

# LAS ESCRITURAS DE CENSOS EN LOS PROTOCOLOS NOTARIALES

Élida María Tedesco\*

Al estudiar la relación entre Iglesia<sup>1</sup> y economía en Córdoba a finales del período colonial, enfrenté un serio problema: mi limitado conocimiento acerca de los mecanismos coloniales empleados por clérigos e instituciones eclesiásticas para el desarrollo de sus actividades económicas. Así, para lograr resultados significativos sobre el tema fue necesario estudiar primero las formas jurídicas coloniales utilizadas por la Iglesia en su participación en la economía. Se trataba de instituciones muy difundidas en el mundo hispánico pero que fueron desapareciendo hacia fines del siglo XIX y con ellas la percepción de sus especificidades y diferencias. Este es el caso de los *censos*, que no sólo se perdieron como instrumento jurídico que daba forma a determinadas operaciones económicas sino que la palabra misma ya no es empleada con su sentido colonial.

A la “obsolescencia” actual del *censo* se agrega su complejidad, pues fue utilizado en el período colonial para denominar distintas transacciones económicas. Esta dificultad plantea un problema adicional: la correcta elección de fuentes en las cuales esas diferencias sean perceptibles.

Este trabajo se propone introducir al lector en el complejo tema de los censos y orientarlo en la elección de las fuentes para su estudio y en las dificultades que estas presentan. Para ello se analizan el significado institucional y económico de los censos, las diferentes formas que podían asumir, las fuentes válidas para su estudio y el vocabulario presente en éstas.

## *El problema de las fuentes*

Sabemos que la Iglesia Católica, o más exactamente, los clérigos y las diferentes instituciones que la conformaban, tuvieron una importante inserción en la economía hispanoamericana. Al amparo de una legislación protectora y de un generalizado sentimiento religioso así como de la habilidad de sus miembros,

---

\* El Colegio de México; CIFFyH FFyH-UNC.

<sup>1</sup> Sabemos que no se puede considerar a la Iglesia colonial como una sola institución ya que estaba conformada por diferentes individuos (clérigos, monjas) e instituciones (parroquias, conventos, hospitales, colegios, cofradías, etc.), a su vez pertenecientes a diferentes ramas (secular- regular), sin embargo, usaremos este término con el fin de simplificar la redacción del trabajo.

la Iglesia desarrolló variadas actividades económicas. Esta participación de la Iglesia en la economía colonial tendió a ser principalmente rentista en tanto los clérigos seculares como los conventos femeninos y masculinos, los colegios, los hospitales y las instituciones eclesiásticas de beneficencia requerían de ingresos seguros y periódicos para mantenerse y también para cumplir con los fines sociales y espirituales que se proponían.<sup>2</sup>

Para entender las relaciones económicas entre la iglesia y la sociedad primero tenemos que considerar que las instituciones eclesiásticas y sus miembros percibían fondos de procedencia diversa: diezmos, aranceles por los servicios eclesiásticos, limosnas, salarios, dotes de monjas, legados testamentarios y donaciones para obras pías, capellanías, misas de aniversario, etc. Cuando las imposiciones voluntarias realizadas por los creyentes (dotes, legados y donaciones varias) no podían ser abonadas al contado, se constituía un compromiso de pago que garantizaba el abono anual (denominados anualidades o réditos) de las mismas, el cual se denominaba *censo*, cuyos montos en parte se destinaban al consumo y en otra se acumulaban y/o invertían.

Por otro lado, las instituciones religiosas y sus miembros invertían sus dineros y bienes raíces básicamente en tres campos principales: la producción agro-ganadera (aunque con poco éxito ya que en general sólo los jesuitas se destacaron en este rubro),<sup>3</sup> el negocio de bienes raíces urbanos dedicándose a la adquisición de casas habitación o tiendas y a su posterior venta a crédito (generalmente mediante *censo reservativo*) o a su arrendamiento y, por último, la inversión financiera a través del préstamo de dinero (mediante un *censo consignativo*).<sup>4</sup> En estos casos se denomina “censo” a aquellas operaciones donde también existe una obligación de pago pero que no provienen de una imposición voluntaria de creyentes sino de una deuda generada en operaciones económicas, éste es el tipo de información que interesa identificar para poder analizar la importancia de la iglesia en el sistema de crédito financiero u otras actividades económicas.

El primer conjunto de actividades implicaba la existencia de un flujo de dinero que iba desde la sociedad colonial hacia la Iglesia, mientras que el segundo grupo, el de las inversiones eclesiásticas, implica un flujo de dinero y bienes (en persecución de rentas o ingresos estables anuales) pero en el otro sentido, es decir, desde los juzgados de capellanías de las catedrales y las tesorerías conventuales hacia las manos de comerciantes, propietarios rurales y urbanos o simples particulares.<sup>5</sup> Cualquiera que busque una cifra precisa de alguno de estos flujos se enfrentará al problema del uso de la denominación de *censo* tanto para ope-

---

<sup>2</sup> Macera, 1963; Armas Medina, 1966; Bauer, 1989; Wobeser, 1994.

<sup>3</sup> Wobeser, 1998: 178.

<sup>4</sup> Bauer, 1989: 2; Wobeser, 1998: 178-181.

<sup>5</sup> Bauer, 1989: 2-5.

raciones que suponen ingresos directos para la Iglesia (fundaciones piadosas mediante crédito) como en aquellas que implican la canalización de fondos y bienes eclesiásticos hacia el exterior a cambio de un retorno en dinero (inversiones inmobiliarias o financieras).

Esta ambigüedad del término censo en lo relativo a su función económica y las frecuentes imprecisiones de la terminología jurídica presentes en la documentación colonial sobre censos, pueden conducir al error de considerar que todos los documentos de censos siempre hacen referencia a préstamos de dinero por parte de la Iglesia. Para Bauer, esta confusión suscitada por la variedad de operaciones que pueden ser denominadas *censos*, ha provocado que muchos investigadores hayan sobredimensionado el papel prestamista de la Iglesia calculando, equivocadamente, como egresos del patrimonio eclesiástico, es decir inversiones en la economía colonial, operaciones que tenían un sentido económico opuesto ya que implicaban ingresos que en gran parte se destinaban al consumo de las mismas instituciones.<sup>6</sup>

Bauer señala que la mayoría de los documentos eclesiásticos no permite determinar si se ha recibido un préstamo, realizado una compra a crédito o se ha efectuado una imposición piadosa. Los libros de cuentas de los hacendados o de los comerciantes no aclaran cuando un censo a favor de un convento es un préstamo, una compra a crédito o una imposición y lo mismo ocurre con los libros de cuentas que se encuentran en los conventos, los cuales simplemente enumeran la gama completa de obras pías, capellanías y censos; es decir que la documentación de origen religioso sólo registra cuál será su posible ingreso anual sin diferenciar su origen. La distinción entre los diversos tipos de operaciones tampoco era importante para el Estado borbónico<sup>7</sup> ni lo era para los gobiernos republicanos quienes, interesados en la confiscación de los caudales y bienes raíces de las distintas instituciones religiosas, sólo querían conocer el volumen total de los censos con la finalidad de forzar su redención o afectar un porcentaje de estos a contribuciones al Estado. De los intentos desamortizadores de los borbones, exitosos en México y escasamente significativos en Lima, Buenos Aires y Córdoba, y de los subsidios exigidos al clero por los gobiernos republicanos se cuenta con *detalles de censos y capellanías* realizados por los oficiales de hacienda y que muestran sólo los *principales* sin especificar cuáles eran censos generados por la actividad crediticia de la Iglesia y cuáles eran resultado de una fundación piadosa.

Para Bauer, sólo los registros notariales permiten al investigador superar este problema<sup>8</sup>; cuestión que he constatado al comparar la información prove-

---

<sup>6</sup> Bauer, 1989: 12.

<sup>7</sup> Bauer, 1989: 3-4.

<sup>8</sup> Bauer, 1989: 6-8.

niente de las fuentes generales<sup>9</sup> con la registrada en los protocolos notariales del Archivo Histórico de la Provincia de Córdoba (en adelante AHPC). La mayor parte de las escrituras de censos de las notarías consiste en el registro de transacciones realizadas entre particulares y eclesiásticos. Por medio de estos instrumentos públicos o contratos, los particulares se comprometían frente al notario al pago de un cierto interés anual o “rédito” a una institución religiosa o clérigo; siempre dejando en claro si el mismo era una deuda contraída por el préstamo de una suma de dinero, la compra de un bien a crédito, etc. o si provenía de la fundación de una capellanía, dote u obra pía a crédito. Es decir que, tal como sostiene Bauer: es el único documento donde se puede diferenciar el origen del censo.

### *Los diferentes tipos de censos*

Una vez establecida la distinción entre los censos originados en imposiciones voluntarias por parte de personas piadosas de aquellos originados en contratos mercantiles, se pueden analizar otras diferencias que existen dentro de este tipo de contratos y que definen los censos enfiteúutico, reservativo y consignativo; denominaciones que indican los derechos particulares que tienen las partes en cada uno de ellos.

Chevalier señala que en las Indias existieron simultáneamente diversas formas de censos. A partir de sus referencias, tenemos que diferenciar el censo primitivo (por el cual los grandes propietarios concedían a los indios pedazos de tierras o ranchitos a cambio de mano de obra para su hacienda) del censo moderno resultado del mismo proceso ocurrido en Europa donde “las obligaciones personales o servicios sobre el dominio señorial [...] acabaron por convertirse en simples rentas en efectivo” que pagaban ciertas tierras. Fueron de esta última especie los censos que poseyó la Iglesia en la América colonial y los que interesa precisar.<sup>10</sup>

Se constituye un censo cuando se gravan los ingresos de una hacienda, una mina o una propiedad urbana con una renta (perpetua o no) a favor de un individuo, parroquia secular o convento, para garantizar el pago de anualidades o en recompensa del dominio pleno o menos pleno que se trasmite de los mismos bienes o como retribución de un capital que se recibe en dinero.<sup>11</sup> Así el término censo refiere a diferentes operaciones; en todas ellas se da el compromiso de un

---

<sup>9</sup> Por ejemplo, las listas generales de censos en Archivo del Arzobispado de Córdoba (AAC), tomo 21, *Subsidio Eclesiástico del Clero al Gobierno Civil, 1791-1854*.

<sup>10</sup> Chevalier, 1975: 311-312.

<sup>11</sup> Chevalier, 1975: 312; Fernández de León, 1961: 377-378.

sujeto (censuario o deudor) de pagar a otro (censualista o acreedor) una determinada suma de dinero anual (réditos- interés anual) impuesta sobre bienes raíces.<sup>12</sup> El origen puede estar en la transmisión del dominio útil de tierras, por el traspaso de su dominio directo, para beneficiar a un individuo o institución o por el préstamo de una determinada cantidad de dinero. Reconocemos, entonces, varios tipos de *censo*: censo enfitéutico, censo reservativo y censo consignativo, este último a su vez tiene varias acepciones. Para comprender mejor esto es preciso entrar detalladamente en cada uno.

El *censo enfitéutico* era un mecanismo que se aplicaba cuando “el dueño de una propiedad transfería el uso de ésta (dominio útil) a otra persona a cambio de un pago anual, basado en un contrato que se encuentra a mitad de camino entre la venta y el arrendamiento. El valor de la propiedad se expresaba en términos monetarios y el pago anual era generalmente del 5 % de esa cantidad”.<sup>13</sup> En este contrato, aunque el propietario se reservaba el título (dominio directo) y los derechos de *comiso*, *tanto* y *laudemio*,<sup>14</sup> el arrendatario tenía, además del control de la producción, considerables derechos: el alquiler era perpetuo o por una cantidad de tres vidas de 150 años, podía mejorar la propiedad, construir casa, imponer censos adicionales de otros tipos o legársela a sus herederos o vender sus derechos de alquiler.<sup>15</sup>

A través del *censo enfitéutico* el clero secular y regular cedía una porción de sus bienes raíces, asegurándose así “ingresos territoriales inmutables y perpetuos que se cobraban en fechas fijas, sin tener que preocuparse por la venta del ganado o el estado de la cosecha” o por las críticas seculares. Este era un mecanismo común en México para las haciendas recibidas en concepto de donación por las comunidades religiosas.<sup>16</sup> También en el Río de la Plata, la orden betleheimita acostumbraba poner parte de sus propiedades a censo enfitéutico.<sup>17</sup> En este tipo de censo no había circulación del capital eclesiástico hacia la sociedad (egreso) porque sólo se cedía el uso de una propiedad a cambio de una renta fija no existiendo para el arrendatario posibilidades de redimir la obligación que pesaba sobre la propiedad, es decir de pagar el precio total de la tierra liberándola de la

---

<sup>12</sup> En el caso de los censos eclesiásticos esta renta se calculaba siempre aplicando el 5% al valor total de la operación (principal) debido a que la tasa eclesiástica, fijada en el 5% siguiendo el Derecho Canónico, se mantiene invariable a lo largo de los siglos coloniales. Donoso, 1854: 331-337.

<sup>13</sup> Bauer, 1989: 9.

<sup>14</sup> *Comiso*: derecho a recuperar la propiedad en caso de incumplimiento del contrato. *Tanto*: preferencia en caso de que el arrendatario decidiera vender el contrato a un tercero. *Laudemio*: derecho a recibir una gratificación en caso de dicha venta. Bauer, 1989: 9-10.

<sup>15</sup> Mayo y Peire, 1991: 150-151.

<sup>16</sup> Chevalier, 1975:312-313.

<sup>17</sup> Mayo y Peire, 1991: 152.

carga del censo y con ello obtener el dominio directo de esta. En Córdoba, el relevamiento de los registros notariales correspondientes a las tres primeras décadas del siglo XIX señala que ni los conventos ni los clérigos de forma individual habrían hecho uso de este mecanismo para obtener ingresos de sus propiedades. Si lo hicieron, estas transacciones no fueron protocolizadas.

El *censo reservativo*, era una forma de crédito regularmente utilizada por las instituciones eclesiásticas coloniales para la venta financiada de sus propiedades. En esta forma de censo se daba una transferencia del dominio útil y directo del inmueble; además el contrato era redimible, es decir, no era a perpetuidad sino que el pago anual correspondiente cesaba en el momento en que el comprador (censuario) pagase el precio íntegro estipulado en el contrato. Asimismo el dueño de la propiedad (censualista o acreedor) retenía menor control sobre ésta debido a que renunciaba a los derechos de tanto y laudemio.<sup>18</sup> Este tipo de censo implicaba una “venta a crédito de un inmueble”, donde el comprador abonaba una renta del 5% del valor adeudado mientras no pagase al vendedor el monto total fijado en la transacción, cuando esto ocurría se producía el traspaso total y pleno de la propiedad.<sup>19</sup> Para quien compraba el inmueble esta operación tenía la ventaja del largo plazo, porque era él quien decidía el momento de la cancelación; en tanto, para las instituciones religiosas posibilitaba la percepción de una renta regular de duración no previsible al tiempo que las aliviaba de los gastos de mantenimiento de sus bienes raíces.

En 1819, por ejemplo, la priora del Convento de Santa Catalina de Siena de Córdoba acudió al escribano para que registrase la venta a *censo reservativo* de una casa del convento a Pedro Juan González en cantidad de 3.150 pesos. Los réditos anuales de 157 pesos quedaron asegurados en el inmueble en cuestión y en otra propiedad del comprador. En el pedido de autorización para la transacción, dirigido al obispo e incorporado al contrato, el Consejo de la comunidad religiosa señala que además de la ventaja de la renta regular que se obtendría, “será del cargo del comprador censuario refaccionar y componer la casa que se le vende todo a su consta y a la brevedad”, todas reparaciones que el convento no podía cubrir por su pobreza. Además, en el contrato se puntualizaba que “si pasados dos años continuos o interpolados no se verificase el pago de los réditos sea obligado el comprador a redimir dicho principal y satisfacer los réditos vencidos o a devolver la casa en cuestión”.<sup>20</sup>

Aunque con menor frecuencia que el clero, los particulares también usaron el *censo reservativo* para la venta a crédito de sus propiedades. Como en el caso de la venta realizada en 1825 por Marqueza López del Barco a Pedro Juan

---

<sup>18</sup> Bauer, 1989: 10; Mayo y Peire, 1991: 153.

<sup>19</sup> Peset, 1982: 47.

<sup>20</sup> AHPC, Protocolos, Reg. 4, Tomo 12, fs. 193r- 196r.

González de tierras por valor de 1500 pesos. Tras el pago puntual de los réditos anuales de 75 pesos la deuda fue cancelada en 1833.<sup>21</sup>

En el *censo consignativo* se confunde más fácilmente el origen de la operación, en tanto era el instrumento jurídico utilizado por la Iglesia para realizar inversiones financieras, es decir préstamos de dinero a interés (censos-préstamo) pero también podía hacer referencia a otra clase de transacciones como eran las fundaciones piadosas realizadas mediante crédito (censos-gravamen).<sup>22</sup> En éstas quien se comprometía al pago de réditos anuales, consignándolos sobre una finca propia, no había recibido ningún dinero o bien sino que asumía la deuda producto de una fundación piadosa en beneficio de un individuo o institución religiosa y que no podía costear en efectivo. Para insistir en estas diferencias, es necesario examinar con mayor detalle los *censos consignativos* que eran *censos-gravámenes* y los *censos consignativos* que eran *censos-préstamos*.

En el caso de los censos consignativos que eran un censo-gravamen: “el dueño imponía un censo, cuyo principal se calculaba en términos monetarios, sobre su propiedad para garantizar una anualidad de generalmente un 5% sobre ese valor”.<sup>23</sup> Los censos-gravámenes podían hacerse para asegurar ingresos anuales a algún familiar que pretendía tomar el orden sacerdotal o profesar como monja o simplemente por razones religiosas o caritativas. Por ejemplo, en Córdoba, en 1802, Don Florencio García acudió, previa autorización del Cabildo Eclesiástico, al escribano con la intención de fundar una capellanía para su hijo, clérigo de órdenes menores, que deseaba ordenarse como sacerdote y precisaba para ello una capellanía que asegurase su subsistencia. Como García no contaba con el dinero necesario recurrió a un censo, fundando así “un patrimonio de dos mil pesos sobre la legítima materna y paterna a favor de su hijo... en parte de la finca [que poseía en la ciudad] con la obligación de contribuirle con cien pesos anuales para que a título de él pueda ordenarse”.<sup>24</sup> De la misma forma solucionaron, en 1808, Don Francisco Pérez Mier y su esposa, la falta de dinero para la capellanía de su hijo que estaba por lograr el estado eclesiástico. El matrimonio impuso sobre la casa en que habitaban un censo de 2000 pesos, obligándose así a contribuirle con cien pesos de rédito anual correspondiente al cinco por ciento de ese principal hasta que pudieran completarle la cantidad o el hijo obtuviera algún *beneficio*.<sup>25</sup>

<sup>21</sup> AHPC, Protocolos, Reg. 3, Tomo17, f. 323r.

<sup>22</sup> Las denominaciones censo-préstamo y censo-gravamen son utilizadas por Bauer, 1989.

<sup>23</sup> Bauer: 1989: 11.

<sup>24</sup> AHPC, Protocolos, Reg. 1, Tomo 179, f. 240 r-v.

<sup>25</sup> AHPC, Protocolos, Reg. 4, Tomo 8, fs. 202v- 208v. *Beneficio*: es el fondo rentable adscrito a un determinado oficio eclesiástico al que va unido de forma inseparable. El ejercicio de un oficio eclesiástico da derecho por beneficio a percibir las rentas que le están anejas. Teruel, 1993.

También, cuando no se contaba con el dinero en efectivo, era común que se utilizara este instrumento para mantener las mujeres de las familias en los conventos (dote). Tal fue el carácter del contrato de censo por el cual Don José Ignacio Navarro afincó los dos mil pesos correspondientes a la dote de su hermana, resuelta a profesar en el Monasterio de Catalinas, en una serie de terrenos que poseía en la ciudad. Con ello se obligaba a la entrega de cien pesos anuales de rédito hasta que pusiese en poder del monasterio en “buena moneda de plata” los dos mil pesos de la dote.<sup>26</sup>

Asimismo se podían imponer censos por razones religiosas, para garantizar el pago de misas para difuntos (aniversario) o caritativas si sólo se quería beneficiar a una institución eclesiástica (donaciones). Este fue el mecanismo utilizado por el Juan Luís de Aguirre y Tejeda para realizar una donación de dos mil pesos a favor de la Hermandad de la Caridad “para el fondo de su hospital asistencias y curación de las pobres enfermas mujeres”. Como el benefactor no quería desembolsar inmediatamente esa cantidad se obligó a pagar el rédito anual de cien pesos correspondiente a ese principal y lo aseguró sobre una estancia de su propiedad.<sup>27</sup>

El censo como mecanismo para asegurar la subsistencia de individuos no sólo pertenecía al ámbito eclesiástico, también fue usado por los particulares. Por ejemplo, si un hacendado fallecía dejando varios herederos, la hacienda podía pasar a manos del hijo mayor pero se impondría un censo consignativo para asegurar ingresos a los herederos restantes.<sup>28</sup> Del mismo modo las viudas o tutores de menores gravaban los bienes procedentes de una sucesión con este tipo de obligación, para asegurar el mantenimiento de los huérfanos menores con los llamados *réditos pupilares*. En 1811, el comerciante Juan Manuel Castellanos aseguró a su hermano, alumno de la Universidad de Córdoba, ingresos anuales de 150 pesos cargando con un censo las fincas que sus padres le habían heredado en Salta.<sup>29</sup> Ese mismo año Josefa Brizuela realizaba trámites para cobrar los réditos de un censo de 400 pesos que su difunto esposo había afincado en una casa en San Juan en beneficio de sus hijas menores.<sup>30</sup>

Por último, en el *censo consignativo* que era un *censo-préstamo*, realmente era un sinónimo de préstamo de dinero a interés y por tanto de una inversión financiera de la Iglesia. Por su intermedio la Iglesia prestaba su dinero a particulares o a otras instituciones religiosas. Se trataba de un contrato por el cual una persona, a cambio del préstamo de una cantidad determinada de dinero, vendía

---

<sup>26</sup> AHPC, Protocolos, Reg. 1, Tomo 185, f. 363v; Reg. 3, Tomo 17, f. 262v.

<sup>27</sup> AHPC, Protocolos, Reg. 4, Tomo 5, fs. 267r-268v.

<sup>28</sup> Bauer, 1989: 11.

<sup>29</sup> AHPC, Protocolos, Reg. 3, Tomo 16, f. 91r.

<sup>30</sup> AHPC, Protocolos, Reg. 3, Tomo 6, f. 113.

a otra el derecho a percibir una suma anual igual al 5%<sup>31</sup> del monto prestado (rédito) asegurando el pago de ésta con un bien inmueble de su propiedad y, en algunos casos, de manera adicional presentando fiadores.<sup>32</sup> Por ejemplo, en 1812, el comerciante José Manuel Rodríguez obtuvo del Convento de San Francisco un préstamo de 1000 pesos mediante un censo consignatario. Para garantizar el pago de la deuda y de los intereses correspondientes Rodríguez impuso un censo sobre su casa morada y presentó a María Josefa Echenique como fiadora.<sup>33</sup>

Los censos- préstamos eran redimibles porque el deudor podía cancelar la deuda devolviendo la suma de dinero recibida (*el principal*) y liberando (*redimiendo*) así a la propiedad del gravamen que significaba el censo.<sup>34</sup> Pero además, una de las características principales de los censos consignativos como mecanismo de préstamo de dinero era el largo plazo pues el prestamista o censualista no podía exigir la devolución del capital mientras el censuario o deudor cumpliera con el pago de los réditos. Sólo si se suspendía el pago de los réditos por dos años seguidos, el acreedor podía exigir la redención del censo o el remate de la propiedad gravada para liquidar la deuda.<sup>35</sup> Establecer el momento de la redención del censo consignativo era facultad exclusiva de los censuarios.<sup>36</sup> De este modo, el matrimonio formado por Florencio del Campillo y María Rita Viana canceló casi 20 años más tarde, en 1847, un censo que había impuesto en 1829 sobre la mitad de su casa. El origen de la carga fue un préstamo de 1000 pesos que el Presbítero José Benito Lamas les hizo de los fondos de su capellanía.<sup>37</sup> En algunos casos, cuando la carga del censo y de los réditos acumulados era muy pesada, los deudores podían optar por la entrega del inmueble afectado a sus acreedores como medio de cancelación del censo.<sup>38</sup>

En operaciones de préstamo de dinero entre particulares el uso del censo consignativo o censo-préstamo fue muy raro, éstos preferían los contratos que establecían un plazo de pago que en general no superaba los dos años. Entre 1800 y 1830 hemos encontrado sólo una operación en la que un particular otorga dinero a crédito mediante un censo consignativo. En 1810, Andrés Nicolás de Ortiz le prestó a Francisco Josef González a “censo redimible al arbitrio del censuario” la cantidad de 700 pesos.<sup>39</sup>

---

<sup>31</sup> Según Bauer (1989), en el caso de los particulares este porcentaje podía llegar al 6 o al 7%. Sin embargo, en esta investigación no se han encontrado censos de particulares que tengan un interés superior al 5%.

<sup>32</sup> Levaggi, 1992; Wobeser, 1998: 182.

<sup>33</sup> AHPC, Protocolos, Reg. 4, Tomo 9, f. 353r.

<sup>34</sup> Fernández de León, 1961: 377; Bauer, 1989: 11-12.

<sup>35</sup> AHPC, Protocolos, Reg. 3, Tomo 17, f. 186v.

<sup>36</sup> Wobeser, 1998: 183.

<sup>37</sup> AHPC, Protocolos, Reg. 1, Tomo 186, f. 159r.

<sup>38</sup> AHPC, Protocolos, Reg. 1, Tomo 183, f. 67v.

<sup>39</sup> AHPC, Protocolos, Reg. 4, Tomo 8, f. 530r.

Una característica compartida por el censo reservativo y el censo consignativo (fuere gravamen o préstamo) es que implicaban “una obligación real y no personal, o sea que la obligación estaba fincada sobre el bien y no sobre la persona. Si la persona que había contratado el censo vendía, traspasaba o heredaba el inmueble gravado, dejaba de ser responsable de las obligaciones que implicaba el censo pero éstas se transferían al nuevo dueño”.<sup>40</sup> Por ejemplo, si la propiedad inmueble tenía un valor de \$1.000 y el préstamo obtenido o la fundación piadosa era de \$500, dicha propiedad *cargaba* a partir de ese momento con una obligación (censo) de \$500. Si el tomador del préstamo o fundador de la capellanía, dote u obra pía a crédito no cumplía puntualmente con el pago de los réditos éstos se sumaban a la carga sobre la propiedad que ya significaba el censo. De este modo, en caso de venta del inmueble quien vendía recibía una cantidad igual al valor del inmueble, una vez deducidos el censo y los réditos adeudados, mientras el nuevo dueño recibía la obligación de pagar los réditos y de redimir el principal que implicaba el censo con que estaba gravada la propiedad adquirida. En 1821, por ejemplo, por la venta de una estancia valuada en 5.981 pesos el vendedor recibió sólo 1.981 pesos porque la propiedad cargaba con diferentes censos y réditos vencidos por un total de 4.000 pesos.<sup>41</sup>

### *El vocabulario*

Con una correcta elección de fuentes y conociendo con precisión su significado económico e institucional se solucionan en parte las dificultades del trabajo con censos. Resta entonces considerar el problema del vocabulario utilizado en las escrituras de censos. La ambigüedad e imprecisión de los términos usados por el escribano dificultan, en muchos casos, la determinación de la naturaleza de la transacción protocolizada. La palabra *censo*, como ya vimos, es un término genérico por lo tanto “colocado a censo” puede significar ya sea una imposición voluntaria, una deuda por dinero recibido a préstamo o la adquisición de un bien a crédito.<sup>42</sup> Del mismo modo, en el contrato notarial resultan ambiguos los términos “imponer” o “reconocer”, estos son vocablos neutros y no revelan si el origen del contrato fue un préstamo de dinero o una fundación pía.<sup>43</sup> Con ello, “capital impuesto” en una propiedad o “capital reconocido” por una propiedad sólo señalan una carga u obligación que afecta a un inmueble pero nada más. Otros

---

<sup>40</sup> Wobeser, 1998: 183.

<sup>41</sup> AHPC, Protocolos, Reg. 3, Tomo 17, f. 8v.

<sup>42</sup> Bauer, 1989: 8. En los registros notariales de Córdoba, véase por ejemplo: AHPC, Reg. 4, tomo 9, f. 455r; Reg. 1, tomo 181, f. 190r.

<sup>43</sup> Bauer, 1989: 8; véase por ejemplo, AHPC, Reg. 3, tomo 16, f. 165r.

términos que nada revelan son “hipotecada” o “gravada”, estos podían implicar la existencia tanto de un préstamo como de un gravamen garantizado con la propiedad a la que se le aplicaba esta condición.<sup>44</sup>

Algunos términos no eran ambiguos: un *préstamo* era siempre préstamo de dinero en el sentido moderno,<sup>45</sup> salvo por el largo plazo de cancelación. Así un “préstamo a réditos” concedido por un individuo o institución hace referencia a un *censo consignativo* utilizado para otorgar en préstamo determinada cantidad de dinero (censo-préstamo).<sup>46</sup> Si no aparece la palabra préstamo frases como “acepta y recibe a su cargo la expresada cantidad”, “capital que ha recibido en propia mano” o “dinero que tengo recibido a mi entera satisfacción” implican circulación de capital y por lo tanto la presencia de una operación financiera.<sup>47</sup> También, resultan muy útiles para identificar los préstamos de dinero frases como “tenemos noticia hallarse en poder del síndico de ese convento la cantidad” porque revela la intención de quién la emite de obtener en préstamo dicho dinero.<sup>48</sup>

La palabra *donación* en una escritura de censo permite suponer que estamos frente a una obra pía fundada mediante una operación de crédito, es decir un censo- gravamen.<sup>49</sup> Asimismo se puede estar seguro que se trata de un censo gravamen cuando en la escritura encontramos que se “funda una capellanía [o dote] a censo redimible”.<sup>50</sup>

Cuando se trata de *censo reservativos* los notarios en algunos casos usaban el término “censo reservativo al quitar”, con lo cual no quedan dudas de que la transacción protocolizada era una venta a crédito de un inmueble mediante la figura jurídica del censo reservativo. Si el lenguaje jurídico utilizado no resulta tan preciso, frases como “venta a censo de redimir” o “venta a censo redimible” pueden servir para identificar los censos reservativos.<sup>51</sup>

### Consideraciones finales

La Iglesia, en la América colonial, empleó el contrato de censo para dar marco jurídico a diferentes operaciones económicas. Tanto en las ventas de inmuebles a crédito como en las fundaciones pías mediante crédito o en los presta-

<sup>44</sup> Bauer, 1989: 8; Véase por ejemplo, AHPC, Reg. 4, tomo 11, f. 54r.

<sup>45</sup> Bauer, 1989: 9.

<sup>46</sup> Bauer, 1989: 8.

<sup>47</sup> AHPC, Protocolos, Reg.4, Tomo 9, 445v; Reg. 4, Tomo 12, f. 160r; Reg. 1, Tomo 186, f. 238v.

<sup>48</sup> AHPC, Protocolos, Reg.1, Tomo 183, f. 139v.

<sup>49</sup> AHPC, Protocolos, Reg.4, Tomo 5, f. 267r.

<sup>50</sup> AHPC, Protocolos, Reg.4, Tomo 13, f. 112v; Reg. 3, Tomo 17, f. 262v.

<sup>51</sup> AHPC, Protocolos, Reg.4, Tomo 14, f. 10v; Reg. 2, Tomo 12, 94v.

mos de dinero, el censo fue el mecanismo utilizado para dar forma a los acuerdos de compromisos de pagos anuales entre eclesiásticos y particulares. Así, cualquier análisis basado en el censo colonial debe distinguir si éste se originó en una imposición voluntaria o en una relación mercantil por la cuál se recibía un bien o dinero a cambio.

Gracias a su mayor detalle y elementos descriptivos, los registros de censos frente al escribano constituyen la fuente colonial que permite identificar correctamente los diferentes tipos de censos y llegar a conclusiones válidas sobre el significado económico de las operaciones formalizadas mediante la forma jurídica de censo. Además, el conocimiento cuidadoso de las implicaciones económicas que expresan los distintos tipos de censos permite la interpretación adecuada de las escuetas palabras empleadas por los escribanos en sus registros.

### *Bibliografía*

- Armas Medina, Fernando de las, 1966, "Las propiedades de las órdenes religiosas y el problema de los diezmos en el virreinato peruano en la primera mitad del siglo XVII", *Anuario de estudios Americanos*, 28, pp. 682 a 721.
- Bauer, Arnold, 1989, "El Agro y la Iglesia Colonial Americana", en *Cuadernos de Humanidades 4*, Universidad de Santiago de Chile, Santiago de Chile, pp. 1-29.
- Chevalier, François, 1975, *La Formación de los Latifundios en México*, Fondo de Cultura Económica, México.
- Donoso, Justo, 1854, *Instituciones del Derecho Canónico Americano*, Nueva Edición, París.
- Fernández de León, Gonzalo, 1961, *Diccionario Jurídico*, Abece, Buenos Aires.
- Levaggi, Abelardo, 1992, *Las Capellanías en Argentina estudio histórico-jurídico*, Instituto de Investigaciones Históricas "Ambrosio L. Gioja", UBA, Buenos Aires.
- Macera, Pablo, 1963, "Iglesia y Economía en el Perú durante el siglo XVII", *Letras*, Universidad Nacional Mayor de San Marcos de Lima, Lima, 70-71, pp. 118- 159.
- Mayo, Carlos y Jaime Peire, 1991, "Iglesia y Crédito colonial: la política crediticia de los conventos de Buenos Aires (1767-1810)", *Revista de Historia de América*, 112, pp. 147-158.
- Peset, Mario, 1982, *Dos ensayos sobre la historia de la propiedad de la tierra*, Editorial Revista del Derecho Privado, Madrid.

Teruel Gregorio de Tejada, Manuel, c1993, *Vocabulario básico de la historia de la Iglesia*, Crítica, Barcelona.

Wobeser, Gisela von, 1994, *El Crédito Eclesiástico en la Nueva España, siglo XVIII*, UNAM, México.

Wobeser, Gisela von, 1998, “Los créditos de las instituciones eclesiásticas de la ciudad de México en el siglo XVIII”, en: Martínez López Cano, M. y Valle Pavón, G. (coord.), *El Crédito en Nueva España*, Instituto Mora, México, pp. 176-202.