicitó 850 pesos sobre unas casas valuadas en 33000 pesos, argumentando que quería "*hacer buena obra*".³⁵ En la categoría de "otros" aparece Lope de Mena, quien dijo ser "*ayudante*". El crédito solicitado fue de 3000 pesos y no especificó el motivo por el cual pidió dicha cantidad.³⁶

Con la categoría de alta nobleza colocamos al *muy ilustre señor* don Francisco Antonio de Medina y Picazo, "*Tesorero de la Real Casa de Moneda de México*", capitán y sargento mayor de la Orden de Santiago.

Los tesoreros de la casa de moneda no sólo gozaban de un prestigio social enorme, sino que también detentaban un gran poder económico, pues ocupaban un cargo que les redituaba grandes ganancias.

³² *Ibid.*, leg. 531, exp. 48.

³³ AHGN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1263, fojas 237-253, 1690.

³⁴ *Ibid.*, vol. 1264, fojas 202-214v, 1692.

³⁵ *Ibid.*, vol. 1262, fojas 233v-244v, 1688.

³⁶ *Ibid.*, vol. 1264, fojas 55-60v, 1693.

Este cargo era muy codiciado: cada vez que se hallaba vacante, el aspirante a ocuparlo, siempre familiar o conocido de quien hasta entonces lo había ejercido, tenía que contar con la cantidad suficiente para comprar el puesto. Cuanto no disponían de tal cantidad podían formar "*compañías*" en las cuales diferentes personas, emparentadas con el aspirante, aportaban sumas de dinero para reunir el monto requerido.³⁷ Otras veces debían recurrir al crédito, comprometiéndose a pagar réditos por la cantidad solicitada. Por ejemplo, Francisco Antonio de Medina y Picazo dispone en su testamento que, después de su muerte, el cargo de *tesorero de la casa de moneda* lo ocuparía su hijo Joseph Antonio de Medina y Velasco. Sin embargo, se imponía a este último la condición de pagar una "*tercia parte*" del valor del puesto. Francisco Antonio de Medina y Picazo manda que:

"...el dicho mi hijo ante el Excelentísimo Señor Virrey, de esta Nueva España, donde le convenga introduzca la pretensión para que se le concedan plazos competentes al entero de dicho tercio por ser cantidad gruesa, según los ejemplares que ha habido... y en caso que no tenga efecto dicha pretensión, *mando que dicho mi hijo busque la cantidad que necesitare pidiéndola a cinco por ciento sobre dicho oficio o introduciendo porcioneros, con la calidad de que entregándoseles sus "principales", juntos o por partes, hayan de recibirlos y dejar libre dicho oficio...*"³⁸

Años antes Francisco de Medina y Picazo solicitó un *censo* de 7000 pesos, provenientes de dos capellanías. 3000 pesos pertenecían a la capellanía que fundó Andrés de Carbajal y Tapia y que servía el capellán Gonzalo de Cervantes y Casaos. Los 4000 pesos restantes eran de la capellanía que fundó Juan Márquez de Orozco y que servía el Bachiller Joseph Marín, sacristán de la Ermita y Santuario de Nuestra Señora de Guadalupe. Francisco Antonio de Medina y

³⁷ Louisa S. Hoberman, "El Crédito colonial y el sector minero..." *op cit*; p.78.

³⁸ AGNM, Casa de Moneda, vol. 6, exp. 80, 1704. Las cursivas son nuestras.

Picazo, dejó a *censo* una propiedad que poseía en la jurisdicción de Coyoacán e hipotecó el cargo de tesorero, del cual era propietario. Dicho cargo fue valuado en 23870 pesos, cinco tomines y 2 granos. Sin embargo, estableció en la escritura del *censo* que tal hipoteca sólo quedaría vigente sobre los 3000 pesos de la capellanía que dejó fundada Andrés de Carbajal y Tapia, y sin ningún efecto sobre la otra capellanía.³⁹

Como ya se mencionó, la propiedad que dejó en garantía don Francisco de Medina y Picazo se localizaba en la jurisdicción de Coyoacán y no en la ciudad de México. Sin embargo, tomamos como ejemplo este caso para ilustrar que cualquier persona podía recurrir al crédito mediante el *censo*, sin importar su nivel social-económico dentro de la sociedad novohispana.

3.2 MOTIVOS DE LAS SOLICITUDES DE LOS *CENSOS* A TÍTULO PARTICULAR

Entre los principales motivos por los cuales los censuarios a título particular recurrían al *censo* encontramos los siguientes:

- a) Inversión en la mejora de los inmuebles urbanos; b) Fundación de Capellanías; c) "*Poner en estado a una doncella*"; d) "*Hacer buena obra*"; d) Pago de deudas. Véase el siguiente cuadro.

³⁹ AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1260, fojas 21-34v, 1685.

**CUADRO 7. MOTIVOS POR LOS CUALES SOLICITARON LOS CENSOS LOS DEUDORES A
TÍTULO PARTICULAR**

MOTIVO DE LA SOLICITUD	NÚMERO DE <i>CENSOS</i>	MONTO TOTAL DEL <i>PRINCIPAL</i> SOLICITADO
Invertir en la propiedad	55	107994
Sin especificar	44	94674
"Hacer buena obra"	14	29389.5
Saldar deudas	12	28260
"Poner en estado" a una doncella	1	2000
Otros	1	2000
Total	127	264317.5

Fuente. Escrituras de *censo* del notario Pedro Deza y Ulloa.

Un buen número de *censos* (55) se solicitó para "*hacer mejoras y reparos*" a la propiedad que se dejaba como garantía, lo que significa que los censuarios invirtieron un total 107994 pesos con ese propósito. Tales *censos* los hemos agrupado en el cuadro anterior en el rubro *invertir en la propiedad*. Esto se debe a que el acreedor quería tener la seguridad de que su dinero se invirtiese en una finca segura para no correr el riesgo de que su capital se perdiera. Recordemos que el agua que rodeaba la ciudad de México, durante el siglo XVII, causó enormes daños debido a las inundaciones que se presentaron en aquel periodo. El posible derrumbe de edificaciones preocupaba tanto a censualistas como a censuarios. Para aquéllos, la destrucción del bien raíz representaba la pérdida del "*principal*" que habían otorgado sobre el inmueble. Para los segundos, significaba perder parte de su patrimonio familiar.

Encontramos algunos casos en los cuales se recurrió el *censo* para otros fines. Tres de ellos se pidieron para la fundación de capellanías, a cuyo título se

ordenaran los hijos de quienes las instituían. Los fundadores de las capellanías también declaraban que querían hacer "*bien y buena obra*" a su hijo, por lo cual nosotros hemos agrupado estos tres ejemplos en el rubro de "*hacer buena obra*".

Por otra parte, hallamos sólo un caso en el cual Juan Lujardo de Vera y su esposa, doña María Paz y Cardoso, al encontrarse necesitados de dinero para "*poner en estado a su hija*", solicitan un censo de 2000 pesos de una capellanía que servía el capellán Vitoriano Velázquez. Este es un ejemplo interesante porque evidencia una forma muy particular de garantizar un contrato de esta naturaleza. En vez de dejar en garantía un bien raíz, como lo hicieron el resto de los deudores, Juan Lujardo Vera *garantiza la operación con una escritura de censo que tenía a su favor*. Esta escritura se originó porque Juan Lujardo prestó 2000 pesos a Juan González Muciño, dueño de tenería, y a su esposa doña María de Villegas, quienes lo impusieron sobre sus casas que utilizaban como vivienda.⁴⁰

La expresión "*tomar estado*" se utilizó en el periodo colonial novohispano para hacer referencia a dos actos distintos. Por una parte, se empleaba en el momento en el que se casaban las hijas y, por otro lado, daba también cuenta del ingreso a un convento. En el primer caso el dinero solicitado se utilizaba generalmente para realizar los preparativos de la ceremonia de casamiento de las hijas, y para otorgar la *dote* que la mayoría de las esposas aportaba al matrimonio. En el segundo caso las mujeres que ingresaban a los conventos tenían que pagar una "*dote*" (lo cual en muchas ocasiones se hacía a crédito) con la que la

⁴⁰ *Ibid.*, vol. 1257, fojas 44-51, 1679.

institución religiosa a la que ingresaban se comprometía a proporcionarles lo necesario para subsistir como religiosas.

En un 8% de las solicitudes de *censo* los censuarios declararon que pidieron el dinero para “*hacer buena obra*” al capellán. En varios de los protocolos notariales se manifiesta que los capitales estaban sin producir rédito alguno porque “*no había fincas valiosas, cuantiosas o suficientes*” en las cuales colocar el “*principal*”.

Después de que se redimían o se pagaban los capitales de las obras pías y capellanías, los patrones y capellanes tenían que buscar un nuevo sitio en donde invertirlos para que produjeran la renta necesaria. Si esto no se lograba en breve tiempo, entonces los capellanes suspendían las misas por no recibir el pago correspondiente. Así, por ejemplo, el capitán Pedro Jiménez de los Cobos, patrón de la capellanía que fundó Gonzalo de Narváez con 2000 pesos, se presenta ante el Arzobispo de México para pedir que se acepte la solicitud de *censo* que realiza don Carlos de la Vega, presbítero, para que imponga los 2000 pesos del “*principal*” de la capellanía sobre sus propiedades. Argumenta que:

“...hacía tiempo de dos años que por redención que hice de los dos mil pesos del principal de dicha capellanía se pusieron en depósito en poder de Diego del Castillo, cesando el sufragio de las misas todo el tiempo y aunque en él he solicitado finca segura, no he podido hallarla para su imposición...”⁴¹

Para evitar esta desagradable situación varios individuos solicitaron a *censo* los capitales que ya llevaban tiempo sin invertirse para que la capellanía tuviese continuidad. Como ya vimos, se dio la situación de que los mismos capellanes solicitaron el “*principal*” de la capellanía que servían. Con ello trataban de que no

⁴¹ AGNM. *Bienes Nacionales*, leg. 605, exp. 49.

se suspendieran las misas dedicadas a las almas de los fundadores, y de todos aquellos que estaban pagando sus culpas en el purgatorio.

Algunos de los censuarios que decidieron "*hacer buena obra*" se dedicaban a los negocios. Entre ellos se encuentra el ilustre mercader de plata y "*Apartador General de Oro y Plata de las Provincias de Nueva España y Nueva Galicia*" Joseph de Retes, quien impone un *censo* sobre unas "casas", un solar y un obrador que utilizaba como ministerio de apartar oro y plata.⁴²

Otra de las grandes personalidades que podemos citar en este grupo es al arquitecto Cristóbal de Medina Vargas. En noviembre de 1687 este personaje solicita un *censo* sobre unas casas que poseía a "*espaldas del Hospital de Nuestra Señora de la Concepción*", gravadas con 7000 pesos como resultado de la imposición de cuatro *censos* y una hipoteca. Esta última a favor del Convento de Nuestra Señora de la Balvanera.⁴³

La hipoteca se impuso debido a que Cristóbal de Medina Vargas recibió 1500 pesos, y se comprometió a edificar 2 casas *Principales* con cocheras y 2 accesorias para que el convento de Nuestra Señora de la Balvanera las arrendara. Sin embargo, con los 1500 pesos sólo terminó las *casas accesorias*, que ya estaban en renta, y entonces solicitó al convento la entrega de los 1000 pesos que, según lo estipulado en el contrato, recibiría una vez que terminara la obra en su totalidad. Sus argumentos son los siguientes:

“...no ha lugar lo referido respecto de no tener yo al presente de donde suplirlas por causa de haber andado de un año a esta parte los materiales a

⁴² AGHN, Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1258, fojas 177-187v, 1680.

⁴³ *Ibid.*, vol. 1261, fojas 238- 248v, 1687.

precios muy subidos y porque para fin de noviembre tengo de entregar la una casa y la otra para fin de enero...”⁴⁴

La abadesa vicaria y las definidoras del convento aceptan entregar los 1000 pesos, pero advierten que la escritura de la hipoteca quedaba vigente y:

“...con cargo de que pasado dicho término y no habiéndose acabado las dichas casas, haya de pagar los réditos que a cada una le correspondiere de arrendamiento al dicho convento, o a la parte que lo fuere legítima por él, hasta tanto que sé fenezcan.”⁴⁵

Lo anterior nos ilustra los problemas económicos que enfrentaba cualquier habitante de la ciudad de México. Podemos observar que nuestro ilustre arquitecto se comprometió a terminar la segunda casa en enero de 1687. Sin embargo, a causa de los precios elevados del material de construcción no la pudo terminar en el plazo previsto. Para el 24 de noviembre de ese mismo año, fecha en que se firma la escritura de *censo*, la hipoteca permanecía vigente, por lo que Medina Vargas llevaba ya algunos meses pagando al convento los réditos que le corresponderían por el arrendamiento de la casa *Principal*, la cual aún no terminaba de construir. Además, no hay que olvidar que el 26 de febrero de 1683, Medina había solicitado otro *censo* de 2000 pesos. Tal vez detrás de aquello que denominaban “*buena obra*” se ocultaban las apremiantes necesidades económicas que los orillaban a solicitar el crédito.

Con la misma participación del 8% en solicitudes de *censo* encontramos a aquellos individuos que argumentaron que usarían el dinero para pagar deudas. Estas deudas provenían en su totalidad de *censos* impuestos con anterioridad sobre los inmuebles y, como la mayoría de las propiedades tenían más de un

⁴⁴ AGNM. *Bienes Nacionales*, leg. 259, exp. 37, 1686.

⁴⁵ *Ibid.*

gravamen impuesto, era frecuente que una misma persona solicitara otro *censo* para saldar uno anterior.

En el cuadro número 7 se muestra un caso interesante dentro de la categoría de "otros". Nos referimos al *censo* de 2000 pesos que solicitó el hacendado don Jerónimo de Guzmán en 1692.

Antes de colocar el *censo* sobre sus propiedades, don Jerónimo de Guzmán pidió los 2000 pesos en depósito pertenecientes a una capellanía que fundó Luis Fontes de Meza y que servía el capellán Juan de Araujo y Sotomayor. Sin embargo, llevaba algún tiempo que no pagaba los réditos de dicho depósito, por lo que el bachiller Francisco Parceroy Ulloa, como apoderado del capellán, solicita la ejecución y embargo de sus bienes. Para evitarlo, don Jerónimo de Guzmán impone los 2000 pesos a *censo*. Con ello el bachiller Francisco Parceroy Ulloa suspende la ejecución del remate de la propiedad, pero antepone dos condiciones. Por una parte pide que don Jerónimo de Guzmán pague los gastos de los trámites que se habían efectuado hasta ese momento para proceder al embargo. Por otra parte, exige que en un plazo no mayor de 8 días se impongan los 2000 pesos a *censo* sobre todos los bienes de don Jerónimo de Guzmán.⁴⁶

En un buen número de ocasiones los individuos solicitaron *censos* por más de una de las razones anteriormente mencionadas. En el cuadro número 8 se incluye un caso en el que se solicita un *censo* para invertir en la propiedad, "*hacer buena obra*" y pagar deudas. Este *censo* lo imponen los bachilleres Felipe de Rivas y Lorenzo Fernández en 1683. El dinero pertenece a la capellanía que

⁴⁶ AGHN, Protocolos, Pedro Deza y Ulloa, vol. 1264, fojas 202-214v, 1692.

servía Marcos Monzón. Estos bachilleres piden el *Principal* de 2000 pesos para pagar un *censo* de 1000 a favor del convento de San Lorenzo, y expresan que desean utilizar los 1000 restantes en acabar de labrar una propiedad que estaba localizada en “*la calle que va del Arco de San Agustín a la Puente Quebrada*”. Además de esto señalan que están dispuestos a “*hacer buena obra*” al bachiller Marcos Monzón, quien estaba a punto de ordenarse de subdiácono.⁴⁷

CUADRO 8. CENSUARIOS QUE SOLICITARON CENSOS POR VARIOS MOTIVOS ANTE EL NOTARIO PEDRO DEZA Y ULLOA. 1677-1693.

SOLICITUD DEL <i>CENSO</i>	NÚMERO DE <i>CENSOS</i>	MONTO TOTAL DEL <i>PRINCIPAL</i> SOLICITADO
Inversión en la propiedad y pago de deudas.	10	31770
Inversión en la propiedad y “ <i>hacer buena obra.</i> ”	1	2000
Pago deudas y “ <i>hacer buena obra.</i> ”	2	4800
Pago de deudas, invertir en la propiedad y “ <i>hacer buena obra.</i> ”	1	3000
Total	14	41570

Fuente. AGHN. Protocolos, Pedro Deza y Ulloa.

En el cuadro se muestra que 10 censuarios solicitaron un total de 31770 para invertir en la propiedad y pagar deudas. Esto significa que parte de ese dinero obtenido a crédito se utilizó para la reparación de los inmuebles señalados en las escrituras de *censos*.

Finalmente, señalaremos que en 44 escrituras no se especificó el motivo por el cual los censuarios utilizaron el *censo*.

⁴⁷ AGHN, Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1259, fojas 555-580, 1683.

3.3 DEUDORES A TÍTULO INSTITUCIONAL

Las instituciones que hicieron uso del *censo* de acuerdo con la documentación fueron conventos masculinos, algunos colegios y la Universidad Real de la ciudad de México.

Al igual que otras instituciones, los conventos del clero regular también tuvieron cierta actividad crediticia. No podemos decir hasta qué punto participaron como acreedores o deudores, en relación con otras instituciones de la iglesia, ya que los estudios realizados hasta ahora sobre los conventos masculinos son realmente escasos. Lo que sí ha quedado claro es que los conventos y colegios, aún siendo de la misma orden, administraban de manera autónoma los recursos que recibían como producto de legados testamentarios, limosnas, “reservas”, donaciones y fundaciones de obras pías (a crédito o en efectivo). Estos bienes, entre los que se cuentan inmuebles urbanos o rurales y cantidades de dinero en efectivo, se invertían buscando siempre asegurar el “*principal*”, así como el cobro de intereses. Para lograrlo fue común que la inversión la hicieran mediante el *censo*.

Las autoridades de estas instituciones también tenían la necesidad de destinar una parte de sus egresos al mantenimiento de las instalaciones y a la adquisición de los alimentos que consumían sus miembros. En consecuencia, también hicieron uso del *censo* para obtener el dinero que les permitiera superar momentos económicos especialmente difíciles. Es por ello que podían actuar a un mismo tiempo como censualistas y censuarios.

Hemos encontrados 6 instituciones que, durante nuestro periodo de estudio, recurrieron al *censo* para conseguir préstamos. Véase el cuadro 9.

CUADRO 9. CENSOS SOLICITADOS A TÍTULO INSTITUCIONAL ANTE EL NOTARIO PEDRO DEZA Y ULLOA. 1677-1693.

NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN	NÚMERO DE CENSOS	TOTAL DEL PRINCIPAL	AÑO DE LA IMPOSICIÓN
Colegio de San Pablo	1	6000	1679
Convento de San Agustín	2	16600	1679 y 1680
Colegio Seminario de la Compañía de Jesús	1	10000	1692
Convento de Santo Domingo	3	6000	1692, 1692 y 1693
Colegio de Santo Domingo Porta Celi	1	4000	1693
Universidad Real	1	2000	1693
Total	9	44600	

Fuente. AGHN. Escrituras de imposición de *censo* ante el notario Pedro Deza y Ulloa.

Puede observarse que este grupo solicitó un pequeño número de *censos* y, sin embargo, la cantidad de dinero solicitada resulta muy elevada. Con un total de nueve *censos* superaron a otros grupos como el de los artesanos que solicitaron 19 *censos* por una cantidad de 33970 pesos. Las mujeres, por su parte, pidieron 16 *censos* con un total de 34260 pesos. En el cuadro podemos observar que la mayor participación en número de *censos* solicitados le corresponde al convento de Santo Domingo, con un total de 3 que alcanzaron la suma de 6000 pesos. Sin embargo, es el convento de San Agustín el que solicita la mayor cantidad de dinero, 16600 pesos, distribuidos en dos *censos*. En cuanto al monto de los “*principales*”, destaca el Colegio Seminario de la Compañía de Jesús, que pidió un *censo* de 10000 pesos.

Cada vez que debían tomar una determinación de carácter crediticio, ya fuese para conseguir un préstamo o para otorgarlo, las autoridades de cada institución se reunían para definir la manera de efectuar la operación.

Para solicitar un préstamo acordaban la cantidad a solicitar, así como los bienes que dejarían en garantía. Acto seguido, se iniciaba la elaboración de los documentos que los trámites exigían.

En dos de los casos considerados se especificaron claramente las propiedades que avalaban la escritura del *censo*. Sin embargo, en siete de ellos se garantizaba el *censo* comprometiendo “*todos los bienes, propios y rentas habidos y por haber*” de la institución. El avalúo de todas sus rentas y propiedades, tanto rurales como urbanas, siempre daba como resultado una cantidad muy elevada. El potencial económico en bienes raíces de estas instituciones les permitía solicitar fuertes cantidades a crédito.

En el cuadro anterior podemos ver que el convento de Santo Domingo solicitó 3 *censos*. Uno de ellos lo impuso en 1692 por 4000 pesos.⁴⁸ Para efectuar este contrato dejaron como garantía unas casas que poseían en la “*calle de las escalerillas*”, valuadas en 12000 pesos. Además, señalan que garantizaban el *censo* con “*todos los bienes y rentas*” del mismo convento.

En el cuadro 10 se muestran los bienes que poseía el convento de Santo Domingo. En él puede observarse el número de *censos* por los cuales recibía réditos de distintas personas e instituciones. Aparecen también las propiedades rurales y urbanas de las que era poseedor, dentro y fuera de la ciudad de México.

⁴⁸ *Ibid.*, vol. 1264, fojas 116-127v, 1692.

CUADRO 10. BIENES DEL CONVENTO DE SANTO DOMINGO

CENSOS A FAVOR DEL CONVENTO DE SANTO DOMINGO		PROPIEDADES RURALES		PROPIEDADES URBANAS	
NÚMERO	PRINCIPAL DE CADA CENSO	NÚMERO	DESCRIPCIÓN	NÚMERO	DESCRIPCIÓN
1	1000	1	<u>Ingenio de hacer azúcar</u> , localizado en la jurisdicción de Cuautla.	15	Eran distintas propiedades que tenían a lo largo y ancho de la ciudad de México. De la mayoría de estas propiedades obtenían ingresos por concepto de arrendamientos.
1	1600				
1	1340				
1	2500	2	<u>Molinos</u> . En la villa de Tacubaya.		
1	3000	4	<u>Haciendas</u> . Una en la villa de Tacubaya, 2 en Tlalnepantla y otra en la jurisdicción de Cuautla.		
2	4000				
1	4500				
1	9000				
Total	9	30940	7	15	

Fuente. AGHN. Protocolos de Pedro Deza y Ulloa y Joseph del Castillo.

Estos bienes estaban gravados a 93000 pesos. En 1662 las autoridades del convento solicitaron 75000 pesos. Esta cantidad fue otorgada por el padre fray Jerónimo de la Barrera, de la orden de Nuestra Señora de la Merced. El 16 de mayo de 1681 el convento de Nuestra Señora de la Concepción de la ciudad de México otorgó una escritura de depósito de 14000 pesos contra el convento de Santo Domingo, el cual se comprometió a pagar los réditos del 5% anual. Finalmente, los priores del convento de Santo Domingo solicitaron al bachiller y presbítero don Bernabé de Neyra Galindo 4000 pesos a *censo*. Esta escritura fue fechada el 21 de julio de 1689 ante el notario Joseph del Castillo.⁴⁹

Los conventos de las órdenes regulares también utilizaban el *censo* para invertir los capitales que obtenían mediante donaciones o legados testamentarios.

⁴⁹ *Ibid.*, vol. 1264, fojas 142-155, 1692.

Algunos tenían una actividad crediticia más activa que otros. En el cuadro 10 observamos que el prior del convento de Santo Domingo garantiza el préstamo que solicita con 9 *censos*. Sin embargo, es probable que no haya mencionado todos los que tenía a su favor, con la intención de protegerlos de los desagradables remates que se llevaban a cabo por falta del pago de intereses.

Otra de las órdenes religiosas que desarrolló una actividad activa como censalista y censuario fue el convento de San Agustín de la ciudad de México.

Desde fechas tempranas del siglo XVI este convento puso a *censo* varios de los bienes que iba adquiriendo, principalmente propiedades urbanas que recibía en donación o que heredaba de algunos de sus miembros. El convento fue acreedor de una buena cantidad de *censos*, tanto perpetuos como redimibles.

Más adelante presentaremos algunos datos que nos muestran los *censos* que tenía este convento y las cantidades que recibía como réditos desde el siglo XVI. Sin embargo, antes de hacerlo, cabe hacer algunas aclaraciones.

La reconstrucción de los datos se hizo tomando en cuenta la información que se encuentra inserta en una escritura de *censo* en la parte denominada "*testimonio de cabildo*". En él se encuentran listados los *censos* que tenía el convento como censalista y también en los que participaba como censuario. Esta información presenta varios problemas que impiden llegar a afirmaciones concluyentes sobre la actividad crediticia de este convento. La mayor dificultad que se observa es el hecho de que en varias ocasiones se omite el valor del "*principal*" de los *censos* redimibles, por lo cual no pudimos calcular la inversión total del convento. Además hay que tomar en cuenta que en muchos casos los *censos* tenían su origen en "*reconocimientos de deudas*", en virtud de los cuales

las autoridades del convento entregaron propiedades a distintas personas, sin que existiese transferencia de dinero. Aunado a esto, en el caso de los *censos* perpetuos sólo se especifica la cantidad que pagaban los censuarios por concepto de réditos.

Para reconstruir los datos hemos tomado como base el valor de los réditos que el convento cobraba en *censos*, ya que es el valor que comúnmente aparece en el documento, tanto para los *censos* redimibles como para los perpetuos. Finalmente, hay que señalar que se corre el riesgo de que los priores del convento no hayan señalado todos los *censos* que tenían a su favor o que el escribano cometiera errores al momento de transcribir la información. Como quiera que sea, los datos obtenidos nos permitirán hacer algunos comentarios sobre esta institución.

Sin perder de vista lo anterior, presentamos los cuadros 11 y 12, en los cuales hemos contabilizado los *censos* que el convento tuvo a su favor desde el año de 1542 hasta 1680, año en que solicitó el último *censo* ante el notario Pedro Deza y Ulloa. La fecha de 1542 corresponde al *censo* más antiguo que registró el convento. En este ejercicio dividimos los *censos* que fueron impuestos durante el siglo XVI y los que se impusieron en el siglo XVII. También distinguimos los *censos* impuestos en pesos de oro de minas y en pesos de oro común, ya que cada una de estas monedas tenía un valor distinto.

CUADRO 11. RÉDITOS QUE COBRABA EL CONVENTO DE SAN AGUSTÍN EN *CENSOS* PERPETUOS. 1542-1680

PERIODO	RÉDITOS QUE COBRABA EL CONVENTO DE SAN AGUSTÍN DE <i>CENSOS</i> PERPETUOS. 1542-1680			
	DE <i>CENSOS</i> IMPUESTOS EN PESOS DE ORO DE MINAS		DE <i>CENSOS</i> IMPUESTOS EN PESOS DE ORO COMÚN.	
	NÚMERO	CANTIDAD	NÚMERO	CANTIDAD
SIGLO XVI	6	\$432 6t.	3	\$202
SIGLO XVII	-----	-----	13	\$2067
TOTAL	6	\$432 6t.	16	\$2269

Fuente. AHGN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1257, fojas 84-140v, 1679.

CUADRO 12. REDITOS QUE COBRABA EL CONVENTO DE SAN AGUSTÍN EN *CENSOS* REDIMIBLES. 1542-1680

PERIODO	RÉDITOS QUE COBRABA EL CONVENTO DE SAN AGUSTÍN DE <i>CENSOS</i> REDIMIBLES. 1542-1680			
	DE <i>CENSOS</i> IMPUESTOS EN PESOS DE ORO DE MINAS*		DE <i>CENSOS</i> IMPUESTOS EN PESOS DE ORO COMÚN**	
	NÚMERO	CANTIDAD	NÚMERO	CANTIDAD
SIGLO XVI	4	\$278 5t. 9gra.	25	\$3082 5t.
SIGLO XVII	-----	-----	59	\$9384 1t.
TOTAL	4	\$278 5t. 9gra.	84	\$12466 6t.

Fuente. AHGN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1257, fojas 84-140v, 1679.

* De acuerdo con John Frederick Schwaller los pesos de oro de minas equivalían a 845 maravedís. Orígenes de la riqueza... op cit, p. 19

** El peso de oro común equivalía a 300 maravedís. Ibid.

Si calculamos los totales de estos cuadros advertiremos que el convento era acreedor de 22 *censos* perpetuos. De ellos, 9 se impusieron durante el siglo XVI y 13 durante el siglo XVII. En cuanto a los *censos* redimibles, el convento impuso 29 durante el siglo XVI y 59 a lo largo del siglo XVII. En total esta institución eclesiástica era acreedora de 110 *censos*.

De 10 *censos* perpetuos y redimibles en pesos de oro de minas, el convento obtenía la cantidad de 711 pesos, 3 tomines y 9 granos. De 100 *censos* perpetuos y redimibles, pero en pesos de oro común, cobraba anualmente la cantidad de 14735 pesos y 6 tomines.

Los *censos* perpetuos que tenía el convento a su favor fueron impuestos durante el siglo XVI y los primeros años del siglo XVII. Con estos contratos traspasó el derecho útil de varias propiedades a distintas personas, quienes las utilizaron como viviendas. Estos individuos se obligaban a pagar los réditos del *censo*.

Por el contrario, la mayoría de los *censos* redimibles se impusieron durante el siglo XVII, y fueron de éstos de los que el convento obtenía la mayor cantidad en réditos. Con estos *censos* el convento también traspasó propiedades a varios habitantes de la ciudad de México, sólo que en este caso a través de un contrato de compra-venta. En estas ventas, que se hacían a crédito, el valor de la propiedad era el monto del "*principal*" del *censo*. Sin duda puede afirmarse que las autoridades del convento desplazaron el uso del *censo* perpetuo por el redimible, con lo que el convento respetaba la ley que prohibía la fundación de nuevos *censos* perpetuos.

Los ingresos del convento de San Agustín por concepto de réditos eran considerables. Sin embargo, tenía cargados algunos *censos* sobre sus bienes, por lo que actuaba también como deudor. Estos *censos* fueron instituidos a partir de la segunda mitad del siglo XVII. Se trataba de 10 *censos* redimibles. Todos ellos sumaron un total de 37400 pesos de oro común, lo que obligaba a las autoridades del convento a pagar un total de 1770 pesos de réditos por año.

Hemos considerado la actividad del convento como censuario desde 1657, año del *censo* más antiguo, y hasta 1680 año en que solicitó un *censo* escriturado ante el notario que estamos estudiando.⁵⁰ Cabe aclarar que estos datos los presentamos como un avance a partir de los documentos consultados hasta ahora, ya que el análisis de fuentes complementarias puede llevarnos a otros resultados. Es probable que los miembros del convento hayan solicitado más *censos* escriturados ante otros notarios.

Los 37400 pesos que pidió en *censos* el convento de San Agustín pertenecían a distintos acreedores, entre los que se encuentran el convento de San Jerónimo de la Ciudad de México, el colegio de San Nicolás de la ciudad de Valladolid, el convento de religiosas de la Concepción de la ciudad de México, algunas viudas y ciertas capellanías. A cada uno de estas instituciones o personas les pagaba los réditos correspondientes al 5% de los *Principales* de las escrituras de *censo*.

Los *censos* fueron impuestos sobre un trapiche de hacer azúcar localizado en la jurisdicción de Chietla, tres haciendas, una ubicaba en la jurisdicción de

⁵⁰ AGHN, Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1258, fojas 43-52v, 1680.

Tlalnepantla y las otras dos en la jurisdicción de Huejotzingo, 24 “casas” y 21 “*tiendas accesorias*” distribuidas en distintas calles de la ciudad de México. Todos estos bienes fueron valuados en 251620 pesos.

Se observa claramente que la cantidad que pagaba el convento en réditos era muy inferior a la que cobraba, por lo que los ingresos que obtenía mediante censos superaban con mucho a sus egresos. La diferencia entre lo que cobraba y lo que pagaba de réditos, muestra que el convento pudo obtener considerables ganancias en la inversión de *censos*.

Por último, hay que decir que el convento de San Agustín prefirió dar a censo las propiedades que fue adquiriendo a lo largo del siglo XVI y XVII, e invertir su dinero utilizando el mismo contrato. Podemos afirmar que los arrendamientos de la propiedad estaban fuera de su interés, ya que sólo encontramos dos casos en los cuales unas casas se otorgaron en arrendamiento, y por las cuales cobraba 40 y 30 pesos anualmente.

Otra institución que participó como censuaria fue la Real Universidad de la ciudad de México. En 1693 el rector y los diputados de la institución solicitan en depósito 2000 pesos del *Principal* de una capellanía que servía el capellán Nicolás de Aceves. Este capellán se niega a otorgar el dinero en depósito por lo que pide que se imponga la cantidad a censo. Después de algunos debates entre las autoridades de la Universidad y el virrey conde de Galves, pues el censo no podía imponerse debido al fuero que tenía la Universidad, el rector ofrece como garantía unas casas utilizadas como tintorería y localizadas en una de las esquinas de la institución. Además de estas propiedades, se dejan en garantía “*todos los propios y rentas de la universidad*” y 500 pesos destinados para las “*obras y reparos*” de la

misma.⁵¹ En ocasiones los *censos* no sólo se garantizaban con los bienes de la universidad, sino también con los salarios de sus profesores.⁵²

José Ignacio Rubio Mañé, nos dice que esta institución sufrió desde su fundación diversos problemas económicos y no fue de las más ricas en bienes y rentas.⁵³ Si a esto sumamos que las pocas rentas que tenía eran menores a sus gastos, entonces no es de dudar que recurriera al crédito para solventar ciertas carencias materiales o vender algunos de sus bienes mediante el *censo*, a fin de aumentar sus rentas.

3.4 MOTIVOS DE LAS SOLICITUDES DE *CENSOS* A TÍTULO INSTITUCIONAL

El sostenimiento de las instituciones civiles y eclesiásticas requería de grandes sumas de dinero para abastecerse de los medios que les permitieran un desarrollo estable. La compra de alimentos, el pago de salarios, el mantenimiento de los inmuebles y la compra del material necesario para cumplir con sus funciones eran algunos de los gastos que realizaban constantemente.

Como se mencionó anteriormente, era común que la mayoría de las instituciones religiosas y civiles contaran con varios bienes que obtenían como donaciones, obras pías y legados testamentarios. Estos bienes se vendían, arrendaban o colocaban a *censo* para obtener alguna suma de dinero y destinarla a solventar necesidades inmediatas.

⁵¹ *Ibid.*, vol. 1264, fojas 231v-241v, 1693.

⁵² Br. Cristóbal de la Plaza y Jaén, *Crónica de la real y pontifica universidad de México*, t. 1, libro II, cap. XXVIII, México, 1931. Citado en José Ignacio Rubio Mañé, *El virreinato. Obras públicas y educación universitaria*, t. 4, UNAM, FCE, México, 1992, p. 267.

⁵³ *Ibid.*, pp. 266-267.

No hay que olvidar que también estaban expuestas a las dificultades económicas que sufría el conjunto de la sociedad novohispana: crisis económicas, malas cosechas, pérdida de propiedades y desastres naturales que hacían difícil su supervivencia. Si a esto sumamos las necesidades económicas propias de cada institución, entonces tendríamos que aceptar que recurrir al crédito se convertía en una práctica común. De los 9 *censos* solicitados por los priores y rectores de las instituciones que presentamos en el cuadro 9 sólo en seis casos se especificó el motivo del préstamo.

Puede observarse que el colegio de San Pablo recurrió al crédito argumentando que quería "*hacer buena obra*." Los dos *censos* solicitados por el convento de San Agustín se utilizaron para la "*fábrica y construcción de la iglesia del convento*". Del dinero que pidió el representante del convento de Santo Domingo, en dos casos no mencionó los motivos por los cuales solicitó 4000 pesos y 1000 pesos. En 1693 pidió un tercer *censo* de 1000 pesos argumentando que necesitaba el dinero para "*la compra de granos*". Las autoridades del colegio de Santo Domingo Porta Celi recurrieron al crédito para invertir en la propiedad que dejó en garantía y para saldar deudas. Los apoderados de los rectores de la Universidad Real solicitaron el *censo* para "*proseguir la obra de la universidad*". Finalmente, el rector del colegio seminario de la Compañía de Jesús pidió 10000 pesos para reedificar cinco casas que estaba a un lado del colegio, así como para aumentar la extensión de sus instalaciones. Para que se le otorgue el *censo*, el rector ofrece en garantía el colegio de San Ildefonso, las "*casas*" que pretendía

reedificar e hipoteca todos los bienes y rentas de esta institución.⁵⁴ La cantidad que solicita perteneció a tres capellanías. Una la servía el capellán el bachiller don Luis de Aguilar y su *dote* era de 4000 pesos, otros 4000 pesos pertenecían al capellán don Pedro Valdés y Portugal, finalmente 2000 pesos fueron otorgados por el capellán don Francisco de la Vega.

CUADRO 13. MOTIVOS DE LA SOLICITUD DE CENSOS.

INSTITUCIÓN	MOTIVOS PARA RECURRIR AL CRÉDITO	MONTO TOTAL DEL PRINCIPAL SOLICITADO
Colegio de San Pablo.	"Hacer buena obra."	6000
Convento de San Agustín.	Construcción de la iglesia del convento	16600
Colegio Seminario de la Compañía de Jesús.	Invertir en la propiedad	10000
Convento de Santo Domingo.	Para comprar alimentos.	1000
Colegio de Santo Domingo Porta Celi	Inversión en la propiedad y pago de deudas	4000
Universidad Real	Inversión en la construcción de la Universidad	2000
	TOTAL	39600*

Fuente. AGHN. Protocolos de Pedro Deza y Ulloa. * En este cuadro no se incluyen los dos *censos* de 4000 y 1000 pesos que solicitó el convento de Santo Domingo porque no se declaró el motivo por los cuales impuso los *censos*. Estos 5000 pesos y los 39600 nos dan el total del crédito solicitado por las instituciones presentado en el cuadro número 9.

Uno de los primeros intereses que tuvieron las órdenes mendicantes al llegar a la Nueva España fue el establecer y edificar sus conventos. En la ciudad de México la construcción de la iglesia y el convento de San Agustín se inició a partir de 1541. Gracias a los tributos y mano de obra que proporcionaban algunos pueblos de indios y a la ayuda de la corona, las obras concluyeron en 1587. Sin

⁵⁴ AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 531, exp. 42, 1691.

embargo, aquella espléndida iglesia y parte del convento quedaron destruidos a causa de un incendio acaecido en 1676. Este desastre obligó a los religiosos a salir a las calles a pedir limosna con el propósito de iniciar la reparación de la iglesia. La reconstrucción dio inicio a partir de 1677. La población novohispana quedó tan conmovida por la desgracia que un día después del incendio los religiosos lograron reunir 40,000 pesos.⁵⁵ También recurrieron al cobro de las rentas que se les debían como resultado de los *censos* instituidos a su favor y echaron mano de “*algunos otros medios*”. Como ya vimos, estas rentas sumaban anualmente alrededor de 14800 pesos en oro común, y una menor cantidad en pesos de oro de minas. Sin embargo, el reunir este dinero fue una tarea difícil, por lo que las autoridades del convento tuvieron que recurrir al crédito, afirmando que:

“...parar la obra es de perjuicio y desconsuelo... y aunque se han hecho nuevas diligencias para proseguirlas, no ha sido posible porque con ocasión del despacho de flota se ha atrasado la cobranza de algunos medios de que se pudiera valer dicho convento...”⁵⁶

Gracias al crédito solicitado, 16600 pesos, el convento de San Agustín pudo concluir las obras de construcción de la iglesia y de las partes dañadas del convento. El 12 de diciembre de 1692 la iglesia fue bendecida por el arzobispo de México, don Francisco de Aguiar y Seijas, con lo que los religiosos pudieron reanudar sus labores en el nuevo templo.⁵⁷

Un caso muy importante que nos revela la difícil situación económica y social que vivían los habitantes de la Nueva España es la solicitud de un préstamo

⁵⁵ Manuel Romero de Terreros, *La iglesia y el convento de San Agustín*, UNAM, Instituto de Investigaciones Estéticas, México, 1951, pp. 5-13.

⁵⁶ AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1257, fojas 84-86, 1679.

⁵⁷ Manuel Romero de Terreros, *La iglesia... op. cit.*, p. 13.

hecha por el prior del convento de Santo Domingo, a causa de la carestía de alimentos registrada a finales del siglo XVII.

La escasez de granos se originó desde el año de 1691, cuando las abundantes lluvias echaron a perder las cosechas. Los comerciantes practicaron el acaparamiento y los precios del trigo, maíz, cebada y de otros productos alimenticios básicos se incrementaron notablemente. Esto ocasionó que la población novohispana sufriera un periodo de terrible hambruna.⁵⁸

Las consecuencias más evidentes fueron el saqueo y la violencia que en que se vio envuelta una buena parte de la población novohispana. La agresividad colectiva se dirigió hacia los almacenes, los establecimientos donde se concentraban los granos y hacia decenas de tiendas de alimentos, pues la gente estaba hambrienta y resentida por la represión de que eran objeto por parte del gobierno virreinal. También fueron afectados algunos edificios públicos como el palacio virreinal y la sede del ayuntamiento.⁵⁹

Esta escasez crónica y los precios elevados, principalmente del maíz y del trigo, siguieron manifestándose en los próximos meses, ya que el 23 de abril de 1693, casi un año después del tumulto, el fraile don Juan del Castillo, maestro en sagrada teología y prior provincial de la provincia de Santiago de México, otorgó licencia para que el prior del convento de Santo Domingo de la ciudad de México tomara a censo o en depósito 4000 ó 6000 pesos señalando que:

⁵⁸ Antonio Rubial, *La plaza, el palacio... op cit*, pp. 64-67.

⁵⁹ Después del tumulto de 1692, en las escrituras de los *censos* prácticamente ya no aparece el “testimonio de cabildo”. La gran mayoría de los libros del archivo de cabildo “*se perdieron a causa de las llamas*” ocasionada por la rebelión. A partir de entonces los *censos* se otorgaban a las personas que juraran decir verdad sobre el número de *censos* que tenía impuesta la propiedad sobre la cual se pretendía imponer el *censo*.

“...la carestía de trigos con la que resultaba... la arroba de pan, a crecido precio y no hallarse dicho convento con dinero para comprar pan para el sustento de sus religiosos...”⁶⁰

Más adelante el fraile Francisco Márquez, procurador y vicario del convento dice:

“...como al presente se hallaba este convento por la carestía que se estaba experimentando en esta ciudad con algunas necesidades y ahogos... y habiendo oído y entendido todos los muy reverendos padres del consejo, respondieron unánimes y conformes que el dicho... prior buscara “*prestada*” o a *censo* la cantidad de dineros que fuese necesaria para remediar al presente dicha necesidad...”⁶¹

El prior solicitó 3000 pesos de una capellanía que servía el bachiller Francisco Guillén y 1000 pesos de otra capellanía que fundó Juan de Tejada. Para ello, deja como garantía varias propiedades urbanas e hipoteca el molino que los religiosos poseían en el pueblo de Tacubaya. Sin embargo, el bachiller Francisco Guillén inicia una serie de averiguaciones sobre las propiedades anteriores, retardando el momento de conceder el crédito. Como a los religiosos les urgía conseguir el dinero, el prior del convento lo acusa de “*dilación*” y ya no acepta los 3000 pesos referidos.

Hasta aquí hemos visto como el crédito eclesiástico a finales del siglo XVII, obtenido mediante el *censo* “*al quitar*”, benefició a personas de varios sectores productivos y sociales, así como a instituciones del clero regular. Con este análisis pudimos identificar a los grupos que estuvieron propensos a recurrir al crédito para afrontar distintos tipos de gastos. De estos últimos sobresalieron el pago de deudas y la inversión en la propiedad para su mejoramiento.

⁶⁰ AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1264, foja 197, 1693.

⁶¹ *Ibid.*, foja 198. Las cursivas son nuestras.

Muchos de los *censos* se impusieron con la garantía de que el censuario invirtiera parte del capital, o todo, en la reparación del inmueble que quedaba en garantía, buscando con ello la seguridad del dinero que se prestaba. A lo largo del tiempo, esto llevó a que la mayoría de los inmuebles urbanos estuvieran gravados con dos o más *censos*, cuyos *Principales* sobrepasaban en ocasiones el valor de la propiedad. En muchos casos esta situación desembocaba en el remate del inmueble, ya que el poseedor no podía pagar los réditos de los *censos*. Este proceso, conocido en la época como “*concurso de acreedores*”, ha sido abordado por la mayoría de los investigadores que han hecho referencia al crédito urbano.

Sin embargo, el crédito ayudó a que el espacio urbano se transformara considerablemente gracias a la inversión que hacían los propietarios en sus viviendas o negocios. La construcción de nuevas casas destinadas a viviendas, accesorias, tiendas y negocios en terrenos que hasta entonces “no producían ningún beneficio” daban a la ciudad una nueva fisonomía. A la vez proporcionaban bienestar y seguridad a varias familias que carecían de un lugar en donde habitar. Consecuentemente, el crédito ayudó al crecimiento y transformación del espacio urbano. A este interesante proceso haremos referencia en el siguiente capítulo.

4. CRÉDITO, PROPIEDAD Y ESPACIO URBANO

En el capítulo anterior estudiamos la manera en que el *censo* “*al redimir y quitar*”, o *censo* consignativo, fue utilizado por varios sectores sociales para obtener dinero a crédito, con el compromiso de pagar intereses. Sin embargo, este contrato también se usó para adquirir diversos tipos de propiedades y terrenos. En estos últimos se construían viviendas, o locales donde se realizaba algún negocio.

En esta parte analizaremos el impacto del crédito obtenido mediante *censos* en la obtención o mejoramiento de inmuebles en la ciudad de México. De igual manera veremos cómo, gracias a la inversión que se hacía en los inmuebles de la ciudad, el espacio urbano se transformaba paulatinamente.

Uno de los principales motivos al que hicieron alusión quienes solicitaron *censos*, fue la necesidad de invertir en la propiedad o propiedades que poseían. No obstante, cabe preguntarse ¿cuál fue el origen de aquellas propiedades que garantizaban los *censos* requeridos?

Para responder a la pregunta anterior consideremos dos posibilidades. Por una parte se encuentra el terreno, es decir, el “*solar*” en el que se construyeron inmuebles de distinta naturaleza. En este caso las personas declaraban que el inmueble lo habían “*construido desde sus cimientos*”. Por otro lado están las propiedades que ya contaban con edificaciones cuando el censuario las obtuvo.

El análisis de la documentación notarial nos permitió observar que los censuarios dispusieron de varias vías para convertirse en propietarios de un terreno o inmueble dentro de la ciudad de México. Véase el cuadro número 1.

**CUADRO 1. ORIGEN DE LA PROPIEDAD QUE GARANTIZABAN LOS CENSOS IMPUESTOS
ANTE EL NOTARIO PEDRO DEZA Y ULLOA. 1677-1693.**

<i>PROPIEDADES "CONSTRUIDAS DESDE SUS CIMENTOS".</i>		<i>SOLARES QUE YA CONTABAN CON EDIFICACIONES CUANDO EL CENSUARIO LAS ADQUIRIÓ</i>	
<i>ORIGEN DEL "SOLAR"</i>	<i>NÚMERO</i>	<i>ORIGEN DE LA PROPIEDAD</i>	<i>NÚMERO</i>
COMPRA	25	RECONOCIMIENTO DE <i>CENSO</i>	61
RECONOCIMIENTO DE <i>CENSO</i>	11	COMPRA	27
VENTA Y HERENCIA	1	HERENCIA	11
DONACIÓN	2	<i>DOTE</i>	3
		DONACIÓN Y HERENCIA	3
		RECONOCIMIENTO DE <i>CENSO</i>	
		Y PAGO AL CONTADO	3
		DONACIÓN	1
		RECONOCIMIENTO DE <i>CENSO</i>	
		Y HERENCIA	1
		SIN DATO	1
TOTAL	39	TOTAL	111

Fuente. AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa.

Antes de seguir adelante, es pertinente hacer algunas observaciones sobre las categorías que presentamos en este cuadro. Durante el periodo de estudio fue común que las propiedades y los terrenos se consiguieran a crédito. Sin embargo, algunos censuarios hicieron pagos en efectivo al realizar la compra.

Para diferenciar las ventas a crédito de aquéllas que se efectuaron mediante un pago en efectivo, aparece en el cuadro la categoría "*reconocimiento de censo*", que incluye aquellas operaciones en las cuales no existió una transferencia de dinero, sino que únicamente se reconocieron los *censos* que se hallaban impuestos sobre las propiedades adquiridas. Con la categoría de "*compra*" hacemos referencia a los contratos en los cuales el valor del terreno o de la propiedad se pagó al contado.

Puede apreciarse que los medios de que disponían los censuarios para adquirir propiedades o "*solares*" eran de distinta naturaleza. Además de los reconocimientos de *censos*, se podía adquirir un terreno o una construcción por medio de contratos de compra-venta que en algunos casos implicaban un pago en efectivo. En este caso el dinero pagado se "*exhibía*" al momento de realizarse tal contrato.

Los "*solares*" y propiedades podían obtenerse también mediante herencia. Fue común que los padres otorgaran a sus hijos tal beneficio, o que la esposa fuese favorecida de este modo por el marido.

Las mujeres también podían convertirse en propietarias como resultado de la "*dote*", que sus padres le otorgaban al momento de casarse.

Por último, diremos que una persona podía adquirir bienes raíces mediante "*donación*". En ocasiones ésta se efectuaba para agradecer favores o con el propósito de "*hacer bien y buena obra*" al prójimo.

El cuadro 1 muestra también que las propiedades y "*solares*" podían adquirirse a través de la combinación de dos modalidades distintas, es decir, por compra y herencia, donación y herencia, "*reconocimiento de censo*" y herencia, etcétera. Veamos algunos ejemplos.

Los "*tres pares de casas*" que censa el capellán y "*maestre escuela*" de la Iglesia Catedral de la ciudad de México, Ignacio Hoyos de Santillán, las construyó en "*unos solares*". Uno de estos terrenos lo obtuvo por herencia de su padre,

Gabriel de Hoyos y Santillán. Compró otro solar, que formaba parte de los bienes embargados a Cristóbal Valdés el 30 de abril de 1627.¹

He aquí otro ejemplo. El 12 de junio de 1608 el colegio de Santo Domingo Porta Celi compra “*unas casas*” a Francisco Herrera y Baltazar de Herrera, al precio de 28000 pesos. De esta cantidad el colegio reconoció a censo 19818 pesos y el resto, es decir, 8182 pesos los pagó al contado. Estas deudas aún estaban vigentes el 19 de enero de 1693 cuando el colegio pidió un préstamo a censo sobre la misma propiedad.²

Como veremos en el siguiente apartado, el “*reconocimiento de censo*” llegó a ser un efectivo recurso mediante el cual los habitantes de la ciudad adquirieron bienes inmuebles. A través de este procedimiento, que consistía en reconocer los censos que se hallaban impuestos sobre la propiedad, 55% de los censuarios adquirieron una construcción; y un 28% de ellos se convirtieron en dueños de un solar.

4.1 CRÉDITO Y PROPIEDAD

Desde épocas tempranas del periodo colonial novohispano el ser propietario de un bien raíz era fuente de prestigio social y económico. Por ello, un interés primordial de los primeros pobladores europeos de la Nueva España era el adquirir algún solar para edificar allí sus viviendas. Después de la conquista los terrenos fueron distribuidos principalmente entre las personas que participaron en

¹ AGHN, Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1260, fojas 250-259v, 1684.

² *Ibid.*, vol. 1262, fojas 9-22, 1693.

la empresa militar.³ Sin embargo, un buen número de recién llegados quedó fuera del reparto. Con el paso del tiempo aquella población carente de un lugar donde vivir fue aumentando. Ante esta situación, el crédito otorgado mediante *censos* o el arrendamiento de propiedades permitieron a estas personas establecerse en la ciudad de México.

Gracias al *censo* “*al redimir y quitar*” muchos habitantes de la ciudad de México pudieron adquirir una o varias propiedades, echando mano del crédito proporcionado por diversas personas e instituciones.⁴

Las ventas hechas a crédito estaban respaldadas por un contrato de compra-venta y, a la vez, por una escritura de *censo*. Con el primer contrato el comprador obtenía el “*dominio pleno*” del inmueble sin la necesidad de transferir dinero, es decir, que lograba el traspaso de la propiedad. Con el segundo, que también era considerado como un contrato de compra-venta mediante el cual se compraban y vendían derechos y obligaciones, el vendedor o censualista se favorecía con el cobro del gravamen y disfrutaba también de los demás derechos que se estipulaban en la escritura del *censo*, tales como el de “*comiso*” y el de “*tanto*”.

Otro medio que propició que varios habitantes de la ciudad de México obtuviesen propiedades fue el denominado “*reconocimiento de censos*”. Como se

³ Ana Rita Valero de García Lascurain, *Solares y conquistadores. Orígenes de la propiedad en la ciudad de México*, México, INAH, 1991, pp. 162-167.

⁴ Debemos destacar que una gran parte de los *censos* impuestos sobre propiedades urbanas llegaron a ser administrados por las autoridades de distintas instituciones eclesiásticas. Es por ello que estos organismos religiosos se convirtieron en importantes propietarios de bienes raíces en la ciudad de México. Esta idea se ve reforzada por la afirmación de María Dolores Morales, quien concluye que para el siglo XIX las instituciones eclesiásticas eran unas de las mayores propietarias de bienes raíces en la capital novohispana. Véase el artículo de esta autora titulado “Estructura urbana y distribución de la propiedad en la ciudad de México en 1813”, en *Historia Mexicana*, vol. 25, no. 99, 1976.

observa en el cuadro número 1, este mecanismo fue el más usado por nuestros censuarios para hacerse de un “solar” o de una construcción.⁵

Para entender cómo funcionaba el *reconocimiento de censos*, recordemos que el censo era un *derecho real* que recaía sobre la propiedad y no sobre la persona que la poseía, es decir, no se trataba de un derecho personal. Cuando un bien raíz estaba gravado con censos, las personas que lo ocupaban estaban obligadas a pagarlos. Sólo quedaban libres de tal obligación cuando “exhibían”, es decir, cuando pagaban el “principal” del censo, o si se presentaba el caso de que la propiedad sufriese una destrucción total.

Desde el siglo XVI los propietarios de bienes raíces empezaron a solicitar censos; y fue común que con el transcurrir del tiempo una sola propiedad tuviera más de un gravamen impuesto. El exceso de endeudamiento, así como los problemas económicos que padecían los propietarios, condujeron a que las propiedades se remataran constantemente mediante el famoso “concurso de acreedores”.

El “concurso de acreedores” iniciaba cuando el censualista hacía efectivo el derecho de “comiso”, debido a que el dueño de la propiedad había suspendido el pago de los réditos o porque no mantenía en buen estado el inmueble que respaldaba el censo.

Al rematarse una propiedad, los censualistas buscaban otra persona que comprara el inmueble, la cual debía *reconocer los censos impuestos* y pagar los

⁵ Otros mecanismos de crédito empleados para adquirir propiedades y terrenos durante los primeros años del periodo colonial son descritos en el trabajo de María del Pilar Martínez López-Cano, *El crédito a largo plazo*, *op cit*, pp. 148-152.

réditos correspondientes. De esta manera se realizaba una venta a crédito por una cantidad equivalente a la suma total de los *censos* que se hallaban impuestos sobre la propiedad.

Veamos un ejemplo que ilustra lo anteriormente expuesto. Tomás de Uribe poseía “*unas casas*” localizadas frente al convento de Nuestra Señora de la Concepción. Sobre esta propiedad impuso tres *censos*. El primero, por 500 pesos, lo solicitó el 20 de julio de 1667 a favor de la capellanía que fundó Leonor de Salazar. El segundo, por 1000 pesos, lo pidió el 27 de julio de 1684 al patrón de la capellanía que fundó Isabel de Medina. Finalmente, solicitó un tercer *censo*, por 2000 pesos, el 27 de noviembre de 1684 a favor de la capellanía que fundó Gonzalo de Silva.⁶

La suma de los *censos* impuestos sobre la propiedad de Tomás de Uribe da un total de 3500 pesos. Como el pago de los réditos se hacían cada cuatro meses, al primer capellán le correspondían 25 pesos al año (8.3 pesos cada cuatrimestre); el segundo recibía 50 pesos anuales (16.6 pesos cada cuatro meses); y el tercer capellán obtenía 100 pesos anuales (33.3 pesos cada cuatro meses). La suma de los réditos que debía pagar anualmente era de 175 pesos. Sin embargo, Uribe no cumplió con estos pagos, razón por la cual los acreedores le remataron la propiedad.

El 31 de noviembre de 1689 don Joseph de Miranda Villaisán, abogado de la real audiencia, compró las “casas” que habían pertenecido a Uribe, reconociendo los *censos* impuestos y comprometiéndose a pagar los réditos

⁶ AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1264, fojas 155-166, 1692.

correspondientes a cada capellán. Miranda Villaisán adquirió la propiedad por 3500 pesos, cantidad equivalente a la suma de los *censos* impuestos sobre el inmueble. Hay que destacar que en este caso no se efectuó ninguna transferencia de dinero al firmarse el contrato de compra-venta.

Debemos señalar que si la propiedad tenía varios *censos* impuestos y la suma de sus "*principales*" rebasaba el valor del bien raíz, las autoridades encargadas del remate otorgaban la propiedad al acreedor o acreedores que tuviesen a su favor el *censo* más antiguo. Por la aplicación de esta norma fue frecuente que los "*principales*" de *censos* impuestos después del primero se perdiesen.

Por otra parte, en la documentación no sólo aparece el reconocimiento de *censos* "*al redimir y quitar*", sino que se reconocen también algunos "*censos perpetuos*", impuestos desde el siglo XVI y a principios del XVII.

Doña Juana de Larrea compró unas casas con el cargo de 42 pesos a *censo* perpetuo, a favor del Hospital del Amor de Dios. Este *censo* fue reconocido por varias personas y las casas se traspasaron en distintas ocasiones, antes de llegar a manos de doña Juana de Larrea.⁷

A continuación describimos la secuencia de los reconocimientos del *censo perpetuo* que pesaba sobre la propiedad, hasta que llegó a manos de doña Juana de Larrea:

⁷ *Ibid.*, vol. 1259, fojas 341-359, 1683.

- El Hospital del Amor de Dios vendió a *censo* perpetuo "las casas" al ensamblador don Juan de Salcedo Espinosa el 23 de diciembre de 1586, ante el escribano Diego López de Herrera.
- El 23 de noviembre de 1590, ante el escribano Diego López de Herrera, las casas fueron traspasadas al clérigo presbítero Hernando Caballero.
- Juan Martínez reconoció el *censo* el 23 de noviembre de 1592, ante el escribano Diego López de Herrera.
- El 11 de enero de 1601 las casas pasaron a manos de Miguel Hernández Méndez, y la escritura de *reconocimiento de censo* fue realizada ante el notario Juan de Jerez.
- El 3 de octubre de 1609 el *censo* fue reconocido por Pedro de Salinas ante el notario Juan de Jerez.
- Juan Andrés Carrera reconoció el *censo* el 30 de octubre de 1630 ante el notario Andrés Moreno.
- Finalmente, el *censo* fue reconocido por el médico Joseph Pacheco. Al morir este último dejó las casas a sus herederos, a quienes les fueron rematadas. El 27 de septiembre de 1672 doña Juana de Larrea reconoció el *censo* ante el notario Gaspar de Rueda.

Veamos el ejemplo de una propiedad que tenía dos *censos* impuestos: uno redimible y otro perpetuo. Hacia 1680 el clérigo Carlos de la Vega poseía unas casas sobre las que se encontraba impuesto un *censo* redimible de 2000 pesos, y otro perpetuo de 20 pesos de oro común. Este último *censo* se registró en 1580, cuando el convento de Nuestra Señora de la Limpia Concepción vendió unas

casas a don Baltazar Rodríguez en 40 pesos de oro común. Tal *censo* perpetuo fue reconocido por varias personas, hasta que en 1650 las casas sobre las que estaba impuesto fueron divididas en dos partes. Una parte la reconoció el convento de Santa Ana de la orden de Carmelitas Descalzas, el cual redimió los 20 pesos de oro común que proporcionalmente le correspondían. Quienes ocuparon la otra parte de la casa siguieron reconociendo los otros 20 pesos, a favor del convento de la Concepción.⁸

A pesar de que se ha señalado ya que los *censos* perpetuos generalmente no se redimían, en ocasiones estos instrumentos de crédito sí fueron saldados, como lo muestra el caso anterior, o bien fueron reconocidos como *censos* consignativos.

En 1615 el Hospital del Amor de Dios vendió un “*solar*” a *censo* perpetuo a Francisco Suárez de Victoria, por 30 pesos de oro común de “*censo y tributo*” al año. En este “*solar*” se construyeron unas casas que distintas personas reconocieron a *censo*. En 1684 Juan Silvestre obtuvo el “*solar*” y las casas. La adquisición la efectuó mediante un reconocimiento de *censo* por 300 pesos. En esta cantidad se incluían los 30 pesos de oro común del *censo* perpetuo que mencionamos anteriormente.⁹

En varias escrituras el “*principal*” estaba garantizado por dos o más inmuebles. La gran mayoría de las propiedades acensuadas se localizaban dentro de la ciudad de México, sin embargo, también se dejaron en garantía bienes

⁸ *Ibid*, vol. 1258, fojas 242-254v, 1680.

⁹ *Ibid*, vol. 1261, fojas 187-187v, 1687.

rurales como haciendas, molinos de azúcar, "*casas extramuros de la ciudad de México*", ganados, solares, chinampas, etcétera.

Si bien es cierto que algunas escrituras de *censo* eran respaldadas con varias propiedades, en la mayoría de los casos se señalaba específicamente la propiedad o propiedades que "*quedaban afectas al principal del censo*." De esta manera, cuando se censaban dos o más propiedades, se señalaba con precisión tanto el sitio en el cual se ubicaba como valor de cada una de ellas.

Andrés de Bardiguel era dueño de 2 propiedades que tenía en la ciudad de México. Uno de los bienes inmuebles lo compró al Colegio de Nuestra Señora de Todos los Santos el 21 de septiembre de 1673, ante el notario Lorenzo de Mendoza. El inmueble tenía dos *censos*, uno de 2000 y el otro de 4000 pesos a favor de ciertas capellanías. La propiedad se componía de "*dos casas*" y se localizaba en "*la calle que va de la audiencia ordinaria y casas de cabildo para el colegio de las doncellas*". La segunda propiedad la heredó de su madre Inés Jiménez y se ubicaba en "*la calle que va de las dichas casas de cabildo y audiencia ordinaria hacia el Hospital del Espíritu Santo*". Estaba compuesta por una *casa principal*, una *accesoria con tienda y trastienda*, y tenía impuesto un *censo* de 2000 pesos a favor de una capellanía. En conjunto las dos propiedades tenían una carga de 8000 pesos. En 1683, Andrés de Bardiguel solicitó un *censo* de 6000 pesos y dejó en garantía ambas propiedades. Si consideramos esta última cantidad, entonces la carga que prevalecía sobre los inmuebles nos da un total de 14000 pesos por concepto de *censos*. El avalúo de ambas propiedades fue de 20375 pesos, razón por la cual su propietario no tuvo problema alguno al

solicitar el censo de 6000 pesos, puesto que las fincas eran “*valiosas y cuantiosas*”.¹⁰

Es verdad que la mayor parte de los censuarios garantizaban el crédito sólo con propiedades, pero también hubo casos en los que, además de los inmuebles, el contrato se garantizó recurriendo a “*fiadores*” e hipotecando “*principales*” de censos, casas, haciendas, “*otros bienes*”, e incluso cargos en el gobierno. En 46 escrituras el censo se garantizó de la siguiente manera:

CUADRO 2. GARANTÍAS QUE OFRECIERON ALGUNOS CENSUARIOS PARA RESPALDAR LOS CENSOS SOLICITADOS

FORMA EN QUE LOS CENSUARIOS GARANTIZARON EL CRÉDITO		
MEDIANTE LA HIPOTECA DE:		A TRAVÉS DE FIADORES:
CENSOS	4	EN 32 ESCRITURAS EL PRÉSTAMO SE GARANTIZÓ RECURRIENDO A FIADORES, Y DEJANDO COMO GARANTÍA LOS BIENES QUE LES PERTENCÍAN
“OTROS BIENES”	4	
CASAS	2	
DINERO	2	
CARGOS	1	
HACIENDAS	1	
TOTAL	14	32

Fuente. AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa.

A los fiadores se les exigía ser “*personas legallanas, abonadas y de conocido caudal*”. En general fueron dueños de negocios y de propiedades urbanas y rurales. Los fiadores se comprometían a supervisar el cumplimiento de las obligaciones que había adquirido el censuario en la escritura del censo. Cuando el dinero se había solicitado para invertirlo en la propiedad, los fiadores supervisaban el cumplimiento de lo que se denominaba “*fianza depositaria*”. Esto

¹⁰ *Ibid*, vol. 1259, fojas 456-475v, 1683.

significaba que si el censuario se comprometía a utilizar el crédito en la reparación de un inmueble y a realizar las obras en un tiempo determinado, el fiador vigilaba que tales condiciones se cumplieran plenamente. De no ser así, la obra inconclusa debía ser finalizada con recursos pertenecientes al censuario y al fiador, o bien se tenía que devolver el “*principal*” del *censo*.

Por otra parte, cuando se conseguía una propiedad por “*reconocimiento de censo*” o por cualquier otra vía, el nuevo dueño tenía el derecho de imponer otros *censos* sobre el inmueble. Recordemos que desde el siglo XVI se obligó a quienes solicitaban *censos* a declarar todos los gravámenes impuestos sobre sus bienes, entre los que, además de los *censos*, se cuentan hipotecas y depósitos.¹¹

Un juez del Cabildo del Ayuntamiento de la ciudad de México se encargaba de realizar las averiguaciones a que daba lugar la solicitud de un *censo*. Uno de los objetivos que tenía la investigación promovida por los acreedores era conocer el número y el monto de los *censos* impuestos hasta entonces sobre la propiedad, con la finalidad de conocer el valor del inmueble y determinar si éste era superior al monto de los *censos*.

La información obtenida por el juez se insertaba en la escritura y se denominaba “*testimonio de cabildo*”. El notario de cabildo buscaba en “*los libros de censos*” los gravámenes impuestos sobre la propiedad que se proponía como garantía del *censo*. Si la propiedad estaba gravada, se incorporaban en el informe el nombre del censuario y censalista, las características del inmueble, las sumas correspondientes al *principal* y los réditos que se pagaban por él. Si el inmueble no

¹¹ Novísima Recopilación de las Leyes de España, *op. cit.*, 1846, Libro X, Título XV, Ley II.

tenía *censos* impuestos, se anotaban datos de la propiedad y se incluían los del poseedor, haciéndose hincapié en que estaba libre de gravámenes.

Prácticamente el "*testimonio de cabildo*" se incluye en todas las escrituras de *censo* consultadas en el AGHN. Sin embargo, después del motín que se registró en 1692, durante el cual fue incendiado el Archivo del Ayuntamiento, las escrituras de *censos* ya no contienen todos los datos que tradicionalmente se asentaban, debido a que muchos *libros de censos e hipotecas* se destruyeron en aquel incidente. Los nuevos *censos* se otorgaron anteponiendo la amenaza de excomulgar a los censuarios que mintiesen respecto al número y valor de cada uno de los *censos* impuestos sobre sus propiedades.

Con la información proporcionada por el testimonio de cabildo nos damos cuenta de que algunos propietarios llegaron a endeudarse de manera considerable. En 48 ocasiones las propiedades tenían *censos* con un valor de 1000 a 3000 pesos. Sobre 23 propiedades estaban impuestos *censos* con un valor que se sitúa entre los 3001 y los 5000 pesos. Finalmente, mencionamos 20 inmuebles gravados con menos de 1000 pesos en *censos*.

**CUADRO 3. ENDEUDAMIENTO DE LAS PROPIEDADES GRAVADAS ANTE EL NORARIO
PEDRO DEZA Y ULLOA. 1677-1693.**

VALOR DE <i>CENSOS</i> IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD	NÚMERO DE PROPIEDADES ENDEUDADAS	PORCENTAJE
MENOS DE 1000 PESOS	20	13.33
DE 1000 A 3000 PESOS	48	32.00
DE 3001 A 5000 PESOS	23	15.33
DE 5001 A 7000 PESOS	7	4.66
DE 7001 A 9000 PESOS	5	3.33
MÁS DE 10000 PESOS	10	6.66
LIBRES DE <i>CENSOS</i>	37	24.66
TOTAL	150	99.97

Fuente. AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa.

De 150 escrituras de *censos* consultadas, en 133 casos, el 75.31%, las propiedades estaban gravadas con *censos*, mientras que sólo el 24.66% estaban libres de deudas al momento de formalizarse la escritura de *censo*. Una vez que las autoridades eclesiásticas autorizan la imposición del *censo* y se efectúa la escrituración correspondiente ante el notario Pedro Deza y Ulloa, el 100% de las propiedades, que comprenden los documentos que analizamos, se hallaron gravadas por lo menos con un *censo*.

El proceso que implicaba el “*reconocimiento de censos*” ocasionó que las propiedades estuvieran gravadas por largos periodos de tiempo. Parece ser que para los habitantes de la ciudad de México de aquella época resultaba más difícil pagar los “*principales*” de los *censos* impuestos, en comparación con las “*pequeñas*” cantidades que periódicamente se cubrían por concepto de réditos.

Del conjunto de escrituras consultadas sólo encontramos las fechas de *redención* de 22 *censos*. Todos ellos tuvieron una vigencia que se prolongó por más de 50 años. La primera redención de *censo* corresponde a los 250 pesos

impuestos por el comerciante Alonso Pardo sobre su propiedad en 1680. Para 1737 aquellas casas las poseía doña Juana de Castañeda, quien se encargó de redimir el "*principal*".

Seis de los veintidós *censos* se mantuvieron vigentes por más de 100 años. El *censo* que impuso el "*ayudante*" Lope de Mena en 1693, cuyo "*principal*" fue de 3000 pesos, se redimió hasta 1810. En 1692 doña Josepha Ruiz Cabal pidió 1400 pesos a *censo*. Tal *censo* permaneció vigente hasta 1855, es decir, constituyó un gravamen sobre la propiedad que se mantuvo durante 163 años. Finalmente, mencionaremos un *censo* que estuvo impuesto durante 183 años. Este *censo* lo solicitó doña María Teresa de Salcedo y Mariaca en 1693, por 4000 pesos. Es hasta el 1º de marzo de 1877 cuando se redime el "*principal*" de dicho *censo*.

A la luz de las escrituras notariales de los siglos XVIII y XIX, épocas en las que el *censo* ha sido desplazado por otros mecanismos crediticios, principalmente por el llamado "*depósito irregular*", puede observarse que el reconocimiento que se hacía de los *censos* y de los réditos atrasados se efectuaba mediante este "*depósito irregular*". Esto quiere decir que los *censos* impuestos en las propiedades se reconocían mediante la firma de tales contratos, pero manteniéndose las obligaciones establecidas en la escritura del *censo*.

En 1692 Tomás de la Cruz Espíndola impuso un *censo* de 3000 pesos sobre unas casas que compró diez años antes. Tal cantidad pertenecía a la *obra pía de Casar Huérfanas* fundada por don Andrés de Carvajal y Tapia. La propiedad se componía de unas "*casas altas y otras bajas de trato de tocinería*". El precio de la venta fue de 10000 pesos, de los cuales 3000 pagó al contado, y el resto lo reconoció a *censo*. Este inmueble fue ocupado por varias personas hasta

bien entrado el siglo XIX. En 1841 el "*principal del censo*" fue reconocido por la heredera de don Joaquín Garcilaso de la Vega, doña María Guadalupe Andrade. El reconocimiento lo realizó con un "*depósito irregular*" a cinco años, y mediante el cual doña María Guadalupe Andrade se comprometió a pagar réditos del 5% anual. En la escritura del "*depósito irregular*" también se establece que las cláusulas del *censo* original, es decir, el que instituyó Tomás de la Cruz en 1692, quedaban vigentes.¹²

Estas casas se vuelven a traspasar el 19 de abril de 1861. Mediante otro "*depósito irregular*", pasan a manos de don Manuel Soriano. De los 3000 pesos de la obra pía, 1200 los redime al momento de tomar posesión de la casa, en tanto que por los 1800 pesos restantes firmó el "*depósito irregular*". En este documento también se establece que las cláusulas del *censo* original mantenían su vigencia. Finalmente, el 15 de julio de 1862 don Manuel Soriano redime los 1800 pesos restantes de la obra pía. Con ello la escritura del *censo*, que se había reconocido mediante "*depósitos irregulares*", quedaba definitivamente cancelada.¹³

Podemos asegurar que en todas las escrituras de *censos* analizadas el valor de la propiedad siempre fue superior al monto que arrojaban los *censos* impuestos sobre ella. El avalúo de la mayor parte de los inmuebles se encontró entre los 3001 pesos y los 5000 pesos. Le seguían las propiedades que superaban los 10000 pesos. En 20 casos las propiedades valían entre 1000 y 3000 pesos. Véase el siguiente cuadro.

¹² AGHN. Protocolos. Agustín Vera y Sánchez, vol. 4886, fojas 78-79, 1841.

¹³ *Ibid.* Pedro Deza y Ulloa, vol. 1264, fojas 456-464, 1692.

**CUADRO 4. VALOR DE LAS PROPIEDADES GRAVADAS CON CENSOS ANTE EL NOTARIO
PEDRO DEZA Y ULLOA. 1677-1693.**

VALOR DE LAS PROPIEDADES ACENSUADAS	NÚMERO DE PROPIEDADES	PORCENTAJE
MENOS DE 1000 PESOS	14	9.33
DE 1000 A 3000 PESOS	20	13.33
DE 3001 A 5000 PESOS	48	32.00
DE 5001 A 7000 PESOS	12	8.00
DE 7001 A 9000 PESOS	17	11.33
MÁS DE 10000 PESOS	29	19.33
SIN DATO	10	6.66
TOTAL	150	99.97

Fuente. AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa.

Los bienes de mayor valor fueron los pertenecientes a algunas instituciones. El colegio de San Pablo garantizó el crédito de 6000 pesos con 6 *pares de casas* valuadas en 28225 pesos. "*Todos los bienes y rentas*" del convento de San Agustín arrojaron un valor de 251620 pesos. Los 10000 pesos que solicitó el Colegio Seminario de la Compañía de Jesús se garantizaron con el Colegio de San Ildefonso y con "*5 pares de casas*", ambos valuados en 67833 pesos.

Algunos particulares tenían casas de gran valor. Al relacionar el precio de la propiedad con la ocupación del propietario nos dimos cuenta de que los capitanes, la mayoría de los comerciantes, los hacendados y casi la mitad de los miembros de la iglesia tenían propiedades cuyo valor superaba los 5000 y los 10000 pesos. De los 16 *censos* solicitados por mujeres, en 3 casos la propiedad superaba los 5000 pesos y en cinco casos se rebasaban los 10000 pesos.

En suma, podemos decir que entre más alto era el valor de la propiedad existían más posibilidades de que los propietarios la cargaran con un mayor número de *censos*. Para el siglo XVIII, Gisela von Wobeser encuentra que "... la mayoría de las propiedades urbanas y rurales estaba cargada con deudas que sobrepasaban el 50 por ciento de su valor y llegaban hasta el 90%."¹⁴

4.2 BENEFICIOS OBTENIDOS POR LOS CENSUARIOS AL RECURIR AL *CENSO*

La mayoría de los censuarios poseían bienes raíces que destinaban al arrendamiento. Mediante la imposición de *censos* estas personas obtenían el dinero necesario para mantener sus inmuebles en buen estado, lo que a su vez les permitía conservar y aún incrementar las rentas percibidas.

En las escrituras de *censo* encontramos información como: yo (nombre de la persona) tengo y poseo "*dos pares de casas en...*", "*una posesión de casas localizadas en...*", "*unas casas que están en...*", etcétera.

Si hacemos alusión a la palabra "casas" como la entendemos en la actualidad, pensaríamos que los censuarios poseían al mismo tiempo distintas propiedades. Sin embargo, el término "casas", utilizado en la mayoría de las escrituras de *censo*, equivalía a una sola propiedad compuesta por varias "*viviendas*" y locales destinados al comercio. De esta manera, la palabra "casas" se utilizaba para referirse tanto a una propiedad en general como a cada uno de los cuartos, accesorias y "*aposentos*" que la componían.

¹⁴ Gisela von Wobeser, *El crédito eclesiástico... op. cit.*, p. 104.

Los espacios de las “casas” tenían distintos usos, además del habitacional. Si bien es cierto que prevalecía el arrendamiento de viviendas, también se acondicionaban algunas de sus partes para ser utilizadas como panaderías, tiendas de artículos diversos, talleres artesanales, obrajes, etcétera. Del mismo modo, fue común que una misma propiedad se distribuyera de tal forma que pudiesen combinarse distintos usos. Antonio Jiménez solicitó dos *censos*, uno en 1678 por 700 pesos y otro en 1670 por 2000. La propiedad sobre la que los impuso estaba localizada en el barrio de San Pablo y la utilizaba como vivienda personal y como curtiduría, oficio en el cual era maestro.¹⁵

El uso de un inmueble estaba relacionado con la actividad que desempeñaba su propietario. Así por ejemplo, en 1685 el mercader Salvador Gutiérrez solicitó un *censo* de 2000 pesos para dotar una capellanía a cuyo título pudiera ordenarse su hijo Salvador Gutiérrez.¹⁶ La propiedad que deja en garantía se localizaba en “*la calle que va de la aduana vieja a la puente que esta detrás del Hospital de Nuestra Señora de la Limpia Concepción*”. Medía 29 varas de fachada por 37 de fondo. Se componía de zaguán, patios, corredores, accesorias y casas *principales*. En la parte baja de esta propiedad había 14 cuartos que se utilizaban como almacén y bodegas de lana.¹⁷

Varios censuarios tenían más de una propiedad. En estos casos una de ellas la ocupaba su familia y las restantes se destinaban al arrendamiento. Sin embargo, en ocasiones el censuario y su familia debían compartir la propiedad con

¹⁵ AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1257, fojas 161-168v, 1678; y vol. 1263, fojas 87v-99v, 1690.

¹⁶ *Ibid.*, vol. 1260, fojas 126-136v, 1685.

¹⁷ AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 773, exp. 14. 1685.

otras personas. Una parte del inmueble, por lo regular las "*casas principales*", era empleada por el censuario y su familia como vivienda. Estas "*casas*" contaban con los servicios necesarios y eran las más grandes. El resto de la propiedad, en general compuesto por pequeños cuartos, accesorias y "*aposentos*", se destinaban al arrendamiento.

La documentación muestra el especial interés de los censuarios por sacar el mayor provecho tanto de los "*solares eriazos*" como de las construcciones. Gracias al dinero obtenido a crédito, y posteriormente al producto de los arrendamientos, se acondicionaban lugares usados como bodegas, corrales y cocheras para transformarlos en viviendas. Por si esto fuera poco, en ocasiones un cuarto era dividido en dos más pequeños para alojar a un mayor número de personas.

Cristóbal de Medinas Vargas, maestro mayor de arquitectura al que ya hemos hecho referencia, tenía "*unas casas*" localizadas "*en la calle que viene del convento de Nuestra Señora de Regina Celi, para la puente que llaman de San Gregorio*". La propiedad se componía de tres pares de casas y un corral "*eriazos*" con puertas a la calle, zaguán y corredor cubierto. En la esquina había una tienda de especiería.¹⁸ En 1683 Cristóbal de Medina solicita un censo de 2000 pesos sobre esta propiedad, argumentando que necesita el dinero para construir en el corral "*eriazos*" que estaba sin edificar.¹⁹ Hasta entonces este corral no producía ningún beneficio y sólo lo utilizaba para guardar las maderas utilizadas en las obras de construcción.

¹⁸ AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 605, exp. 46, 1682.

¹⁹ AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1259, fojas 111v-124v, 1683.

Cada uno de los inquilinos pagaba una renta mensual establecida en función del lugar donde se encontraba la vivienda, su estado físico y el tipo de material con que estaba construida. Para determinar la renta era importante considerar si la vivienda contaba con acceso a la calle, si tenía balcón, etcétera.

El dinero que obtenían los censuarios por concepto de arrendamiento les permitía sufragar gastos personales y, a la vez, cubrir los réditos de los *censos*. Cuando hacían reparos y “*aderezos*” en la propiedad también pagaban el material y los salarios de oficiales y peones. Veamos algunos ejemplos en los cuales el producto de los alquileres era superior a los réditos que se pagaban por *censos*.

En 1682 el clérigo Diego Picazo de Peñaloza solicitó un *censo* de 2000 pesos. Las “casas” sobre las que solicita el crédito estaban libres de *censo* y se localizaban en la placeta de San Gregorio. Esta propiedad se componía de distintas *casas bajas y altas*, así como de un buen número de “*casillas accesorias*”. La suma de sus arrendamientos alcanzó los 432 pesos anuales. Por los 2000 pesos solicitados el clérigo tenía que pagar cada año 100 pesos en réditos, cantidad inferior a la que recibía por concepto de alquileres.²⁰

Un caso sumamente interesante es el del presbítero don Diego Gil Guerrero. En su testamento se asienta que fue propietario de varios inmuebles en la ciudad de México. Uno estaba localizado en la calle que comúnmente llamaban “*del reloj*”, otro más se ubicaba en la calle “*de la acequia real*” y finalmente poseía “*otras casas*” localizadas en “*la Puente de la Merced*”.²¹ Si sumamos los “*cuartos*”, *accesorias*, *casas principales*, “*aposentos*”, “*salas*”, “*casillas*” y tiendas que en

²⁰ *Ibid.*, vol. 1258, fojas 322-341, 1682.

²¹ AGN. *Bienes Nacionales*, leg. 212, exp. 4, fojas 10-19.

conjunto tenían estos tres inmuebles, podremos observar que el presbítero Diego Gil Guerrero llegó a obtener arrendamientos de un total de 119 inquilinos. En 1695 el bachiller Luis Gil Guerrero, su albacea, entregó la cuenta de los arrendamientos que se hacían de estas propiedades. Cobró 5865 pesos y 4 tomines, y los inquilinos le quedaron a deber 880 pesos y 4 tomines.

Enseguida observemos los componentes de la propiedad que Diego Gil Guerrero tuvo cerca de *la puente de nuestra Señora de la Merced*, sobre la que impuso un *censo* escriturado ante el notario Pedro Deza y Ulloa. Se consideran también el total de *censos* impuestos sobre el inmueble, las cantidades que los albaceas de Gil Guerrero pagaban en réditos y lo que percibían por alquileres.

En 1681 don Diego Gil Guerrero solicitó un *censo* de 2000 pesos sobre una posesión de casas localizadas *en la calle que va de la Celada e iglesia del convento de Nuestra Señora de la Merced, para el barrio que llaman del Hornillo*. La propiedad la heredó de sus padres y tenía un *censo* impuesto de 4000 pesos (3000 pertenecían al colegio de San Ildefonso de la compañía de Jesús y 1000 pesos a la capellanía que instituyó María Gil Guerrero). Con mil pesos que aportó de sus bienes y los 2000 pesos que solicitó a crédito, pagó los 3000 correspondientes al colegio de San Ildefonso. De esta manera, sobre la propiedad quedaban impuestos 3000 pesos a *censo*

Los administradores de la propiedad que había pertenecido a Diego Gil Guerrero arrendaban el inmueble a distintas personas y ganaban un total de 537 pesos al año, de los cuales pagaban, por concepto de *censos*, 150 pesos en réditos.

**CUADRO 5. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN LA PROPIEDAD QUE PERTENECIÓ AL
PRESBITERO DON DIEGO GIL GUERRERO**

TIPO DE VIVIENDA	UBICACIÓN DENTRO DE LA PROPIEDAD	RENTA ANUAL EN PESOS	OBSERVACIONES
4 Casas <i>Principales</i>	Parte alta	120	Cuartos muy arruinados.
2 casas	Parte alta	180	Los 180 son por las 2 casas.
7 Aposentos	Parte baja, en el patio	c/u 12	El primer aposento lo ocupaba doña Ana de Ramírez por orden del Arzobispo y no pagaba alquiler.
Una sala	Sobre la calle	18	Los 108 pesos corresponden a la renta de las 3 casillas.
3 "casillas"	Sobre la calle	108	
1 tienda	En la esquina	45	
Total		537	

Fuente: AGNM. *Bienes Nacionales*, leg. 311, exp. 31.

Muchos otros presbíteros dejaron, al momento de morir, distintas propiedades dentro de la ciudad de México. Joseph Sáenz solicitó en 1682 un censo de 4000 pesos sobre unas casas localizadas en la calle de la Profesa.²² Aparte de esta propiedad poseía otras más en "la Alcaicería de la ciudad, en la rinconada que llaman la olla". Tenía además otro inmueble "en la calle que va de la de San Francisco a la de Tacuba, frontero de la rinconada que llaman de la cazuela".²³

Otras personas que se beneficiaron con la solicitud de censos fueron aquéllas que en alguna parte de su propiedad desarrollaban algún negocio, entre los que podemos mencionar tocinerías, talleres artesanales, panaderías y obrajes.

Para los dueños de tales negocios era indispensable conservar en buen estado sus establecimientos, ya que eran utilizados con fines productivos. No

²² AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1259, fojas 225v-237v, 1682.

²³ AGNM. *Bienes Nacionales*, leg. 987, exp. 7. 1701.

podríamos imaginar a un panadero sin harina para fabricar su pan, a un carpintero sin madera para realizar sus muebles, o a un obrajero sin trabajadores que manejen los telares. Para todos ellos el contar con un lugar adecuado para llevar a cabo sus actividades resultaba particularmente importante.

Roque Franco y su esposa, doña María de Vivero, tenían una propiedad compuesta de una casa *principal* usada como panadería, una casa accesoria, una sala y una recámara. En 1692 solicitan un *censo* de 2000 pesos, argumentando que necesitaban cierta cantidad de dinero para el avío de su panadería.²⁴ Además, se comprometen a pagar 1000 pesos que tenían impuestos a *censo* a favor del Santo Oficio de la Inquisición.

La adquisición, construcción, mejoramiento, remodelación y ampliación de una propiedad utilizada como unidad productiva fueron algunos de los motivos por los cuales muchos novohispanos recurrieron al *censo*.

En el cuadro número 6 aparecen algunos censuarios que solicitaron dinero para invertirlo en una propiedad que empleaban con fines productivos. Los ocho personajes justificaron su solicitud subrayando la necesidad de efectuar inversiones en inmuebles en los que desarrollaban algún tipo de negocio. Tres de ellos tenían un obraje, otros tres se dedicaban al oficio de curtidor y dos más utilizaban la propiedad como tocinería.

²⁴ *Ibid.*, leg. 531, exp. 7. 1692

CUADRO 6. CENSUARIOS QUE INVIRTIERON EL CRÉDITO SOLICITADO EN PROPIEDADES USADAS CON FINES PRODUCTIVOS

USO DE LA PROPIEDAD	CENSUARIO	TOTAL DEL <i>PRINCIPAL</i> SOLICITADO
Obraje	Francisco Alonso de Orduña y Castilla	6000
	Martín de Sumaya	2000
	Diego de Peredo	2000
Curtiduría	Pedro de Tabora	2800
	Carlos Beltrán	500
	Antonio Jiménez	2700
Tocinería	Hernando López Xardón	3000
	Tomás de la Cruz Espíndola	3000

Fuente: AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa.

En este cuadro sólo incluimos a las personas de las que tenemos la información suficiente para asegurar que eran propietarios del inmueble que dejaron como garantía del *censo*. Ellos se encargaban de administrar y supervisar el negocio y tenían bajo su cargo a un conjunto de trabajadores que desempeñaban las más diversas tareas. No dudamos que muchos de nuestros artesanos tuviesen talleres dentro de la propiedad que gravaban. Sin embargo, no contamos con los datos suficientes para saber si ellos mismos los trabajaban o sólo arrendaban los locales para disfrutar de sus alquileres, pudiendo desempeñar otras actividades. También es posible que el taller o el obraje se encontrase en una propiedad distinta a la señalada en la escritura de *censo*.

La propiedad en la que tenía su obraje Martín de Sumaya la obtuvo el 24 de marzo de 1689, mediante un *reconocimiento de censo* de 800 pesos por parte del convento de Regina Celi de la ciudad de México. Se localizaba “*en la calle que va de la Ermita de Monserrate a el Salto del Agua*”. Cuando de Sumaya obtuvo esta

propiedad las “casas” estaban viejas y arruinadas, por lo que se vio en la necesidad de reedificarlas inmediatamente después de que fueron adquiridas. La construcción la realizó de cal y canto y, según Juan Montero, maestro de arquitectura, se encontraba en un *solar* que medía 14 varas de frente (de oriente a poniente) y 23 de fondo (de norte a sur). La construcción se componía de:

“...la puerta principal de su entrada de cantería, que es con patio grande, cuyos bajos ocupan dos corredores, grandes de planchas y zapatas de cedro, donde se hallan los telares de paños, y a un lado las escaleras que dan subida y desembarcan, en dos corredores grandes y da entrada a una sala principal, y otras dos piezas, cuyos techos son de cuartones y los altos de vigas, y todas sus paredes maestras y divisorias de cal y canto, fábrica nueva, que se hizo el año pasado, y a su linde tiene otra casa accesoria de fábrica antigua, donde se reconocieron encerrados materiales que dijo ser para fabricarlo de nuevo, cuya frente tiene once varas en el mismo fondo de la fábrica que son veintitrés varas...”²⁵

Con la finalidad de continuar con la ampliación y construcción de su obraje, el maestro tejedor de paños, Martín de Sumaya, pidió en 1690 2000 pesos. Para entonces la propiedad y el resto de sus pertenencias fueron valuadas en 3260 pesos.²⁶ Además, compró unas “casas” a Jacinto Díaz Campuzano y Antonio Díaz de Campuzano, padre e hijo, el 16 de marzo de 1691. Un año y tres meses más tarde, el 28 de julio de 1692, compró “*un pedazo de tierra*” a Francisco Ramos y Francisca Teresa, su mujer, indios naturales de la ciudad de México.

Para acabar de acondicionar y perfeccionar toda la propiedad, de Sumaya, vuelve a recurrir al crédito en 1693. Esta vez solicita a *censo* 1000 pesos sobre todos los bienes que había anexado a la propiedad original, la cual compró al

²⁵ AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 531, exp. 29.

²⁶ AGHN, Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1263, fojas 130-144, 1690.

convento de Regina Celi en 1689. Para entonces el valor de la propiedad se había incrementado a 14600 pesos.²⁷

En suma, observamos que el *censo* sirvió también para crear valor. Un buen número de los *censos* que solicitaron los deudores fueron para invertir el dinero en las propiedades y así poderlas reparar. Con ello elevaron su valía e incrementaron, en la misma proporción, el alquiler en aquellos inmuebles que destinaban al arrendamiento. De esta manera, resultaba más fácil pagar los *censos* solicitados y, al mismo tiempo, mantener en buen estado físico las construcciones.

Similar fue el proceso que siguieron los censuarios que usaban la propiedad como infraestructura de producción. Gracias a los *censos* pudieron adquirir los inmuebles necesarios y acondicionarlos como talleres artesanales obrajes, tiendas, panaderías etcétera. El crédito les permitió también equiparlos, acondicionarlos, mejorarlos y ampliarlos, mediante la compra de otros terrenos y construcciones.

A partir de los ejemplos expuestos anteriormente, podemos observar que a corto plazo el censuario obtuvo ganancias como producto de la inversión en *censos*. En contraste, a largo plazo el decomiso y remate de las propiedades resultaron inevitables, pues los problemas económicos que enfrentaban los novohispanos los orillaban a suspender el pago de intereses. Con el paso del tiempo las propiedades se deterioraban y, consecuentemente, decrecía su valor. Los propietarios enfrentaban serias dificultades para imponer más *censos*, debido

²⁷ *Ibid.*, vol. 1264, fojas 282-290, 1693.

a que el endeudamiento de la propiedad era ya muy elevado y su calidad como finca “valiosa, cuantiosa y suficiente” había disminuido de manera notable.

4.3 CRÉDITO Y ESPACIO URBANO

Recordemos que un requisito exigido por los acreedores para otorgar el crédito era que la propiedad fuese “*suficiente, valiosa y cuantiosa*”. La manera de saber si un inmueble cumplía con tales condiciones era determinando si su valor era superior a la suma de los *principales* de los *censos* impuestos sobre él. Sin embargo, también era preciso conocer el tipo y la calidad de los materiales empleados en la construcción de las casas. Pero ¿por qué los censualistas se preocupaban tanto por conocer el material con el cual estaba construida la propiedad que el censuario dejaba en garantía?

Determinar la calidad del material con que estaba construida la propiedad era fundamental para los acreedores, pues buscaban siempre la mayor seguridad del capital invertido a *censo*. Esta preocupación se manifiesta constantemente en varios documentos notariales del siglo XVII.

Como se sabe la ciudad de México se construyó sobre un terreno lacustre, lo que ocasionó que desde la época prehispánica y durante la mayor parte del periodo colonial sufriera de desastres naturales. A lo largo del siglo XVII se presentaron graves inundaciones: en los años de 1604, 1607, 1629, 1647 y 1691.²⁸

²⁸ Francisco De la Maza, La ciudad de México en el siglo XVII, FCE, SEP, México, 1985, p. 26.

Los acreedores que consideramos en el análisis conocían la amarga experiencia de algunos de sus antecesores, quienes habían perdido su capital a causa de las referidas inundaciones. Los documentos hablan de la "*gran inundación*", refiriéndose sin duda a la de 1629. Este siniestro fue el que duró más tiempo y causó mayores estragos a la población novohispana. Entre ellos podemos mencionar la destrucción de propiedades, principalmente aquéllas construidas de adobe.

Las construcciones de adobe siempre fueron de menor valor. Los acreedores mostraban recelo en otorgar *censos* sobre propiedades construidas con dicho material, pues aún sentían el temor de que nuevos desastres naturales perjudicasen su patrimonio. Recordemos que cuando una propiedad gravada a *censo* resultaba totalmente destruida el dinero invertido sobre el inmueble, es decir, el "*principal*" se perdía irremediabilmente.

Con ayuda del crédito otorgado mediante la imposición de *censos* las propiedades hechas de adobe pronto eran reedificadas con *piedra, cal y canto*, debido a que estos materiales eran más resistentes. Así, en corto plazo los deudores se convertían en propietarios de mejores inmuebles y podían acceder con mayor facilidad al crédito, ya que aseguraban la "*permanencia del principal*".

Según nuestra documentación, las propiedades construidas de adobe no desaparecieron. Sin embargo, sí disminuyeron de manera considerable. En los documentos consultados se mencionan algunas construcciones cuyas paredes seguían siendo de adobe, pero que incorporaban también otros materiales más resistentes con lo que se buscaba prolongar su permanencia. Con el dinero obtenido mediante la imposición de *censos* los propietarios estaban en

condiciones de invertir en la mejora de sus inmuebles, utilizando materiales menos vulnerables ante los embates de la naturaleza.

En 1691 Antonio Xardón, rector del Colegio Seminario de la Compañía de Jesús, solicitó un censo de 10000 pesos para reparar unas casas que estaban a un costado del colegio. Las casas estaban labradas en un “sitio” que medía de oriente a poniente 39 varas por 49 de fondo.

Con el dinero solicitado, las autoridades del colegio pretendían reconstruir totalmente de cal y canto 5 casas accesorias al colegio. En estas casas se hallaban:

“...seis aposentos cuyas paredes son de cal y canto y los techos unos de vigas y otros de cuartones y **las paredes interiores de adobe que es lo que se trata de fabricar de nuevo**, cogiendo los altos para dicho colegio...”²⁹

El dinero también se empleó para reconstruir aquellas edificaciones que habían sido seriamente afectadas por las aguas, recuperándose así el aspecto de la ciudad que tanto alabaron los cronistas y viajeros de la época.

Al describir la ciudad de México en 1678, Leonel Waffer destacaba:

La hermosura de las casas es incomparable, sea que se considere su extensión, materia, figura y comodidad. Las más altas no tienen más que tres pisos. Todas las tapias están incrustadas por fuera de guijarros pequeños de varios colores, cortados, unos en corazón y otros en soles, estrellas, ruedas, flores de todas especies y otras figuras, cuya variedad forma un agradable espectáculo. Las puertas son muy anchas y altas. Casi todas las ventanas tienen balcones de hierro, cuya mayor parte ocupan toda la fachada del edificio.³⁰

Debido a la inversión que hacían los censuarios en sus propiedades el espacio urbano estaba en constante transformación. En aquellos “solares eriazos”

²⁹ AGNM, *Bienes Nacionales*, leg. 531, exp. 42. El subrayado es nuestro.

³⁰ Artemio del Valle Arizpe, Historia de la ciudad de México según los relatos de sus cronistas, DDF, México, Colección del Distrito Federal, 1988, p. 189.

que no producían beneficio alguno pronto aparecían construcciones destinadas al uso habitacional o comercial.

Si relacionamos esta transformación con algunas de las descripciones de los viajeros de aquellos tiempos, nos daremos cuenta que muchas de sus aseveraciones respecto al estado físico de la ciudad de México nos condicionarán, tarde o temprano, a valorar la significación del crédito en la transformación de la imagen de la ciudad. Veamos el siguiente ejemplo.

Fray Agustín de Betancourt afirmaba en 1695 que:

“... Hay mesones y hospitales (hospederías) para caballeros y plebeyos; bodegones donde comen, garitas en las plazas, donde hay quien bata chocolate, y cocineras que venden sus guisados...si el año de 1607 se apreció (el valor de la ciudad) en 20 millones y el año de 1637 en 50 millones, después acá [1695] habrá crecido en valor **en que se han labrado más de 20 suntuosos templos y millares de edificios, que apenas hay calle donde no se labren o aderecen casas...**³¹

La afirmación de Betancourt, que pudiera parecer exagerada por la cantidad de nuevas edificaciones que menciona, muestra la intensidad con que se construía en la ciudad de México. A partir del análisis de nuestras fuentes, podemos afirmar que una buen número de aquellas obras se realizaba gracias al crédito proporcionado a través de los *censos*.

Estas modificaciones del espacio se daban en dos niveles. Por una parte, tenemos aquéllas de carácter externo, es decir, las que cualquier habitante podía contemplar al transitar por las calles de la ciudad. Por otro lado, tenemos aquellos cambios internos que incidían en la organización y distribución de la propiedad, y aún en sus elementos estructurales.

³¹ *Ibid*, pp. 14-15. El subrayado es nuestro.

La imagen de la ciudad cambiaba radicalmente como resultado de los terribles daños ocasionados por las inundaciones. En esas etapas adversas la necesidad de recurrir al crédito se intensificaba notablemente. Los alcances de la devastación podían medirse cuantificando el número de "*solares*" que aparecían en donde hasta antes del desbordamiento de las aguas se encontraban diversas construcciones. El crédito fue utilizado para reedificar allí donde no había quedado prácticamente nada.

En 1638 el convento de San Jerónimo vendió un solar en cual se encontraban "*unas casas*" hasta antes de la inundación de 1629. Este solar fue adquirido por don Antonio López con el cargo de un *censo* redimible de 800 pesos de "*principal*". Antonio López construyó en este terreno unas casas que posteriormente traspasó a Juan Crespo de Aldana y a Antonia Castañón, padres de doña Catalina Crespo, a quien le fueron heredadas. En 1684 Juan de Espina Castellanos, esposo de Catalina Crespo, solicita un *censo* de 2000 pesos de "*principal*" sobre dichas "*casas*". Se compromete a gastar la cantidad de 500 pesos en los "*reparos que necesitaban hacerse en ellas...*"³²

A lo largo del siglo XVII, buena parte de los *solares* dispersos en las calles de la ciudad de México no producían ningún beneficio para sus propietarios. Los protocolos notariales, los contratos de compra-venta y las solicitudes de *censos*, muestran que muchos *solares* estaban en desuso, otros más eran utilizados como cocheras, corrales o simplemente estaban abandonados a falta de recursos económicos para invertir en ellos. Para darles utilidad, los propietarios los

³² AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1260, fojas 260-275, 1684.

otorgaron a *censo* a varios habitantes de la Nueva España. En la construcción y reconstrucción efectuadas en esos terrenos el crédito jugó igualmente un papel fundamental. Veamos el siguiente ejemplo:

El 8 de enero de 1685 el alférez y oficial mayor de la factoría de la Real Hacienda y caja de la ciudad de México, don Juan de la Serna, compró un “*solar*” de 45 varas de ancho por 47 de fondo al convento de Santo Domingo, por 200 pesos que quedaron a *censo* sobre él. En este lugar edificó “*desde sus cimientos*” “*unas casas*” con las siguientes características:

“... en la una frente, que es la que mira al norte una tienda de esquina, y otras cuatro casas grandes, cada una con zaguán, patio, sala, recámara, cocina, caballeriza, corral y otro aposento, en esta conformidad son las cuatro cada una con su reja volada a la calle, y la otra grande zaguán patio grande y en él dos corredores uno en frente de otro en el uno de ellos una pesebrera larga, y encima un pajar. Y el otro corredor que tapa para dar entrada a dos salas muy buenas, que es la vivienda que tiene casa muy capaz para arrieros, y en la dicha frente que mira al oriente se hallan otras tres casas más pequeñas que cada una se compone de sólo recámara, y un tránsito que da entrada al corral, en esta conformidad son las otras dos cuyos patios y corral de todas están empedrados, y asimismo los suelos de las viviendas de todas las casas entablados de nuevo unos con vigas y otros con cuarterones cuya fábrica es toda de cal y canto **sus paredes sin tener adobe ninguno** y asimismo sus techos y maderas nuevas, enladrilladas todas sus azoteas, todas las puertas de la calle de cedro y las de adentro de *aiacaguite*, y los pies derechos y cercamientos de cantería, **fábrica segura y permanente**, la cual ha poco que se acabó y que con mucho tiempo no necesita de reparo ninguno...”³³

Para realizar esta edificación y hacer frente a otras necesidades, Juan de la Serna tuvo que recurrir varias veces al crédito. En 1686 pidió 1000 pesos al convento de la Merced de la ciudad de Antequera; y en 1687 solicitó a doña Mariana de Reinoso, viuda de don Diego Baeza, 2000 pesos. Finalmente, en 1691 solicitó 2000 pesos de la capellanía que fundó el capitán Juan de Cerecedo, caballero de la orden de Santiago. Gracias al crédito varias personas como Juan

³³ AGNM. *Bienes Nacionales*, leg. 531, exp. 36. El subrayado es nuestro.

de la Serna, pudieron adquirir, primero, el terreno en donde construir y posteriormente obtener el financiamiento necesario para iniciar la construcción, ampliación y perfeccionamiento del inmueble.

La transformación del espacio urbano en sus distintas manifestaciones no podría comprenderse sin analizar el crédito al que accedían los diversos sectores la sociedad novohispana. Tanto una persona de bajo nivel económico como otra de muy altos ingresos podían obtener dinero para construir o reparar bienes raíces.

El comerciante Joseph Gómez, dueño de un "*cajón de listones*", solicitó un censo de 319 pesos dejando en garantía un "*solar*" y "*unas casas*" valuadas en 490 pesos, localizadas en el "*Barrio de la Santísima Trinidad*" y cuyas características son las siguientes: se trataba de una casa baja que se compone de una sala y una recámara; *las paredes son de adobe*, con cimientos y "*rafas*" de piedra; los techos son de "*cuartones*" nuevos y de "*tablazón*"; tiene 3 pares de puertas de madera. Todo ello estaba construido en un "*solar*" que de oriente a poniente medía 28 varas, y de norte a sur 14.³⁴ Don Joseph Gómez justificó su petición señalando la necesidad de hacer reparos y mejoras en sus casas, entre los cuales estaba sustituir el adobe de las paredes para introducir materiales de mayor calidad. A lo largo de este trabajo hemos expuesto ejemplos de personas de alta posición socioeconómica que recurrieron al crédito con un fin similar.

Veamos en seguida cómo una propiedad se transformaba radicalmente en su estructura, organización y aspecto exterior gracias al crédito.

³⁴ *Ibid.*, leg., 531, exp. 6, 1691.

Juan de Rivera, impresor y mercader de libros tenía “*unas casas*” localizadas en “*la calle que va de los mesones al tianguis de San Juan*”. Esta propiedad se componía de una tienda, una casa accesoria, dos “*solares*” y seis aposentos con su patio. Este inmueble lo dejó en garantía al solicitar un censo de 3000 pesos. Se comprometió a invertir la cantidad en diversas obras de mejoramiento y ampliación de la misma. Cristóbal de Medina Vargas, maestro mayor de arquitectura realizó la obra siguiente:

En la tienda localizada en la esquina de las “*casas*” el suelo fue envigado con vigas aún útiles que se quitaron de los techos; para darle un mejor aspecto, toda la tienda fue *blanqueada y encalada*; se recalzaron las paredes; se renovó el techo con cuartones labrados y entablados; se enladrilló la azotea; se construyeron un tapanco y una escalera para subir a él.

En otra parte de la propiedad, conocida como la “*casa del coetero*” se efectuaron también importantes cambios: se envigaron las 3 piezas con cuartones; se enladrilló y entabló nuevamente; se reconstruyeron tapancos y escaleras; todas las paredes, por dentro y por fuera, fueron recalzadas; se pusieron puertas y ventanas con maderas hechas en Xochimilco; la madera vieja fue aprovechada para entablar los suelos bajos; en las tres piezas las maderas fueron blanqueadas.

En la casa que da a la calle real las puertas fueron levantadas una vara más; y los dos cuartos bajos y el alto fueron techados de nuevo.

En una casita accesoria se entabló el suelo bajo con madera aprovechable que se había quitado de otras recámaras; se levantaron las ventanas y puertas una vara; se levantaron también las puertas que dan al patio; se rompió la puerta

de la sala para acceder a una parte del corredor y se construyó una escalerilla; y se edificó una cocinita cuyas paredes fueron recalzadas.

Se edificaron dos casillas nuevas con salita a la calle, recámara, aposento, caballeriza, corral y un corredorcito “...para que el agua no se entre dentro de dichas salas...”³⁵

Se construyeron además dos casitas con una salita que daba a la calle, puertas y ventanas, recámara, cocina, caballeriza y corralito.

Las cuatro casas “*construidas desde sus cimientos*” contaron con fachadas de cal y canto, buenos cimientos, techo con cuartones labrados, entablados y enladrillados y canales de cantería que daban a la calle; sus puertas, maderas y entablados se hicieron de *ixtapalucas*.

Se construyeron seis nuevos aposentos con características similares a las de las “casas”.

Con todos estos “*reparos y mejoras*” se esperaba desde luego obtener un mejor ingreso por rentas:

“...en el sitio restante queda hueco para seis aposentos que se han de fabricar que a lo menos ganarán a doce reales y las casitas de la calle real a cinco pesos del frente del portal y la que esta destechada tres pesos y la accesoria de abajo doce reales y la tienda de esquina cuatro pesos la que se sigue de el “coetero” otros cuatro pesos y las dos nuevas que se han de fabricar en la plazuela a cuatro pesos que todo ello habiendo moderado sus rentas tendrán todas dichas casas cada año cuatrocientos y setenta y cuatro pesos muy seguros...”³⁶

³⁵ *Ibid.*, leg. 605, exp. 44, 1682. El subrayado es nuestro.

³⁶ *Ibid.*

El propietario realiza una cuantiosa inversión debido a que está plenamente seguro de que los distintos componentes de la casa podrán rentarse con facilidad debido a que:

“...luego que se hagan se han de alquilar por estarse cayendo todas las [casas] de aquellos alrededores y por tal y se han de ir a lo nuevo...”³⁷

La detallada descripción que nos proporciona Cristóbal de Medina Vargas nos permite apreciar los significativos cambios que registraba la imagen de un bien inmueble, como resultado de la inversión que se efectuaba del dinero obtenido mediante un *censo*. Se levantaban nuevas paredes, se dividían aposentos, se construían nuevos corredores, se levantaban escaleras, se reforzaban los cimientos o se embellecía la fachada. Entre los criterios que permitían definir el valor de una propiedad se encuentran la calidad de los materiales utilizados en su construcción y, algo muy importante, la parte de la ciudad en que se ubicaba. De lo expuesto por Medina Vargas podemos apreciar también que quienes solicitaban dinero a través del *censo* sabían perfectamente que la inversión podía recuperarse con el cobro de rentas mayores, que se fijaban en función de la calidad de las viviendas o los locales de uso comercial.

Un ejemplo similar al anterior lo encontramos en la descripción de la propiedad sobre la que el bachiller don Carlos de la Vega impone un *censo* de 2000 pesos. El solar y la propiedad antes de ser remodelada valían 2950 pesos. En distintas etapas Carlos de la Vega realizó inversiones que le permitieron aumentar de manera significativa el valor de la propiedad.

³⁷ Ibid.

Con los 2000 pesos obtenidos, Carlos de la Vega se comprometió a efectuar mejoras que tenían que ver con la estructura de la edificación, pues los cimientos y las paredes fueron reforzados. También se modificó la distribución y organización del espacio, ya que se construyeron nuevos elementos entre los que podemos mencionar recámaras, cocina, aposentos, patios y corredores. Se introdujeron asimismo escaleras, ventanas, balcones, puertas y zaguanes, con los que el aspecto de la propiedad se modificó sustancialmente. Además, se incorporaron materiales de mayor calidad entre los que podemos citar piedra de tezontle, ladrillos, cal, arena, hierro, *tenayucas*, vigas de cedro y otro tipo de maderas.³⁸

A raíz de estas obras, Carlos de la Vega pudo disfrutar de una renta anual de 386 pesos, porque se acondicionaron distintas viviendas destinadas al arrendamiento. A continuación se detalla la renta cobrada para cada uno de los componentes de la propiedad:

“...la casa alta que cae a la calle del parque podrá rentar en cada un año 100 pesos.
Y la tienda de la esquina otros 100 pesos que hoy renta.
Y la primera casita baja que cae a la calle del estanco podrá rentar en cada un año 36 pesos.
La casa alta que está a su linde de ésta podrá rentar en cada un año 100 pesos.
La última casa baja podrá rentar en cada un año 50 pesos.”³⁹

Como puede observarse, tanto el conjunto de construcciones que se hacían en los solares así como las modificaciones efectuadas para mejorar las propiedades incidían de manera definitiva en el aspecto físico de la ciudad.

³⁸ AGHN. Protocolos. Pedro Deza y Ulloa, vol. 1259, fojas 1-19, 1683.

³⁹ AGNM. *Bienes Nacionales*, leg. 605, exp. 49, 1682.

De esta manera, por toda la ciudad de México pronto aparecían edificaciones caracterizadas por cambios sustantivos en su estructura, distribución, organización espacial y aspecto externo. Con el crédito obtenido los habitantes de la ciudad construían “casas *bajas*” con uno o dos cuartos, grandes ventanas y protecciones de hierro. Otros más aprovechaban la edificación que ya tenían para aumentarle accesorias y aposentos. También se construían cuartos en un segundo y tercer nivel, a los que se conocía como “*entresuelos*” y “*altos*”. A lugares se accedía a través de nuevos corredores y escaleras. Se incorporaban también balcones protegidos con barandales de hierro.

La distribución de los cuartos, recámaras y aposentos, sus dimensiones y ornamentación, así como las características de sus accesos eran determinados por los propietarios en función de sus gustos y de la cantidad de dinero con la que contaban para llevar a cabo las obras de construcción.

Todas las transformaciones que experimentaba la ciudad, tanto en momentos aciagos como en épocas de bonanza, despertaron el asombro y la admiración de los viajeros que tuvieron la fortuna de conocer a “la muy Noble y Leal ciudad de México” del siglo XVII. Un instrumento de crédito como el *censo* contribuyó de manera notable para que tal transformación tuviese lugar.

CONCLUSIONES

Desde hace algunos años el tema del crédito ha generado un mayor interés entre los historiadores especializados en el periodo colonial novohispano. Debemos reconocer que los avances hasta ahora registrados han sido notables. Sin embargo, queda todavía mucho camino por recorrer debido a que una buena parte de los autores han abordado el tema sólo para el siglo XVIII. Las principales ciudades novohispanas, como México, Puebla y Guadalajara han sido objeto de una particular atención, en tanto que el conocimiento que tenemos sobre la dinámica crediticia de otras regiones es prácticamente nulo. Instituciones como la iglesia y ciertos actores económicos entre los que sobresalen los comerciantes, han merecido diversos estudios que subrayan su significativa participación en el mercado del dinero. Resulta entonces necesario impulsar más investigaciones que traten el tema del crédito para los siglos XVI y XVII. Mucho se ganaría también si con mayor determinación se pone en práctica un enfoque regional que contribuya a clarificar cómo funcionaba el crédito más allá de los principales centros urbanos de la Nueva España. Convendría también acercarse a otros actores económicos para acceder a una imagen más completa de las redes del crédito.

Durante el siglo XVI el *censo consignativo* fue uno de los instrumentos de crédito más utilizado por los habitantes de la Nueva España. No sólo los comerciantes, sino también mujeres, huérfanos, menores de edad y, en general, personas que deseaban mejorar la administración de sus bienes encontraron en el *censo consignativo* un mecanismo eficaz para obtener dinero a crédito. La

investigación que hemos realizado nos permitió vislumbrar que el universo de deudores es más amplio de lo que se creyó durante mucho tiempo. Ya historiadores como Pilar Martínez López-Cano han llamado la atención sobre la imperiosa necesidad de trascender la imagen simplista según la cual la iglesia como prestamista y el hacendado como prestatario conformaban el eje motriz de la dinámica crediticia en la Nueva España. Además de que precisamos conocer con mayor exactitud la forma en que funcionaba el crédito durante los siglos XVI y XVII, es indispensable estudiar a otros actores económicos que también jugaron un papel importante en el sistema de crédito.

La mayor parte del dinero que se prestó mediante *censos* pertenecía a las capellanías. Los sacerdotes responsables de la celebración de misas por el alma de los difuntos, se beneficiaron de forma directa con los intereses generados. En 139 de 150 escrituras de *censo consignativo* que revisamos las capellanías aparecen como dueñas del dinero prestado a *censo*, lo que representa un 92.7% del total. Estos contratos representaron un eficaz instrumento para invertir los recursos de estas capellanías. La documentación consultada nos permite conocer algunas de las estrategias de inversión que los capellanes pusieron en práctica para asegurar el capital de las fundaciones que administraban, y garantizarse un ingreso permanente. En suma, la fundación de capellanías jugó un papel muy destacado en el sistema de crédito colonial. Los recursos con los que se fundaron diversas obras pías fueron también invertidos a través del *censo*. De tales obras pías destaca la de “casar huérfanas”.

El Archivo General Histórico de Notarías de la ciudad de México y el Archivo General de la Nación de México cuentan con una documentación muy

valiosa y útil para seguir avanzando en el conocimiento del crédito en la Nueva España. Sólo para el periodo que hemos elegido, 1677-1693, hubo 100 notarios en la ciudad de México. Nuestro trabajo, que constituye una primera aproximación al tema, podrá continuarse en el futuro recurriendo a la documentación perteneciente a otros notarios, analizando otro tipo de contratos utilizados para obtener crédito y, consecuentemente, incrementando el tamaño de la muestra. Esto permitirá medir la consistencia de las conclusiones a las que hemos llegado luego de este primer acercamiento.

El Juzgado de Testamentos, Capellanías y Obras Pías participó de manera activa como institución acreedora. Este juzgado administraba una notable cantidad de recursos económicos. La mayor parte de los *censos* registrados ante el notario Pedro Deza y Ulloa fueron instituidos con fondos pertenecientes a esta corporación religiosa. Esto es una buena muestra de la relevancia que ya para el siglo XVII había adquirido la iglesia en el campo del crédito.

El grupo de deudores que aparecen en la documentación consultada se caracteriza por una mayor heterogeneidad, en comparación con el conjunto de acreedores. Comerciantes, miembros de la iglesia, viudas, artesanos, burócratas e instituciones religiosas obtuvieron dinero a crédito a través del *censo*. Los serios problemas económicos, las crisis demográficas y los frecuentes desastres naturales provocaron que durante el siglo XVII la utilización del crédito se convirtiera en un hecho habitual.

A partir de la cuantificación realizada a partir de los documentos identificamos diversas coyunturas, como las inundaciones, que propiciaron una peculiar intensificación de la actividad crediticia. Antes y después del motín de

1692 se registró también un marcado incremento en el número de solicitudes de crédito. En años particularmente críticos, como 1683 y 1692, se impusieron 37 *censos*, cuyo monto alcanzó los 89352 pesos, cantidad que constituye una cuarta parte de los recursos obtenidos a crédito para todo nuestro periodo.

Con el trabajo estadístico observamos que fueron los miembros de la iglesia, a título individual, quienes con mayor frecuencia recurrieron al crédito. Estas personas fueron al mismo tiempo quienes otorgaron mayor cantidad de dinero a *censo*, por lo que participaron activamente como acreedores y deudores. Podemos afirmar que estos individuos invertían el dinero conseguido mediante *censo* básicamente en "*mejoras y reparos*" de propiedades ubicadas en la ciudad de México. Una parte de estos inmuebles estaban destinados al arrendamiento, lo que permitía a sus dueños obtener mayores ingresos y cumplir con el pago de intereses. Los comerciantes y artesanos aparecen también como notables actores económicos, pues solicitan a *censo* una suma de 83175 pesos. Sin embargo, estos últimos se ubican por debajo de las mujeres que, con 16 *censos*, solicitan a crédito 34260 pesos. La mayoría de ellas eran viudas.

En el terreno de las instituciones, las eclesiásticas aparecen en como las principales deudoras.

El crédito benefició tanto a comerciantes a gran escala, cuya actividad abarcaba amplias regiones, como a aquellos individuos que estaban al frente de un pequeño negocio, y que vendían sus productos en los mercados de la ciudad. Independientemente de su potencial económico, los grandes y pequeños comerciantes podían convertirse en víctimas de la inestabilidad económica. En

ese contexto el crédito obtenido a través del censo les permitía sortear obstáculos no desdeñables y conservar sus empresas.

Los principales motivos por los que los individuos recurrían al *censo* eran: a) invertir en la mejora de sus inmuebles; b) "*hacer buena obra*"; y c) saldar deudas.

Es conveniente señalar que del total del dinero obtenido a crédito en el periodo que estudiamos, 107994 pesos fueron invertidos en mejorar los inmuebles. Hay que tomar en cuenta el deterioro que sufrían las construcciones como resultado de las inundaciones que sufrió la ciudad de México. Aunque estos desastres naturales no fueron frecuentes, tampoco eran predecibles. Muchos habitantes citadinos tenían el temor de perder sus bienes raíces a causa de las aguas que rodeaban la ciudad, en su mente estaban presentes los daños causados por la inundación acaecida en 1629. Este temor también lo tenían las personas que tenían invertido su dinero a censo en propiedades dentro de la ciudad de México. Simplemente porque si el bien inmueble se destruía desaparecía la obligación por parte del censuario de pagar los intereses y de devolver el dinero invertido.

Las autoridades de instituciones religiosas lograron conseguir a crédito importantes sumas mediante censos. Aunque en nuestras fuentes sólo se encuentran 9 solicitudes de este tipo, el monto de la deuda asciende a 44600 pesos, que es una significativa cantidad. El colegio de San Agustín, el colegio seminario de la Compañía de Jesús y el convento de Santo Domingo son, en ese orden, las principales instituciones deudoras. Estas corporaciones jugaban también un importante papel como acreedoras. Tal es el caso del convento de

Santo Agustín que llegó a tener, para 1680, 110 *censos* a su favor, que le reportaban un interés anual de 14735 pesos y 6 tomines. La documentación consultada nos permite aproximarnos a las tácticas de inversión de esas instituciones. Sin embargo, será preciso recurrir a otras fuentes y ampliar el tamaño de la muestra para obtener un conocimiento más amplio sobre el particular. En la administración de los bienes de estas instituciones el *censo* consignativo representó un instrumento clave. Aunque los motivos para recurrir al crédito son muy variados, nuevamente sobresale la necesidad que tenían las instituciones eclesiásticas de efectuar mejoras y reparos en sus inmuebles o incluso emprender nuevas construcciones. El convento de San Agustín solicitó 16600 pesos a *censo* para emprender la construcción de una nueva iglesia y reparar las partes dañadas del convento a raíz del incendio que se registró en 1676. Podemos asegurar que el *censo* fue un recurso útil para mantener en buen estado las edificaciones de las instituciones eclesiásticas.

Por otra parte, el crédito contribuyó a que el espacio urbano se transformara notablemente. La mayor parte del dinero conseguido mediante *censos* fue invertido en la propiedad. No sólo se mantenían en buen estado físico las edificaciones, sino que también se iniciaban nuevas construcciones en solares que no producían beneficio alguno para sus dueños. La belleza de la ciudad de México del siglo XVII no puede explicarse, si se deja de lado la significación que tuvo el crédito para superar los enormes estragos, como por ejemplo, los provocados por las inundaciones.

El reconocimiento de *censo* fue un procedimiento que permitió a muchos habitantes de la capital virreinal adquirir algún solar o “casas”. En 72 escrituras de

censo, de un total de 150, se señala que el inmueble que se dejaba en garantía se obtuvo mediante este recurso. El *censo* consignativo facilitó también la adquisición de propiedades.

Entre las consecuencias negativas del crédito debemos mencionar que aquellas propiedades que, en comparación con su valor, tenían una pesada carga por concepto de *censos* podían ser rematadas, cuando los propietarios no podían seguir pagando los intereses correspondientes. Las propiedades podían permanecer grabadas con *censos* por largos periodos de tiempo.

Muchas personas utilizaron el dinero obtenido a crédito para mejorar o ampliar propiedades que destinaban al arrendamiento. El *censo* fue también útil para crear valor, e incrementar la renta que se cobraba por distintos componentes del inmueble.

El crédito sirvió igualmente para acondicionar y mantener en buen estado locales empleados con fines productivos o comerciales. Adquirir, construir, mejorar, remodelar y ampliar una propiedad fueron algunas de las justificaciones que antepusieron una buena parte de los novohispanos que solicitaron dinero a crédito.

En el corto plazo los censuarios obtuvieron varias ventajas como resultado de la inversión que hicieron del dinero obtenido a crédito. Sin embargo, con el correr del tiempo se incrementó el riesgo de que las propiedades fueran decomisadas y rematadas debido a que el nivel de endeudamiento alcanzaba una buena proporción del valor. Los dueños además de enfrentar dificultades para saldar los intereses, veían cerradas las puertas del crédito pues sus inmuebles habían dejado de ser "cuantiosos y seguros".

La calidad de los materiales utilizados era uno de los principales criterios para determinar el valor de una construcción. A raíz de las inundaciones, los habitantes de la ciudad de México se vieron obligados a incluir materiales cada vez más resistentes a la acción destructiva del agua. En el periodo que elegimos puede observarse la tendencia a utilizar en menor medida el adobe. Por la inversión que los censuarios hacían en sus propiedades, podemos decir que el paisaje urbano se transformaba permanentemente. Muchas de las edificaciones que sorprendieron a los viajeros que llegaron a la ciudad de México a finales del siglo XVII fueron financiadas por el dinero obtenido a *censo*.

GLOSARIO

CENSO El derecho de percibir cierta pensión anual, cargada o impuesta sobre alguna hacienda o bienes raíces que posee otra persona, la cual se obliga por esta razón a pagarla.¹ Este pago anual, conocido como censo, también se puede encontrar como *pensión, réditos, intereses, canon y gravamen*.

CENSO PERPETUO Este censo proviene de la enfiteusis y fue un contrato consensual por el cual se conviene uno dar a otro perpetuamente o para largo tiempo el dominio útil de alguna alhaja raíz por cierta pensión anual que se debe pagar en reconocimiento del dominio directo que queda siempre en el que concede enfiteusis.²

CENSO REAL En nuestro trabajo utilizamos el término *derecho real* para referirnos a los censos que se imponen sobre una cosa sin considerar a la persona. Llámese real por contraposición al personal. Tales son por ejemplo el enfiteútico y el reservativo, que nunca se constituyen sino sobre bienes raíces.³

CENSO REDIMIBLE Este censo también es conocido como al “*redimir y quitar*” y “*censo consignativo*.” Es una venta o enajenación de réditos que el imponente sobre sus propios bienes que retiene da y causa a su acreedor un derecho de percibir ciertos réditos anuales.⁴

CENSO RESERVATIVO Un contrato por el cual se concede a otra persona la casa, heredad, u otra cosa semejante, con pleno derecho y traslación de dominio directo y útil, reservando el que trasfiere cierta pensión anual.⁵

CENSO VITALICIO Es el que se impone por una o más vidas. Se podía fundar sobre la vida del censalista o del censuario o de un tercero.⁶ Estos censos podían fundarse traspasando bienes raíces o dinero.

CENSUALISTA Fue la persona, personas, institución o instituciones que otorgaban los censos. Se les conoce también como acreedores. Por tal motivo eran aquellas que recibían los réditos.

CENSUARIO Eran las personas o instituciones que solicitaban los censos. A estas personas se hace referencia como deudores. Estaban obligados a pagar los réditos según lo pactado en la escritura del censo.

¹ *Diccionario de Autoridades, op. cit.*, p. 267.

² José María Álvarez, *Instituciones del derecho...* *op. cit.*, t. 3, p. 50.

³ Joaquín Escriche, *Diccionario razonado de legislación civil...* *op. cit.*, p. 107.

⁴ *Diccionario de Autoridades, op. cit.*, p. 267.

⁵ *Ibid.*, p. 268.

⁶ Joaquín Escriche, *Diccionario razonado de legislación civil...* *op. cit.*, p. 108.

DEPÓSITO Los contratos de depósito fueron utilizados cuando una persona tenía necesidad de poner en custodia algún bien ya sea por propia voluntad (depósito voluntario) o porque alguna circunstancia lo obligaba (depósito necesario). En estos contratos el depositario debía regresar el mismo bien al término del contrato y no podía disponer de él mientras lo custodiaba.⁷

DEPÓSITO IRREGULAR A diferencia de los depósitos en estos contratos se facultaba al depositario para usar la cosa depositada, es decir, el depositario podía disponer de los bienes en custodia y al término del contrato debía regresar bienes equivalentes en cantidad y calidad.⁸ Este tipo de contratos lo podemos considerar como sucesores de los censos ya que hacia a mediados del siglo XVIII, era los contratos jurídicos de mayor uso para obtener crédito.

DERECHO DE COMISO Mediante este derecho los censualista podían retirarle el bien grabado a los censuarios por no cumplir con lo establecido en la escritura del censo. Por ejemplo: no pagar la cantidad correspondiente al censo, tener descuidado el bien gravado, vender o traspasar el bien sin respetar los derechos del censualista y sin reconocer los gravámenes impuestos.

DERECHO DE LAUDEMIO Este derecho esta relacionado con el de tanto. Cuando el censualista aceptaba que el censuario vendiera el dominio útil (censo enfiteúutico) o la propiedad (censo consignativo) tenía el derecho de recibir un porcentaje del valor de la venta.

DERECHO DE TANTO Era un derecho del que gozaban los censualistas o acreedores. Se puede explicar de la siguiente manera: Si el censuario, deudor, pretendía vender el bien sobre el que se impuso el censo, tenía la obligación de avisarle al censualista. Esta notificación era con la finalidad de otorgarle la oportunidad de comprar el bien antes que cualquier otra persona.

ENFITEUSIS Era el contrato mediante el cual se realizaba una cesión perpetua o por largo plazo del dominio útil de una finca mediante el pago anual de un canon al que hace la cesión el cual conserva el derecho directo.⁹

ERIAZO Proviene de la palabra erial que quiere decir la tierra sin cultivar ni labrar... tierra árida inculta.¹⁰

HIPOTECA La finca que queda afecta y obligada a la seguridad y saneamiento de algún crédito, la cual se impone sobre los bienes raíces del que se obliga, haciendo escritura.¹¹

⁷ Gisela von Wobeser, *El crédito eclesiástico en la Nueva España...* op. cit., p. 44.

⁸ Para conocer las características de estos contratos y sus diferencias con los censos véase *Ibid.*, pp. 44-48.

⁹ *Diccionario general ilustrado*, op. cit., vol. 2, p. 634.

¹⁰ *Diccionario de la lengua castellana*, Imprenta Real, Madrid, 1817, p 472.

¹¹ *Ibid.*, p. 810.

PRÉSTAMO MUTUO Estos préstamos eran aquellos en los cuales se esperaba recibir algún tipo de interés. Eran practicados de manera clandestina por personas a quines se les conoció como usureros.¹²

PRINCIPAL Lo que tiene el primer lugar y estimación y se antepone y prefiere a otras cosas. En las obligaciones y contratos el caudal que primero se entiende y tiene accesorias, réditos o costas. –Capital de una obligación o censo en oposición a rédito, pensión o canon.¹³ En los censos consignativos era la cantidad de dinero que el censuario recibía del censalista. En muchos censos perpetuos, en los que se traspasaba propiedades, esta cantidad no se especificaba y solo se señalaba la cantidad que tenía que pagarse como censo.

SOLAR Echar suelo a algún aposento o cuadra. Dícese especialmente de la parte superficial cuando se le ponen ladrillos u otro reparo.

- El suelo donde se edifica la casa o habitación o donde ha estado edificada.
- El suelo de la casa antigua de donde descienden los hombres nobles.¹⁴

¹² Puede verse la Novísima recopilación de las leyes de España... *op. cit.*, Partida V, Título I, Ley 1 y ss.

¹³ Diccionario de la lengua castellana, *op. cit.*, p. 703 y Diccionario de la lengua española, t. II, Real Academia española, Madrid, 1984, p. 1104.

¹⁴ Diccionario de la lengua castellana, *op. cit.*, p. 810

DOCUMENTOS DE ARCHIVO CONSULTADOS

Archivo General de Notarías de la Ciudad de México

Protocolos del Notario Pedro Deza y Ulloa. 1673-1693.

Número de Notaría: 196.

Volúmenes consultados: 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263 y 1264.

Protocolos del Notario Joseph de Anaya.

Número de Notaría: 6.

Volumen consultado: 13 (año de 1668).

Protocolos del Notario Agustín Vera y Sánchez.

Volumen consultado: 4886 (año de 1841).

Archivo General de la Nación de México

Fondo: **Bandos.**

Volumen 27, expediente 64.

Fondo: **Bienes Nacionales.**

Legajo 29, expediente 48.

Legajo 87, expediente 25.

Legajo 101, expedientes 1 y 1173.

Legajo 145, expediente 210.

Legajo 156, expediente 8.

Legajo 188, expediente 3.

Legajo 206, expedientes 16, 17 y 23.

Legajo 258, expediente 1.

Legajo 259, expediente 37.

Legajo 268, expediente 1.

Legajo 282, expedientes 11, 14 y 15.

Legajo 311, expediente 17.

Legajo 320, expediente 63.
Legajo 368, expediente 123.
Legajo 383, expediente 1.
Legajo 507, expediente 31.
Legajo 531, expedientes 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 29, 32, 36, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50 y 51.
Legajo 564, expediente 14.
Legajo 567, expediente 4.
Legajo 570, expedientes 13 y 35.
Legajo 592, expediente 1.
Legajo 605, expedientes 12, 18, 34, 37, 40, 44, 46, 48 y 49.
Legajo 659, expediente 2.
Legajo 760, expediente 30.
Legajo 773, expediente 14.
Legajo 775, expediente 12.
Legajo 962, expediente 4.
Legajo 981, expediente 7.
Legajo 1033, expediente 12.
Legajo 1080, expedientes 7 y 9.
Legajo 1759, expediente 4.
Legajo 1840, expediente 3.

Fondo: Casa de Moneda.

Volumen 6, expedientes 80 y 90.
Volumen 199, expediente 4.

Fondo: Capellanías.

Volumen 39, expediente 151.
Volumen 41, expediente 255.
Volumen 84, expediente 549.
Volumen 100, expediente 1131.

Volumen 119, expediente 1831.

Volumen 272, expedientes 5 y 164.

Volumen 273, expediente 2.

Volumen 274, expediente 104.

Fondo: **Censos.**

Volumen 1, expediente 3.

Fondo: **Ordenanzas.**

Volumen 4.

Fondo: **Reales cédulas.**

Volumen 78, expediente 84.

BIBLIOGRAFÍA

Álvarez, José María, Instituciones del derecho real de Castilla y de Indias, t. III, México, Rivera, 1826.

Asso y del Río, Ignacio Jordan de, Instituciones del derecho civil de Castilla, Valladolid, Lex Nova, 1964.

Bauer, Arnold, "The church in the economy of Spanish America. Censos and depositos in the eighteenth and nineteenth Centuries" en Hispanic American Historical Review, No. 63, vol. 4, noviembre de 1983.

Brading, David, Mineros y comerciantes en el México borbónico. 1763-1810, FCE, México, 1976.

Broner, Fred, "Urban Society in Colonial Spanish America", en Latin Merican Research Review, vol. 21, no. 1, 1986.

Carballo, Emmanuel y José Luis Martínez, Páginas sobre la ciudad de México. 1469-1987, Consejo de la Crónica de la ciudad de México, México, 1988.

Calvo, Thomas, Guadalajara y su región en el siglo XVII. Población y economía, Guadalajara, Ayuntamiento, Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, 1992.

Costeloe, Michael P, Church wealth in Mexico. A study of the Juzgado de Capellanías in the Archbishopric of Mexico 1800-1856, Cambridge at the University Press, 1970.

Chamoux, Marie Nöelle et al. (coordinadores), Prestar y pedir prestado. Relaciones sociales y crédito en México del siglo XVI al XIX, SEP/CIESAS, México, 1993.

Chevalier, François, La formación de los latifundios en México, FCE, México, 1976.

Del Valle Arizpe, Artemio, Historia de la ciudad de México según los relatos de sus cronistas, DDF, México, Colección Distrito Federal, 1988.

Diccionario General Ilustrado Hispano-Mexicano, Bibliograf, Barcelona, 1974.

Diccionario de autoridades, Gredos, Madrid, 1979.

Diccionario de la Real Hacienda, t. I, Madrid, 1968.

Escriche, Joaquín, Diccionario razonado de legislación civil, penal, comercial y forense, Imprenta en la oficina de Galván a cargo de Mariano Arévalo, México, 1837.

Esquivel Obregón, Toribio, Apuntes para la historia del derecho en México, Publicidad y Ediciones, México, 1943.

Ferreira Esparza, Carmen Adriana, "El crédito colonial en la provincia de Pamplona-Nueva Granada: usos del censo consignativo", Bucarama, Universidad Industrial de Santander.

Florescano, Enrique (coord.), Atlas histórico de México, Siglo XXI, México, 1983.

-----, Origen y desarrollo de los problemas agrarios de México, Era, México, 1976.

Florescano, Enrique e Isabel Gil Sánchez, "La época de las reformas borbónicas y el crecimiento económico. 1750-1808", en Historia general de México, t. I, El Colegio de México, México, 1996.

García Martínez, Bernardo, El marquesado del valle, el Colegio de México, México, 1969.

Greenow, Linda, Credit and Socioeconomic Change in Colonial Mexico, Delllplain Latin America Studies, no. 12, Westview Press, Boulder, Colorado, 1983.

Gerhard, Peter, Geografía histórica de la Nueva España. 1519-1821, Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM, México, 1986.

Gonzalbo Aizpuru, Pilar, Familia y orden colonial, El Colegio de México, México, 1998.

Israel, Jonathan I., Razas, clases sociales y vida política en el México colonial. 1610-1670, México, FCE, 1997.

Lavrin, Asunción, "La riqueza de los conventos de monjas en Nueva España. Estructura y evolución durante el siglo XVIII", en Cahiers des Amériques Latines, No. 8. 1973.

-----, "El capital eclesiástico y las élites sociales en Nueva España", en Méxican Studies. Estudios Mexicanos, vol. 1, no. 1, Winter de 1985.

-----, "La congregación de San Pedro -una cofradía urbana en el México colonial. 1604-1730", en Historia mexicana, vol. XXIX, no. 4, abril-junio, 1980.

Levaggi, Abelardo, Las capellanías en Argentina. Estudios histórico-jurídicos, Buenos Aires, Instituto de Investigaciones Jurídicas y Sociales "Ambrosio L. Gioja", de la Facultad de Derecho de Ciencias Sociales, UBA, 1992.

López Moreno, Eduardo, La vivienda social: una historia, Red Nacional de Investigación Urbana, México, 1996.

Ludlow Leonor y Jorge Silva Riquer, (compiladores), Los negocios y las ganancias, Instituto de Investigaciones Doctor José María Luis Mora, UNAM, México, 1993.

Martínez López-Cano, María del Pilar, El crédito a largo plazo en el siglo XVI, UNAM, México, 1995.

-----, (coordinadora), Iglesia, Estado y Economía. Siglos XVI al XIX, UNAM, México, 1995.

-----, (coordinadora), La política de escrituras. Nicolás de Irolo Calar, UNAM, IIH, México, 1996.

Martínez López-Cano, María del Pilar y Guillermina del Valle Pavón, (coordinadoras), El crédito en la Nueva España, México, Instituto de Investigaciones Doctor José María Luis Mora, UNAM, Colegio de Michoacán, 1998.

Meza, Francisco de la, La ciudad de México en el siglo XVII, SEP, Lecturas mexicanas no. 95, México, 1992.

Morales, María Dolores, "Estructura urbana y distribución de la propiedad en la ciudad de México en 1813", en Historia Mexicana, vol. 25, no. 99, 1976.

Morilla Critz, José, "Crisis y transformación de Nueva España en el siglo XVII", en Anuario de Estudios Americanos, no. 45, 1988.

Muriel, Josefina, Conventos de monjas en la Nueva España, México, Santiago, 1970.

Novísima Recopilación de las Leyes de España, edición publicada por Don Vicente Salvá, 5 tomos, París, 1846.

Orozco y Berra, Manuel, Historia de la ciudad de México, Sep/Setentas, México, 1973.

Peña, José de la, Oligarquía y propiedad en Nueva España. 1550-1624, FCE, México, 1983.

Ramos Medina, Manuel (compilador), Historia de la iglesia en el siglo XIX, Centro de Estudios de Historia de México Condumex, UAM-Iztapalapa, Instituto de Investigaciones Doctor José María Luis Mora, Colegio de Michoacán y Colegio de México, México, 1998.

Rodríguez de San Miguel, Juan Nepomuseno, Pandectas hispano megicanas o sea código general comprensivo de las siete partidas, recopilación novísima de las Indias, autos y providencias, vol. 2, Imprenta de Mario Galván, México, Riva, 1839.

Romero de Terreros, Manuel, La iglesia y el convento de San Agustín, UNAM, Instituto de Investigaciones Estéticas, México, 1951.

Rubial García, Antonio, La plaza, el palacio y el convento, Sello Bermejo, México, 1998.

Rubio Mañé, José Ignacio, El virreinato. Obras públicas y educación universitaria, t. 4, UNAM, FCE, México, 1992.

Schwaller, John Frederick, Origins of Church Wealth in Mexico, Albuquerque, University New Mexico Press, 1985.

Semo, Enrique, Historia del capitalismo en México, Era, México, 1986.

Taylor, Williams B., Landlord and Peasant in Colonial Oaxaca, Stanford California, Stanford University Press, 1972.

Valero de García Lascurain, Ana Rita, Solares y conquistadores. Orígenes de la propiedad en la ciudad de México, México, INAH, 1991.

Ward, Barret, La hacienda azucarera de los marqueses del valle. 1535-1910, Siglo XXI, México, 1977.

Wobeser, Gisela von, San Carlos Borromeo. Endeudamiento de una hacienda colonial. 1608-1729, UNAM, México, 1980.

-----, El crédito eclesiástico en la Nueva España. Siglo XVIII, UNAM, México, 1994.

-----, Las haciendas azucareras en la época colonial, UNAM, México, 1988.

-----, "Las fundaciones piadosas como fuentes de crédito en la época colonial" en Historia mexicana, no. 152, vol. 4, 1989.

-----, "Mecanismos crediticios en la Nueva España. El uso del censo consignativo" en Mexican Studies. Estudios Mexicanos, vol. 5, no. 1, invierno de 1989.

-----, "La inquisición como institución crediticia en el siglo XVIII" en Historia mexicana, no. 39, vol. 4, 1990.

-----, Vida eterna y preocupaciones terrenales. Las capellanías de misas en la Nueva España, 1700-1820, México, UNAM, 1999.