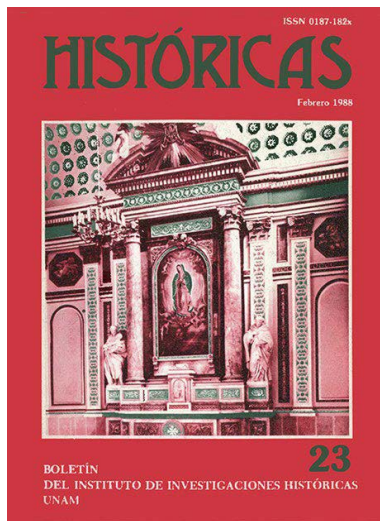




Artículo: El uso del censo consignativo como mecanismo de crédito eclesiástico

Autor(es): Wobeser, Gisela von

Revista: Históricas. Boletín del Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM

Número: 23

Año: 1988

ISSN edición impresa: 0187-182X

ISSN de pdf: [en trámite]

Forma sugerida de citar: Wobeser, Gisela von. "El uso del censo consignativo como mecanismo de crédito eclesiástico" Históricas. Boletín del Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM, 23 (1988): p. 18-29. Edición digital en PDF, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Históricas, 2018, Disponible en Repositorio Institucional Históricas UNAM <http://hdl.handle.net/20.500.12525/3737>

D.R. © 2018. Los derechos patrimoniales pertenecen a la Universidad Nacional Autónoma de México. Ciudad Universitaria, Coyoacán, C.P. 04510, Ciudad de México

Entidad editora: Instituto de Investigaciones Históricas. Universidad Nacional Autónoma de México

Correo electrónico: departamento.editorial@historicas.unam.mx

"Excepto donde se indique lo contrario, esta obra está bajo una licencia Creative Commons (Atribución-No comercial-Compartir igual 4.0 Internacional, CC BY-NC-SA Internacional, <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/legalcode.es/>)"



Para usos con otros fines se requiere autorización expresa de la institución: departamento.editorial@historicas.unam.mx

Con la licencia CC-BY-NC-SA usted es libre de:

- **Compartir:** copiar y redistribuir el material en cualquier medio o formato.
- **Adaptar:** remezclar, transformar y construir a partir del material.

Bajo los siguientes términos:

- **Atribución:** debe dar crédito de manera adecuada, brindar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios. Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que usted o su uso tienen el apoyo de la licenciante.
 - **No comercial:** usted no puede hacer uso del material con propósitos comerciales.
 - **Compartir igual:** si remezcla, transforma o crea a partir del material, debe distribuir su contribución bajo la misma licencia del original.
-



INSTITUTO
DE INVESTIGACIONES
HISTÓRICAS



REPOSITORIO
INSTITUCIONAL
HISTÓRICAS
UNAM

El uso del censo consignativo como mecanismo de crédito eclesiástico*

Gisela von Wobeser**

El uso del censo consignativo para hacer inversiones de capital

Durante la época colonial la mayor parte del crédito disponible estaba en manos de instituciones eclesiásticas. La riqueza de la Iglesia provenía de los diezmos, de donaciones piadosas, de fundaciones de capellanías, de los fondos de las cofradías, de legados testamentarios y de limosnas, así como de la acumulación de capital que algunas instituciones lograron a través de los años.¹ Las instituciones que disponían de un mayor número de capitales líquidos, y que, por lo tanto, eran las fuentes crediticias más importantes, fueron los conventos de monjas, principalmente los de la Encarnación, la Concepción, Santa Clara, San Jerónimo y Jesús María, el Juzgado de Capellanías y Obras Pías y el Tribunal de la Santa Inquisición.²

El capital eclesiástico tenía una función rentista. La mayoría de las instituciones de la Iglesia se mantenía mediante los intereses que producía una cantidad de dinero destinada para el sostenimiento de las mismas. El capital permanecía intacto, para que constituyera una fuente permanente de ingresos, y se invertía para obtener los réditos.³

El campo de inversión favorito de la Iglesia fue la agricultura ya que, a pesar de los problemas que enfrentaba, era más estable que la minería y el comercio y las inversiones se garantizaban mediante las propiedades ru-

* Ponencia presentada en el VII Congreso de la Asociación de Historiadores Europeos Latinoamericanos.

** Instituto de Investigaciones Históricas de la UNAM.

¹ Véase John Frederick Schwaller, *Origins of Church Wealth in Mexico. Ecclesiastical Revenues and Church Finances, 1523-1600*, Albuquerque, University of New Mexico Press, 1985.

² Asunción Lavrin, "Las riquezas de los conventos de monjas en la Nueva España: Estructura y evolución durante el siglo XVIII", *Cahiers des Ameriques Latines*, 1973. núm. 8. 2o. semestre de 1973, p. 91-122; Michael P. Costeloe, *Church Wealth in Mexico. A Study of the Juzgado de Capellanías in the Archbishopric of Mexico, 1800-1856*, Cambridge, University Press, 1967.

³ *Ibidem* y Asunción Lavrin, "El capital eclesiástico y las élites sociales en Nueva España a fines del siglo XVIII", *Mexican Studies*, vol. 1, núm. 1, 1985, p. 10-28.

rales. Por otra parte, los rancheros y hacendados siempre estaban en problemas económicos de manera que el capital eclesiástico era bienvenido. El segundo campo de inversión fueron los bienes raíces urbanos.

La mayoría de las inversiones se hacían mediante censos consignativos. El censo consignativo era "un contrato por el cual una persona vende a otra por cantidad determinada el derecho de percibir ciertos réditos anuales, consignándolos sobre alguna finca propia, cuyo pleno dominio se reservaba, mismos que dejaría de satisfacer cuando el vendedor le devolviera la suma recibida".⁴

Expresado en términos actuales se puede decir de la siguiente manera: el censualista, que hacía las veces de inversionista, daba una cantidad al censuario, quien fungía como prestatario. El derecho real de garantía se obtenía al quedar gravado un bien raíz del censuario mediante el censo. Una vez realizada la operación el censualista se convertía en acreedor y el censuario en deudor. Si el censuario no cumplía con el pago de intereses el censualista podía apropiarse del bien gravado.

El censo consignativo comprometía a las partes que intervenían en él a lo siguiente. El censualista tenía que pagar la suma convenida, en el momento en el que se efectuaba la transacción. El derecho que adquiría era recibir la renta (canon o pensión). Por lo general, importaba el 5% de interés anual sobre el monto invertido.⁵ También hubo algunos casos en los que la renta se daba en especie, pero esta costumbre fue prohibida en 1569 por la dificultad de hacer las conversiones en moneda y lo elevadas que resultaban las rentas debido a la creciente inflación.⁶

El censualista gozaba además el derecho de comiso, es decir la propiedad caía en sus manos si el censuario dejaba de pagar la renta. No disfrutaba los preceptos de *laudemio* y de tanto, como en el caso del censo enfiteutico.

El censuario, por su parte, recibía una cantidad en dinero y quedaba obligado a pagar la renta al censualista. Podía disponer ampliamente del bien gravado mediante censo, ya que seguía teniendo el pleno dominio sobre él. Inclusive podía venderlo, si el comprador aceptaba el censo y las obligaciones que se derivaban del mismo y el censualista daba su autorización. No podía subdividir la propiedad, ya que eso hubiera significado una disminución en la garantía. Cualquier mejora que se llevaba a cabo, inclusive la incorporación de nuevas tierras, se sumaba a la garantía y posteriormente no se podía volver a separar.

Los censos consignativos podían tener las siguientes modalidades: a) re-

⁴ Toribio Esquivel Obregón, *Apuntes para la historia del derecho en México*, 4 v., México, Publicidad y Ediciones, 1943, vol. 3, p. 378.

⁵ *Ibidem*, vol. 3, p. 375-377.

⁶ La prohibición está contenida en el edicto papal *Motu proprio* expedido por Pío V en 1569, José María Álvarez. *Instituciones de derecho real de Castilla y de Indias*. México. Universidad Nacional Autónoma de México. 1982. vol. 2. p. 167.

dimible, b) no redimible, c) perpetuo, d) por tiempo limitado y e) vitalicio.⁷ Cuando los censos eran redimibles el censuario tenía la posibilidad de regresar el capital impuesto mediante censo y así quedar liberado de la obligación del pago de los réditos (pensión o canon). A los censos redimibles se les llamaba en el lenguaje común "de quitar". Los censos perpetuos no podían ser redimidos. Cuando eran por tiempo limitado el censuario adquiría la obligación de redimir el censo en la fecha señalada. En el caso del censo vitalicio (o renta vitalicia) la obligación de pagar la renta sólo subsistía mientras vivía el censualista. Los intereses de este tipo de censo, por lo general, eran más elevados, porque la obligación cesaba con la muerte del censualista. La ganancia o pérdida del censuario dependía de lo que durara su vida.⁸

Un gran número de censos eran perpetuos, lo que implicaba que el censuario no podía liberarse del gravamen. Este tipo de censo favorecía a inversionistas que querían mantener invertido su capital por largo tiempo, con el fin de obtener una renta permanente. Éste era el caso de las instituciones eclesiásticas.

Decía que la mayoría de las inversiones eclesiásticas se hacían mediante censos consignativos. Eran permitidos por la Iglesia, ya que no estaban bajo la condena de la usura, ofrecían al prestamista una garantía a través del censo (gravamen) que quedaba impuesto sobre una propiedad raíz y sólo obligaban al prestatario al pago del 5% anual sobre la cantidad recibida. Si este último en el futuro no podía cumplir con sus compromisos financieros tenía la posibilidad de vender la propiedad gravada, traspasando así al nuevo dueño la obligación del pago de los réditos.

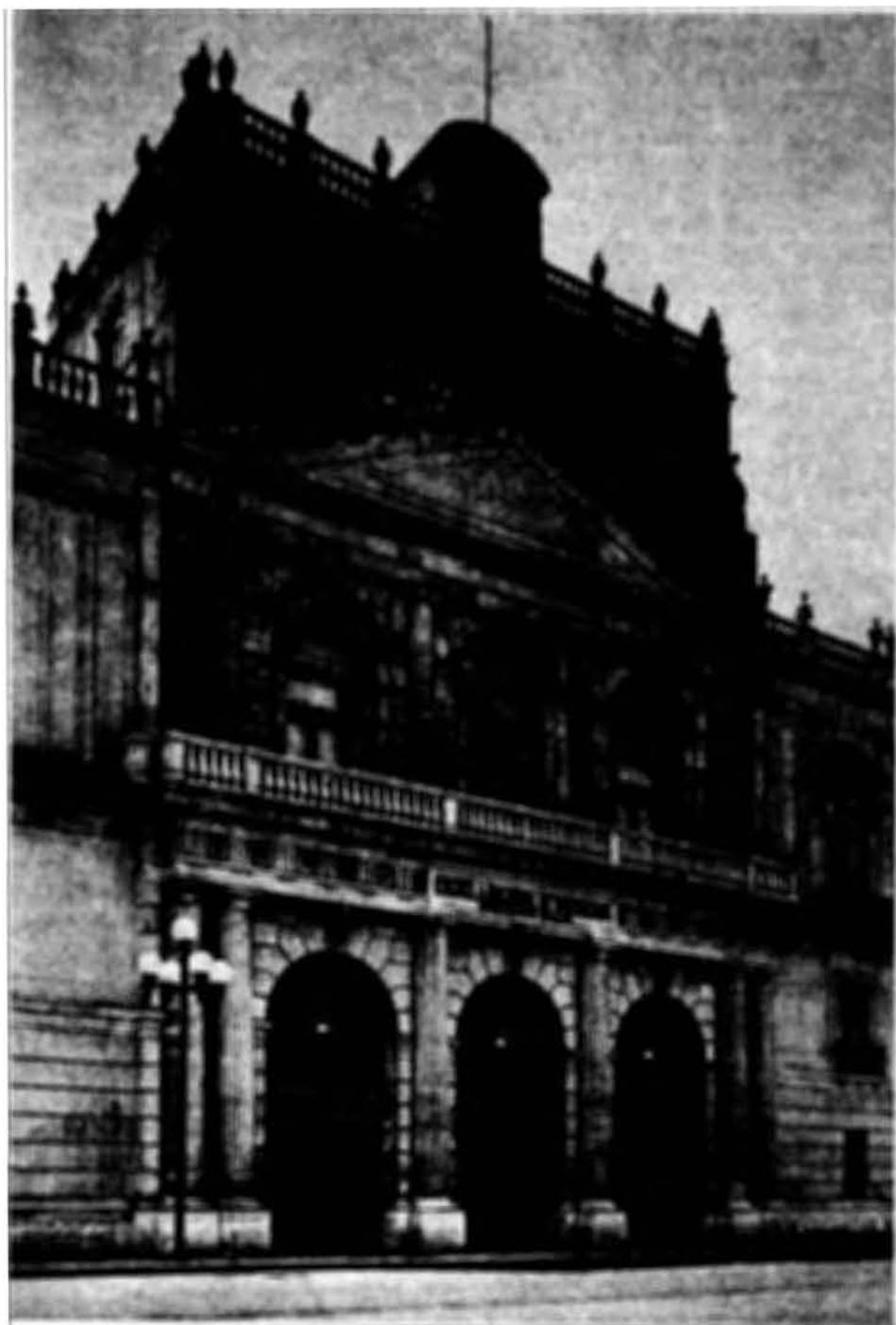
El mecanismo mediante el cual se establecía el censo era el siguiente. La persona que necesitaba capital acudía a alguna institución eclesiástica en demanda del mismo. Si la cantidad estaba disponible y el solicitante era una persona solvente, que ofrecía seguridad para la inversión, el trato se llevaba a cabo. El prestamista, que se convertía en censualista, entregaba el monto al prestatario, o censuario, y la operación quedaba garantizada mediante la imposición del censo (en el sentido de gravamen) sobre una o el conjunto de las propiedades del censuario. Ambas partes quedaban sujetas a las cláusulas a las que me he referido.

Si el censuario necesitaba contraer más préstamos podía gravar la propiedad con nuevos censos, ya que parece que no había límite en cuanto al monto y número de gravámenes. Esto tuvo como consecuencia que la mayoría de las propiedades estuviera cargada con diversos censos.

Los censos, por lo general, se mantuvieron impuestos sobre las propiedades a lo largo de décadas e inclusive siglos. En el caso de los perpetuos

⁷ *Ibidem*, vol. 2, p. 162-176 y Esquivel Obregón, *Apuntes para la historia del derecho*, vol. 3, p. 378.

⁸ Esquivel Obregón, *Apuntes para la historia del derecho*, vol. 3, p. 378.



este hecho se explica por sí mismo, pero también sucedía con los redimibles y con los que se establecían por tiempo limitado.⁹

Esto se debía a que las instituciones eclesiásticas no tenían interés en que los censos se redimieran, porque al quedar libre el capital tenían que buscar un nuevo sitio para invertirlo, lo que no presentaba ningún beneficio y podía implicar pérdidas. Recuérdese que no existía la posibilidad de aumentar las ganancias con una nueva inversión porque los intereses sobre los censos siempre eran del 5%. Por otra parte, los rancheros y los hacendados generalmente tenían dificultades económicas y no estaban en condiciones de liquidar los censos o les era más conveniente dejarlos impuestos.

De hecho, los censualistas sólo exigían el capital cuando los censuarios dejaban de pagar los réditos. Esto era frecuente porque su pago muchas veces rebasaba las posibilidades económicas de la unidad productiva sobre la cual estaba establecido el censo.

Ante la insolvencia de un censuario la propiedad gravada mediante censo pasaba a manos del censualista, debido al derecho de comiso que éste ejercía. Fue así como muchas propiedades urbanas y rurales llegaron a pertenecer a instituciones eclesiásticas.

Cuando una propiedad tenía establecidos muchos censos a favor de diferentes acreedores, éstos se unían en lo que se llamaba un "concurso de acreedores", para luchar en conjunto por la satisfacción de sus demandas. En la mayoría de los casos se optaba por rematar la propiedad. Después de hacer un inventario para determinar su valor, se ponía en pública subasta. El comprador casi nunca pagaba el precio íntegro del inmueble, sino que reconocía los censos y sólo exhibía la diferencia entre éstos y el valor total. En virtud del alto porcentaje que representaban los censos la cantidad que pagaba (en efectivo o a plazos) solía ser reducida. Ésta se empleaba para solventar los costos judiciales del remate y los réditos atrasados, en la medida en que alcanzaba.¹⁰

Había ocasiones que el precio que se ofrecía en la subasta era inferior al monto de los censos y entonces los más recientes quedaban fuera del nuevo contrato de compra-venta. En otras palabras: el comprador sólo reconocía censos por la cantidad que él ofrecía como precio de compra del inmueble, los censos que rebasaban dicha cantidad se perdían. Éste era uno de los riesgos que corrían los inversionistas.¹¹

El uso del censo consignativo para realizar obras pías

El elevado número de censos que gravaba las propiedades no sólo tenía su

⁹ Gisela von Wobeser. *La industria azucarera en la región de Cuernavaca-Cuautla durante la época colonial*, tesis de doctorado presentada en la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad Nacional Autónoma de México, mayo de 1986, p. 200-258.

¹⁰ *Ibidem*, p. 223-226.

¹¹ *Ibidem*, p. 236-238, Lavrin. *op. cit.*, p. 102.

origen en préstamos, sino en gran medida se debía a donaciones piadosas.

Las dádivas para fines religiosos formaban parte de la costumbre de la época, eran una forma de cumplir con la sociedad y de hacer méritos para la salvación del alma. Por esta razón la mayoría de las personas realizaba alguna obra de beneficencia, por lo general antes de morir. Los donadores de elevados recursos hacían obras de gran magnitud, como fundar un convento de monjas, sostener un hospital o construir una iglesia, mientras que las personas más modestas fundaban una capellanía de misas, dotaban a una monja, aportaban fondos para una cofradía o daban dinero para los pobres.

Las capellanías de misas y muchas obras pías, como el sostenimiento de un hospital, implicaban una acción de larga duración y se planeaban a perpetuidad. Por esta razón se llevaban a cabo en combinación con alguna institución eclesiástica, misma que se encargaba de administrar el capital donado y se hacía responsable de la entrega de los réditos a la persona o institución beneficiada, así como del cumplimiento de los términos estipulados por los donantes. La mayoría de las capellanías y obras pías eran administradas por el Juzgado del mismo nombre, las dotes de monjas por los respectivos conventos y los donativos por órdenes religiosas o patronatos laicos, como las cofradías.¹²

El procedimiento que se seguía era el siguiente: el benefactor entregaba la cantidad que iba a donar a la institución correspondiente y ésta buscaba un sitio para invertirla. La capellanía u obra pía se sostenía con los réditos que producía el capital, que por lo general eran de 5%. Aunque en teoría el capital donado pertenecía a la fundación piadosa, en la práctica pasaba a formar parte de los fondos de la institución que lo administraba.

Debido a la escasez de capital, sin embargo, era muy frecuente que los donantes no contaran con dinero en efectivo y entonces recurrían a los censos consignativos. En vez de que el donante entregara dinero a la institución religiosa y ésta lo invirtiera en algún bien raíz, propiedad de un tercero, se imponía un censo consignativo en un bien perteneciente al donante. Es decir, en otras palabras, la institución beneficiada concedía crédito al donante por una cantidad igual al monto de la donación y el préstamo era garantizado mediante la imposición del censo.¹³

Este mecanismo no implicaba ningún movimiento de dinero, lo que constituía una ventaja en una sociedad que padecía una escasez crónica de circulante. Además la institución eclesiástica se evitaba el problema de tener que buscar un lugar para invertir el capital. Tenía, sin embargo, la desventaja de que muchas veces las propiedades que se ofrecían para imponer los censos no reunían las condiciones para soportarlos, porque las donaciones eran desproporcionadas en relación a su capacidad económica.

¹² Para la fundación de capellanías y obras pías véase Costeloe, *Church Wealth*, capítulo 2.

¹³ Wobeser, *La industria azucarera*, p. 205-207.

Para impedir esto, las instituciones eclesiásticas debían analizar la base material sobre la cual se fundamentaba una donación piadosa antes de aceptar la responsabilidad de su administración, pero este cuidado sólo se tenía cuando se trataba de donaciones importantes, como la fundación de un convento o el sostenimiento de un hospital. En los casos ordinarios se procedía bajo el lema de que "es mejor la promesa de algo que renunciar de antemano a todo". Por eso era aceptada la imposición de censos en propiedades que ya tenían saturada su capacidad de pago.

La realización de obras de beneficencia mediante censos consignativos fue tan común que casi todas las propiedades rurales y la mayoría de las urbanas tenían impuestos gravámenes de este tipo.

Antes de finalizar este inciso es necesario aclarar que, desde el punto de vista jurídico, no había diferencia entre los censos consignativos producto de donaciones piadosas y los que tenían su origen en inversiones de capital, pero sí la había desde el punto de vista económico.¹⁴

En cuanto a las implicaciones legales, las obligaciones eran las mismas. La institución eclesiástica se convertía en acreedor y el donante en deudor. El pago de réditos se tornaba en una obligación ineludible y el donante tenía el riesgo de perder la propiedad, si dejaba de pagar los réditos. Es por esta razón que en las relaciones de gravámenes no se especificaba si un censo era producto de una inversión de capital (préstamo) o de una obra de beneficencia.

Desde el punto de vista económico, sin embargo, sí había una gran diferencia entre uno y otro. A nivel microeconómico, en el caso de censos debidos a préstamos, el censuario aumentaba su capital, lo que podía redundar en beneficio para la unidad productiva gravada, si lo invertía en ella. En contraposición, los censos derivados de obras pías sólo significaban una carga económica. Ciertamente, podían servir para proporcionar un *modus vivendi* a alguno de los miembros de la familia del propietario, pero en términos de la unidad productiva gravada eran improductivos y contribuían a su descapitalización.

En el plano macroeconómico no todo el capital que la Iglesia tenía invertido en capellanías y obras pías formaba parte de su capital activo. En los casos en donde las donaciones se realizaron mediante censos consignativos no hubo circulación de capital. Por esta razón no se puede calcular

¹⁴ Corresponde a Arnold Bauer el mérito de haber llamado la atención acerca de este problema. Bauer utiliza los términos *liens* o censos-gravamen y *loans* o censos-préstamo para diferenciarlos. Estos términos, sin embargo, no me parecen apropiados porque todos los censos son "censos-gravamen", ya que esta condición forma parte esencial de la figura jurídica y, asimismo, las dos modalidades pueden ser consideradas como censo-préstamo.

En los censos que tenían su origen en una inversión de capital (préstamo) esto es obvio, pero también los censos derivados de donaciones piadosas pueden ser considerados como préstamo en virtud de que la institución religiosa que administraba la obra pía concedía crédito al donante. Bauer "The Church in the Economy of Spanish America. Censos and Depósitos in the Eighteenth and Nineteenth Centuries", *The Hispanic American Historical Review*, vol. 63, 1983, p. 711.



la actividad prestamista de la Iglesia con base en el monto de los capitales que estaban invertidos en capellanías y obras pías. Como ha señalado Arnold Bauer en forma acertada, esto reduce sustancialmente la importancia de la Iglesia como suministradora de crédito.¹⁵

Por lo tanto, para entender el proceso económico de una unidad pro-

¹⁵ *Ibidem.*, p. 707-715.

ductiva, así como para comprender la función que la Iglesia desempeñó como suministradora de crédito, es muy importante tratar de determinar qué censos tuvieron su origen en inversiones de capital (préstamos) y cuáles se debieron a fundaciones piadosas impuestas directamente en la propiedad del donante.

Los efectos económicos y sociales

El uso de los censos produjo diversos efectos económicos y sociales en la Nueva España, que afectaron principalmente a la propiedad urbana y al sector agrícola.

En las ciudades y villas un alto porcentaje de las propiedades estaba gravado mediante censos consignativos, que tenían su origen tanto en préstamos, como en donaciones piadosas y algunos de los censos eran enfiteúticos. La mayoría de estos gravámenes estaba a favor de instituciones eclesiásticas. Como con frecuencia los dueños no tuvieron los medios para pagar los réditos de dichos censos, muchas propiedades urbanas cayeron en manos del clero.

A raíz de este fenómeno la Iglesia se convirtió en un acaparador de la propiedad urbana. A fines de la época colonial era dueña del 47% del conjunto de las propiedades de la ciudad de México. Los inmuebles eclesiásticos estaban contruidos con buenos materiales y se ubicaban en la zona urbanizada, mientras las propiedades que estaban en manos de particulares, que eran el 44.56%, en su mayoría eran rústicas chozas, situadas en los sucios barrios periféricos, que carecían de servicios.¹⁶ En otros centros urbanos la situación parece haber sido parecida.

Las instituciones eclesiásticas arrendaban sus inmuebles, de manera que la mayor parte de la población tenía que pagar una renta del 5% sobre el valor de la propiedad por concepto de vivienda. Para las instituciones eclesiásticas estas rentas constituían una fuente importante de ingreso, siendo la base del sostenimiento de los conventos, hospitales e iglesias.¹⁷

Asimismo, en el sector agrícola se hicieron sentir los efectos de la aplicación de los censos. Casi todas las haciendas y ranchos estuvieron gravados por cantidades que representaban un porcentaje alto de su valor. Los acreedores, en su mayoría, eran instituciones eclesiásticas o personas pertenecientes al clero. En Oaxaca, la Iglesia controlaba dos terceras partes del valor total de las haciendas.¹⁸ Las haciendas de León y Rincón estaban gravadas, a fines del siglo XVIII, aproximadamente en un 40% a favor de

¹⁶ María Dolores Morales, "Estructura urbana y distribución de la propiedad en la ciudad de México en 1813", *Historia Mexicana*, 25 (enero-febrero 1976), p. 363-402.

¹⁷ Lavrin, "La riqueza de los conventos de monjas".

¹⁸ William Taylor, *Landlord and Peasant in Colonial Oaxaca*. Stanford. University Press. 1972. p. 250-251.

instituciones eclesiásticas. La mayor parte de las deudas se debían a donaciones piadosas.¹⁹ A principios del siglo XVIII, en Tlaxcala, casi todas las haciendas tenían censos por encima del 50% de su valor.²⁰ Lo mismo sucedía en la región azucarera de Cuernavaca-Cuautla durante los siglos XVII y XVIII.²¹ Se podrían citar muchos ejemplos más de otras regiones.

Por lo general, los censos se mantuvieron impuestos sobre las fincas durante largos periodos, ya que antes del XVIII fue raro que un censo se redimiera.²² Durante la segunda parte de dicho siglo esto fue más frecuente, pero la proporción de los censos no redimidos seguía siendo mayor. Muchos censos se mantuvieron aún después de la independencia y subsistieron en el siglo XIX. Debido a que el endeudamiento fue progresivo, sus efectos negativos fueron en aumento.²³

Como vimos anteriormente, una parte de los censos tenía su origen en préstamos que los dueños de las fincas habían contraído. Con frecuencia dichos capitales se invirtieron en las propiedades rurales, lo que redundó en beneficio de éstas. De hecho, muchos de los cascos y de las obras de infraestructura hidráulica se construyeron con capital obtenido de la Iglesia a censo. Pero una fracción alta de los censos se derivaba de las donaciones piadosas y en este caso únicamente significaron un lastre, una válvula por la cual se fugaba capital. No se han realizado estudios para determinar qué porcentaje correspondía a los censos provenientes de préstamos y a los de donaciones.

Las instituciones eclesiásticas y los clérigos encontraron en los censos impuestos sobre propiedades rurales un mecanismo idóneo para invertir su dinero y captar donativos piadosos. Esto les permitió obtener un ingreso seguro y periódico. Así el agro contribuyó, mediante la desviación de una parte sustancial de la renta que generaba, al sostenimiento del clero y, por ende, mantuvo a un amplio sector de la población urbana.

A causa de los censos, la Iglesia tuvo una fuerte injerencia en la agricultura. Muchas propiedades cayeron en sus manos ante la insolvencia de sus dueños. Esto permitió que algunas congregaciones, como los jesuitas, los hospitalarios, los agustinos y los miembros del Colegio de Cristo, se convirtieran en prósperos terratenientes.²⁴ Otras instituciones prefirieron vender las fincas, arrendarlas o cederlas mediante censo enfiteútico.

¹⁹ David Brading, *Haciendas and Ranchos in the Mexican Bajío. León. 1700-1860*, Cambridge, University Press, 1978, p. 92-93.

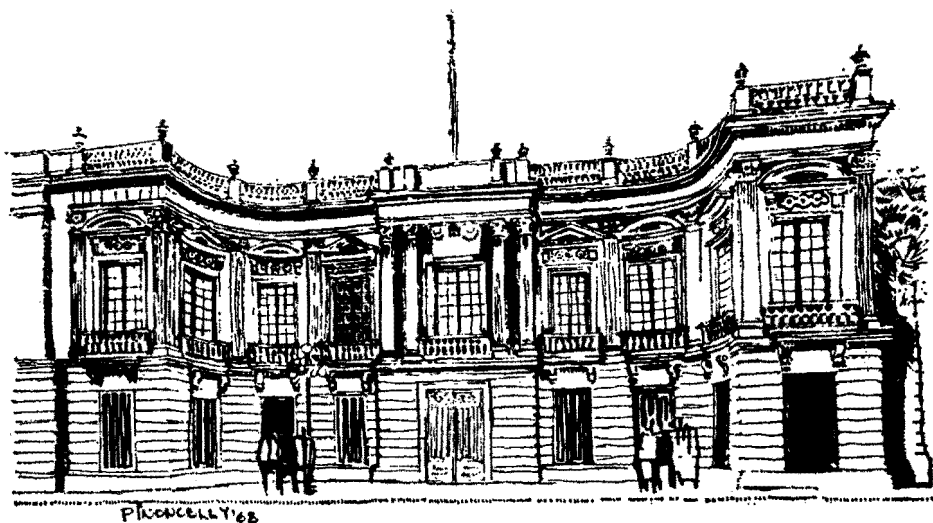
²⁰ Isabel González Sánchez, *Haciendas y ranchos en Tlaxcala*, México, Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1969.

²¹ Gisela von Wobeser, *La industria azucarera en la región de Cuernavaca-Cuautla*, p. 200-247.

²² Lavrin, "La riqueza de los conventos de monjas", p. 102.

²³ Costeloe, *Church Wealth*, p. 88-89.

²⁴ Sobre la actividad de los jesuitas como hacendados existe una amplia bibliografía. Véase, por ejemplo, James Denson Riley, *Hacendados jesuitas en México. La administración de los bienes inmuebles del Colegio Máximo de San Pedro y San Pablo de la ciudad de México. 1685-1767*, México, Secretaría de Educación Pública, 1976 (SepSetentas, núm. 296).



Para las propiedades rurales los réditos que se tenían que pagar por los censos significaban una pesada carga, sobre todo cuando estaban gravadas por cantidades elevadas. Era frecuente que absorbieran todas las ganancias y en años de reveses agrícolas llegaran a superarlas.²⁵

Endeudamiento y fuga de capital, aunados a otros problemas económicos del agro, tales como la estrechez de los mercados, los cambios meteorológicos y la falta de medios de comunicación, produjeron una gran inestabilidad. La mayoría de los hacendados y rancheros padecían una escasez crónica de capital y cuando no podían pagar las rentas a los acreedores, éstos exigían el embargo y remate. Asimismo cuando moría un hacendado, los herederos casi siempre se veían en la necesidad de vender la propiedad para poder repartir la masa hereditaria. Recuérdese que, a causa de los censos, las tierras no se podían dividir. Por esta razón no hubo una continuidad en la posesión de la propiedad y las haciendas y ranchos cambiaban de dueño con mucha frecuencia.²⁶

Por otra parte, era fácil adquirir una propiedad rural porque, al haber una gran oferta debido a las ventas y remates, los precios se mantenían bajos. Además en el precio de compra se incluían los censos y, la diferencia entre el precio total y el monto de los censos solía ser reducida, de manera que con un capital modesto se podía adquirir una propiedad de grandes dimensiones.

Como el nuevo dueño tenía que reconocer los censos, era común

²⁵ Véase por ejemplo Gisela von Wobeser, *San Carlos Borromeo. Endeudamiento de una hacienda colonial, 1608-1709*. México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1980, capítulo 5.

²⁶ Wobeser, *La industria azucarera*, p. 226-230.

que a los pocos años, a su vez, se viera en la necesidad de rematar la propiedad porque no podía responder a los compromisos financieros que había adquirido.

En los remates eran tantos los pagos que se tenían que hacer que no sobraba mucho para el hacendado y su familia. Era frecuente que, después de haber poseído enormes extensiones de tierra, aperos y un casco imponente quedaran, de la noche a la mañana, en la miseria.²⁷

Los censos provocaban escasez de capital y endeudamiento y estos fenómenos, a su vez, obligaban a la imposición de nuevos censos. Se trataba de un proceso cíclico, donde los censos eran causa y efecto del endeudamiento.

Por otra parte, el hecho de que las propiedades con censos no se pudieran subdividir, impidió el fraccionamiento de la tierra y fue un obstáculo para el desarrollo de la mediana y pequeña propiedad. De hecho, la mayoría de las unidades productivas aumentó la extensión de sus tierras a lo largo de la época colonial, a pesar de las frecuentes crisis agrícolas y dificultades financieras.

Por último, cabe destacar la función que las propiedades agrícolas desempeñaron como garantía. Muchas personas, y en particular los comerciantes, adquirían haciendas y ranchos para tener acceso al crédito. En estos casos no les interesaba invertir capital en ellos y aumentar la producción sino extraerles todo el provecho como garantía.

Resumiendo se puede decir que a través de los censos se logró canalizar capital hacia el campo, lo que estimuló el desarrollo agrícola. Pero los censos, a la vez, constituyeron un factor inhibitorio. Mediante las donaciones pias se fugó capital y se adquirieron compromisos que rebasaban las posibilidades de pago de las unidades productivas. Las imposiciones a perpetuidad impidieron la rendición de los censos. Las facilidades que existían para fundar un censo y el hecho de que la obligación recayera sobre la propiedad y no sobre la persona condujeron al abuso de esta figura jurídica. Por estas razones los censos contribuyeron a que la agricultura fuera estática y poco productiva.

Durante la segunda mitad del siglo XVIII con el auge de la economía novohispana el uso de los censos empezó a disminuir. El papel de la Iglesia como principal suministradora de crédito fue reemplazado lentamente por los comerciantes. El capital comercial no tenía una función rentista. Los comerciantes necesitaban recuperar su inversión a corto plazo para poder disponer de capital líquido y, por lo tanto, recurrieron a los depósitos irregulares en sustitución de los censos. Con el tiempo también las instituciones eclesiásticas empezaron a mostrar una preferencia por los depósitos irregulares. Una actitud más flexible de la Iglesia en torno al concepto de la usura hizo posible este cambio.

²⁷ *Ibidem*, p. 230-247.