

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.

EL CENSO CONSIGNATIVO Y LA PROPIEDAD

Como se ha subrayado a lo largo de este estudio, el censo consignativo era ante todo una carga o derecho real sobre un bien raíz, que debía satisfacer su titular. De ahí que, en el momento de la imposición de censo, se gravase un bien inmueble y que, con la venta de éste, se transmitiese igualmente la carga del censo, a la vez que se facilitaba un crédito al comprador.

El hecho que la legislación civil considerase lícito el imponer el censo “sin dineros de presente”, es decir que el principal lo pudiese constituir un bien raíz, posibilitó el que algunas personas comprasen propiedades por medio de este instrumento. En esta situación, el censo consignativo permitía una operación similar a la que se efectuaba en el censo enfitéutico.

En este capítulo se analizará el recurso al censo consignativo (imposición y reconocimiento) para adquirir una propiedad y sus consecuencias, es decir, los gravámenes resultantes. Se relacionará además el censo consignativo con otros mecanismos que se utilizaron con el mismo fin.

El estudio se ha realizado con base en documentación relativa a la ciudad de México, donde se registra fundamentalmente información sobre los inmuebles de la capital, aunque existan algunas referencias a otras áreas geográficas.

LOS MECANISMOS DE CRÉDITO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD

La adquisición de la propiedad

Al menos para el sector español de la población novohispana, ser propietario fue una aspiración importante, y América se presentaba para muchos inmigrantes como una “tierra de promisión” donde esta aspiración podía convertirse en una realidad. Desde la conquista, el gobierno virreinal o la corona, por medio de las mercedes, repartieron tierras entre los conquistadores y primeros pobladores. También el Cabildo capitalino repartió solares entre los

primeros habitantes y vecinos de la ciudad de México.¹ A veces, el Ayuntamiento concedió estos solares a censo enfiteútico perpetuo y la renta fue casi simbólica.² El otro camino para convertirse en propietario consistía en comprar el terreno.

A juzgar por los protocolos notariales de la ciudad de México del siglo XVI, el precio de la vivienda o del solar para edificar la misma era variable y accesible a distintas categorías sociales. Se llegan a registrar, por ejemplo, ventas de suelo urbano por 8 pesos, propiedad de indígenas, donde el precio parece guardar más relación con la extensión del solar, que con la vivienda. En efecto, en estos documentos la vivienda suele aparecer descrita bajo los términos de “casilla”.³ Por tanto, desde los primeros tiempos de la colonia, en general, en la ciudad de México, la población de origen español pudo obtener el solar donde podría edificar su vivienda, mediante mercedes o por compra.

El crédito también se utilizó para adquirir propiedades. Un análisis de 152 contratos de compra-venta de bienes raíces efectuados entre 1557 y 1587, en la ciudad de México, reveló que alrededor del 40% de los compradores utilizó algún tipo de crédito para adquirir los mismos (cuadro 7), y que el dinero que se pagó de contado no llegó al 50% (cuadro 8).

Los mecanismos de crédito

Cuando la propiedad se adquiría mediante un contrato de compra-venta se podía pagar el importe en efectivo o utilizar algún mecanismo de crédito. Cuando se pagaba de contado, a veces, el comprador había recurrido al crédito para obtener el capital. Por ejemplo, se encontró alguna referencia a que el dinero de la operación se obtuvo mediante préstamo (“mutuo”) o mediante censo consignativo, pero no fue posible cuantificar la frecuencia con que se recurrió a estos mecanismos, ya que la documentación sólo excepcionalmente especifica los motivos por los que el deudor solicitó el capital y el destino que ofreció al mismo.

Otra manera de adquirir una propiedad era comprándola a crédito. Al comprador se le ofrecían distintas alternativas: postergar el pago (venta al

¹ Ana Rita Valero, *Solares y conquistadores. Orígenes de la propiedad en la ciudad de México*, México, INAH (Colección Divulgación), 1991; *Actas del Cabildo del ex Ayuntamiento de la ciudad de México* (varias ediciones).

² Como se deduce de un análisis de las Actas del Cabildo de esta entidad. A título de ejemplo, en 1543 el Cabildo le otorgó a Jerónimo León un sitio de batán a censo enfiteútico perpetuo, con una renta anual de 375 maravedís (libro 5, 1 de octubre de 1543).

³ De las 152 ventas de bienes inmuebles registradas en los protocolos del escribano Antonio Alonso, en 24 de ellas el vendedor fue indio, y en 2 mulato. Los compradores, en su totalidad, fueron españoles. Únicamente cuatro de estas 26 ventas fueron por precios superiores a los 100 pesos.

fiado); imponer un censo (consignativo o enfitéutico) a favor del vendedor, o comprarla gravada con algún censo (reconocimiento de censo consignativo y/o enfitéutico).

En la venta al fiado, el comprador difería el pago de la operación. Cuando la compraba mediante la imposición de un censo, no hacía ningún desembolso de capital y se obligaba a pagar los réditos. Cuando adquiría una propiedad acensuada, en el momento de formalizar la escritura de venta se le descontaba el principal del censo del importe y, a cambio, se comprometía a pagar los réditos del mismo.

La operación crediticia más común solía ser diferir el pago (venta al fiado) y/o reconocer algún censo que el vendedor hubiese impuesto. Como se verá, estos mecanismos no eran excluyentes, y con cierta frecuencia se utilizó más de uno en una misma operación.

La imposición del censo consignativo para adquirir la propiedad

El mecanismo. La imposición de censo consignativo podía utilizarse para adquirir una propiedad. La operación que se efectuaba era la siguiente: se formalizaba el contrato de compra-venta y, acto seguido, en escritura aparte, el comprador imponía un censo consignativo sobre la propiedad que obtenía, a favor del vendedor. A continuación se presentan algunos ejemplos:

a) En 1580, el convento de Santo Domingo de México vendió unas casas en México, al escribano Juan Arias de Paz, en 1 360 pesos. Las casas las había legado Cristóbal de Zamora para la fundación de una capellanía. El comprador únicamente pagó 60 pesos, y por el resto —1 300 pesos—, impuso un censo a favor de la capellanía y del convento como su patrono.⁴

b) Otras veces, no mediaba ningún desembolso en efectivo en el momento de la compra, sino que el censo se imponía por el importe total de la venta. En 1567, por ejemplo, Bernardino Pacheco de Bocanegra vendió al receptor de la Real Audiencia, Silvestre de Solórzano, dos caballerías de tierra en la provincia de Texcoco, en 700 pesos, e impuso censo a favor del vendedor por esa cantidad.⁵

Los compradores. Se localizaron 13 escrituras de imposición de censo que se formalizaron tras un contrato de compra-venta, y donde el comprador impuso un censo sobre la propiedad que había comprado. En 12 casos, el censo se impuso a favor del vendedor, quien de este modo se convirtió en censalista (acreedor).

⁴ AGNM, BN, legajo 289, expediente 6.

⁵ AGNCM, Antonio Alonso, 8 de abril de 1567, fol. 168/171 (1169/1175).

Cuadro 1

COMPRADORES QUE IMPUSIERON UN CENSO SOBRE LA PROPIEDAD

<i>Ocupación</i>	<i>Núm. deudores</i>	<i>Censos</i>	<i>Principal</i>
Miembros de oficios	5	6	5 683
Burocracia	3	3	2 396
Jesuitas	1	1	13 441
Viuda e hijo	1	1	2 200
Otros	2	2	4 200
Total	12	13	27 920

Fuente: AGNCM y fondos del AGNM.

La compra de propiedades acensuadas

El mecanismo. Más común que imponer un censo sobre el inmueble que se compraba, fue comprarlo gravado con censos, tanto enfitéuticos como consignativos. A diferencia del censo consignativo, el enfitéutico, en general, era perpetuo e incluía el derecho de laudemio.

Cuando se compraba una propiedad gravada con un censo consignativo, el comprador se obligaba a reconocer el censo, a pagar los réditos y, a cambio, se le rebajaba del precio, el principal del censo. Por ejemplo, en 1578, el chirrionero Pedro Muñoz compró unas casas y un solar en México, valorados en 6 600 pesos. Pedro Muñoz pagó sólo 1 100 pesos (16.6%), al estar gravados los bienes con dos censos consignativos que sumaban 5 500 pesos, que se obligó a reconocer y a pagar sus réditos.⁶ El secretario de la Gobernación de Nueva España, Pedro de Campos Guerrero, y el receptor de la Real Audiencia, Juan Clemente Escobar, compraron unas casas en la ciudad de México en 4 400 pesos sin hacer ningún desembolso en efectivo porque se comprometieron a reconocer los gravámenes (4 400 pesos).⁷

Los compradores. A la luz de las fuentes consultadas, personas e instituciones compraron propiedades acensuadas y reconocieron los censos que las gravaban. En el cuadro 2 se ofrecen datos sobre la ocupación de 54 compradores.

En esta pequeña muestra se observa que casi la mitad de los compradores fueron las instituciones eclesíásticas. Desde el siglo XVI, el clero regular y los conventos de monjas fueron comprando grandes extensiones de terreno.⁸ Junto

⁶ AGNCM, Antonio Alonso, 27 de junio de 1578, fol. 243/246v.

⁷ AGNM, BN, legajo 659, expediente 6.

⁸ Por ejemplo, Gonzalo Gómez de Cervantes, en *La vida económica y social de la Nueva España al finalizar el siglo XVI* (prólogo y notas de Alberto María Carreño), México, Ed. Porrúa,

a las instituciones eclesiásticas han destacado entre los laicos, los miembros de los oficios, y es importante señalar también a los mercaderes (11.3%), que están mejor representados en el reconocimiento, que en la imposición de censo consignativo.

Cuadro 2

OCUPACIÓN DE LOS COMPRADORES DE BIENES ACENSUADOS

<i>Ocupación comprador</i>	<i>Número de censos</i>	<i>Valor censos</i>
Inst. Eclesiásticas	20	33 540
Miembros del clero	2	1 980
Miembros de Oficios	11	9 995
Viudas	7	7 565
Burocracia	6	8 970
Mercaderes	6	6 078
Censualista	1	1 200
Total	53	69 328

Fuente: AGNCM y fondos del AGNM.

Ahora bien, se aprecia una diferencia fundamental entre los compradores eclesiásticos y los laicos: en general, las corporaciones religiosas redimieron los censos que gravaban las propiedades que compraban, en menos de un año, mientras que los laicos reconocían los censos y no solían redimirlos en el corto plazo. El siguiente caso puede servir como muestra del comportamiento de las instituciones eclesiásticas: en 1582, el convento de Santo Domingo de México compró unas casas, con patio, corral y una tienda, en México, en 2 500 pesos. Sobre las casas estaban impuestos censos por un valor de 2 050 pesos de principal, con lo que el convento sólo hizo un desembolso en efectivo de 450 pesos. Tres días más tarde redimió uno de los censos y un mes más tarde, el otro.⁹

Las consecuencias. Aunque en algunas ocasiones el vendedor redimía el censo o el comprador se obligaba a redimirlo, lo más común era que la propiedad se transmitiese a un nuevo propietario (por herencia o por compra) y el censo se mantuviese. El hecho que el censo fuese, en primer lugar, un derecho real, que el acreedor no pudiese forzar al deudor a su redención, y que el número de imposiciones fuese superior al de las redenciones, explica que paulatinamente un mayor número de propiedades estuviera gravado mediante censo. Además, la falta de circulante y la escasez de medios de pago en el virreinato, vinieron a favorecer la acumulación de censos y a dificultar su redención.

1944), denunciaba en 1599 la expansión de las propiedades del clero. También el Ayuntamiento de la capital del virreinato se quejó desde fechas tempranas ante esta situación.

⁹ AGNM, BN, legajo 312, expediente 22.

Si el censuario fallecía, la propiedad gravada se heredaba a un nuevo propietario, quien tenía que pagar los réditos por un principal que no había recibido directamente. A veces, el dueño no había gravado sus propiedades en vida, pero podía disponer, en su testamento, la fundación de una capellanía o de una obra pía y, en tal caso, muchas veces sus herederos, para cumplir la voluntad del difunto, imponían un censo sobre los bienes que iban a heredar, con lo cual igualmente los recibían gravados.

El acceso a la propiedad

La compra de bienes acensuados facilitó el acceso a la propiedad, al exigir, en el momento de efectuar el contrato de compra-venta, un pequeño desembolso de dinero. Como se vio, el chirrionero Pedro Muñoz pudo comprar unas casas valoradas en 6 600 pesos, con tan sólo 1 100 pesos, al estar gravadas con dos censos por valor de 5 500 pesos. También, en 1571, el carpintero Diego Bernal compró unas casas por 2 300 pesos, gravadas con 800 pesos de censo (35%), y pagó, en efectivo, únicamente 600 pesos (los 900 restantes se obligó a pagarlos en dos meses). A los siete meses, redimió 300 pesos, y tres años más tarde los 500 restantes.¹⁰ Es decir, Diego Bernal se benefició, en el momento de la compra, de una rebaja importante en el desembolso, y en tres años dejó libres las casas de gravámenes. Otras veces, se compraban propiedades acensuadas y no se redimían los censos, pero el nuevo propietario realizaba inversiones en las mismas y, consiguientemente, los bienes subían de valor. Por ejemplo, el doctor Hernán Carrillo compró los siguientes bienes gravados con censos:

Cuadro 3

DOCTOR HERNÁN CARRILLO, COMPRADOR DE PROPIEDADES ACENSUADAS

<i>Tipo de bien</i>	<i>Valor en la compra</i>			<i>Valor tras inversión</i>		
	<i>Precio</i>	<i>Gravamen</i>	<i>% grav.</i>	<i>Precio</i>	<i>Subida</i>	<i>% grav.</i>
Ladrillera	600	600	100	1 300	53.8	46.2
Casas Méx.	3 600	3 500	97.2	10 000	64.0	35.0
Casas Méx.	(60/año)	(60/año)	100	5 500	87.0	13.0*

* El porcentaje gravado se ha calculado a partir de la renta. Las casas rentaban 460 pesos anuales. Este censo era enfiteútico.

Fuente: AGI, *México*, legajo 260.

¹⁰ AGNM, *BN*, legajo 339, expediente 7.

El censo y la rentabilidad

Si el censo permitía adquirir una propiedad con un menor desembolso de capital, suponía a la vez una carga para el comprador, porque tenía que pagar los réditos. Algunos compradores no podían pagar la renta, como le sucedió al curtidor Agustín Montejo. Éste compró unas casas y tenerías en México, gravadas con 650 pesos de censo, y más tarde tuvo que imponer otro, de 150 pesos de principal, para poder, según sus palabras, pagar los réditos del censo anterior.¹¹ De este modo, hubo compradores que no sólo no pudieron redimir los censos, sino que tuvieron que seguir recurriendo al censo consignativo, es decir a imponer nuevos censos, para pagar los réditos de los anteriores.

Las cargas sobre la propiedad

En el periodo estudiado se observan diferencias en las propiedades acensuadas: cuanto menor es el valor del bien, el porcentaje gravado es superior, es decir las propiedades de un precio menor soportan cargas relativamente más altas que las de mayor valor. Si las cargas sobre la propiedad eran altas, podían llegar a constituir un obstáculo para la rentabilidad de las mismas.

En 64 propiedades fue posible conocer el valor de la propiedad y el de los censos que gravaban la misma, lo cual permitió obtener el porcentaje gravado con censo. Los resultados se muestran en el siguiente cuadro:

Cuadro 4
VALOR DEL BIEN Y PORCENTAJE GRAVADO CON CENSO¹²

<i>Precio de venta</i>	<i>Núm.</i>	<i>Total venta</i>	<i>Total censo</i>	<i>% gravado</i>
Menos de 1 000	14	6 098	5 220	85.6
1 000 a 1 999	8	10 395	5 401	52.0
2 000 a 4 999	24	79 643	44 628	56.0
5 000 a 9 999	10	63 411	21 330	33.6
Más de 10 000	8	267 000	100 302	37.6
Total	64	426 547	176 881	(41.5)

¹¹ AGNCM, Antonio Alonso, 8 de julio de 1572, fol. 375/378v.

¹² AGNCM, fondos del AGNM y AGI (*México*, legajos 259, 260 y 261).

El censo se perpetúa

El censo podía gravar los bienes raíces por periodos muy largos. Algunos censos que se impusieron en el siglo XVI subsistieron hasta el México independiente. Como se ha visto, en general, la propiedad se vendía con la carga del censo, y los distintos compradores se sucedían, pagaban los réditos, y no lo redimían, a excepción de las instituciones eclesiásticas, que solían redimir los censos en el corto plazo. Por ejemplo, en 1604, María Tinoco, viuda del escribano real Francisco de Cuenca, impuso sobre casas de su morada y tiendas, valoradas en 2 500 pesos, un censo de 400 pesos a favor del Colegio de San Ángel de Nuestra Señora del Carmen. Posteriormente vendió las casas a Antonio de Herrera, batihoja de panes de oro, con la carga del censo, quien en 1613 las vendió, a su vez, al escribano Luis Gutiérrez. En 1650, o sea 46 años después de la imposición del censo, se inició un proceso de ejecución por parte del censalista, y las casas se remataron en éste, en 604 pesos (400 pesos que se descontaron del principal del censo, más 204 pesos).¹³

El número de propiedades gravadas con censo fue aumentando a medida que avanzó el periodo colonial, hasta que en el siglo XVIII se denuncia cómo los censalistas no encontraban propiedades "donde imponer sus capitales".

El peso del censo sobre los bienes raíces

El censo fue siendo cada vez más utilizado y fue gravando mayor número de propiedades. Sin embargo, en el periodo abarcado en este estudio, no se observa una variación sustancial en el porcentaje gravado por el censo, que significa del 35 al 44% del valor de la propiedad.

Cuadro 5

VENTAS DE PROPIEDADES ACENSUADAS

<i>Años</i>	<i>Número ventas</i>	<i>Precio venta</i>	<i>Principal censo</i>	<i>% Gravado</i>
1550-1574	17	43 342	18 548	42.8
1575-1599	16	105 779	37 167	35.1
1600-1630	21	261 324	114 165	43.7
Total:	54	410 445	169 880	(41.4)

Fuentes: AGNCM, AGNM y AGI.

¹³ AGNM, BN, legajo 844, expediente 11.

El censo enfiteútico y el acceso a la propiedad

Aunque el objetivo de este trabajo no es el estudio del censo enfiteútico, se ha incluido este apartado para apreciar mejor las diferencias que presentaban el censo consignativo y el enfiteútico a la hora de acceder a la propiedad.

El censo enfiteútico y los arrendamientos por dos o tres vidas permitieron también adquirir la propiedad sin un desembolso inicial de capital. El arrendatario o enfiteuta se obligaba a pagar una renta anual fija, no sujeta a las fluctuaciones del mercado, al censalista (propietario), y recibía de éste la tenencia o disfrute de la propiedad. Como ya se indicó en el capítulo 1, el censo enfiteútico se asimiló al perpetuo o al “censo de por vida”, debido a que éstas fueron las modalidades más utilizadas, aunque cuando el censo se pactaba por un número de vidas (en general, dos o tres), se prefirió el término “arrendamiento”, si bien la figura jurídica era la misma.

Se analizaron unas 20 escrituras de censos enfiteúticos y arrendamientos por dos o tres vidas, lo cual, aunque sea a modo de hipótesis, permite apreciar las diferencias de estos contratos con el censo consignativo. En esta pequeña muestra, llamó la atención que se incluyese siempre en los contratos una cláusula por la que el censuario se obligaba a efectuar una inversión en el bien que se le acensuaba o arrendaba.¹⁴ Los réditos nunca se pusieron en relación con un principal, por lo cual no fue posible obtener la tasa de interés, ni compararla con las del censo consignativo.¹⁵ Sin embargo, los réditos fueron inferiores a las rentas de los arrendamientos, sobre todo a medida que nos alejamos de la fecha de fundación del censo.¹⁶ Esto se explica porque el censuario además de pagar la renta del censo, se obligaba a efectuar una inversión en la propiedad, en un plazo, generalmente inferior a cuatro años. A veces se estipulaba que la renta del primer año sería inferior a la de los sucesivos, en virtud de esta inversión.¹⁷ Por otra parte, el valor del bien subió mientras que los réditos

¹⁴ Cuando el censo consignativo derivaba de un contrato de compra-venta, a veces el censuario se obligaba a invertir el principal en el bien raíz objeto de la venta.

¹⁵ Sin embargo, a veces se han encontrado referencias a pleitos en los que el censuario (deudor) protestó porque el precio fue excesivo, y por parte de la autoridad judicial se moderó la renta: AGNM, BN, legajo 389, expediente 1 y legajo 1145, expediente 1.

¹⁶ Por ejemplo, el regidor Gonzalo Ruiz en su testamento en 1558 mencionaba que tenía “ciertas tiendas en la plaza menor de México que pagan de censo a la iglesia mayor de México cada año, perpetuamente, 120 pesos de oro común, y lo que rentan las tiendas es mío, y pueden ser 700 pesos de oro de minas al año”. Es decir el arrendamiento de los bienes acensuados producía al censuario ingresos 10 veces superiores (1160 pesos), que el censo enfiteútico que pagaba (120 pesos), aunque es probable que el censuario haya hecho inversiones importantes en los mismos (AGNM, BN, legajo 634, expediente 1). Véase también cuadro 3, de este capítulo.

¹⁷ Por ejemplo, en 1586, el convento de Santo Domingo arrendó por dos vidas al mercader Francisco de Arlanzón, dos pares de casas y dos tiendas “que de ellas salen”, por 320 pesos al

quedaron congelados. Esta alza en el precio se explica no sólo por la inflación, sino también porque el censuario efectuó inversiones en los bienes.¹⁸

Muchas de estas propiedades obtenidas mediante censo enfiteútico soportaban posteriormente censos consignativos de igual o más alto valor que la renta del censo enfiteútico.¹⁹

Los motivos que adujeron los censualistas (propietarios), para entregar las casas a censo perpetuo o a arrendamientos por dos o tres vidas, es que las propiedades estaban en mal estado, que no disponían de capital para hacer las inversiones necesarias, y que con la renta que pagase el enfiteuta o arrendatario, no sólo se impediría que el inmueble bajase de valor, sino que además obtendrían algún beneficio con la renta.²⁰

Los censualistas han sido casi en su totalidad las instituciones eclesiásticas, y el abanico social de censuarios o arrendatarios ha abarcado prácticamente a toda la pirámide social, con un predominio de los miembros de los oficios y mercaderes. Incluso parece que hubo personas que obtuvieron bienes acensuados con el objeto de arrendarlos o, al menos una vez obtenidos, los arrendaron o subarrendaron a otras personas, y este arrendamiento, incluso, llegó a ser superior a la renta del censo.²¹ De este modo, el censo enfiteútico y los arrendamientos por dos o tres vidas constituían una inversión para el censualista, pero también para el censuario.

En los protocolos notariales analizados no se registró ninguna escritura de constitución o fundación de censo enfiteútico o arrendamiento por dos o tres vidas, y las menciones a este tipo de contratos han sido escasas y muchas de ellas se refieren a propiedades ubicadas en la Península Ibérica, lo que es un

año. Francisco de Arlanzón se obligó a realizar en cuatro años ciertas mejoras y reparos, estableciéndose que de no hacerlo “el arrendamiento sea ninguno y sea obligado a pagar de renta a razón de 385 pesos de oro común al año, que es el precio en que al presente están arrendadas”, y el primer año “por las labores y gasto” se le descontarán de la renta, 200 pesos (AGNM, BN, legajo 312, expediente 22).

¹⁸ Por ejemplo, en 1596, Gaspar Encinas decía haber tomado una casa por tres vidas, “buena y en la mejor calle de la ciudad” de Puebla, y que había gastado en mejorarla más de 400 pesos (Carta de Gaspar Encinas a su mujer, en Enrique Otte, *op. cit.*, p. 261).

¹⁹ AGNM, BN, legajo 312, expediente 26. También la familia Villiza tenía unas propiedades a censo enfiteútico con una renta anual de 75 pesos años, que posteriormente gravaron con 4 000 pesos de censos consignativos (280 pesos de renta anual) (AGNCM, Antonio Alonso, 17 de junio de 1572, fol. 352v/354v; 8 de junio de 1576, fol. 1157/1159v).

²⁰ Al contrario de lo que sucedía en el censo consignativo, donde rara vez se mencionan los motivos del censualista y censuario para formalizar el contrato, en el censo enfiteútico y arrendamientos de larga duración suele constar el motivo del censualista (propietario). El convento de Jesús María, ante el deterioro de las propiedades, motivado por las inundaciones de principios del siglo XVII, entregó a censo enfiteútico perpetuo las casas que anteriormente tenía arrendadas.

²¹ Como hizo Gonzalo Ruiz. A veces el enfiteuta o arrendatario retenía una parte de la propiedad y arrendaba o subarrendaba otra parte, porque, en general cuando se trataba de bienes urbanos, se recibían casas y tiendas.

indicador de que en la ciudad de México el censo consignativo fue más utilizado que el enfiteútico. Gracias al análisis de otros fondos,²² se ha podido localizar esta pequeña muestra.

Por último, es importante señalar que los censualistas de ambos censos han sido distintos. Si en el censo consignativo hubo una alta representación de personas a título particular como censualistas, éstas estuvieron prácticamente ausentes en el censo enfiteútico, y fueron las corporaciones civiles y eclesiásticas, las mejor representadas. En cuanto a los censuarios, diversas categorías socio-profesionales adquirieron la propiedad mediante censo enfiteútico, si bien se observó un ligero predominio de mercaderes, personal de la burocracia y miembros de los oficios.

Sin embargo, hay que subrayar que muchas veces, en una operación se utilizó más de un mecanismo de crédito. Por ejemplo, se han encontrado situaciones en que a la imposición de censo se le sumó una obligación de pago, como sucedió en la compra de la huerta que efectuó en 1567, el platero Pedro de las Cuevas, por 1 050 pesos. Formalizado el contrato de compra-venta, Pedro de las Cuevas impuso un censo a favor del vendedor de 600 pesos, y mediante una obligación de pago, difirió el pago de los otros 300.²³ Es decir, gracias a la imposición de censo consignativo, (57% del precio de la operación), y de la obligación de pago (28.6%), Pedro de las Cuevas compró la huerta, exhibiendo únicamente el 14% del precio acordado, en efectivo.²⁴

Otras veces, se reconocían los censos que gravaban la propiedad, y se imponía uno nuevo a favor del vendedor. Juan Rodríguez Pachón, por ejemplo, compró, en 1572, a Juan Rodríguez Zambrano, unas casas en México por 4 031 pesos. Se obligó a reconocer un censo de 311 pesos de principal que gravaba el inmueble, e impuso otro a favor del vendedor por los 3 700 pesos restantes. De esta forma, con el reconocimiento del censo ya impuesto, y el nuevo censo que impuso, adquirió las casas sin ningún desembolso inicial de capital.²⁵

Por último, los tres mecanismos (imposición de censo, reconocimiento y venta al fiado) se podían utilizar en la misma operación, como sucedió en la venta del ingenio azucarero de San Esteban de Tiripetío. En el siguiente cuadro se muestra cómo se pagaron los 89 000 pesos en que se valoró el ingenio en el momento de su venta en 1629:

²² AGNM, archivo del ex Ayuntamiento de la ciudad de México y AHSS (fondo *Jesús María*). En los inventarios novohispanos analizados (AGI, *México*, legajos 259, 260 y 261) fue superior el número de censos consignativos al de los enfiteúticos. La mayoría de los censualistas fueron instituciones religiosas, aunque también aparecieron censos impuestos a favor del marqués del Valle. Incluso se encontró un caso en que una cofradía traspasó un censo enfiteútico a un laico (AGI, *México*, legajo 260).

²³ "200, en 15 días después que se vaya la flota del puerto de San Juan de Ulúa para Castilla, y los 100 restantes dentro de un mes luego siguiente".

²⁴ AGNCM, Antonio Alonso, 16 de enero de 1567, fol. 124/133v (1077/1096).

²⁵ AGNM, *BN*, legajo 433, expediente 5.

Cuadro 6

VENTA DEL INGENIO DE SAN ESTEBAN DE TIRIPETÍO 1629

<i>Forma de pago</i> ²⁶	<i>Capital</i>	<i>%</i>
Efectivo	30 000	33.7
Traspaso censo	3 643	4.1
Obligación pago	13 000	14.6
Reconocimiento de censos	28 915	32.5
Imp. Censo a favor vendedor	13 441	15.1

LA IMPORTANCIA DEL CRÉDITO EN LA COMPRA DE PROPIEDADES

El análisis de las ventas de bienes raíces a partir de los protocolos notariales permite hacerse una idea de la importancia que tuvo el crédito y de los mecanismos utilizados, para adquirir la propiedad. Estos últimos fueron el reconocimiento de censo (enfiteútico y consignativo) y las ventas al fiado.

En el cuadro 7 se muestran las ventas de bienes raíces extraídas del protocolo notarial,²⁷ agrupadas por años. Se indica el número de ventas que se efectuaron, el capital que sumaron, el monto del crédito (reconocimientos de censos consignativos y ventas al fiado), y el dinero que se pagó en efectivo. Con un asterisco se ha señalado cuando el vendedor no recibió el precio estipulado en el contrato de compra-venta, sino que vendió la propiedad para saldar una deuda contraída con el comprador.

De estas 153 ventas, 20 fueron por precios inferiores a 50 pesos, que sumaron 455 pesos, y donde únicamente se registró una venta al fiado por 33 pesos. En 16 de ellas el vendedor fue indio y en una, mulato.

La diferencia que presentan el censo y la obligación de pago (venta al fiado) es que el primero era una carga real y no solía redimirse en el corto plazo, mientras que la obligación de pago era una obligación personal (aunque a veces se hipotecaba el bien comprado, como garantía) y la fecha de pago rara vez superó los dos años.

Como se aprecia en el cuadro 7, la venta al fiado fue más común en estas fechas que la compra de propiedades acensuadas.

²⁶ AGNM, *Censos*, legajo 1, expediente 1.

²⁷ Estas ventas se extrajeron de los protocolos notariales del escribano Antonio Alonso. Son 153 ventas que fundamentalmente cubren el periodo de 1560 a 1581.

Cuadro 7

VENTAS DE BIENES RAÍCES, FORMA DE PAGO

Años	Ventas		Censos		Venta fiado		Efectivo	
	Número	Total precio	Número	Total gravado	Número	Total Deuda	Número	Total
1557-69	27	26 862	0	0	6	8 722	21	18 140
1570-72	19	21 959	3	3 420	6	8 370	11	10 169
1574-76	27	48 699	1	1 200	5	17 400	21	30 099
1577	15	13 920	2	4 125	10	5 005	4	4 790
1578	32	55 133	5	8 341	12	8 580	18	20 212*
1579	22	18 290	3	1 330	7	8 327	13	8 633
1581	11	6 124	1	600	7	4 450	3	271*
Total:	153	190 987	15	19 016	53	60 854	91	92 314

* 18 000 pesos no se pagaron porque procedían de una deuda.

* 803 pesos no se pagaron porque procedían de una deuda.

Fuente: AGNCM, protocolos de Antonio Alonso.

Cuadro 8

VENTA DE BIENES RAÍCES, FORMA DE PAGO

Reconoc. censos	Venta al fiado	Efectivo	Deudas
10%	31.9%	48.3%	9.8%

El crédito y las propiedades rurales y urbanas

En los cuadros 9.A y 9.B se ofrece información sobre las ventas de bienes raíces. Se distingue entre propiedades rurales y urbanas, y se indica la forma de pago utilizada.

A la luz de estos datos, el censo consignativo se situó preferentemente sobre los bienes urbanos, mientras que la obligación de pago afectó casi por igual a propiedades urbanas y rurales. Esto se pudo deber a que los censuistas prefiriesen como garantía los bienes urbanos antes que los situados en otras áreas. Por ejemplo, en 1572, la viuda doña Bernardina de Torres solicitó a Juan de Busto de Mendoza, poder para imponer censo sobre los bienes de éste (tres pares de casas con sus tiendas, en México), porque “teniendo necesidad de tomar a censo 1 400 pesos”, el censuista le exigió imponerlos “sobre bienes valiosos y cuantiosos” en México, y ella los tenía en Tacuba.²⁸ También apoya

²⁸ En escritura aparte, doña Bernardina de Torres se obligó a pagar el censo, y como garantía hipotecó una huerta con sus casas y arboleda cercada en términos de Tacuba (AGNCM, Antonio Alonso, 27 de enero de 1572, fol. 17v/20).

Cuadro 9.A

VENTA DE BIENES RAÍCES, TIPO DE BIEN Y FORMA DE PAGO

Localidad	Ventas		Censo		Obligación		Efectivo		Deudas	
	Nú- mero	capital	Nú- mero	capital	Nú- mero	capital	Nú- mero	capital	Nú- mero	capital
Urbano	98	96 356	13	16 616	30	33 171	60	45 766	1	803
Otros	54	93 696	2	2 400	23	27 183	28	46 113	1	18 000

En algunas operaciones se combinó el censo y la obligación; en los bienes urbanos, en seis casos se utilizó el censo y la obligación.

Fuente: AGNCM, protocolos de Antonio Alonso.

Cuadro 9.B

VENTA DE BIENES RAÍCES, TIPO DE BIEN Y FORMA DE PAGO

Localidad	Ventas Capital	Censos capital	Obligación capital	Efectivo capital	Deudas capital
Urbano	96 356	17.2	34.4	47.5	0.8
Rurales	93 696	2.6	29.0	49.2	19.2

esta suposición el hecho que cuando se recurría al proceso de ejecución, el censalista solicitase que la misma se efectuase en los bienes urbanos, aunque se hubiesen acensuado también bienes rurales.²⁹

Esta tendencia también queda confirmada por J. Schwaller quien apunta “que las más de las obligaciones estudiadas en el siglo XVI estaban colocadas sobre inmuebles urbanos”, si bien concluirá diciendo que “hay muchas pruebas de que los inmuebles rurales estaban igualmente gravados”, pero esta afirmación no la soporta en los resultados de su investigación.³⁰

De igual modo, hay indicios para suponer que todavía en el siglo XVII los gravámenes hayan afectado fundamentalmente a la propiedad urbana. De los censos impuestos a favor del convento de San Jerónimo de la ciudad de México en 1661, 53 gravaban bienes urbanos, frente a 12 situados sobre

²⁹ Por ejemplo, en el proceso de ejecución que emprendió el Hospital Real de Indios de San José contra los propietarios del ingenio de San Esteban de Tiripitío a principios del siglo XVII, el censalista pidió la ejecución de las casas de los propietarios, ubicadas en la ciudad de México, y no del ingenio (AGNM, *Censos*, vol. 1, legajo 1).

³⁰ J. F. Schwaller, *Orígenes de la riqueza de la Iglesia en México. Ingresos eclesidásticos y finanzas de la Iglesia 1525-1600*, México, FCE, 1990, p. 185.

propiedades rurales. La mayoría de las propiedades urbanas estaban localizadas en la ciudad de México, y muchas de las tierras que se acensuaron se encontraban en el actual Estado de México o incluso en poblaciones cercanas a la capital (Coyoacán, Tacuba, Tacubaya, Chalco). De los cuatro censos perpetuos (enfitéuticos) que disfrutaba el convento en esa fecha, en tres se especificaba que eran inmuebles urbanos.

Cuadro 10

CENSOS DEL CONVENTO DE SAN JERÓNIMO, 1661
PROPIEDADES ACENSUADAS³¹

<i>Tipo de propiedad acensuada</i>	<i>Propiedades</i>		<i>Total principal</i>	
	<i>Número</i>	<i>%</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
Urbanas	53	68.8	176 550	65.1
Tierras	12	15.6	42 300	15.6
Otros*	3	3.9	6 300	2.3
Sin especif.	9	11.7	46 250	17.0
Total	77		271 400	

* Otros: un obraje, un molino y un oficio de escribano.

CONCLUSIONES

1. El crédito fue importante para adquirir la propiedad. Un análisis de los contratos de compra-venta a partir de los protocolos notariales del escribano Antonio Alonso, muestra que en casi la mitad de las compras de bienes raíces que se efectuaron en la ciudad de México entre 1560-1580, el comprador utilizó algún tipo de crédito para adquirirlos, lo que implicó que el dinero pagado de contado fuese menos de la mitad (cuadros 7 y 8).

2. En los casos en que el importe se pagó en efectivo, el comprador a veces obtuvo el dinero mediante un préstamo ("mutuo") o mediante un censo consignativo, pero no fue posible determinar con qué frecuencia se recurrió a estos mecanismos.

3. Otras veces la propiedad se compraba y se imponía un censo consignativo sobre la misma a favor del vendedor. De este modo, el comprador se convertía en censuario y el vendedor en censalista.

4. Otro mecanismo, muy común sobre todo a medida que avanzó el periodo colonial, fue comprar propiedades que ya estaban gravadas con uno o

³¹ A partir de María del Carmen Reyna, *El convento de San Jerónimo. Vida conventual y finanzas*, México, INAH (Colección Divulgación), 1990.

varios censos. Estos censos podían ser consignativos, enfitéuticos o ambos. El censo consignativo era redimible, y el enfitéutico, perpetuo o de por vida, y generalmente este último incluía el derecho de laudemio. A la luz de las fuentes consultadas, fue mayor el número de propiedades gravadas con censos consignativos que con censos enfitéuticos, y algunas estaban gravadas con ambos.

5. El reconocimiento del censo o censos consignativos (13% de las propiedades urbanas que se vendieron estaban gravadas, y el principal de los censos supuso un 17% del precio de todas las propiedades), permitía al comprador obtener la propiedad con un menor desembolso en efectivo, a cambio de reconocer los censos y de pagar sus réditos.

6. El reconocimiento del censo ya impuesto pudo favorecer un acceso a la propiedad, al exigir un menor desembolso de capital a la hora de adquirir la misma, pero también los réditos anuales suponían una carga y un obstáculo para la rentabilidad del bien, por lo que, a veces, el propietario tuvo que imponer un nuevo censo para poder pagar los réditos de uno anterior. Además, como en el censo no se exigía una fecha para la devolución del capital y era, ante todo, un derecho real, tendió a perpetuarse sobre los inmuebles, y contribuyó a que se sucedieran distintos propietarios sin redimirlo.

7. Entre los compradores de bienes acensuados destacaron las instituciones eclesiásticas, los miembros de los oficios y los mercaderes. La diferencia fundamental que se observa en el comportamiento de estos compradores es que las instituciones eclesiásticas, en general, redimieron el censo en el corto plazo, mientras que los individuos lo reconocieron y se fueron sucediendo, sin redimirlo.

8. Otra forma de acceder a la propiedad, era obtenerla mediante censo enfitéutico perpetuo o de por vida. A juzgar por las fuentes consultadas, este recurso no fue muy utilizado en la ciudad de México, aunque fue común en el Marquesado del Valle. Mediante estos contratos, se obtenía la propiedad (en sentido estricto, su dominio útil), y a cambio de pagar una renta anual, no se exigía un desembolso inicial de capital, si bien en el siglo XVI el enfitéuta o censuario se obligaba a realizar una inversión en el bien que obtenía mediante estos contratos. A partir de una pequeña muestra analizada, se aprecia que los propietarios o censualistas fueron principalmente instituciones civiles (Ayuntamiento, hospitales) y eclesiásticas (conventos), a diferencia de los censualistas (acreedores) del censo consignativo, donde los individuos fueron mayoritarios.

9. Un análisis de los contratos de compra-venta muestra la importancia de dos instrumentos: el reconocimiento del censo y la obligación de pago, para adquirir la propiedad.

10. La obligación de pago permitía diferir el pago. Este recurso fue más utilizado que el reconocimiento de censo. En general, era un crédito a corto o mediano plazo, y a veces se hipotecó la propiedad como garantía adicional.

11. El análisis de las operaciones de compra-venta en la ciudad de México

entre 1557-1581, y de los libros de censos de los conventos de Jesús María (1594-1609) y de San Jerónimo (1661) puso, además, de manifiesto que el censo gravó fundamentalmente inmuebles urbanos, mientras que la obligación de pago se utilizó indistintamente para comprar bienes raíces urbanos y rurales. Esto no quiere decir que las haciendas no estuviesen gravadas con censos, sino que únicamente indica que los censualistas de la ciudad de México prefirieron, en estas fechas, que se acensuasen bienes urbanos para respaldar los capitales que entregaban.

