

María del Pilar Martínez López-Cano
*El crédito a largo plazo en el siglo XVI.
Ciudad de México (1550-1620)*

México

Universidad Nacional Autónoma de México,
Instituto de Investigaciones Históricas

1995

208 p.

Cuadros

(Serie Historia Novohispana, 53)

ISBN 968-36-4422-8

Formato: PDF

Publicado: 13 de octubre de 2014

Disponible en:

<http://www.historicas.unam.mx/publicaciones/publicadigital/libros/elcredito/credito.html>



INSTITUTO
DE INVESTIGACIONES
HISTÓRICAS

DR © 2015. Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Investigaciones Históricas. Prohibida la reproducción total o parcial, por cualquier medio, sin autorización escrita del titular de los derechos patrimoniales.

ESTUDIO FORMAL DEL CENSO CONSIGNATIVO

Una de las dificultades que ofrece el estudio histórico sobre los censos, en general —y del censo consignativo, en particular—, estriba en definir la naturaleza del contrato y el tipo de operación que éste implicaba. El hecho que el censo sea una figura jurídica que ha caído en desuso, que la legislación colonial sobre los censos se nos presente actualmente confusa, que existiesen distintos términos para referirse a una misma figura jurídica y que estos términos se utilizasen, incluso, de una manera impropia, dificulta todavía más el análisis.

Los historiadores del derecho han definido la figura del censo y señalado sus características y los distintos tipos de censo. Sin embargo, muchas de sus aportaciones no han influido en el quehacer histórico. Primero, porque las explicaciones se encuadran en un marco jurídico que deja sin respuesta muchos aspectos sobre el uso que se hizo de estos contratos en la época colonial; segundo, porque la terminología utilizada no siempre coincide con la que el investigador encuentra cuando se enfrenta a la documentación; y, tercero, porque muchos historiadores desconocen las obras jurídicas y de historia del derecho.

La terminología relacionada con los censos oscurece, por tanto, su comprensión, lo que ha ocasionado, con frecuencia, errores en la definición de estas figuras jurídicas y en las interpretaciones de los resultados obtenidos del análisis de las mismas. Estudios como los de Linda Greenow¹ y Águeda Jiménez-Pelayo² sobre el crédito en la región de Guadalajara en el siglo XVIII presentan definiciones incorrectas de los censos y de la operación que implicaban, que les lleva a interpretaciones cuestionables. También se ha asimilado el censo perpetuo (denominación que en la época colonial se usó para referirse al censo enfiteúatico perpetuo) con el censo consignativo perpetuo, y se ha supuesto que el censalista entregó un dinero, cuando lo más seguro es que haya entregado un bien raíz.

¹ Linda Greenow, *Credit and Socioeconomic Change in Colonial Mexico. Loans and Mortgages in Guadalajara, 1720-1820*, Boulder, Colorado, Westview Press, 1983.

² "El impacto del crédito en la economía rural del norte de la Nueva Galicia", en *HAHR*, 71:3, August 1991, p. 501-529.

Por lo anterior, me pareció importante iniciar el trabajo, con un estudio formal del censo consignativo.

ANTECEDENTES Y ORIGEN DEL CENSO CONSIGNATIVO

Los antecedentes jurídicos

Los censos. Desde el imperio romano y durante la Edad Media fueron surgiendo en Europa distintas figuras jurídicas que, con características y finalidades diferentes, tenían en común el constituir un derecho o carga sobre una propiedad. Estas cargas se denominaron censos.

Los censos eran considerados derechos reales y, como tales, eran cargas que gravitaban, en primer término, sobre una finca, vinculando *propter rem* a sus sucesivos propietarios. En consecuencia, la persona que disfrutaba la propiedad, debía satisfacer las cargas.³

Por tanto, los censos eran derechos o cargas sobre una propiedad, y se traducían en que la persona que la disfrutaba, debía pagar cierta cantidad, en dinero o en especie, a otra persona. En la Edad Media estas cantidades se podían pactar en dinero o en especie, aunque posteriormente, por lo general, el pago en especie fue sustituido por el pago en moneda.⁴

Estas cantidades, que se pactaban en términos anuales, se denominaron renta, censo, tributo, canon o pensión, y se consideraban como un “derecho” de la persona que obtenía la renta (*censualista*), y como una “obligación” para el que

³ “La figura del censo consiste en esencia en una obligación que gravita sobre el titular de una finca, de pagar a otra persona un canon o rédito anual, es decir, una cantidad determinada de dinero o de otras cosas fungibles. La causa de que procede esta obligación puede ser muy varia, pero en todo caso hemos de partir de la base de que no se trata de una mera obligación personal [...], sino que es, por el contrario, una carga perpetua que gravita sobre la finca, vinculando “*propter rem*” a sus sucesivos propietarios, que sólo en cuanto y mientras conservan su titularidad, están obligados a pagarla” (Alfonso de Cosío, *Instituciones de Derecho Civil*, Madrid, Alianza Universidad, 1975, vol. 2, p. 638-639).

⁴ En 1534, 1537 y 1539 se prohibió que los censos “al quitar” se constituyesen en especie y se ordenó que los ya establecidos se redujesen a dinero; en 1548 y 1586 se extendió esta disposición a los “censos de por vida”. En 1573, 1574 y 1580 se ordenó la reducción a dinero de los censos perpetuos (*Novísima Recopilación*, libro 10, título XV, leyes III-V). Sin embargo, estas disposiciones tardaron en ser respetadas, por ejemplo, en Madrid, todavía en 1554 se pactó parte de la renta de un censo consignativo en especie (2 gallinas al año): AHPM, Gaspar Testa, legajo 253, fol. 87/88. En Nueva España, en 1622, don Baltasar Pacheco pagaba una renta anual de 40 fanegas de maíz, de censo enfitéutico perpetuo, al Hospital Real de Indios de México (AGI, *México*, legajo 259).

la pagaba (*censuario*). De este modo, en el contrato de censo existían dos elementos:

- a) un derecho para percibir (o una obligación de pagar) una renta anual, y
- b) un derecho real, en el sentido que el censo se situaba, imponía o cargaba, invariablemente, sobre un bien raíz, al que se denominó "bien acensuado".

Así, en 1724, el *Diccionario de Autoridades* de la Real Academia Española definía el censo 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 a pagarla".⁵ Es decir, el censo era un derecho a percibir una renta, y ésta estaba impuesta sobre un bien raíz, siendo su poseedor quien, por el hecho de poseerlo, contraía la obligación de pagar la renta.

El siglo XVI heredó la figura jurídica del censo y en esta centuria estos contratos se trasladaron a América. En la edad contemporánea los censos fueron desapareciendo de las propiedades y de los códigos mercantiles, aunque en algunos países, los códigos civiles todavía los contemplan, o han contemplado hasta fechas recientes.⁶

Si bien todos los censos eran una carga u obligación sobre una finca, la causa que determinaba su constitución o fundación podía variar. El Código Civil español recoge los distintos mecanismos por los que se funda un censo. Se constituye censo cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual: a) en retribución de un capital que se recibe en dinero, b) del dominio pleno, o c) del dominio menos pleno que se transmite de esos mismos bienes.⁷

Estas tres causas daban lugar a distintos tipos de censos que los historiadores del derecho han denominado censos consignativos, reservativos y enfitéuticos.

En el censo consignativo, el censo se constituía porque el deudor había recibido un capital (retribución de un capital que se ha recibido en dinero). En el censo reservativo se entregaba el dominio pleno de una propiedad (dominio útil y directo); y en el enfitéutico, el dominio menos pleno (dominio útil).

Es decir, la principal diferencia que ofrece el censo consignativo respecto al enfitéutico y reservativo, es que en el primero se entrega un dinero y en los otros, una propiedad. De ahí que estos contratos se utilizasen con finalidades y propósitos diferentes. El censo consignativo se asimilaba a un mecanismo de crédito, desde el momento en que permitía la transferencia de un capital en

⁵ *Diccionario de Autoridades*, Madrid, Gredos, 1984 (facsimilar de la edición de 1724), t. I, p. 267.

⁶ Códigos civiles español y argentino.

⁷ Artículo 1604 del Código Civil español vigente (a partir de Alfonso Costo, *op. cit.*, p. 639).

dinero de un acreedor a un deudor; mientras que los censos enfitéuticos y reservativos guardaban más relación con los contratos de compra-venta y arrendamiento (al transferirse en estos contratos una propiedad), aunque, como se analizará, con diferencias notables respecto a éstos.

Ahora bien, la duración del contrato podía variar y, así, se distingue entre: censos redimibles, perpetuos y vitalicios.

Censos redimibles eran aquéllos que se podían extinguir o cancelar, si bien la fecha de cancelación o redención quedaba abierta, y era el deudor quien fijaba la misma. Los perpetuos eran sinónimos de irredimibles; y los vitalicios, los que se pactaban por un número de vidas.⁸

En la época colonial, sin embargo, esta clasificación y algunas de estas denominaciones no fueron utilizadas. La causa que originaba el contrato y la duración del mismo se confundieron y, de este modo, se emplearon los términos que designaban la duración del contrato para referirse a la causa que había originado el mismo.

El escribano Nicolás de Yrolo, en 1605, en *La primera parte de la Política de Escrituras*,⁹ distinguía los siguientes tipos de censos:

censo “al quitar” o redimible, censo perpetuo y censo de por vida

El censo “al quitar” o redimible equivalía al censo consignativo; el perpetuo, al enfitéutico; y el censo de por vida, al censo enfitéutico vitalicio. Estas denominaciones fueron las utilizadas en el siglo XVI en Nueva España, y se correspondían con lo que los historiadores del derecho consideran como censo consignativo redimible, censo enfitéutico perpetuo y censo enfitéutico vitalicio. En el siguiente cuadro se recogen las equivalencias de estos términos.

Cuadro 1
DENOMINACIONES DE LOS CENSOS

<i>Época colonial</i>	<i>Historiadores del derecho</i>
censo “al quitar”	censo consignativo redimible
censo perpetuo	censo enfitéutico perpetuo
censo vitalicio	censo enfitéutico vitalicio

⁸ Algunos historiadores del derecho, atendiendo a la garantía que se ofrecía en estos contratos, distinguen entre censos reales y personales. Los primeros se situaban o imponían sobre un bien raíz y, en los segundos, la obligación recaía sobre el deudor, que no ofrecía ningún bien raíz como garantía. En la época colonial, todos los censos fueron reales, porque se exigía un bien raíz sobre el que se impusiese el censo. Los censos personales estaban considerados como usurarios y, por tanto, ilícitos.

⁹ México [Imprenta de Diego López Dávalos], 1605.

Sin embargo, aunque actualmente las denominaciones utilizadas en la época colonial se nos presenten confusas, ambiguas e incluso utilizadas de forma impropia, una revisión de la legislación sobre los censos en el siglo XVI, ofrece algunas claves para entender por qué la duración del contrato se asimiló con la causa que originaba el mismo.

Desde fechas tempranas del siglo XVI el censo consignativo tenía que ser redimible, y quedó prohibida en esta centuria la constitución de este tipo de censo a perpetuidad, es decir sin posibilidad de redención. El censo reservativo era igualmente redimible. Por tanto, el censo consignativo y el reservativo no podían ser perpetuos, y en ambos casos se expresaba el principal en una unidad monetaria para facilitar su redención. De ahí, que el término “redimible” o “al quitar” se emplease para referirse a estos contratos.

Ahora bien, si el censo consignativo tenía que ser redimible, no sucedía lo mismo con el enfitéutico, que podía ser redimible o perpetuo. Sin embargo, el censo enfitéutico era un contrato de larga duración, y en el siglo XVI novohispano —hasta donde llegan las evidencias encontradas—, las modalidades utilizadas fueron las de censo enfitéutico perpetuo y de censo enfitéutico vitalicio, a pesar de que hubo una tendencia en la legislación del siglo XVI a que todos los censos fuesen redimibles. De este modo, en el siglo XVI se distinguía entre censo perpetuo y censo vitalicio; el primero hacía referencia al censo enfitéutico perpetuo, y el segundo al censo enfitéutico vitalicio.

Así, en el siglo XVI, el término “perpetuo” se refería exclusivamente al censo enfitéutico perpetuo, mientras que el término “redimible” o “al quitar” designaba a los censos consignativos y reservativos. Por tanto, para los contemporáneos estos vocablos no resultaban ambiguos, aunque, actualmente, cuando se siguen las clasificaciones de los historiadores del derecho, puedan prestarse a confusión.

Estas precisiones en la terminología son importantes, porque con frecuencia se habla en el periodo colonial de censos consignativos perpetuos, cuando esta modalidad caía en la ilegalidad y, por tanto, ningún escribano, podía dar fe pública de este contrato. Por otro lado, si en el censo consignativo el censalista (acreedor) entregaba un dinero, y en el censo reservativo, un bien raíz, aunque el valor del mismo se expresase en dinero, no debe extrañar que el censo consignativo y el reservativo se englobasen bajo el mismo término. En ambos censos, el principal se fijó siempre en una unidad monetaria, con lo cual ya hubiese entregado el censalista (acreedor o propietario) un bien raíz o dinero, el deudor (censuario) se liberaba de la obligación de pagar la renta, en el momento que devolvía el principal en que se había fijado el mismo. De hecho, y como se analizará más adelante, a veces, para adquirir una propiedad, se recurría a un contrato de compra-venta y acto seguido se imponía un censo consignativo sobre la propiedad que se compraba.¹⁰ De este modo, el cen-

¹⁰ Como se analizará en el capítulo V.

so consignativo podía facilitar una operación similar a la que se realizaba en el censo reservativo.

A continuación, se señalarán los rasgos más sobresalientes del censo enfiteútico, el censo más antiguo, y del que derivó el censo consignativo, para entender mejor las características jurídicas de este último.¹¹

El censo perpetuo o enfiteusis. El censo perpetuo, también denominado enfiteútico, fue el censo más antiguo y derivó de la enfiteusis romana.¹² La enfiteusis era un contrato relacionado con la tenencia de los bienes raíces que permitía transferir una propiedad, generalmente a perpetuidad o por larga duración, bajo la obligación de pagar, por parte del que la recibía, una renta o canon anual. El hecho que en este contrato mediase el pago de una renta anual, lo acercaba al arrendamiento; pero el carácter de la concesión a perpetuidad o por larga duración, lo acercaba a un contrato de compra-venta. De este modo, la enfiteusis constituía un contrato *sui generis* y una figura jurídica intermedia entre el arrendamiento y la venta.¹³

En la Edad Media y Moderna, la enfiteusis era considerada como un derecho real, enajenable, transmisible a los herederos, que atribuía un poder prácticamente análogo al de la propiedad, pero sobre una cosa ajena, mediante el pago de un canon por año.¹⁴ Dicho de otro modo, mediante la enfiteusis, la persona que adquiría un bien raíz, obtenía unos derechos sobre el mismo, casi análogos a los de la propiedad, aunque no tuviese el dominio pleno del mismo.

En el momento de la celebración del contrato de enfiteusis, existían dos partes: el propietario original del bien raíz, al que se denominó *censualista*, y la persona que recibía el dominio útil o disfrute del bien raíz, a la que se denominó *enfiteuta* o *censuario*. Elementos constitutivos de este contrato eran el bien raíz

¹¹ Sobre el censo reservativo, véanse: Toribio Esquivel Obregón, *Apuntes para la historia del derecho en México* (México, Ed. Publicidad y Ediciones, 1943), especialmente p. 783; y Gisela von Wobeser, *San Carlos Borromeo. Endeudamiento de una hacienda colonial (1608-1729)* (UNAM, México, 1980), especialmente p. 91-92.

¹² En el imperio romano se distinguía entre enfiteusis y censo perpetuo. El primero se concedía sobre los "*fundi* patrimoniales" (terrenos del Estado y de las comunidades a él sometidas) y era temporal aunque de larga duración; y el segundo se establecía sobre los "*fundi rei privatae*" (patrimonio del fisco como tal) y era ilimitado. Sin embargo, en el siglo X estas dos figuras se fundieron y confundieron y se extendieron también a los terrenos de las ciudades, corporaciones (de la Iglesia sobre todo) y de fincas privadas (Juan Iglesias, *Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado*, Barcelona, Ariel [1958], 6ª ed., 1972; p. 350-353).

¹³ El emperador Zenón definía la enfiteusis como un contrato "*sui generis*", distinta de la venta y del arrendamiento (Juan Iglesias, *op. cit.*, p. 350-353), y también en *Las Partidas* se observa cómo la enfiteusis participa de la naturaleza de estos dos contratos "Enfiteusis es manera de enajenamiento [...] y de tal natura, que derechamente no puede ser llamada vendida, ni arrendamiento, como quiera que tiene natura en si de ambas a dos..." (*Partida 1ª*, título XIV, ley III).

¹⁴ Juan Iglesias, *op. cit.*, p. 350.

que se transmitía, y la renta anual que debía pagar el enfiteuta o censuario al censalista o propietario.

En grandes líneas, este contrato permitía la transmisión de un bien raíz, o más exactamente de la tenencia o dominio útil del mismo. Para efectuar la operación, la propiedad se dividía en dominio útil y dominio directo. Aunque en la actualidad, no resulta fácil entender esta figura, debido a que los códigos modernos tienden a considerar el dominio de las propiedades como único e indivisible (*pro indiviso*), hay que tener presente que durante mucho tiempo, el dominio de las propiedades se podía dividir en dos partes (*útil y directo*) y, en consecuencia, quedar repartido entre dos personas.

El dominio útil se transmitía al censuario o enfiteuta, y le permitía gozar de la propiedad con algunas restricciones y, sobre todo, debía pagar una renta anual al censalista (propietario).¹⁵ El censalista se reservaba el dominio directo¹⁶ del bien, lo que le otorgaba fundamentalmente el derecho a percibir del censuario una renta anual, y algunas licencias y derechos que conservaba sobre la propiedad.

En la práctica, el dominio directo que conservaba el censalista o propietario se traducía básicamente en el derecho a percibir una renta anual, y el dominio útil que adquiría el censuario o enfiteuta equivalía a la posesión del mismo, quedando los otros derechos y obligaciones de las partes, en un lugar secundario, como se observa en la definición que daba, en 1605, Nicolás de Yrolo, de este censo:

dar una persona a otra su casa, su heredad o viña, con cargo que cada año se le den tantos pesos, a él y a sus herederos perpetuamente; y por ello se desiste el señor de la posesión del derecho que tiene a ella, para que la goce la persona que ha de pagar el censo, y sus herederos para siempre.¹⁷

En general, este contrato era de larga duración, por lo que se denominó censo perpetuo.¹⁸

¹⁵ El *Diccionario de Autoridades*, *op. cit.*, t. II, p. 334, define el dominio útil como "el que tiene quien compra alguna casa o heredad a censo perpetuo o enfiteusis, para gozar solamente de sus frutos, y no para enajenarla, sin licencia del señor del directo dominio, con otras cargas".

¹⁶ "El que se reserva a favor del que da una casa o heredad a censo perpetuo o enfiteútico, para que no se pueda volver a enajenar sin su licencia, produciendo asimismo otros efectos favorables a la persona que concede, y gravosos a la que recibe" (*ibidem*, t. II, p. 334).

¹⁷ *Op. cit.*, fol. 35. En realidad, el autor se refiere al censo perpetuo, que fue la denominación utilizada en Nueva España para referirse al censo enfiteútico.

¹⁸ En Nueva España el censo perpetuo se asimiló al enfiteútico. Pero jurídicamente existían algunas diferencias entre ellos. En la enfiteusis, el enfiteuta incurría en la pena de comiso si dejaba de pagar durante tres años consecutivos la renta anual, y si vendía la propiedad sin licencia, la perdía. En el censo perpetuo, esto no sucedía, a menos que se pactase expresamente en la escritura (*Diccionario de Autoridades*, *op. cit.*, t. I, p. 569). Sin embargo, estas diferencias no fueron efectivas

Los derechos y obligaciones de las partes en grandes líneas eran los siguientes:

El censualista

El principal derecho del censualista lo constituía el cobro de la renta anual. Además, gozaba de los derechos de *comiso*, *tanto* y *laudemio*. El derecho de comiso permitía al censualista despojar al censuario de su derecho de disfrute y recuperar el dominio útil de la propiedad, en caso que el censuario o enfiteuta dejase de pagar durante dos o tres años consecutivos la renta.

Por el derecho de tanto o preferencia, si el censuario vendía o traspasaba el dominio útil, el censualista debía ser preferido frente a cualquier tercer adquirente.

Por el derecho de laudemio, el censualista obtenía un porcentaje del precio de venta, cada vez que el censuario vendía el bien.

Sin embargo, el censualista, salvo en estas condiciones, no podía recuperar el dominio útil del bien raíz contra la voluntad del enfiteuta o censuario, si no era mediante compra, y sin poderle obligar a la misma. Además, si el bien se perdía, el contrato de censo se extinguía.¹⁹

El censualista, como vendedor, se obligaba, como en otros contratos de compra-venta, a la evicción y saneamiento del bien entregado a censo.

El censuario (enfiteuta)

El principal derecho del censuario era el disfrute y tenencia del bien raíz, que podía vender, traspasar, arrendar, heredar y gravar con otros censos. Sus obligaciones eran pagar la renta anual, y si vendía el dominio útil que había obtenido, debía pagar el derecho de laudemio al censualista, y respetar el derecho de tanto de éste. Si dejaba de pagar la renta anual, podía perder el dominio útil, que caía en pena de comiso. Además, para vender el bien, debía obtener la licencia del censualista.

en la práctica, porque en las escrituras de censo perpetuo se pactaban las cláusulas de enfiteusis. El *Diccionario de Autoridades* no aborda la enfiteusis al definir los distintos tipos de censos, sino que define la enfiteusis como contrato enfiteutico. Toribio Esquivel Obregón, *op. cit.*, t. III, p. 779-780, dice que el censo enfiteutico se denominó también perpetuo "porque el censuario no podía redimirlo contra la voluntad del censualista o señor del directo dominio").

¹⁹ Según Nicolás de Yrolo, *op. cit.*, fol. 35, "Si se perdiese la cosa que fuese dada a censo perpetuo por cualquier acaecimiento, perece el censo, y queda libre de pagar el que la recibió. Entiéndese esto, de pérdida total, que si quedase algo de la tal cosa en pie, como fuese la octava parte, todavía pagará el censo por entero".

Por tanto, el censuario disfrutaba del dominio útil del bien y gozaba de derechos bastante amplios sobre el mismo, con la restricción de pagar la renta anual. En realidad, a excepción de esta renta anual y de la obligación del laudemio, sus derechos eran casi idénticos a los que se derivaban de un contrato de compra-venta. De ahí que, en la práctica, cuando el censuario vendía el bien, en el contrato de compra-venta el censuario figurase como el propietario, si bien se especificaba que la propiedad estaba gravada con un censo perpetuo, que el nuevo propietario se comprometía a reconocer y, en consecuencia, a pagar sus réditos. Es decir, en el contrato de compra-venta, no se recogía que el vendedor únicamente vendía el dominio útil, sino que vendía un bien gravado con un censo perpetuo.²⁰

El censo enfiteútico compartía, pues, características de dos contratos: venta y arrendamiento. Venta, porque el censuario obtenía un bien raíz o en sentido estricto, su dominio útil generalmente a perpetuidad, y la renta que pagaba al censalista desempeñaba el papel de precio de la transmisión; arrendamiento, porque el censuario debía pagar una renta anual por el disfrute y posesión del dominio útil.

En general, el censo enfiteútico era un contrato de larga duración, y las modalidades más utilizadas fueron las de censo enfiteútico vitalicio y perpetuo. El perpetuo era sinónimo de irredimible, es decir ni el censuario podía redimirlo contra la voluntad del censalista; ni el censalista podía forzar al censuario a su redención. El vitalicio se establecía por un número de vidas y se asimilaba más al arrendamiento, desde el momento en que transcurrido el tiempo estipulado en el contrato, el censuario no gozaba de ningún derecho sobre el bien, que regresaba al censalista. De ahí, que muchas veces se utilizasen en la época colonial indistintamente los términos censo vitalicio o arrendamiento vitalicio para referirse al censo enfiteútico vitalicio.²¹

De la enfiteusis (censo "perpetuo") al censo consignativo redimible ("al quitar"). El censo consignativo tuvo como punto de partida el censo enfiteútico y conservó muchas características de éste. Ambos contratos eran derechos reales, y el censo se traducía en una carga sobre la propiedad, que debía satisfacer la persona que la disfrutaba. En líneas generales, la estructura de ambos censos fue similar, las partes que intervinieron en el contrato (censuario y censalista) y la renta se mantuvieron, y en un primer momento los derechos y obligaciones

²⁰ Sin embargo, en los protocolos notariales de Gaspar Testa (AHPM) en la primera mitad del siglo XVI en Madrid, se especifica que el enfiteuta solamente recibía el dominio útil.

²¹ Nicolás de Yrolo comenta respecto al censo vitalicio o censo de por vida que "es como arrendamiento: y como por ningún transcurso de tiempo se puede adquirir derecho de prescripción a la cosa arrendada, tampoco se puede adquirir derecho a la cosa dada a censo de por vida, aunque no hubiese condición que de ello tratase" (*op. cit.*, fol. 36v). También Bartolomé de Albornoz, *Arte de los Contractos*, Valencia (en casa de Pedro de Huete), 1573, se pronunció en este sentido.

de las partes fueron muy similares, aunque a lo largo del siglo XVI muchas de las cláusulas del censo enfiteútico que se incorporaron al censo consignativo fueron desapareciendo. Lo que cambió fue el contenido de la operación y, por tanto, la finalidad del contrato.

La principal diferencia que ofrece el censo consignativo respecto al enfiteútico es que en el censo consignativo se entregaba un capital en dinero (*principal*) y no bienes raíces. El bien que se gravaba ya pertenecía al censuario (deudor), quien retenía el dominio útil y directo de su propiedad y, por lo tanto, no había traspaso de una propiedad del censalista al censuario.

Jurídicamente, el censo consignativo era una venta, y así el *Diccionario de Autoridades* definía este censo como “una venta o enajenación de réditos, que el imponentor sobre sus propios bienes que retiene, da y causa a su acreedor un derecho a percibir ciertos réditos anuales”.²² Dicho de otro modo, el censuario (deudor) vendía el derecho a percibir una renta anual al censalista (acreedor), y el precio de este derecho a percibir la renta, era el principal que entregaba el censalista al censuario. Como garantía el censuario (deudor) imponía el censo sobre un bien raíz de su propiedad.

El contexto histórico

El censo consignativo surgió como una respuesta a las nuevas circunstancias económicas que se fueron gestando en Europa occidental. Desde el siglo XI, el occidente cristiano inició una etapa de expansión que alcanzó su apogeo en el siglo XIII. Muchos de los fenómenos propios de la modernidad tuvieron su origen en este periodo, y así se habla de “expansión agraria”, “progreso tecnológico”, “revolución mercantil”, “renacimiento cultural y urbano”. En esta coyuntura de crecimiento económico y de “revolución mercantil” debe situarse el nacimiento del censo consignativo.

Esta expansión requería de instrumentos que permitiesen la obtención de capital, pero éstos encontraban un serio obstáculo en la doctrina eclesiástica: recibir intereses por una operación crediticia era considerado usura.²³

El occidente cristiano tenía que superar la contradicción entre la nueva realidad económica, que demandaba mecanismos que permitiesen la obtención

²² *Diccionario de Autoridades*, op. cit., t. I, p. 267.

²³ Sobre el concepto de usura en la Edad Media, véase: Jacques Le Goff, *La bolsa y la vida. Economía y religión en la Edad Media* (Barcelona, Ed. Gedisa, 1987; 1ª ed. París, 1986); Gisela von Wobeser, “Mecanismos crediticios en la Nueva España. El uso del censo consignativo”, en *Mexican Studies/Estudios Mexicanos* 5(1), Winter 1989, p. 1-23, especialmente p. 3 y 4, hace una buena síntesis de las sucesivas condenas de la usura por parte de la Iglesia; y en “La postura de la iglesia católica frente a la usura” (Discurso de ingreso a la Academia de la Historia, noviembre de 1992), analiza la evolución del pensamiento eclesiástico sobre la usura.

de capital, y una herencia cultural y religiosa que frenaba su desarrollo, y si no quería renunciar a ninguno de ellos, debía encontrar un mecanismo que permitiese la canalización de operaciones crediticias sin incurrir en las condenas sobre la usura.

La acción de prestar sin esperar nada a cambio era lícita y considerada como un acto y muestra de caridad, a la que debía aspirar todo buen cristiano, útil al bien común y a la sociedad. Sin embargo, obtener intereses por esta operación era considerado como un pecado grave, que atentaba no sólo contra el orden civil y moral, sino también contra el natural.²⁴

En el *mutuo* o préstamo, una persona entregaba a otra un dinero. El dinero, según la concepción medieval y escolástica, era estéril y, por tanto, por sí solo, no podía “fructificar”, es decir producir intereses. Por tanto, el interés o ganancia del prestamista estribaba en el tiempo que transcurría entre el momento en que prestaba el dinero y en el que éste le era reembolsado. Ahora bien, el tiempo era patrimonio de Dios, por lo tanto ¿cómo podía ganar el prestamista por el tiempo transcurrido, cuando éste no le pertenecía? Si el prestamista pretendía ganar a título del tiempo, se convertía en un ladrón de una propiedad que no era suya, es decir en un ladrón del patrimonio de Dios.²⁵

Dicho de otro modo, el hecho que mediase un tiempo entre la entrega del capital y su reintegro, no era un título que justificase el que se practicasen intereses, pues el tiempo sólo pertenecía a Dios y, por tanto, estas ganancias del prestamista eran en sí injustas e ilegítimas, pues el prestamista o usurero ganaba (“llevaba precio”) “por lo que no tiene precio ni vale”.²⁶ Pero además al intentar hacer que el dinero “pariese” dinero, el usurero atentaba contra el orden natural. La usura era un “vicio” contra “la ley natural”, porque hacía “fructificar lo que de suyo es estéril”.²⁷

La usura, pues, se definía en términos de hurto o robo, y el usurero como un ladrón, que además pretendía obtener un beneficio sin hacer ningún trabajo, oponiéndose al precepto divino de “Comerás tu pan con el sudor de tu frente”.²⁸ Ladrón y perezoso, era además un parásito peligroso para la sociedad, que con sus prácticas y avaricia se oponía al orden natural y moral y, en consecuencia, obstruía el bien común.

En resumen, el préstamo era un acto que no tenía “precio ni valor”, que o

²⁴ Véanse: fray Tomás de Mercado, *Suma de tratos y contratos*, Madrid, Instituto de Estudios Fiscales, Ministerio de Economía y Hacienda, 1977 (edición a cargo de Nicolás Sánchez Albornoz) [1ª edición, 1569], 2 vol., y Luis de Molina, *Tratado sobre los préstamos y la usura*, Madrid, Instituto de Cooperación Iberoamericana (Quinto Centenario)-Instituto de Estudios Fiscales, 1989 (edición e introducción de Francisco Gómez Camacho) [1ª edición, 1597].

²⁵ *Ibidem*, y Jacques Le Goff, *op. cit.*, p. 57-58.

²⁶ Fray Tomás de Mercado, *op. cit.*, p. 539.

²⁷ *Ibidem*, p. 540.

²⁸ Jacques Le Goff, *op. cit.*, p. 61.

no se hacía o tenía que efectuarse a título gratuito. De ahí, que el préstamo (mutuo) con interés fuese la operación usuraria por excelencia.

Al igual que el préstamo (mutuo), el censo consignativo permitía una transferencia de capital de un acreedor a un deudor. Pero a diferencia del préstamo, el censalista (acreedor) podía cobrar intereses por el capital que había entregado. Además, jurídicamente, el censo consignativo era una venta y no un préstamo, y precisamente en este punto los teólogos y juristas basaron su argumentación para demostrar que en el censo consignativo no se practicaba usura.

La licitud del censo consignativo: su justificación como venta. Mientras que el censo consignativo fue perpetuo, parece que su licitud no fue cuestionada. Mediante este contrato, el censalista (acreedor) entregaba una cantidad de dinero al censuario (deudor), quien se comprometía a pagar perpetuamente una renta anual. De este modo, el censo consignativo perpetuo presentaba más similitudes con el censo enfiteútico que con el préstamo (mutuo), y difería únicamente del censo enfiteútico en que en el consignativo se entregaba dinero, y en el enfiteútico un bien raíz. Pero las diferencias con las operaciones de préstamo (mutuo) eran muy marcadas, desde el momento que en el censo consignativo perpetuo no se contemplaba la devolución del principal (capital).

Ahora bien, cuando el censo consignativo adquirió un carácter redimible, su licitud se hizo sospechosa, al menos para una parte de la sociedad, que encontraba una gran similitud con el préstamo (mutuo). El censo consignativo redimible parecía, con algunas variantes, un tipo de préstamo. El acreedor (se le designase usurero o censalista) recibía intereses (aunque se denominasen réditos, censo o renta anual) por el capital prestado, hasta que el deudor (censuario) lo devolviese. A excepción de las nuevas denominaciones (censo, censalista, censuario), la operación era idéntica a la que se practicaba en el préstamo (mutuo) con interés, que no era otra que un préstamo de capital.²⁹

Sin embargo, el préstamo (mutuo) con interés seguía condenado como usura, y el censo consignativo era un contrato lícito. La justificación que se ofreció es que los réditos en el censo consignativo eran lícitos porque el censo era una venta y no un préstamo.³⁰ De este modo, al considerar el censo como venta, el censalista (acreedor) no prestaba un capital y recibía por ello unos

²⁹ Fray Tomás de Mercado, en 1569 (*op. cit.*, p. 498) al tratar la licitud del censo consignativo, comenta que algunos lo consideraban un contrato usurario y que "no dejaba de tener el escrúpulo algún color, que, como la gente veía que da uno dos mil ducados y recibía cada año doscientos, y pasados seis o siete, le volvían sus dos mil, parecían un género de préstamo interesal".

³⁰ Fray Tomás de Mercado, en 1569, argumentaba que el censo consignativo no era un contrato usurario porque "dar a censo no es prestar sino mercar, y la compra como sea de casos venales, siempre es de suyo lícito" (*op. cit.*, p. 500).

intereses anuales por ese capital (como sucedía en el mutuo); sino que el deudor (censuario) vendía al acreedor el derecho a percibir unos réditos anuales (interés), y el acreedor le pagaba con el principal que entregaba en la operación. El censo era una “venta o enajenación de réditos”.

Una vez demostrado que el censo consignativo era una venta, se diferenciaba jurídicamente del préstamo (mutuo) con interés, y al ser la venta un contrato lícito, se liberaba de la acusación de usura. La licitud del censo consignativo estribaba, pues, en que era un contrato de compra-venta. En resumen, el censo consignativo podía servir como instrumento de crédito, sin ser condenado como usura.

Los antecedentes españoles. El censo consignativo era conocido y utilizado en España con anterioridad a la conquista de América. A mediados del siglo XIII, aparece definido en *Las Siete partidas* como “el derecho de recibir una pensión sobre una cosa que ya pertenecía al que se sujetó al pago de la misma”.³¹ Sin embargo, fue en las primeras décadas del siglo XVI cuando el censo consignativo, tanto en España como en Francia, adquirió un carácter redimible y el pago de los réditos en moneda sustituyó a los pagos en especie. Con estos cambios se convirtió en un verdadero instrumento de crédito.

Para seguir esta evolución, se presentan primero las disposiciones jurídicas que se dictaron y, seguidamente, cómo se aplicaron.

En la primera mitad del siglo XVI se fueron dictando en Castilla una serie de disposiciones que afectaron al censo consignativo. Se prohibió que los censos consignativos (“al quitar”) se consintiesen en especie,³² y se fijaron las tasas de interés de los mismos.³³ Estas medidas tenían como objeto conferir al censo consignativo un carácter monetario y bajar las tasas de interés. A lo largo de esta centuria, otras disposiciones aseguraron el carácter redimible de los censos: se prohibió la constitución de censos perpetuos o irredimibles y se estableció, además, que los censos impuestos con anterioridad se pudieran redimir.³⁴

Bartolomé Bennassar, en sus estudios sobre Valladolid, muestra cómo se

³¹ Gisela von Wobeser, “Mecanismos crediticios...”, *op. cit.*, p. 9.

³² *Novísima Recopilación*, libro 10, título XV, ley III. Estas disposiciones se dictaron en 1534, 1537 y 1539.

³³ En 1563 se fijaron las tasas de interés en 7.14% anual (catorce mil maravedís cada millar), con carácter obligatorio, y se estableció la nulidad de los contratos que no la respetasen, así como la pena de prohibición de oficio al escribano que lo autorizase. Se ordenaba que los censos anteriormente impuestos a tasas de interés superiores, se redujesen al nuevo tipo de interés (*Novísima Recopilación*, ley 6, título XV, libro 5).

³⁴ En 1573 se estableció que los censos perpetuos ya fundados o los que de ahí en adelante se fundasen, se pagasen a razón del 7.14%, y se juzgasen y tuviesen por redimibles, y como tales se pudiesen quitar o redimir, remitiéndose a las leyes que hablaban sobre los censos redimibles (*Novísima Recopilación*, libro 10, título XV, ley 5). En 1583 se prohibía que los censos se pudiesen constituir por más de una vida, y asimismo que los anteriores, impuestos a dos, tres o más vidas se redujesen a una (*Ibidem*, ley 6).

aplicaron estas disposiciones.³⁵ Según el autor, hasta 1535 el pago de la renta se estableció en especie, lo que significó, de acuerdo a las variaciones del precio del trigo, tasas de interés que oscilaron entre un 12 y 15%. Hacia esta fecha se impuso la tasa de interés del 10% anual. Casi contemporánea fue la transformación del censo consignativo perpetuo en redimible. Con anterioridad a 1535, en general, la escritura de censo no contemplaba la posibilidad de redención, pero a partir de esta fecha, la posibilidad de redención y la aceptación de la misma por parte del censalista fue casi universal. Por último, apunta que algunos de estos contratos incluían el derecho de laudemio, es decir el derecho del censalista (acreedor) a percibir un 5% del precio de la venta del bien gravado con el censo.

Cuando el censo consignativo se introdujo en la Nueva España, era ya un contrato redimible y de carácter monetario.

Aspectos jurídicos del censo consignativo o "al quitar"

Como se ha visto, jurídicamente, el censo consignativo era una venta, en la que el censalista (acreedor) compraba los derechos a percibir una renta anual (réditos), y a cambio le entregaba al censuario (deudor), un capital (principal). De este modo, el contrato de censo seguía el modelo de un contrato de compra-venta y no de un préstamo.³⁶

El censo consignativo en los dominios de la corona española estaba regulado por la legislación civil, no por la eclesiástica, si bien la Iglesia, sobre todo a través del *Motu Proprio* de Pío V, había establecido las condiciones que debían concurrir en el contrato de fundación o imposición de censo consignativo para que éste fuese lícito, pero la legislación civil no siempre coincidió con la eclesiástica.³⁷

³⁵ Bartolomé Bennassar: "Ventes de rentes en Vieille Castille dans la première moitié du XVIIe. siècle", *Annales, ESC*, nov-déc. 1960, p. 115-126, y *Valladolid au siècle d'or. Une ville de Castille et sa campagne au XVIIe siècle*, Paris-La Haye, ed. Mouton, 1968 (Hay edición en español: Fundación Municipal de Cultura, Ayuntamiento de Valladolid, 1983).

³⁶ Para estudiar los aspectos jurídicos del censo consignativo, he recurrido fundamentalmente a las obras de Nicolás de Yrolo, *op. cit.*; Bartolomé de Albornoz, *op. cit.*; Diego de Ribera (*Primera parte de escrituras y orden de partición y cuenta, y de residencia, y judicial y civil, e criminal, con una instrucción a los escribanos del reyno al principio y su aranzel al fin...* 1577); fray Tomás de Mercado, *op. cit.*; Toribio Esquivel Obregón, *op. cit.*, y los estudios ya citados de Gisela von Wobeser. Escrituras consultadas en archivo y la legislación de la época han completado la información.

³⁷ El papa Martín V admitió plenamente el censo consignativo siempre que el capital y la pensión consistieran en dinero, que los bienes quedasen afectos a perpetuidad y que se concediera al censuario la facultad de redimir el censo cuando quisiese sin que pudiese ser obligado a dicha redención (*Gran Enciclopedia Rialp*, t. 5, p. 492). El *Motu Proprio Cura Onus*

El censo consignativo era un contrato que debía extenderse en escritura pública. Como se analizó en el apartado anterior en el siglo XVI se dictaron normas que afectaron a este contrato: principal y réditos debían pagarse en dinero, el censo tenía que ser redimible, y los réditos o tasas de interés tenían que atenerse a la legislación. En esta misma centuria se observa una tendencia a la desaparición de la cláusula de laudemio y a la de comiso.³⁸ Además, el censo era un derecho real por lo que exigía gravar un bien raíz, y el censuario (deudor) se liberaba de la obligación de pagar el censo, en el momento en que dejaba de disfrutar la propiedad.

La corona española impuso desde los primeros años del siglo XVI la obligación de registrar las escrituras de censos (los gravámenes) en un libro de hipotecas del Ayuntamiento, si bien esta medida no parece haber sido realmente efectiva, al menos en Nueva España, hasta el siglo XVIII,³⁹ y para la validez de la escritura de fundación de censo era requisito la incorporación en la misma del testimonio del escribano del Cabildo, donde se especificasen los censos que gravaban la propiedad.⁴⁰

de Pío V exigió, además, que el escribano diera fe de la entrega del dinero, no siendo suficiente la confesión de dinero recibido y prohibiéndose el pacto por el cual el censuario se obligase a hacer pagos anticipados. La legislación civil castellana declaró, en 1583 “no recibido en España el Proprio Motu sobre la constitución de censos con dinero de presente” (ley 7 de la *Novísima Recopilación*, libro 10, tít. xv). Hacia 1584, en el pleito entre las obras del Hospital de Nuestra Señora, Cristóbal de Vargas Valadés y los herederos de Hernán Pérez Bocanegra, se menciona que el *Proprio Motu* de Pío V sobre los censos, “no está recibido en estos reinos” (AGNM, BN, Legajo 339, expedientes 33 y 34), y en 1767, Núñez de Villavicencio (*Dictamen sobre la usura en la Nueva España* [Prólogo de Luis Chávez Orozco], México, Banco Nacional de Crédito Agrícola y Ganadero, 1958) se expresaba en el mismo sentido. Es un error frecuente en la historiografía sobre censos, el de considerar que la legislación sobre el censo consignativo se ajustaba al *Motu Proprio*. Toribio Esquivel Obregón (*op. cit.*, p. 782-783) señaló que la reglamentación de este censo procedió de la ley eclesiástica, y al analizar la validez del censo consignativo tomó como referencia el *Motu Proprio*.

³⁸ En el modelo de escritura de censo “al quitar” que presenta Nicolás de Yrolo, *op. cit.*, en 1605, la única cláusula que se incorpora es la de su posibilidad de redención, y no se mencionan los derechos de comiso, tanto y laudemio. A este respecto, Nicolás de Yrolo comenta: “Tampoco lleva condiciones esta escritura, por lo que consta por las notas de Diego de Ribera, el cual dice, que habiéndolas él puesto en su escritura de censo, como es verdad, y vistose por los señores del Consejo real, se le puso en la dicha escritura la adición siguiente: ‘No es necesario, ni conviene que en censo al quitar se pongan estas condiciones, que son de censo perpetuo, y dañosas para la validación y justificación del abierto’. Y debióse de fundar en esto Monterroso, y en lo que muchos teólogos dicen, de que tales condiciones no son justas, en que también se debieron de fundar los del Consejo” (fol. 33).

³⁹ “Mandamos que las personas que de aquí adelante pusieren censos o tributos sobre sus casas o heredades, o posesiones que tengan atributadas o encensuadas a otro primero, sean obligados de manifestar y declarar los censos y tributos, que hasta entonces tuvieren cargados sobre las dichas...” (*Novísima Recopilación*, libro 10, tít. xv, ley 2). Esta disposición data de 1528, y es reiterada en 1548 y 1558.

⁴⁰ “No puede ningún escribano hacer escritura de imposición de censo en México, si no

Las partes que intervenían en el contrato de fundación o imposición de censo eran el censualista (acreedor) y el censuario (deudor). Podía aparecer también el fiador.

El censualista (acreedor) era el que entregaba el capital o principal, y la persona que disfrutaba la renta anual del censo. No podía forzar al censuario (deudor) a devolverle el principal, siempre que éste pagase los réditos, pero podía vender o traspasar el título de censo a otra persona, y de ese modo, recuperar su capital. Cuando el censuario (deudor) le devolvía el capital o principal, estaba obligado a recibirlo, y en ese momento se extinguía o redimía el censo.

El censuario (deudor) recibía el principal o capital, y se obligaba por este concepto a pagar anualmente réditos de ese capital, a las tasas de interés marcadas por la legislación. Podía redimir el censo, es decir, devolver el principal, a su voluntad, sin que el censualista le pudiera forzar a su redención, ni negarse a recibir el capital. Debía imponer o situar el censo sobre bienes raíces de su propiedad.

El fiador: El censuario (deudor) podía ofrecer un fiador, como garantía adicional. Había dos tipos de fiadores:

a) el fiador de saneamiento: era el que únicamente se comprometía a asegurar que los bienes acensuados pertenecían al censuario (deudor) y a que sobre ellos no estaba impuesto algún gravamen no declarado en la escritura de imposición del censo,⁴¹ y

b) el fiador que se obligaba conjuntamente con el censuario (deudor). Es decir, en caso que el censuario no pagase los réditos, el fiador respondería del censo. El fiador podía gravar también bienes propios.

Elementos del contrato eran:

Los bienes: Como el censo consignativo era un derecho real, debía imponerse o situarse sobre un bien raíz. El censuario (deudor), pues, debía gravar o acensuar bienes raíces de su propiedad. Por el mismo carácter real, era el propietario de los bienes la persona que debía pagar el censo. De este modo, con la traslación de la propiedad, se transmitía también la carga o censo sobre la misma.

es con testimonio del escribano de Cabildo, por donde conste: que la posesión o posesiones sobre que se quiere cargar el censo, tienen o no tienen otros censos. Y el que lo hiciere y admitiere de otra manera, tiene pena, y de esta prohibición sin el dicho testimonio ganó cédula de Su Majestad el dicho escribano de Cabildo..." (Nicolás de Yrolo, *op. cit.*, fol. 34). Esta disposición data de 1546 (*Acta del Cabildo del Ayuntamiento de la ciudad de México*, de 12 de abril de 1546).

⁴¹ Al respecto, Nicolás de Yrolo comenta que el fiador de saneamiento no puede obligarse "a pagar los réditos, ni que la posesión o posesiones sobre que se imponen, valen la cuantía principal del censo, ni a que estarán siempre en pie, ni a otra cosa (*op. cit.*, fol. 34). En este mismo sentido se pronunció en la Península Ibérica, en 1573, Bartolomé de Albornoz, *op. cit.*, fol. 110.

El principal: En la celebración del contrato de censo consignativo, era parte indispensable que el censalista (acreedor) entregara un capital, que se denominó principal, al censuario (deudor). Sin embargo, este principal no necesariamente tenía que entregarse en dinero, sino que podía ser una carta de pago, un bien mueble o raíz. En la escritura de fundación o imposición de censo, se especificaba siempre el valor monetario de estos bienes. Es decir, el censalista podía entregar una propiedad al censuario y, en este caso, el precio en que se valoraba la misma constituía el principal del censo, de tal modo que el censo se extinguía o redimía cuando el deudor (censuario) devolvía el principal. Por el mismo procedimiento, una deuda podía convertirse en censo. El monto de la deuda constituía el principal del censo, convirtiéndose el deudor en censuario, y el acreedor, en censalista. En esta situación, el censalista no entregaba un capital, sino una carta de pago de la deuda.

El interés de los censos estaba regulado por la legislación civil. Hasta 1563, la tasa de interés fue de un 10% anual; del 7.14% de esta fecha a 1608,⁴² y de 5% de aquí en adelante.⁴³ Las nuevos tipos de interés afectaron a los censos anteriormente impuestos, que ajustaron los réditos, a partir de estas fechas, a las nuevas tasas.

Los réditos de los censos, eran la renta anual que debía pagar el censuario (deudor) al censalista (acreedor). Estos réditos se fijaban a las tasas de interés vigentes. La renta era anual y en la escritura de imposición de censo se fijaban los plazos anuales en que se pagarían los réditos, y a partir de qué momento el censuario se comprometía a pagar los mismos.

Los réditos de los censos, como en otros contratos líquidos y guarentigios,⁴⁴ prescribían pasados los 10 años, es decir el censalista (acreedor) únicamente podía exigir al censuario el pago de los réditos de los últimos 10 años.⁴⁵

Cuando la propiedad estaba gravada con uno o más censos a favor de diferentes censalistas, y surgían problemas con el cobro de los réditos, se efectuaba un concurso de acreedores, y se establecía un orden de prelación, en atención a la antigüedad, es decir a la fecha de imposición del censo.

Como ya se vio, era requisito para formalizar la escritura de censo,

⁴² En 1563, en las Cortes de Madrid, se prohibió la constitución de juros y censos al quitar a menos precio de catorce mil maravedís cada millar, y que los hechos hasta entonces se redujesen a este precio (*Recopilación*, ley 6, tít. XV, libro 5).

⁴³ En la Real Pragmática de 1608, reiterada en 1621 se prohibió la constitución de nuevos juros y censos al quitar a menos precio de veinte mil maravedís el millar (5%), so pena de nulidad de los contratos, y que esto se extendiese a los que estaban fundados a menos precio (Leyes 12 y 13, libro X, título XIV de *Novísima Recopilación*). La Real Pragmática de 12 de febrero de 1705 ordenó la reducción de los censos al quitar a 3%, y esta pragmática se extendió en 1750 a los antiguos territorios de la corona de Aragón, pero no a América.

⁴⁴ Contratos guarentigios eran los que tenían carácter ejecutivo.

⁴⁵ Nicolás de Yrolo, *op. cit.*, fol. 33.

incorporar el testimonio del escribano del cabildo donde constaran los censos que gravaban la propiedad.

Había otras cláusulas que se derivaban del hecho que el censo fuese una venta, en este sentido los censuarios o deudores, como vendedores de los réditos, se obligaban a la evicción y al saneamiento del censo y, en consecuencia, de los bienes gravados.⁴⁶

El censalista (acreedor) podía vender el censo (vendía el título del censo, es decir el derecho a percibir los réditos anuales), operación que se recogía en la escritura de *venta o traspaso de censo*.

El cambio en la titularidad del censalista o del censuario, se tenía que formalizar mediante una operación que se denominó *reconocimiento de censo*, donde el censuario "reconocía" el censo que gravaba la propiedad y al censalista (acreedor). Es decir, el censuario (deudor) se comprometía a pagar los réditos del censo y, en su caso, a redimirlo.

Por último, el censo se extinguía cuando el censuario (deudor) devolvía el principal, y la operación y escritura en que se realizaba, se denominaron *redención de censo*.

LA APLICACIÓN DEL CENSO CONSIGNATIVO EN NUEVA ESPAÑA

Aspectos formales

El análisis de las escrituras de censo en este periodo mostró algunas variantes a lo apuntado en el inciso anterior, así como la inclusión de otras cláusulas, a las que los legisladores no hacían mención, sin que se haya podido establecer, en algunos casos, la validez de las mismas.

El fiador. Aunque en el apartado anterior, se señaló que había dos tipos de fiadores, el fiador de saneamiento y el que se obligaba con el censuario, en la práctica se observó que cuando surgieron problemas con el cobro de los réditos, los censuistas (acreedores) recurrieron al fiador y exigieron que éste pagase los réditos adeudados, aunque el fiador sólo se hubiese obligado al saneamiento.⁴⁷

⁴⁶ Esta es otra diferencia que se aprecia entre el censo consignativo y el enfiteútico. En el enfiteútico la obligación de saneamiento recae en el censalista (propietario).

⁴⁷ Cuando el fiador pagaba los réditos adeudados o redimía el censo exigía al censalista una carta de lasto. Mediante la carta de lasto, el fiador podía cobrar del deudor, la cantidad que él había pagado. En estos casos, el fiador justificaba que pagaba la deuda, "por no ser molestado". Únicamente se encontró un caso en que el fiador de saneamiento redimiese un censo porque apareció otro impuesto sobre la propiedad del censuario, que no se había declarado en la escritura de imposición de censo (AGNCM, Antonio Alonso, 9 de febrero de 1572, fol. 33v/34v).

Por otra parte, también el censalista (acreedor) recurría al fiador “de saneamiento” cuando vendía o traspasaba el censo ya impuesto.⁴⁸

Los bienes. En general, los bienes que se gravaban eran propiedad del censuario (deudor), pero a veces los censuarios impusieron el censo sobre bienes que no eran suyos, si bien para formalizar el contrato, obtuvieron el consentimiento del propietario de los mismos.⁴⁹ Otras veces en la escritura de imposición de censo figuraron censuarios (deudores) que, por otras escrituras, sabemos que no se beneficiaron del capital;⁵⁰ y por último, a veces, el fiador gravó también bienes de su propiedad.⁵¹

Por otra parte, los bienes no siempre fueron raíces. En general, cuando se trataba de tierra, se gravaba la propiedad con sus aperos, ganado y esclavos. A veces se ofrecían como garantía los frutos de estas fincas, o rentas de arrendamientos o censos impuestos,⁵² o incluso un oficio.⁵³

⁴⁸ Por ejemplo, en 1570, el tintorero Juan Bautista traspasó un censo de 700 pesos de principal al alcaide Bernardino de Albornoz, como curador de los menores de Vázquez de Tapia. Juan Bautista ofreció como fiadores de saneamiento de este censo al mercader Juan de Torres y a Pedro de Jerez. AGNCM, Antonio Alonso, 24 de julio de 1570, fol. 953/955v (51/53v).

⁴⁹ Se encontró un caso en que el censuario (deudor) declaró que los bienes eran de su propiedad, pero más tarde se descubrió que no eran suyos: en 1553, Juan Bravo de Lagunas y su yerno, Juan de Torres, impusieron un censo de 685 pesos (415 de oro de minas) de principal, a favor de doña Guiomar Vázquez, menor de Juan de Burgos, sobre unas casas que declararon eran de Juan Bravo. En 1565, doña Guiomar, ya casada, traspasó este censo al convento de la Concepción. Hasta 1604 hubo diversos procesos de ejecución contra los censuarios, pero en 1604 la situación cambió, cuando el convento de la Concepción pretendió confiscar las casas gravadas. Los propietarios se opusieron al proceso porque declararon y demostraron que las casas nunca habían sido de los censuarios (deudores) ni le habían dado permiso para hacer esa imposición. En 1604 se dictó sentencia: se anuló el proceso de ejecución por “haberse hecho en bienes ajenos y no obligados a la paga del censo”, y además se declaró que los censuarios no “tuvieron poder para imponer censo”. En este caso, existía además otro censo sobre la propiedad, que no había beneficiado al propietario, pero éste declaró haber dado consentimiento para imponerlo (AGNM, BN, legajo 1247, expediente 3).

⁵⁰ Nicolás de Yrolo, *op. cit.*, fol. 44/44v, incorpora el modelo de una escritura que intitula “Declaración que hace uno, por la cual dice que cierto censo que fulano impuso y cargó sobre sus posesiones, lo tomó para él, y que así se obliga a pagar el rédito mientras no se redimiere, y que lo redimirá dentro de tanto tiempo”. En el capítulo 4, se analizará cómo Juan Velázquez de Salazar recurrió a familiares para que impusiesen el censo y más tarde se declaró que él se obligaba a su paga.

⁵¹ La familia Villiza, por ejemplo, acudió a solicitar un censo con fiador, quien gravó igualmente bienes de su propiedad (AGNCM, Antonio Alonso, 8 de junio de 1576, fol. 1157/1159v).

⁵² Por ejemplo, el ayuntamiento de la ciudad de México imponía los censos sobre las rentas de arrendamientos y censos que disfrutaba (Archivo del ex Ayuntamiento de México, *Hacienda, censos*, vol. 2012). También María de Urdiñola impuso un censo sobre arrendamientos y aprovechamientos de una huerta que tenía en el camino de México a Tacuba (AGNM, BN, legajo 1264, expediente 1).

⁵³ En los censos impuestos a favor del convento de San Jerónimo de México, en 1661, Simón Núñez de la Fuente tenía impuesto un censo redimible sobre el oficio de escribano de

Además, en las escrituras analizadas, apareció también lo que se denominó “hipoteca general” o “hipoteca tácita”. En virtud de esta hipoteca, el censo se imponía no únicamente sobre los bienes raíces que se acensuaban, sino también sobre la persona y todos los bienes, presentes y futuros, del censuario (deudor).⁵⁴

Al ser el censo un derecho real, con la venta del bien gravado, se trasladaba al mismo tiempo el censo que estaba impuesto, lo que facilitó un crédito al comprador de la propiedad. El comprador adquiría la propiedad gravada con un menor desembolso de efectivo, ya que, al formalizar el contrato de compraventa, se le descontaba del importe de la operación el monto del principal del censo, a cambio de reconocer el censo, es decir de obligarse a pagar sus réditos.⁵⁵

El censuario (deudor) debía declarar todos los censos que gravaban la propiedad en el momento de celebrar la escritura de imposición de censo, pero, a veces, se ocultaron. Tampoco el testimonio del escribano del Cabildo se incorporó en muchos censos en el siglo XVI.⁵⁶

El principal, intereses y réditos. A pesar de que el censo consignativo se establecía en virtud de un principal, no siempre este principal lo constituyó dinero, sino que, en ocasiones, el censo tuvo su origen en una propiedad que el censalista vendió al censuario o en una carta de pago, si bien el principal del censo se expresaba siempre, en la escritura de imposición, en una unidad monetaria.⁵⁷ No obstante, que la legislación civil consideraba lícita esta opera-

entradas de la cárcel pública (a partir de María del Carmen Reyna, *El convento de San Jerónimo. Vida conventual y finanzas*, México, INAH [Colección Divulgación], 1990, p. 142).

⁵⁴ Toribio Esquivel Obregón (*op. cit.*, p. 783) explica esta hipoteca tácita o general porque el censalista buscaba protegerse de la pérdida de su capital en caso de pérdida por caso fortuito de la finca acensuada. Al igual que en el censo enfiteútico, si el bien gravado se perdía en más de un 80% se consideraba extinguido el censo. Fray Tomás de Mercado (*op. cit.*, p. 505) consideraba que moralmente esta hipoteca general era lícita. En el curso de esta investigación, se encontró un caso en que el censalista, el convento de Santo Domingo de la ciudad de México, se acogió a esta “hipoteca general”, para emprender un proceso de ejecución contra bienes del censuario (deudor), que no se habían gravado en la escritura de imposición de censo, argumentando que por la “hipoteca general” quedaban comprometidos a la paga de los réditos del censo “todos y cualesquier bienes” de los censuarios (AGNM, BN, legajo 289, expediente 5).

⁵⁵ Como se verá en el capítulo v.

⁵⁶ La primera referencia que se encontró al testimonio del escribano del Cabildo data de 1563. En las últimas dos décadas del siglo XVI estas referencias fueron más numerosas pero no uniformes. Incluso, algunas veces que se incorporaba el testimonio del escribano del Cabildo, éste estaba incompleto, al no haberse registrado todos los censos o la redención o traspaso de algunos; y en este caso, en la escritura de imposición de censo se completaba el testimonio. En las escrituras de censo de los protocolos del escribano Antonio Alonso (1557-1582) nunca se incorporó este testimonio.

⁵⁷ En los censos analizados, la unidad monetaria utilizada fue el peso de oro común. Ocasionalmente se expresó el principal en pesos de oro de minas. En los censos que se impusieron en las décadas centrales del siglo XVI a veces se expresó en tostones. Los maravedís y ducados han aparecido casi exclusivamente cuando se trataba de censos impuestos en la Península Ibérica.

ción, a veces los censuarios (deudores) recurrieron a solicitar la anulación del contrato, y argumentaron que esta operación era considerada usuraria por el *Motu Proprio* de Pío V.⁵⁸ También se encontró un caso en que se declaró que aunque el censalista (acreedor) había entregado el principal ante el escribano, quien había dado fe de la entrega, el principal nunca llegó a poder del censuario (deudor).⁵⁹ La formalización de este contrato ante escribano no era una garantía completa de que se cumpliesen las disposiciones legales.

En general, el principal de los censos en el siglo XVI no fue tan elevado como en el siglo XVIII. De los 514 censos de los que conocemos el principal, el censo más bajo fue de 100 pesos y, el más alto, de 60 000, y la mayoría (83%) se situó por debajo de los 2 000 pesos.

Cuadro 2

RANGOS EN LOS QUE SE SITUAN LOS PRINCIPALES⁶⁰

<i>Rango (pesos)</i>	<i>Número censos</i>	<i>%</i>
Menos de 500	114	22.2
de 500- 999	156	30.3
de 1 000- 1 999	158	30.7
de 2 000- 2 999	41	8.0
de 3 000- 3 999	21	4.0
de 4 000- 4 999	9	1.8
de 5 000- 9 999	7	1.4
Más de 10 000	8	1.6

⁵⁸ Ejemplos de esta situación en: AGNM, *BN*, legajo 339, expedientes 33 y 34, donde se pide la nulidad del censo porque éste procedió de una deuda; y AGNM, *BN*, legajo 289, expediente 6, donde se pide la nulidad porque el censo procedió de una venta y no de un capital recibido en dinero.

⁵⁹ El censo procedía de una deuda que tenía el censuario con el censalista. El censalista era el capellán, patrono y albacea testamentario de una capellanía que todavía no se había fundado, y le prestó el monto de la dote de la capellanía al censuario (deudor). Cuando el "arzobispo le compella a fundar la capellanía", pidió al deudor que "le hiciera placer de imponer a censo sobre sus haciendas a favor de la dicha capellanía" el dinero que le había prestado, y que esa escritura "sólo era para efecto de cumplir con el arzobispo". En palabras del censuario (deudor), él "realmente no recibió la plata y cantidad de pesos" que se mencionaban en la escritura, sino que el censalista (acreedor) "la buscó prestada para hacer de ella demostración en el otorgamiento de la dicha escritura de censo, y luego que se otorgó se la volvió a llevar" (AGNM, *BN*, legajo 325, expediente 7).

⁶⁰ Fuentes: Protocolos notariales de la ciudad de México del siglo XVI de los siguientes escribanos (Antonio Alonso, Pedro Sánchez de la Fuente, Melchor Hurtado, Alonso Santillán y Martín Alonso); AGNM (fondos: *Bienes Nacionales, Cofradías y Archicofradías, Templos y Conventos, Censos*), AHSS (Libros de censos del convento de Jesús María), Archivo del ex Ayuntamiento de la ciudad de México (vol. 2012). En el capítulo 3, cuadro 11, se muestran los rangos en que se situaron los principales de los censos de los que "menores, mujeres y viudas"

No se ha encontrado ninguna escritura de censo donde se pactasen tasas de interés superiores a las permitidas, lo cual es explicable, porque la legislación preveía la pérdida del oficio, al escribano que las consintiese.⁶¹

En la escritura de fundación de censo se establecían los réditos, la moneda en que se pagarían⁶² y las fechas en que se efectuaría el pago. Se estipulaba igualmente la fecha a partir de la cual el censuario (deudor) estaba obligado a pagar los réditos. Esta fecha no siempre coincidía con la de la celebración de la escritura, sino que podía ser anterior (cuando el principal ya se había entregado), o posterior.⁶³

Otras cláusulas. Las escrituras de censo analizadas, sobre todo en el siglo XVI, incluyeron cláusulas, que, en general, procedían del censo enfiteútico, sin que se haya podido establecer la validez y efectos legales de algunas. La incorporación de estas cláusulas no fue exclusiva de Nueva España, ya que en la primera mitad del siglo XVI también se incluyeron en la Península Ibérica⁶⁴ y, en fechas posteriores, fray Tomás de Mercado (1569), Bartolomé de Albornoz (1573) y Diego de Ribera (1577) todavía las mencionan en sus obras.⁶⁵ Sin embargo, cuando Nicolás de Yrolo, en 1605, ofrece su modelo de escritura de imposición de censo, arguye que no debían incorporarse al censo consignativo.⁶⁶ Por tanto, estas cláusulas debieron de ir desapareciendo, tanto en la Península Ibérica como en las colonias, en las últimas décadas del siglo XVI, si bien, al menos en Nueva España, no fue de una manera uniforme. A continuación se presentan estas cláusulas:

a) Rentabilidad. El deudor se comprometía a conservar el bien en buenas condiciones y a que éste no disminuyese su valor, es decir, en los términos de

resultaron acreedores, y en el cuadro 24 los rangos de los principales de los censos a favor del convento de Jesús María en 1594 y 1609.

⁶¹ *Novísima Recopilación*, libro 5, título 15, ley 6. Sin embargo, los teólogos habían dejado una puerta abierta para pactar tasas superiores a las legisladas, argumentando que éstas se referían a los censos seguros, pudiéndose establecer, al menos moralmente, tasas superiores en aquellos censos que no cumplieren con esta condición (Tomás de Mercado, *op. cit.*, p. 503). Sin embargo, no se encontró ninguna constancia de que esta posibilidad teórica, se llevase, en la práctica, a efecto.

⁶² El tipo de moneda en que se pagaban los réditos coincidía con el utilizado en la entrega del principal.

⁶³ Los plazos que se pactaron para el pago de los réditos fueron generalmente por cuatrimestres, siendo lo más común a cuatrimestres vencidos. En otras escrituras se pactó a cuatrimestres adelantados, a trimestres vencidos o adelantados, y ocasionalmente en dos pagas, cada seis meses o en una sola paga, al cumplirse el año. Estos plazos coinciden con los que se estipulaban en los arrendamientos.

⁶⁴ Como se desprende de un análisis de las escrituras de censo consignativo en Madrid de los protocolos del AHPM, escribano Gaspar Testa (años 1549-1557, legajos 249-253); y de la obra de Bartolomé Bennassar, *op. cit.*, para la primera mitad del siglo XVI en Valladolid.

⁶⁵ Todos ellos (*op. cit.*) hablan de la inclusión de los derechos de tanto, comiso y laudemio en el censo consignativo.

⁶⁶ *Op. cit.*, fol. 33.

la época, a que el bien acensuado “fuese en aumento y no en disminución”. Como garantía, se contemplaba que si el deudor descuidaba los bienes gravados, el censalista (acreedor) los podía hacer reparar, y el censuario (deudor) le debía pagar lo que hubiese gastado por este concepto. En algunas ocasiones se establecía que el censalista podía visitar los bienes gravados y se fijaba el número de veces al año.

Esta cláusula pertenecía al censo enfitéutico, y mediante ella el censalista (acreedor) se quería asegurar el cobro de su renta, pero, en la práctica ¿hasta qué punto forzaba el censalista al censuario a cumplir esta condición? No se ha encontrado ningún testimonio de que el censalista (acreedor) ejerciese este derecho.

b) Derecho de comiso. Por esta cláusula, al igual que en el censo enfitéutico, se establecía que si el deudor no cumplía con su obligación de pagar los réditos (generalmente durante dos años consecutivos) ni tampoco redimía el principal, los bienes gravados caían en pena de comiso y, por lo tanto, pasarían a poder del censalista (acreedor), quien podía elegir entre apropiarse del bien raíz o mantener el cobro de la renta del censo.⁶⁷

Independientemente de la validez de esta cláusula en el censo consignativo,⁶⁸ lo que se observó a lo largo de este estudio es que cuando el censalista (acreedor) tuvo problemas con el cobro de los réditos, no recurrió al derecho de comiso, sino a emprender el *proceso de ejecución* hasta llegar al remate del bien acensuado. De aquí, que aun en escrituras donde no se había establecido el derecho de comiso, se llevase a efecto la ejecución y remate del bien acensuado.⁶⁹

La ejecución era el proceso legal por medio del cual el acreedor o acreedores se podían satisfacer del pago de una deuda cuando el deudor no había efectuado su pago al plazo acordado. La ejecución implicaba el confiscamiento de los

⁶⁷ Los censos que impuso el Ayuntamiento de la ciudad de México a favor de Baltasar Rodríguez de los Ríos, contemplaron la pena de comiso a cuatro años.

⁶⁸ La Ley de Toro (recogida en la *Novísima Recopilación*, libro 10, tít. XV, ley I) respecto del derecho de comiso establecía que “Si alguno pusiese sobre su heredad algún censo, con condición que si no pagare a ciertos plazos, que caiga la heredad en comiso, que se guarde el contrato, y se juzgue por él, puesto que la pena sea grande, y más de la mitad). Sin embargo, Nicolás de Yrolo, *op. cit.*, fol. 33, en 1605, consideraba que esta cláusula no debía incorporarse al censo consignativo.

⁶⁹ Un ejemplo de censuario (deudor) que pidió remate con puja, porque se sentía agraviado por el precio en que se remataron sus casas (475 pesos, que eran los réditos adeudados más las costas del proceso) se puede ver en AGNM, *BN*, legajo 433, expediente 15. Se hizo un segundo remate, con puja, y las casas se remataron en 2 610 pesos. Ejemplo de escritura de censo en la que no se pactó el derecho de comiso, pero se llegó a la ejecución del bien acensuado, se puede ver en AGNM, *BN*, legajo 289, expediente 5. Aparte de estas sentencias de remate, se podía recurrir al proceso de ejecución para cobrarse los réditos una vez que se había vencido el plazo, sin por ello recurrir a la ejecución del bien (AGNM, *Cofradías y Archicofradías*, vol. 2).

bienes del deudor, muebles y en su defecto raíces, y a falta de ellos o a falta de fianzas de saneamiento, la prisión del deudor. Los bienes embargados se vendían y remataban en almoneda y con ello se pagaba al acreedor o acreedores lo adeudado.⁷⁰ El proceso de ejecución se podía emprender por parte del censalista (acreedor) para recuperar el capital y/o los réditos adeudados.⁷¹

En el curso de esta investigación se observó que la inclusión del derecho o pena de comiso en las escrituras de imposición de censo consignativo fue desapareciendo a medida que avanzaba el siglo XVI y en el siglo XVII.⁷²

c) Indivisibilidad de los bienes. En la escritura de imposición de censo se solía establecer que los bienes acensuados eran indivisibles, es decir que, en caso de venta, herencia, traspaso, etcétera, no se podían partir, ni dividir sino que siempre habían de estar en poder de un solo censuario (deudor). Esta cláusula no siempre se incorporó y cuando se hizo, no siempre se respetó. También a veces se estipulaba en la escritura que no se podían imponer sobre los bienes gravados más censos. Tampoco esta cláusula debía incorporarse al censo consignativo, sino que era propia del enfiteútico. Se han encontrado casos en que esta condición no se cumplió, aunque se había establecido en la escritura de imposición de censo; y otras veces en que en un posterior acuerdo censuario y censalista, trasladaron el censo a otros bienes.⁷³ Era frecuente también que cuando el censuario (deudor) vendía un bien, liberase otros bienes gravados por el censo, y de este modo pasaba al nuevo propietario la carga completa del censo.⁷⁴

d) Condiciones y restricciones para la venta. En las escrituras de censo analizadas, se establecieron, en muchas ocasiones, algunas condiciones que el deudor debía respetar si quería vender el bien acensuado. La más importante era que el censuario (deudor) debía solicitar licencia al censalista para poder efectuar la venta. El incumplimiento de esta cláusula traía aparejada la

⁷⁰ Sobre el proceso de ejecución y sus etapas, véanse: Nicolás de Yrolo, *op. cit.*, fol. 1v y 2; Toribio Esquivel Obregón, *op. cit.*, t. II, p. 857-862, y *Novísima Recopilación*, XI, tít. XXVIII-XXX.

⁷¹ *Novísima Recopilación*, XI, tít. XXVIII, ley XI, de 2 julio de 1600.

⁷² En 80 escrituras donde se analizaron las cláusulas, el derecho de comiso apareció en 45, y en 35 no se mencionó.

Inclusión del derecho de comiso

Años-Impos.	Sí	No	Años-Impos.	Sí	No
1540-1550	1	0	1590-1600	4	8
1550-1560	6	0	1600-1610	0	7
1560-1570	8	3	1610-1620	1	5
1570-1580	21	6	1620-1630	0	1
1580-1590	4	3	1630-1640	0	2

⁷³ AGNCM, Antonio Alonso, 16 de diciembre de 1570, fol. [1024/1027] (116/119).

⁷⁴ Como hicieron los propietarios del ingenio de San Esteban de Tiripitío (AGNM, *Censos*, legajo 1, carpeta 1), cuando vendieron la propiedad a los jesuitas en 1629; o Juan Suárez de Peralta cuando vendió el molino que poseía a los padres dominicos.

nulidad de la venta e, incluso, se llegó a pactar que si no se respetaba, el bien acensuado cayese en “pena de comiso”. Hubo censualistas (acreedores) que se acogieron al incumplimiento de esta cláusula para no reconocer al nuevo censuario (deudor), y seguir exigiendo la paga de los réditos al antiguo censuario, cuando éste ya no disfrutaba la propiedad.⁷⁵

También, en general, se establecía que el bien acensuado no pudiese ser vendido a personas que ocupaban una posición privilegiada, bien por fueros especiales o porque su posición social podía permitirles ejercer influencias que resultasen dañosas para el censualista (acreedor), y que, en la época, se agrupaban bajo el término de “personas defendidas por el Derecho”.⁷⁶ Esta cláusula no se respetó. Además, el censuario tenía obligación de notificar la venta al censualista y el precio de la misma, para que el censualista pudiera ejercer su derecho de tanto. Esta cláusula ha aparecido durante todo el periodo comprendido en esta obra. Si el censualista no quería el bien “por el tanto”, tenía que dar licencia o permiso para la venta. Se llegó a establecer que si el censuario no cumplía esta condición, la venta fuese nula, y el bien vendido cayese en pena de comiso.

Únicamente en dos escrituras de las 89 analizadas, apareció el derecho de laudemio (es decir, el derecho del censualista o acreedor a cobrar un tanto por ciento del precio de la venta).⁷⁷

⁷⁵ La Cofradía de la Veracruz como censualista (acreedora) nunca quiso reconocer al último censuario (Tribunal del Santo Oficio), y emprendió procesos de ejecución contra el primer censuario (deudor). Argumentó que no había otorgado licencia para la venta, que según la escritura de imposición de censo, el censuario debía haberle solicitado, por lo cual no reconoció a los posteriores propietarios, aunque uno de ellos había hecho escritura de reconocimiento a su favor (AGNM, *Cofradías y Archicofradías*, vol. 2 y 4; y AGNM, *Real Fisco de la Inquisición*, vol. 2 y 29).

⁷⁶ Es decir: “ni a iglesia, ni monasterio, ni hospital ni cofradía ni a caballero ni a dueña ni a doncella ni a persona poderosa ni de orden ni de religión” (AGNM, *BN*, legajo 339, expediente 1). El censualista quería protegerse de censuarios “poderosos”, que bien porque estuviesen sujetos a fueros especiales o por sus influencias, pudieran ocasionarle problemas en el cobro de los réditos. Esto sucedió con los censualistas de Juan Velázquez de Salazar, cuando éste vendió las casas que tenía gravadas con varios censos, al Tribunal del Santo Oficio, quien, aunque se había comprometido a pagar los réditos de los censos, no cumplió con su obligación. Además, algunas de estas instituciones e individuos se regían por fueros especiales. Por ejemplo, la nobleza no podía ser encarcelada por deudas, sino bajo “prisión domiciliaria” (ejemplo de un hidalgo que pide se le libre de la cárcel donde estaba preso por un proceso de ejecución que había emprendido el censualista por réditos adeudados de un censo, en: AGNM, *BN*, legajo 1523, expediente 10). También, podían existir problemas de jurisdicciones, cuando el censuario pertenecía al orden eclesiástico, como sucedió con el censo que gravaba la propiedad que heredaron los hermanos Rodríguez Zambrano, clérigos presbíteros, quienes reclamaron por su condición de miembros de la Iglesia, que el pleito se siguiese ante la justicia eclesiástica. Su recurso tuvo éxito, y al año siguiente el censualista traspasó este censo al convento de Jesús María (AGNM, *BN*, legajo 766, expediente 5, y AHSS, *Fondo del convento de Jesús María*, libro 5).

⁷⁷ AGNCM, Antonio Alonso, 4 de julio de 1569. Este es uno de los casos que fray Tomás

e) Redención del censo. Por esta cláusula, el censuario se aseguraba que el censo se pudiese redimir a su voluntad. El censo se podía redimir en una sola paga y por el total del principal —que era lo más común—, o se podía devolver una parte del principal y, en este caso, se descontaba lo redimido del principal restante y consiguientemente de los réditos futuros. La redención parcial se podía incorporar a la escritura de imposición, pero también se podía efectuar aunque no se hubiese pactado.⁷⁸ La posibilidad de redención era condición indispensable en los censos redimibles y, como tal, en el censo consignativo.⁷⁹

Respecto de las otras operaciones relacionadas con el censo consignativo, el traspaso o venta de censo no siempre se efectuó mediante una escritura de traspaso o venta de censo, sino que a veces se recurrió a la cesión o traspaso para cobrar los réditos y recibir el principal mediante una escritura de “poder-traspaso” o “poder en causa propia”. La redención del censo no finalizaba las obligaciones del censuario, cuando únicamente se redimía el principal, pero quedaban réditos adeudados. El reconocimiento de censo a veces se hizo mediante una declaración ante notario.

Los usos del censo consignativo. Aunque, como se ha visto, el censo consignativo era un instrumento de crédito, la legislación civil castellana, al permitir que el censo consignativo se pudiese imponer “sin dineros de presente”, abrió la puerta a otras utilizaciones. Es decir, no era forzoso que el acreedor (censualista) entregara el principal en dinero al formalizar el contrato, aunque, para facilitar la redención del censo, el principal se tuviera que expresar en términos monetarios.

Cuando el acreedor (censualista) no entregaba un dinero en la operación, el censo se asimilaba más a un medio de pago, que a un instrumento de crédito. A veces el deudor (censuario) aumentaba su patrimonio porque obtenía un capital, aunque no fuese en dinero, del acreedor (censualista). Así, el deudor,

de Mercado contemplaba como usura: “Suelen a esta condición y restricciones, de que no se vendan las posesiones, añadir si no fuere con licencia y consentimiento del censuario, por la cual, cuando la diere, le den un tanto. La condición que no se venda sin su licencia y consentimiento justa es, mas la adición que le den un tanto por la licencia, es injustísima. Es llevar interés de lo que no tiene precio, ni valor, porque dar licencia no es título para ganar, quedándosele siempre obligada e hipotecada la posesión” (*op. cit.*, p. 506-507). Aunque se utiliza el término “tanto” se trata del “laudemio”.

⁷⁸ De las 86 escrituras analizadas, en 76 se pactó la redención en una paga, y en 10 la posibilidad de redimirlo parcialmente. Ejemplo de redención parcial en: AGNCM, Antonio Alonso, 9 de abril de 1571 (el principal se puede redimir por la cuarta parte). Ejemplo de redención parcial aunque no se había contemplado en la escritura de imposición, en: AGNM, BN, legajo 433, expediente 1, donde se redime la mitad del principal. También algunos censos que poseía el convento de Jesús María se fueron redimiendo parcialmente (AHSS, *Convento de Jesús María*, libros 6 y 10). El *Motu Proprio* de Pío V prohibía que se obligase al censuario a redimir el censo en una sola paga.

⁷⁹ En este punto coincidían la legislación civil y eclesiástica.

mediante este contrato, podía comprar una propiedad u otros bienes al acreedor y en lugar de pagarlos, imponía un censo consignativo a favor del vendedor por esa cantidad. El vendedor le otorgaba carta de pago y se convertía en acreedor (censualista) y el comprador se convertía en deudor (censuario). En este caso, aunque el censo se hubiese impuesto "sin dineros de presente", existía una transferencia de capital, aunque no fuese en dinero, del acreedor (vendedor) al deudor (comprador).

Otras veces, el acreedor entregaba una carta de pago de una deuda que el censuario (deudor) había contraído previamente con él. El deudor imponía un censo sobre sus propiedades por el importe de la deuda, y el acreedor le entregaba carta de pago de la misma. En consecuencia, el acreedor se convertía en censalista, el deudor en censuario, y la deuda en censo. El acreedor (censualista) renunciaba a parte de su patrimonio, que adquiría el deudor (censuario), pero hay que subrayar que en esta situación, la operación crediticia se había realizado con anterioridad, y no en el momento de la imposición del censo. El censo consignativo sólo permitía al deudor saldar una deuda.

Sin embargo, el censo consignativo podía utilizarse también como medio de pago sin que hubiese una transferencia real de capitales del acreedor (censualista) al deudor (censuario). Ante el pago de dotes de religiosas, o ante la fundación de obras pías y capellanías, se podía imponer un censo consignativo a favor de una institución o fundación eclesiástica, en lugar de pagar en efectivo. La institución entregaba una carta de pago de la operación, y se convertía en censalista. El deudor obtenía una carta de pago por un principal que no había pagado ni recibido, y se convertía en censuario por esa cantidad.

Por ejemplo, en 1573, Jorge Cerón Carvajal y doña Guiomar de Luján, impusieron un censo de 1 200 pesos de oro de minas, a favor del convento de la Concepción de la ciudad de México sobre bienes de su propiedad. El matrimonio se había obligado por una escritura anterior a pagar esa cantidad al convento cuando profesase su hija. Ahora bien, llegado el momento de pagar la dote, ante la imposibilidad de hacerlo, ambas partes convinieron en que el matrimonio tomase esa cantidad a censo, y en la escritura de imposición se hizo constar que el mayordomo del convento le entregó a los padres de la religiosa la escritura de obligación que con anterioridad habían formalizado "con carta de pago a las espaldas de ella".⁸⁰

En esta situación, el acreedor (censualista) recibía réditos por el principal del censo, hasta que el censuario lo redimiese. Sin embargo, el deudor (censuario) no aumentaba directamente su patrimonio, aunque indirectamente esta operación le permitía conservarlo, ya que no tenía que desprenderse de parte de sus bienes para efectuar el pago a la institución. A cambio, el deudor imponía

⁸⁰ AGNM, BN, legajo 154, expediente 3.

un censo sobre su propiedad por ese principal, y la institución le entregaba carta de pago de la misma.

Esta operación, si bien significaba un crédito para el deudor, no se traducía en un capital del que pudiese disponer a su voluntad, sino que el principal del censo tenía como destino un pago a la misma institución acreedora. El principal del censo, por tanto, no salía de las arcas de la institución. Hay que subrayar que, en esta operación, deudor y acreedor contraían los mismos derechos y obligaciones que en aquellos casos en los que existía una transferencia real de capital.

De este modo, a pesar que el censo consignativo era un instrumento de crédito, no siempre el acreedor (censualista) entregaba un capital en dinero ni el deudor (censuario) podía disponer, a su voluntad, de ese capital. Sin embargo, en todos los casos, el censo se imponía por un principal expresado en términos monetarios, sobre una propiedad del deudor, y el censalista disfrutaba de una renta, que el censuario pagaba.

Conclusiones

El censo consignativo tuvo sus antecedentes jurídicos inmediatos en el censo enfitéutico y comenzó a aparecer como figura jurídica distinta en las legislaciones europeas en la Baja Edad Media. Compartía con el censo enfitéutico y el reservativo el ser un derecho real que gravaba, en primer término, una finca y, consecuentemente, la carga de esta obligación debía satisfacerla el titular de la misma. Sin embargo, se diferenciaba de los dos primeros, en que en el censo consignativo se entregaba un dinero; y en el enfitéutico y reservativo, una propiedad (su dominio pleno o menos pleno). De este modo, el censo consignativo guardaba más relación con las operaciones de crédito, y el enfitéutico y reservativo, con los contratos de compra-venta y arrendamiento.

A pesar de que el censo consignativo permitía una transferencia de dinero de un acreedor a un deudor, la principal diferencia que ofrecía respecto al préstamo (mutuo) es que el censo era un derecho real que gravitaba, en primer término, sobre una propiedad del deudor, quien sólo mientras la conservaba, respondía del pago de su renta; mientras que el préstamo (mutuo) era una obligación personal que vinculaba a las personas del deudor y del acreedor. Aunque en el mutuo, el deudor pudiese ofrecer como garantía un bien raíz (mediante la hipoteca o la "prenda"), esta garantía tenía un carácter accesorio, en el sentido que secundaba a una obligación principal (préstamo), mientras que en el censo, el bien raíz que se acensuaba era no sólo parte indispensable en la constitución del contrato, sino su elemento principal.

Jurídicamente el censo consignativo era una venta y no un préstamo de capital, lo que aseguró la licitud del contrato. Además, al estar condenado el

préstamo con interés tanto moral como civilmente, se pudo presentar a la sociedad como una alternativa para la obtención de capital.

Respecto a sus aspectos formales, en la primera mitad del siglo XVI, el censo consignativo, en los dominios de la corona española, adquirió las características que lo convirtieron en un verdadero instrumento de crédito: principal y réditos habían de pagarse en moneda, tenía que ser un contrato redimible, y las tasas de interés estaban reguladas por la legislación civil.

Los primeros censos localizados en la ciudad de México datan de finales de la década de 1540. Con anterioridad no se ha localizado ninguna escritura.⁸¹ En cuanto a sus características formales, en Nueva España, la modalidad utilizada, desde su introducción, fue la de censo consignativo redimible (llamado, en la época, redimible o “al quitar”), y el pago del principal y réditos se estableció siempre en una unidad monetaria. Los intereses de los censos durante el siglo XVI y principios del siglo XVII fueron variables, con una tendencia a la baja. Del 10% hasta 1563, se pasó al 7.14% entre 1563 y 1608, para estabilizarse, a partir de esta fecha y en lo que restaba del periodo colonial, en un 5%.

Si se ha apuntado que hubo cierta vacilación en los primeros años en cuanto a las cláusulas que se debían incorporar en este contrato (situación que también se presentó en la Península Ibérica), a medida que avanzó el siglo XVI, se observó una tendencia a la desaparición de la cláusula de comiso. En 1605, Nicolás de Yrolo sostenía que la única cláusula que debía incorporarse en este contrato era la de su posibilidad de redención.

Por otra parte, al ser el censo un derecho real, facilitó también un crédito a la persona que adquiría una propiedad acensuada. El comprador se beneficiaba de una rebaja en el precio en el momento de obtener la misma, ya que se le descontaba el principal del censo previamente impuesto, a cambio de reconocerlo y consecuentemente de pagar sus réditos. De este modo, el censo pudo facilitar también un acceso a la propiedad.

Si bien el censo consignativo era un contrato redimible, el hecho que la fecha de devolución del capital quedase abierta y a merced del deudor (censuario), contribuyó a que fuese un instrumento de crédito que se utilizase fundamentalmente en el largo o muy largo plazo. Pero, si el censalista (acreedor) no podía forzar al deudor a que le devolviese el capital en una fecha determinada, podía recuperarlo mediante el traspaso del título del censo. De

⁸¹ En los protocolos notariales de 1525, 1527, 1528 y 1536 de la ciudad de México (A. Millares Carlo y J. I. Mantecón, *Índice de extractos de los protocolos del Archivo de Notarías de México, D. F.* (México, D.F., El Colegio de México, 1945-1946, 2 vol.), no se registra ninguna escritura relacionada con censos consignativos; tampoco en los del escribano Gaspar Calderón (1554-1555). Esta situación contrasta con la observada en Madrid en los años centrales del siglo XVI (AHPM, legajos 249-253 del escribano Gaspar Testa, años de 1549 a 1557; y en Valladolid en el siglo XVI (Bartolomé Bennassar, *op. cit.*).

este modo, el censo consignativo era un instrumento dotado de liquidez, al permitir a su titular (censualista) recuperar la inversión mediante su traspaso.

Por último, hay que señalar que aunque el censo consignativo era un instrumento de crédito, también se usaba como medio de pago. Por tanto, el acreedor no siempre entregó un capital y el deudor no siempre recibió el principal expresado en la escritura de imposición de censo, sino que a veces, utilizó el censo consignativo para realizar el pago de una operación (dotes, fundación de capellanías, deudas), que no siempre implicó una transferencia real de capital del acreedor al deudor.