

# ¿EN QUÉ MOMENTO SE JODIÓ EL SUR? CRECIMIENTO ECONÓMICO, DERECHOS DE PROPIEDAD Y REGULACIÓN DEL CRÉDITO EN LAS COLONIAS BRITÁNICAS Y ESPAÑOLAS EN AMÉRICA

Enrique Pasquel\*

*Las instituciones legales de las colonias británicas y españolas pueden ayudar a explicar los distintos niveles de desarrollo económico en esas regiones. Este artículo se centra en el marco legal de los derechos de propiedad y el mercado del crédito en la época colonial, analizando las políticas de asignación de tierras, el establecimiento de registros, los programas de titulación, las cargas sobre la tierra y las restricciones al crédito.*

“Desde la puerta de *La Crónica* Santiago mira la avenida Tacna, sin amor: automóviles, edificios desiguales y descoloridos, esqueletos de avisos luminosos flotando en la neblina, el mediodía gris. ¿En qué momento se había jodido el Perú?”. (Mario Vargas Llosa, *Conversación en La Catedral*).

## 1 Introducción

Al inicio del siglo XVIII las colonias británicas y españolas tenían casi el mismo PBI per cápita, pero las cosas empezaron a cambiar dramáticamente en el siglo XIX. Para ese momento, las colonias inglesas lograron un importante desarrollo consolidado en las siguientes décadas.

---

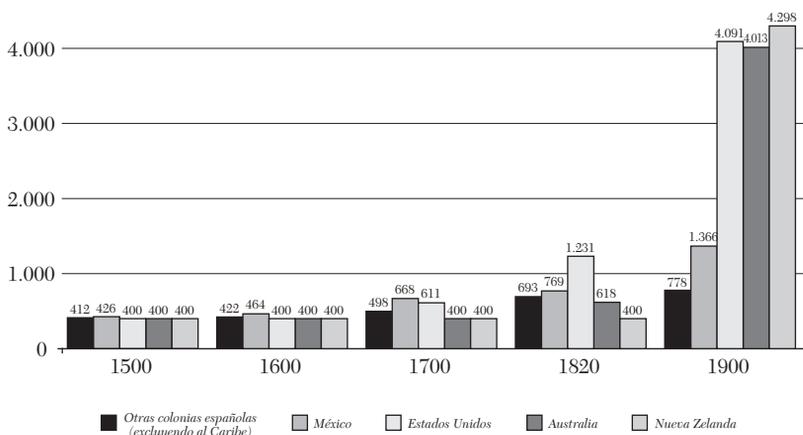
*Revista de Economía y Derecho*, vol. 7, nro. 25 (verano de 2010). Copyright © Sociedad de Economía y Derecho UPC. Todos los derechos reservados.

\* Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP). Master of Laws (LL.M.) por Yale Law School. Profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). El autor agradece especialmente a Claire Priest por la supervisión y el apoyo brindado en esta investigación, así como a los participantes del curso American Legal History de Yale Law School por sus comentarios a este ensayo.

Muchos factores pueden haber influido en el desarrollo de aquellas regiones de América. Por ejemplo, la cultura, la religión, la población, la geografía o el clima<sup>1</sup>. Pero un factor importante puede haber sido el sistema legal. Las reglas legales pueden crear incentivos para trabajar, invertir e innovar. Pueden facilitar el comercio, promover el espíritu empresarial e incrementar la productividad. Si las reglas son malas, también pueden tener el efecto contrario. Por eso, queremos explorar si las instituciones legales creadas durante la época colonial pueden ayudar a explicar los diferentes patrones de desarrollo económico entre el norte y el sur de nuestro continente.

Descubrir esto es importante porque factores culturales, religiosos, demográficos o geográficos son difíciles o imposibles de cambiar. Pero si las reglas legales son en parte responsables del subdesarrollo, eso significa que hay mucho que hacer para tratar de superar la pobreza.

**PBI per cápita en las colonias españolas y británicas de 1500 a 1900 (en dólares americanos)**



Fuente: Angus Maddison. *The World Economy. A Millennial Perspective* (OECD, 2001).

En este trabajo nos enfocamos en la regulación de la propiedad y el crédito. La importancia de estas instituciones para el desarrollo económico ha sido muy estudiada. Pero es poco lo que se ha escrito comparando su historia en las colonias británicas y españolas. Quizá

una de las obras más famosas al respecto es la de Hernando de Soto. No obstante, él brinda una explicación parcial, porque analiza solo las políticas de distribución de tierras en el oeste de Estados Unidos luego de la independencia<sup>2</sup>. Su investigación es muy importante, pero no abarca las instituciones que fueron desarrolladas durante la colonia. Esta época es muy importante, pues el despegue económico de los territorios británicos empezó antes de la conquista del oeste, por lo que las instituciones legales que lo facilitaron se debieron originar con anterioridad. Además, De Soto no estudió qué es lo que sucedió en esa misma época en las colonias españolas.

Nosotros comparamos las políticas de distribución de tierras en las colonias británicas y españolas. En este último caso nos enfocamos especialmente en la historia peruana. El Perú es un caso sumamente importante porque fue el principal centro de poder político y económico de la América española por mucho tiempo. Asimismo, estudiamos el establecimiento de registros de tierras, los programas de titulación, los gravámenes a los predios y la regulación colonial del crédito.

Esta investigación demuestra que las reglas legales que se desarrollaron en las colonias británicas ayudan a explicar buena parte de su desarrollo económico y las que se desarrollaron en las colonias españolas ayudan a entender el origen de la pobreza en esa parte del continente.

## 2 Políticas de distribución de tierras

Los derechos de propiedad son indispensables para el crecimiento económico. Sin derechos de propiedad, los individuos no tienen incentivos para invertir, producir o innovar. Por eso, las diferencias en los sistemas de derechos de propiedad de las colonias pueden ayudar a explicar por qué los británicos eran más productivos que los españoles.

La asignación de derechos de propiedad nunca fue una prioridad en las colonias españolas. Poco antes de la independencia del Perú habían muy pocos propietarios legales de tierras. Un registro de 1820 muestra que en Lima, una ciudad de más de 56.000 personas, solo 814 hombres, 571 mujeres y 45 organizaciones (como instituciones eclesíásticas, colegios, hospitales e instituciones públicas) eran propietarias de algún predio y se estima que en la mayoría de los casos solo se trataba de una pequeña y precaria casa en los márgenes de la ciudad<sup>3</sup>.

Si aquellos registros son correctos, para el momento de la independencia menos del 3 por ciento de la población de Lima era propietaria y el número debe haber sido incluso menor en provincias, pues era más fácil obtener un título de propiedad en Lima donde se concentraba el poder político. El contraste con las colonias británicas es dramático. Se estima que antes de su independencia tres de cada cuatro familias poseían su propia granja<sup>4</sup>.

La razón por la que las colonias británicas asignaban derechos de propiedad privada de manera general y por la que las colonias españolas hacían lo mismo de forma muy restrictiva pueden haber sido los incentivos que cada Corona creó en sus colonizadores. Las colonias británicas fueron colonizadas por individuos, grupos o empresas que recibieron enormes extensiones de tierras de parte de los reyes. Esos territorios se convirtieron en las colonias originales. En ellas, la tierra no se encontraba en el dominio público y no era de titularidad de la Corona. Quienes recibían esas enormes extensiones de tierra tenían el poder de organizarla, distribuirla y establecer las reglas legales que la regularían. Al ser sus titulares, también tenían el derecho a quedarse con los frutos de su explotación, por lo que tenían incentivos para establecer instituciones que promovieran la productividad.

Un ejemplo es la Virginia Company, una sociedad anónima inglesa creada por James I para colonizar Norteamérica. Dicha sociedad recibió una extensión de tierra que incluía todo lo que hoy es el norte de Maine hasta parte de lo que hoy es Carolina del Norte. En 1607 la compañía fundó Jamestown, el primer asentamiento inglés en el norte del continente.

La empresa experimentó con distintos patrones de organización social. Inicialmente, estableció que los colonos tenían que trabajar por siete años para pagarle por el viaje desde Inglaterra. La compañía se quedaba con la mayor parte de su producción y almacenaba el resto en un almacén comunal para alimentar a los colonos. Estos no tenían interés alguno en producir más, pues todo lo que producían se lo llevaba la compañía o iba al almacén común, por lo que Jamestown sufrió una “tragedia de los comunes”. Los pocos incentivos para producir causaron una hambruna que mató a cientos de colonos.

La compañía tenía interés en volver más productivos los nuevos territorios, por lo que cambió su sistema de derechos sobre la tierra. Convirtió a cada hombre en propietario de 3 acres, exigiéndole solo pagar dos barriles y medio de maíz al año, permitiéndole quedarse con

el resto de los frutos de su trabajo. Así, la Virginia Company estableció un sistema de propiedad privada. La empresa ganaba estableciendo esta suerte de impuesto plano de dos barriles y medio de maíz anuales. Los colonos dejaron de comprarle maíz a los nativos y empezaron a vendérselo gracias al aumento de la producción<sup>5</sup>. Durante fines de la década de 1610 la Virginia Company ofrecía tierra gratis a los inmigrantes para incentivar la migración a América. Ellos recibían 50 acres cada uno y 15 acres adicionales por cada sirviente o pariente que llevaran a su costo. Los sirvientes también tenían derecho a 50 acres cada uno si sobrevivían al plazo de su contrato de servicio<sup>6</sup>.

Algo similar sucedió con el asentamiento de Plymouth. Originalmente, los inversionistas de la Virginia Company establecieron que toda la producción debía ser de comunal y que luego de siete años todo sería dividido por partes iguales entre los inversionistas y los colonos. Aparentemente, los colonos esperaban que las casas que ellos construyeran y que algo de su producción no fuese parte de ese acuerdo y se mantuviera como una titularidad privada, pero la compañía no lo permitió. El resultado fue que la colonia casi no podía mantenerse a sí misma y surgió un problema de *free-rider*. Si todo tenía que compartirse y cada uno obtenía exactamente la misma porción que el resto, no existían incentivos para esforzarse. Lo racional era hacer el menor trabajo posible y tratar de beneficiarse del trabajo del resto.

Para solucionar ese problema la compañía asignó derechos de propiedad privada. A cada familia se le convirtió en propietaria de una parcela de tierra, las casas fueron privatizadas y se establecieron derechos a la herencia para incentivar la producción<sup>7</sup>.

La Virginia Company estableció derechos de propiedad en Jamestown y Plymouth porque mientras más productivas fueran las colonias, más ganancias tendría la compañía.

Los mismos incentivos tuvieron los colonos de otros asentamientos británicos a los que se les asignó la titularidad de las tierras de las nuevas colonias y el poder de regularlas. Algunos de ellos quizá aprendieron de los errores de los primeros asentamientos y establecieron derechos de propiedad desde el inicio. Este puede ser el caso de la Massachusetts Bay Colony, donde se asignaron 200 acres de tierra a cada colono por cada 50 libras invertidas. Aparentemente, la asignación de derechos de propiedad era un tema muy importante, pues según las reglas del lugar si el gobernador no respondía el pedido de asignación de tierra de alguna persona, esta tenía el derecho de apropiarse

de cualquier predio libre hasta la mitad de lo que le correspondía, pudiendo cambiarla por la tierra que finalmente le fuese asignada, si es que lo deseaba. Además, los colonos recibían tierra por cada persona que ellos transportaban al asentamiento e incluso los sirvientes tenían ciertos derechos a reclamar propiedad<sup>8</sup>.

Este tipo de políticas de asignación de derechos hizo que la tierra fuera ampliamente distribuida en New England. Incluso muchos sirvientes se convirtieron en propietarios luego de que sus contratos de servicio expiraron. Para fines del siglo XVII, los sirvientes eran menos del 5 por ciento de la población de New England<sup>9</sup>.

Las colonias de New England entregaron tierras a los hombres que formaron grupos para fundar pueblos nuevos y dejaron a cada grupo el derecho de asignar la tierra para crear granjas. Usualmente, los fundadores de un pueblo le entregaban a cada hogar entre 5 y 10 acres, pero eventualmente la mayoría de las familias del siglo XVII adquirieron entre 100 y 200 acres de tierras para sembrar<sup>10</sup>.

Los colonizadores españoles tuvieron incentivos muy distintos. Según la ley española, la Corona era propietaria de toda la tierra de las colonias. Usualmente, los conquistadores eran recompensados con una hacienda, una oficina pública y un salario pagado por el Gobierno español. Pero la mayoría de la tierra permanecía legalmente en manos de la Corona y era administrada por el Virreinato o algunos cabildos. Estos burócratas no tenían incentivos para asignar propiedad privada sobre la tierra para volverla más productiva, ya que no tenían derecho a conservar las ganancias de su explotación. Ellos ganaban lo mismo fuese productiva la tierra o no.

Las ganancias de la mayoría de colonizadores españoles provenían del sueldo que obtenían por ejercer un cargo público, de la producción de los indígenas esclavizados y de las rentas que podían obtener utilizando su poder político. Por ejemplo, Francisco Pizarro obtuvo sus privilegios de un documento firmado por Carlos V denominado “La Capitulación de Castilla”, que lo autorizó a conquistar Sudamérica. Pizarro recibió los títulos de gobernador, capitán general, adelantado y alguacil mayor de la Nueva Castilla, así como un salario anual de 725 mil maravedíes. Su socio Diego de Almagro recibió el título de gobernador de la Fortaleza de Tumbes e hidalgo y un salario anual de 100 mil ducados.

Esos títulos venían con poder político para gobernar nuevos territorios, pero los conquistadores no tenían derecho a conservar la pro-

ducción de las nuevas colonias, por lo que el mejor negocio para ellos era saquear las ciudades incas y forzar a los indígenas a trabajar en sus haciendas. Por eso, los conquistadores no tenían incentivos para asignar derechos de propiedad sobre la tierra vacante.

La Corona española creó un sistema que permitía a los colonos obtener beneficios del abuso del poder político que les había sido otorgado. La Corona vendía los cargos públicos como un mecanismo de obtener ingresos. Las personas compraban esos puestos para obtener poder político que les permitiera apropiarse de tierra y para obtener beneficios legales para sus negocios<sup>11</sup>. Por eso, la tierra solo era asignada a la élite española que podía comprar un cargo público<sup>12</sup>.

Otra razón por la que los británicos pueden haber tenido incentivos para asignar derechos de propiedad en sus colonias fue que necesitaban incentivar la migración porque no había suficiente mano de obra en el norte de América. Obviamente, ningún hombre libre migraría si no se le ofrecía por lo menos un pedazo de tierra, por lo que las personas, grupos o empresas que recibieron tierras de la Corona británica tenían incentivos para asignar de derechos de propiedad con la finalidad de incentivar la migración.

El caso de las colonias españolas fue muy distinto. El Perú tenía una población indígena muy grande, que fue esclavizada para producir los bienes que los colonizadores necesitaban y los minerales que la Corona demandaba. La cantidad de mano esclava local es clave para explicar por qué en las colonias británicas más del 60 por ciento de las personas fueron europeos, mientras que en las colonias españolas solo el 12 por ciento lo eran.

Además, una estrategia para reprimir a la población nativa fue no permitirles tener derechos de propiedad sobre su tierra. La Corona dejó a los nativos solo con la tierra que necesitaban para su subsistencia y no tenían derecho a volverse propietarios de áreas nuevas. Por otro lado, la Corona nunca les entregó derechos de propiedad absolutos<sup>13</sup>. Los encomenderos a cargo de las comunidades indígenas utilizaban a sus pobladores como esclavos y como fuente de rentas. Por ejemplo, los encomenderos tenían el derecho a cobrar a los indígenas un tributo no predeterminado. Es decir, lo que a ellos se les antojase<sup>14</sup>. Adicionalmente, los encomenderos administraban el “reparto”, un programa en el que se obligaba a los indígenas a comprar los productos que los colonizadores producían. Por eso, los indígenas tenían pocos incentivos para trabajar en las tierras que les eran

asignadas y muchos migraban a lugares desolados en los Andes, donde la tierra era poco productiva y el comercio no era posible, pero donde se encontraban más a salvo de la explotación española. A menudo, los burócratas españoles reasignaban las tierras que dejaban los indígenas entre ellos.

Como podemos ver, el sistema legal en las colonias españolas no creaba incentivos en los colonos para asignar derechos de propiedad a gente distinta a ellos. Más aún, los colonos vivían principalmente de las rentas y privilegios que les asignó la Corona y de la explotación a los indígenas, por lo que tenían menos incentivos que los colonos británicos para desarrollar empresas productivas. Según Anna, justo antes de la independencia había más de un millón de personas en el Perú, pero solo alrededor de 1.500 eran de clase alta o media. De ese grupo, más del 67 por ciento vivían de nombramientos reales o eclesiásticos y no se dedicaban a actividades productivas<sup>15</sup>. Esta situación parasitaria de la minoría de la población que tenía acceso a derechos económicos y políticos también se reflejaba en las cuentas nacionales. La producción peruana anual antes de la independencia fue de 8,7 millones de pesos y el presupuesto nacional entre 4 millones y 5 millones. Así, la mayoría de la producción era consumida por la burocracia establecida por la Corona.

### 3 Titulación de tierras y registros públicos

Otra diferencia entre los sistemas legales de las colonias británicas y españolas fueron los registros públicos. Los británicos implementaron registros públicos desde muy temprano. Hay antecedentes de leyes de implementación de registros en Jamestown en 1626, Plymouth en 1636, Rhode Island en 1638 y Connecticut en 1639. En Massachusetts, de 1640 a 1648, se estableció un registro con las principales características del actual sistema registral norteamericano<sup>16</sup>.

Es entendible que los primeros colonos británicos quisieran establecer registros de tierras, ya que estos son importantes porque brindan seguridad a las transacciones inmobiliarias. Los registros los ayudaban a contar con información más precisa sobre quién es dueño de qué, volvían más claros los derechos de propiedad y facilitaban los intercambios, así como la posibilidad de utilizar los activos como garantía para obtener crédito. Todo esto colaboraba en aumentar la producción

de la tierra, lo que –como hemos visto– era un objetivo importante para los colonos.

Como explicamos, los colonos contaban con la autoridad de establecer sus propias reglas y, al ser los titulares de la tierra, asumían los costos y beneficios de lo que se hiciese con ella, por lo que tenían incentivos y medios para volverla más productiva. Por eso, establecer registros públicos era un paso natural en comunidades que buscaban reglas para establecer derechos de propiedad más claros.

La experiencia con los registros públicos en las colonias españolas fue muy diferente. En España había registros locales de transacciones e hipotecas, pero eran solo registros informativos sin mayor valor legal. Era posible vender un activo hipotecado sin que el comprador supiera de este gravamen y sin que el acreedor hipotecario se enterara de la venta. Obviamente, este tipo de registros no ayudaban a establecer derechos de propiedad claros. Evidencia de eso es que en España existía la práctica de anunciar las nuevas hipotecas en las misas de los domingos como una forma de darle cierta publicidad a las transacciones, ya que los registros no eran realmente útiles<sup>17</sup>.

Hubo ciertos intentos de solucionar este problema en los siglos XVI y XVII, cuando la Corona requirió que las hipotecas fuesen registradas para ser válidas y estableció un sistema para organizar los registros, pero por distintos motivos estas leyes no fueron implementadas<sup>18</sup>. Probablemente, el sistema legal centralista de España, donde la Corona dictaba leyes para todos sus dominios y dejaba muy pocos temas en manos de los gobiernos locales, no permitía crear instituciones que respondieran a los problemas y posibilidades particulares de cada localidad.

Los problemas de los registros españoles fueron reconocidos en la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, la cual trató de resolverlos. Ahí, se reconoció que el sistema hipotecario de la época no protegía adecuadamente los derechos de propiedad; afectaba negativamente los mercados crediticios, las transacciones inmobiliarias, la generación de riqueza; y facilitaba el fraude<sup>19</sup>.

Si la metrópoli no tenía un buen sistema de registro, las colonias españolas estaban incluso más lejos de tener uno, especialmente porque las decisiones legales más importantes no eran tomadas localmente. En 1768 la Corona española estableció el Oficio de Hipotecas, una oficina pública local a cargo del registro de hipotecas. La ley de la Corona regulaba toda su organización e incluso las tasas que debía

cobrar<sup>20</sup>. Si esa organización legal centralista de la burocracia no funcionaba en España, era aún más difícil hacerla funcionar en las colonias. Aparentemente, la información en el registro no era confiable, se usaba raramente y solo se registraban las hipotecas, pero no otras transacciones como la venta de tierras. Recién en 1888 se implementó en el Perú un registro de este último tipo de transacciones, más de 60 años después de la independencia<sup>21</sup>.

No nos sorprende que la Corona española no tratara de establecer un mejor sistema de registro en sus colonias en América. Después de todo, el registro es una institución que ayuda a mejorar el sistema de derechos de propiedad para volver a los activos más productivos y la Corona no estaba interesada en aumentar la productividad de la tierra de las colonias, ya que sus verdaderas ganancias venían de la minería. De alguna forma, el fracaso en implementar instituciones leales que podrían haber permitido el desarrollo económico de las colonias españolas es lo que algunos han denominado “la maldición de los recursos naturales”. Para la Corona y los conquistadores, la riqueza estaba ahí para ser tomada y no era necesario crear incentivos para producirla. Y la abundante mano de obra esclava simplemente hacía esto más fácil.

Establecer un sistema de derechos de propiedad claros era tan poco importante para la Corona española que constantemente implementaba una suerte de programas de titulación con la paradójica finalidad de amenazar la propiedad de los pocos propietarios coloniales, cobrándoles dinero por no confiscarles su tierra. Estos programas de titulación eran denominados “composiciones de tierras”.

Las composiciones de tierras se realizaron cuatro veces durante dos siglos: de 1591 a 1604, de 1631 a 1648, de 1661 a 1666 y de 1722 a 1725. En un proceso de composiciones de tierras la Corona enviaba jueces para determinar si los propietarios tenían títulos que acreditaban su derecho a cambio de un pago. Los que no podían realizar ese costoso pago o no podían probar que contaban con títulos de propiedad perdían sus tierras, las que eran rematadas para obtener dinero para la Corona. Los propietarios incluso tenían que pagar por el viaje y los viáticos de los jueces de composiciones.

Según el famoso jurista colonial Juan de Solórzano Pereira, las composiciones de tierras no solo ocurrieron durante esos cuatro momentos. La práctica era que el rey, el virrey o el gobernador obligaba a los titulares a probar que eran los legítimos propietarios de su tierra cuando ellos quisieran<sup>22</sup>. Aparentemente, este era un medio

para obtener más rentas para la monarquía española que necesitaba dinero para cubrir las enormes pérdidas de las guerras con Inglaterra, Francia y Holanda<sup>23</sup>.

Las leyes que regulaban las composiciones de tierras establecían que los únicos títulos válidos eran aquellos otorgados directamente por el rey o por una autoridad delegada, como el virrey, el gobernador o algunos cabildos. No obstante, muchos propietarios obtuvieron sus títulos de cabildos no autorizados a repartir tierra o se la compraron ilegalmente a los indígenas<sup>24</sup>. Esto era común porque solo la gente poderosa con vínculos con el poder político colonial tenía la posibilidad de obtener un título de propiedad válido sobre su tierra.

La corrupción era común en estos procesos de titulación. Los oficiales a cargo utilizaban su poder para exigir sobornos y muchos propietarios los sobornaban para apropiarse de tierras de otras personas. Esto no era difícil porque los jueces de composiciones tenían el poder de convertir la posesión ilegal de tierras en propiedad legal<sup>25</sup>.

Algunos líderes incas también usaban el sistema para obtener más tierra de aquella a la que tenían derecho. Estos curacas se aprovechaban de la falta de conocimiento de los españoles sobre los límites originales de las tierras indígenas para reclamar tierra que pertenecía a otros indígenas<sup>26</sup>.

Las personas más afectadas por los procesos de composiciones de tierras fueron los nativos. Los procesos de titulación fueron usados por la élite local como un medio legal para despojar a los indígenas de la tierra que la Corona les reconoció en un inicio. Primero, los nativos sabían muy poco de derecho español o sobre cómo defender sus derechos en un proceso judicial. Segundo, cuando había un conflicto entre los nativos y los españoles acerca de la titularidad de la tierra, los jueces encargados de las composiciones de tierras solían declarar que era solo un error de medición que debía resolverse en favor de los españoles. Finalmente, la usurpación era sencilla porque la población indígena abandonó mucha tierra cultivable. Algunas tierras fueron abandonadas porque los indígenas preferían mudarse a zonas más aisladas, lejos de los conquistadores. Otras porque las enfermedades traídas por los colonos, la explotación de los indígenas y la hambruna causada por no tener suficiente tierra de cultivo causaron un gran declive poblacional en los nativos<sup>27</sup>.

Un buen ejemplo de la forma en que los indígenas fueron privados de sus tierras por estos jueces fue el caso de las tierras de Pololo en

el norte del Perú. Las de Pololo eran tierras asignadas a los indígenas de Collique en la década de 1570. En la década de 1640, don Pedro de Meneses fue nombrado por el virrey (su buen amigo) para visitar distintos distritos para revisar títulos y vender tierras. De Meneses declaró vacantes las tierras de Pololo, por lo que pasaron a manos del rey y fueron vendidas en subasta a Diego Sánchez del Barco. De Meneses nunca notificó a los indígenas y el proceso se realizó en el pueblo de Lambayeque en vez de donde vivían los indígenas de Collique. Además, mientras que la costumbre era hacer un anuncio diario por 30 días, solo fueron hechos por 10 días y en idioma español, lengua que pocos indígenas entendían<sup>28</sup>.

De Meneses fue acusado también por comunidades indígenas vecinas de decisiones fraudulentas. Se le acusó de subastar tierra a precios irrisorios, hacer pagar a los indígenas precios más altos que a los españoles, beneficiar a sus amigos, aceptar sobornos, asignar a los indígenas las tierras menos fértiles y despojarlos de las buenas<sup>29</sup>.

Las composiciones de tierras fueron usadas de forma fraudulenta no solo contra los indígenas sino también contra otros españoles. Un ejemplo es el conflicto sobre las tierras de Pítipo en los inicios del siglo XVIII entre don Miguel de Robles y Garay y don José de la Parra. Para ganar su demanda judicial, De Robles y Garay falsificó títulos de propiedad y luego le pidió a un amigo, el notario don Bartolomé Pérez Zavala, autenticar el título y declarar en su favor en la Corte. Eso le permitió persuadir al juez a cargo de las composiciones de tierras de concederle las tierras de Pítipo. Este fraude fue revelado en una confesión notarial realizada por Robles y Garay que se hizo pública 30 años luego de su muerte. Este caso muestra cómo personas con buenas conexiones políticas y cercanas a burócratas importantes –como notarios– utilizaban los procesos legales (especialmente las composiciones de tierras) como un medio de obtener tierra a la que no tenían derecho<sup>30</sup>.

Así, mientras en las colonias británicas los registros se establecieron muy temprano para volver más segura la propiedad, en las colonias españolas nunca existieron registros eficientes y los programas de titulación se utilizaron como un medio para amenazar los derechos de propiedad de las personas con el fin de obtener más ganancias para la Corona, beneficiar a la burocracia o aumentar las posesiones de la pequeña pero poderosa élite terrateniente.

## 4 Cargas sobre la tierra impuestas por la Iglesia

Otra particularidad del sistema legal colonial español fue que mucha tierra se encontraba afectada por cargas legales que la convirtieron en inalienable. Este es el caso de la institución denominada “capellanía”.

Una capellanía era una carga perpetua sobre un inmueble establecido por el propietario para pagar por misas en favor de su alma o para pagar por la manutención de un familiar que se estaba preparando para formar parte del clero. Las tierras afectadas por capellanías se volvían inalienables. Las capellanías eran una institución muy popular debido al gran poder espiritual de la Iglesia católica, que llevaba a mucha gente adinerada a pensar que establecer una de ellas era la manera perfecta de salvar su alma. Eso convirtió mucha tierra de las colonias españolas en inalienable y le proveyó a la Iglesia católica de enormes ganancias.

La institución fue ampliamente utilizada hasta el siglo XIX, pero se volvió controversial porque sacaba del mercado mucha tierra. En 1763, 1796 y 1798, la Corona aprobó leyes para tratar de limitar el uso de capellanías en España y sus colonias, pero, aparentemente, la gente no las obedecía. En 1805 el papa Pío VII autorizó la venta de tierras gravadas por capellanías bajo ciertas restricciones y leyes posteriores trataron también de terminar con la situación de inalienabilidad. En la nueva República del Perú, las capellanías también fueron una preocupación pública debido a la enorme cantidad de tierra que se volvió inalienable, por lo que durante los 30 primeros años de la República se promulgaron alrededor de 22 leyes para tratar de terminar con esa situación. No obstante, por mucho tiempo la gente desobedeció estas leyes<sup>31</sup>.

Las cargas sobre inmuebles establecidas por las capellanías y los censos (otro tipo de gravamen que analizamos con detalle más adelante) utilizados en la Colonia duraron varias décadas durante la República. En 1864 el Congreso del Perú aprobó una ley para que los deudores que habían gravado su propiedad con estas instituciones pusieran fin a sus obligaciones pagando solo una fracción del capital. El propósito de esta ley fue terminar con las enormes cargas legales que soportaba la tierra, que venían desde tiempos coloniales y que eran obstáculos a las transacciones inmobiliarias y al desarrollo económico. Leyes similares fueron aprobadas en 1893 y 1901, y en 1911 una nueva ley prohibió los

censos enfiteúticos. Finalmente en 1912 el nuevo código procesal civil incorporó una norma que permitía a cualquier persona cuya propiedad estuviese afectada por una carga perpetua pedirle a un juez una orden para terminar con dicha carga<sup>32</sup>.

Este tipo de cargas en favor de organizaciones religiosas también fueron comunes en otras colonias españolas, al punto que la Iglesia católica se volvió la más grande propietaria de tierras de la época. Por ejemplo, debido a las capellanías y los censos establecidos en favor de las organizaciones religiosas, en 1813 la Iglesia era propietaria de 47 por ciento de toda la tierra urbana en México. Esta enorme cantidad de riqueza convirtió a la Iglesia, y especialmente a las órdenes femeninas, en la prestamista más importante de la América colonial<sup>33</sup>.

No obstante, el sistema crediticio que existió gracias a la Iglesia fue negativamente afectado cuando perdió parte del apoyo de la Corona española y, luego, de los gobiernos republicanos. En 1767 los jesuitas fueron expulsados de las colonias españolas y la Corona confiscó sus propiedades<sup>34</sup>. Algunas décadas después el nuevo gobierno republicano también trató de dismantelar el poder económico de la Iglesia. Por ejemplo, en el Perú de 1821 a 1849, justo después de la independencia, el Gobierno promulgó 20 leyes para modificar los contratos de capellanías que eran una importante fuente de ingresos del clero. En otras Repúblicas sudamericanas, varias órdenes clericales fueron expulsadas o sus propiedades confiscadas, a menudo por presión de sus deudores, quienes ahora controlaban o influían en los nuevos gobiernos. Así, la precaria pero más importante agencia financiera de la América española fue destruida durante las últimas décadas de la colonia y las primeras de la época republicana.

## 5 Restricciones legales al crédito

Otra diferencia entre las colonias británicas y españolas fueron las regulaciones que afectaban a los mercados crediticios. Aparentemente, en las colonias británicas no había mayores obstáculos legales importantes para el acceso al crédito, mientras que lo opuesto sucedió en la América española.

Las operaciones crediticias eran comunes en las colonias británicas, las que tenían un sofisticado sistema de transacciones al crédito<sup>35</sup>. En la víspera de la revolución un habitante de Virginia dijo: “El crédito

es algo tan común aquí que no existe una persona de cada cien que pague dinero al contado por los bienes que adquiere en una tienda<sup>36</sup>. Según Sheridan, prácticamente todos los bienes eran entregados como garantía y, según los comerciantes, la seguridad de la propiedad en las colonias explicaba el éxito de los mercados de crédito<sup>37</sup>. En gran medida, los negocios coloniales eran a crédito y los comerciantes de New England dependían de los préstamos de las Indias occidentales y del crédito inglés<sup>38</sup>. Según Plummer, el crédito que recibía el importador americano del exportador extranjero era también utilizado por toda la cadena comercial hasta llegar a los consumidores. Se estima que por lo menos cuatro quintos de las importaciones europeas a las colonias americanas eran a crédito<sup>39</sup>. Existen registros de préstamos de bodegueros, vendedores de libros, imprentas, médicos, fabricantes de ataúdes, herreros, relojeros, vendedores de licor y muchos otros comerciantes<sup>40</sup>.

Especialmente en las colonias del medio, los bancos de tierras que prestaban dinero a los ciudadanos contra sus inmuebles eran muy populares<sup>41</sup>. Estas instituciones reflejaban el deseo de las colonias de desarrollar sus mercados crediticios porque, con la excepción de Virginia, cada congreso creó uno de estos bancos<sup>42</sup>. Sus préstamos estaban disponibles incluso para gente pobre. En un libro contable de 1774 que contenía el nombre de alrededor de 500 deudores de la oficina de préstamos de Pensilvania, más de 70 por ciento eran pequeños agricultores mientras que parte del resto eran herreros, sastres, alfareros, fabricantes de relojes, carreteros, entre otros<sup>43</sup>.

Los mercados crediticios en las colonias británicas estaban restringidos por las leyes sobre la usura que prohibían cobrar intereses a tasas más altas que el 5 o 6 por ciento anual. No obstante, rara vez se hacían cumplir tales leyes y los prestamistas las evadían estableciendo el valor del capital de la deuda por encima de la suma verdadera<sup>44</sup>.

Por el contrario, las leyes contra la usura tenían una gran fuerza en las colonias españolas y eran un límite importante al desarrollo de los mercados crediticios. Cobrar intereses se encontraba prohibido por la Corona española y la Iglesia católica lo consideraba un pecado. Las prohibiciones contra la usura duraron un largo tiempo, incluso durante la República. Fue recién en 1832 que se promulgó una ley en el Perú para abolir todas las prohibiciones a la usura. No obstante, solo tres años luego el gobierno estableció una tasa máxima de interés de 1 por ciento mensual. La usura también se prohibió en el Perú en 1918<sup>45</sup>.

Ya que los préstamos con intereses se encontraban prohibidos, los habitantes de la colonia tenían que encontrar otras formas de obtener crédito. La manera más común fue usar los contratos denominados “censos”, especialmente el tipo denominado “censo consignativo”. En esta transacción el deudor recibía una suma de dinero del prestamista que era considerada el capital (que no tenía que repagar en un tiempo determinado) y tenía la obligación de pagar una renta al prestamista. El deudor también establecía una carga sobre su propiedad que garantizaba la obligación. Técnicamente, la ley consideraba esta transacción un contrato de compraventa en el que el prestamista adquiría ciertos derechos sobre el inmueble. La ley no consideraba a este contrato un préstamo, por lo que las prohibiciones contra la usura no eran aplicables, incluso cuando en la práctica estos eran contratos usureros<sup>46</sup>.

Los censos se volvieron muy comunes. En algunos lugares como Quito, Venezuela, Chile o Nueva España, la mayoría de tierra urbana y rural estaba gravada con un censo en favor de alguna organización religiosa<sup>47</sup>. Para 1750, las instituciones que dominaban el mercado de crédito en el Perú eran especialmente conventos y monasterios, la Inquisición, la Caja de Censos de indígenas y cofradías, y todas utilizaban principalmente contratos de censos como una fuente segura de ingresos<sup>48</sup>. Según Quiroz, para 1737 aproximadamente 50 por ciento de todos los censos urbanos y rurales del virreinato pertenecían a instituciones religiosas<sup>49</sup>.

Los censos permitían a las personas evadir las leyes contra la usura, pero tenían sus propios problemas. Las tasas de interés eran fijadas por la Corona. Durante el siglo XV fueron del 10 por ciento hasta 1563, del 7,14 por ciento hasta 1608 y del 5 por ciento desde ese momento. Algunos cambios en las tasas de interés incluso fueron retroactivos<sup>50</sup>.

Además, no estaba permitido dividir la tierra afectada por un censo porque eso hubiese reducido la garantía. Esto impedía cualquier negocio que requiriera vender solo una parte del inmueble o restringía la venta de parte de la tierra para obtener capital. Asimismo, los herederos de un propietario de tierras no podían dividir las para obtener sus respectivas cuotas hereditarias. Entonces, ellos se veían forzados a vender las tierras, lo que hacía que estas cambiasen de manos constantemente. Esto puede haber sido un problema porque el conocimiento sobre el negocio de cada hacienda se perdía cada vez que cambiaba de manos y los herederos de la tierra tenían pocos incentivos para invertir en ella porque sabían que eventualmente tendrían que venderla.

Esta pudo haber sido una importante limitación al crecimiento de las empresas que dependían de la tierra.

Por otro lado, ya que la mayoría de personas que buscaban crédito tenían que transferir algunos derechos sobre su tierra o establecer gravámenes importantes sobre ella, cualquier operación crediticia significaba que perderían una parte importante de su valor o incluso su activo más importante.

No obstante, el problema más importante puede haber sido que las personas que carecían de tierras para celebrar un censo no tenían acceso al crédito, ya que otro tipo de préstamos se encontraba prohibido por las leyes contra la usura. Entonces, solo la pequeña élite terrateniente y las instituciones gubernamentales tenían los medios de obtener crédito para financiar sus negocios.

De hecho, para la primera mitad del siglo XVIII los mayores deudores del Perú eran los miembros de un pequeño grupo de ricos terratenientes y aristócratas. Por ejemplo, del total del valor de los censos que pertenecían a los jesuitas en 1769, el 76 por ciento correspondía a gravámenes de 15 predios rurales<sup>51</sup>. Asimismo, el 51 por ciento de los fondos de los censos de la Caja de Censos de Lima (una institución integrada por las cajas de comunidades indígenas) habían sido otorgados bajo el respaldo de grandes haciendas<sup>52</sup>.

Como señalamos, otros deudores importantes eran las instituciones públicas. El Consulado de Lima era un importante deudor de la Inquisición y el Tesoro Real era el segundo deudor más importante de la Caja General de Censos de Lima, con el 21 por ciento de todas sus deudas<sup>53</sup>.

Es importante resaltar que los comerciantes y empresarios no jugaban un rol importante en el mercado colonial del crédito. Sus principales participantes eran la Iglesia, el Gobierno y algunos pocos terratenientes que probablemente obtuvieron sus tierras gracias a su cercanía con el poder político.

Además, debido a que había una sobredemanda por los fondos de la Iglesia, los criterios no financieros eran importantes para seleccionar quién recibiría crédito. Los préstamos eran concedidos a familiares de los clérigos, familias consideradas pías, a gente que se esperaba hiciese donaciones importantes a la Iglesia o a personas con influencia política<sup>54</sup>. Asimismo, algunos autores como Quiroz consideran que el crédito colonial era usado más para mantener el estatus de deudores privilegiados que para finalidades productivas<sup>55</sup>.

Por otro lado, los nativos no jugaron un rol importante en los mercados crediticios, incluso cuando la Caja General de Censos era una entidad crediticia relativamente importante. Legalmente, sus fondos pertenecían a las comunidades indígenas y tenían su origen en la restitución de apropiaciones ilegales, la venta de tierras indígenas y préstamos informales del inicio de la Colonia. Supuestamente, tenían que ser usados para ayudar a los indígenas a pagar sus tributos y otros gastos importantes. No obstante, los administradores de esos fondos no eran nativos, sino oficiales españoles o criollos que generalmente abusaban de su poder. La Caja le prestaba básicamente a terratenientes españoles o criollos, o a instituciones públicas que se aprovechaban de las deficientes prácticas contables de la Caja, incluso a pesar de que el Consulado de Lima y el Tesoro Real usualmente no lograban pagar sus deudas. Muchas deudas no eran pagadas o cobradas y las ganancias generalmente servían para pagar salarios a los empleados, clérigos y funcionarios públicos y solo una pequeña fracción era usada para ayudar a los indígenas. Además, era común que otras autoridades coloniales condonaran las deudas de sus cajas. En algunos casos, la mala administración era incluso más excesiva. Durante la década de 1780, la Caja de Censos de Cusco fue casi totalmente abandonada y sus funcionarios se apropiaron ilegalmente de sus bienes tomando ventaja de la situación de inestabilidad social de la época<sup>56</sup>.

Finalmente, otro problema de los mercados crediticios durante la Colonia y el principio de la República fue la existencia de hipotecas legales establecidas para garantizar cualquier deuda con el gobierno, con cónyuges o hijos menores de edad. Estas hipotecas legales aparecían sin un contrato u orden judicial y no era necesario registrarlas. Por eso, los acreedores no sabían si su crédito realmente se encontraba asegurado por la hipoteca, pues podía existir alguna deuda con el gobierno o la familia. De hecho, algunas personas consideraban que muchos deudores utilizaban la institución de la hipoteca legal como un medio de cometer fraudes contra sus acreedores. Por ejemplo, el deudor y sus hijos podían inventar una obligación con la finalidad de impedir el remate de las tierras familiares. Ya que la ley establecía que los hijos siempre tenían prioridad incluso si la obligación con ellos se originaba posteriormente y la hipoteca no estaba registrada, este era el mecanismo perfecto de cometer fraude<sup>57</sup>.

## 6 Conclusiones

En este trabajo hemos intentado demostrar que los distintos patrones de desarrollo en las colonias británicas y españolas se pueden explicar en parte gracias a los distintos sistemas legales que regularon los derechos de propiedad y los mercados crediticios. Mientras las colonias británicas establecieron claros derechos de propiedad y no crearon mayores barreras al crédito, las colonias españolas enfrentaron la situación opuesta. La tierra era asignada solo a una pequeña y políticamente influyente élite, no existían registros de propiedad y los programas de titulación eran usados por la Corona y la burocracia solo para extraer rentas. Además, muchas tierras eran inalienables o estaban gravadas en favor de la Iglesia. Existían fuertes prohibiciones contra la usura que limitaban el crédito e hipotecas ocultas creaban inseguridad en los mercados crediticios. Todo esto puede ayudar a explicar el subdesarrollo de las colonias españolas.

No obstante, existieron más barreras legales al crecimiento económico establecidas por la Corona española que no tratamos en este trabajo. Por ejemplo, las autoridades españolas tenían el privilegio de forzar a la gente a comprar los productos que ellos producían en sus haciendas y los cabildos fijaban los precios de muchos bienes. Los ciudadanos de una colonia española no solían contar con autorización para comerciar con otras colonias y, en algunos casos, las autoridades locales estaban autorizadas a embargar los productos de un comerciante si lo consideraban necesario para satisfacer las necesidades de la localidad. La Corona también limitó diversos actos de comercio, como contratar un comerciante para adquirir bienes de otra localidad o vender demasiado vino a los nativos. Incluso hubo casos en los que el rey de España interfería con el lugar específico en el que se realizaban las transacciones, por ejemplo, forzando a las personas a vender pollos en los mercados públicos y no de puerta a puerta<sup>58</sup>.

La estrategia colonial de la Corona española no fue irracional. Hizo mucho sentido desde el punto de vista de la monarquía. Permitir que una colonia se enriquezca implica que sus habitantes tendrán más recursos para luchar por su independencia. Esta estrategia puede haber funcionado especialmente en aquellos lugares donde existían muchos recursos naturales que extraer y mucha mano de obra que esclavizar, lo que no hacía tan necesario para la Corona incentivar la

creación de riqueza. Lo único que se necesitaba era darle el control a una pequeña élite local, cuyos privilegios dependían de la Corona y no del desarrollo de la colonia.

Para la Corona española, la estrategia de mantener en el subdesarrollo a sus colonias fue muy exitosa, al punto que le permitió mantenerlas alrededor de medio siglo más que los británicos. Por supuesto, quienes pagaron el precio de esto fueron los territorios americanos de España, que no lograron el mismo nivel de progreso económico que las colonias británicas y que incluso hoy siguen enfrentando algunos de esos obstáculos para el desarrollo, casi dos siglos luego de que España dejara América.

## NOTAS

- 1 Para un resumen de distintas teorías, ver Walther L. Bernecker y Hans Werner Tobbler (editores), *Development and Underdevelopment in America* (Walter de Gruyter, 1993).
- 2 Ver **Hernando de Soto**, *The Mystery of Capital* (Basic Books, 2000).
- 3 Ver Timothy E. Anna, “La caída del gobierno español en el Perú”, en *El dilema de la independencia*, pp. 44-50 (IEP, 2003).
- 4 Ver Walther L. Bernecker y Hans Werner Tobbler (editores), *Development and Underdevelopment in America*, p. 188 (Walter de Gruyter, 1993).
- 5 Ver Tom Bethell, *The Noblest Triumph. Property and Prosperity Throughout the Ages*, pp. 33-36 (Palgrave-Macmillan, 1999).
- 6 Ver **Alan Taylor**, *American Colonies: The Settling of North America*, p. 133 (Penguin, 2002).
- 7 Ver Tom Bethell, *The Noblest Triumph. Property and Prosperity Throughout the Ages*, pp. 36-43 (Palgrave-Macmillan, 1999).
- 8 Ver Alexander Young, *Chronicles of the First Planters of the Colony of Massachusetts Bay, from 1623 to 1636*, pp. 197-200 (C.C. Little and J. Brown, 1846).
- 9 Ver **Alan Taylor**, *American Colonies: The Settling of North America*, pp. 169-170 (Penguin, 2002).
- 10 *Ibidem*, pp. 170-171.
- 11 Ver Armando Guevara, *Propiedad agraria y derecho colonial: los documentos de la hacienda Santotis, Cuzco (1543-1822)*, pp. 8-9 (Pontificia Universidad Católica del Perú, 1993). Ver también Susan Ramirez, *Provincial Patriarchs*, pp. 25, 52 (University of New Mexico Press, 1986).

- 12 *Ibíd*em, p. 49.
- 13 *Ibíd*em, pp. 49, 70.
- 14 *Ibíd*em, p. 29.
- 15 Ver Timothy E. Anna, “La caída del gobierno español en el Perú”, en *El dilema de la independencia*, pp. 42-46 (IEP, 2003).
- 16 Ver Joseph H. Beale, Jr., “The Origin of the System of Recording Deeds in America. A Paper Read before the Massachusetts Conveyancers’ Association”, en *The Green Bag*, vol. 19. (1907), pp. 335-338. Ver también George L. Haskins, “The Beginning of the Recording System in Massachusetts”, en *Boston University Law Review*, vol. 21 (1941), pp. 281-288. Acerca del desarrollo del sistema de registro en Nueva York, ver S. G. Nissenson, “The Development of a Land Registration System in New York”, en *New York History*, vol. 20 (1939), pp. 16-42.
- 17 Ver Elena Vivar Morales, *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú*, tomo I, p. 88 (Pontificia Universidad Católica del Perú, 1998).
- 18 Ver José M. Pantoja y Antonio M. Lloret, *Ley Hipotecaria Comentada y Explicada*, tomo I, pp. 32-34 (Librería de D. Leocadio López, 1861).
- 19 *Ibíd*em, p. 61.
- 20 La ley que estableció el oficio de hipotecas fue la pragmática de Carlos V del 31 de enero de 1768.
- 21 Ver Elena Vivar Morales, *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú*, tomo I, p. 89 (Pontificia Universidad Católica del Perú, 1998). Ver también Fernando de Trazegnies, *La idea de Derecho en el Perú republicano del siglo XIX*, p. 192 (Pontificia Universidad Católica del Perú, 1992).
- 22 Ver Armando Guevara, *Propiedad agraria y derecho colonial: los documentos de la hacienda Santotis, Cuzco (1543-1822)*, pp. 28, 177, 181, 199 (Pontificia Universidad Católica del Perú, 1993).
- 23 Ver Susan Ramirez, *Provincial Patriarchs*, p. 104 (University of New Mexico Press, 1986).
- 24 *Ibíd*em, p. 105.
- 25 Ver Armando Guevara, *Propiedad agraria y derecho colonial: los documentos de la hacienda Santotis, Cuzco (1543-1822)*, pp. 174, 199 (Pontificia Universidad Católica del Perú, 1993).
- 26 Ver Susan Ramirez, *Provincial Patriarchs*, p. 104 (University of New Mexico Press, 1986).
- 27 *Ibíd*em, p. 147.
- 28 *Ibíd*em, pp. 148, 151-152.
- 29 *Ibíd*em, p. 152.
- 30 *Ibíd*em, pp. 203-204.

- 31 Ver Carlos Ramos Núñez, *Historia del Derecho Civil Peruano. Siglos XIX y XX*, tomo IV, Legislación, abogados y exégetas, pp. 194-258 (Pontificia Universidad Católica del Perú, 2003).
- 32 Ver Carlos Ramos Núñez, *Historia del Derecho Civil Peruano. Siglos XIX y XX*, tomo II, La codificación del siglo XIX: Los códigos de la Confederación y el Código Civil de 1852, pp. 307-309 (Pontificia Universidad Católica del Perú, 2001). Ver también Fernando de Trazegnies, *La idea de Derecho en el Perú republicano del siglo XIX*, pp. 194-197 (Pontificia Universidad Católica del Perú, 1992).
- 33 Ver Arnold J. Bauer, “The Church in the Economy of Spanish America: Censos and Depósitos in the Eighteenth and Nineteenth Centuries”, en *Hispanic American Historical Review*, vol. 63 (4) (1983), p. 721. La enorme riqueza de la Iglesia también tuvo su origen en el diezmo, cobros por servicios religiosos y otras contribuciones voluntarias.
- 34 *Ibídem*, pp. 727-728.
- 35 Ver Alice Hanson Jones, “Wealth and Growth of the Thirteen Colonies”, en *The Journal of Economic History*, vol. 44 (2) (junio de 1984), p. 252.
- 36 Ver Richard B. Sheridan, “The British Credit Crisis of 1772 and the American Colonies”, en *The Journal of Economic History*, vol. 20 (2) (junio de 1960), p. 163. Ver también las páginas 168-170 para algunos ejemplos de operaciones crediticias.
- 37 *Ibídem*, pp. 163-164.
- 38 Ver Julian Gwyn, “Money Lending in New England: The Case of Admiral Sir Peter Warren and His Heirs 1739-1805”, en *The New England Quarterly*, vol. 44 (1) (marzo de 1971), pp. 118.
- 39 Ver Wilbur C. Plummer, “Consumer Credit in Colonial Philadelphia”, en *The Pennsylvania Magazine of History and Biography*, vol. 66 (4) (octubre de 1942), p. 389.
- 40 *Ibídem*, p. 390.
- 41 Ver Theodore Thayer, “The Land-Bank System in the American Colonies”, en *The Journal of Economic History*, vol. 13 (2) (primavera de 1953), p. 146.
- 42 Ver Edwin J. Perkins, *The Economy of Colonial America*, pp. 172-173 (Columbia University Press, 1988).
- 43 Ver Theodore Thayer, “The Land-Bank System in the American Colonies”, en *The Journal of Economic History*, vol. 13 (2) (primavera de 1953), p. 155.
- 44 Ver John C. Weaver, *The Great Land Rush and the Making of the Modern World 1650-1900*, pp. 249-250 (McGuill-Queen’s Press, 2003).
- 45 Ver Carlos Ramos Núñez, *Historia del Derecho Civil Peruano. Siglos XIX y XX*, tomo IV, Legislación, abogados y exégetas, pp. 259-260 (Pontificia Universidad Católica del Perú, 2003).

- 46 Ver Kathryn Burns, *Colonial Habits. Convents and the Spiritual Economy of Cuzco, Peru*, p. 64 (Duke University Press, 1999). Ver también Carlos Ramos Núñez, *Historia del Derecho Civil Peruano. Siglos XIX y XX*, tomo II, La codificación del siglo XIX: Los códigos de la Confederación y el Código Civil de 1852, pp. 305-306 (Pontificia Universidad Católica del Perú, 2001); y Pilar Martínez López Cano, *La Génesis del crédito colonial. Ciudad de México, siglo XVI*, p. 63 (Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Históricas, 2001). Ver también, Gisela von Wobeser, “El uso del censo consignativo para realizar transacciones crediticias en la Nueva España. Siglos XVI al XVIII”, en Beatriz Bernal (coordinadora), *Memoria del IV Congreso de Historia del Derecho Mexicano*, tomo II (Universidad Nacional Autónoma de México, 1986). Ver también Arnold J. Bauer, “The Church in the Economy of Spanish America: Censos and Depósitos in the Eighteenth and Nineteenth Centuries”, en *Hispanic American Historical Review*, vol. 63 (4) (1983), pp. 716-717.
- 47 Ver Arnold J. Bauer, “The Church in the Economy of Spanish America: Censos and Depósitos in the Eighteenth and Nineteenth Centuries”, en *Hispanic American Historical Review*, vol. 63 (4) (1983), p. 709.
- 48 Ver Alfonso W. Quiroz, “Reassessing the Role of Credit in Late Colonial Peru: Censos, Escrituras and Imposiciones”, en *Hispanic American Historical Review*, vol. 74 (2) (mayo de 1994), p. 201.
- 49 *Ibidem*, p. 203. Entre estas instituciones, prestamistas importantes fueron los monasterios locales y los conventos limeños como los de Santa Rosa, Encarnación, Concepción y Nazarenas. En Cuzco, Santa Catalina, Santa Clara y San Agustín. En Arequipa, Santa Catalina y la orden de los Mercedarios.
- 50 Pilar Martínez López Cano, *La Génesis del crédito colonial. Ciudad de México, siglo XVI*, p. 65 (Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Históricas, 2001).
- 51 Ver Alfonso W. Quiroz, “Reassessing the Role of Credit in Late Colonial Peru: Censos, Escrituras and Imposiciones”, en *Hispanic American Historical Review*, vol. 74 (2) (mayo de 1994), p. 204.
- 52 *Ibidem*, p. 207.
- 53 *Ibidem*, pp. 206-207.
- 54 Ver Arnold J. Bauer, “The Church in the Economy of Spanish America: Censos and Depósitos in the Eighteenth and Nineteenth Centuries”, en *Hispanic American Historical Review*, vol. 63 (4) (1983), p. 726.
- 55 Ver Alfonso W. Quiroz, “Reassessing the Role of Credit in Late Colonial Peru: Censos, Escrituras and Imposiciones”, en *Hispanic American Historical Review*, vol. 74 (2) (mayo de 1994), p. 196.

56 *Ibíd*em, pp. 206-209.

57 Ver Carlos Ramos Núñez, *Historia del Derecho Civil Peruano. Siglos XIX y XX*, tomo III, Los jurisconsultos: El Murciélago y Francisco García Calderón, pp. 363-364 (Pontificia Universidad Católica del Perú, 2002).

58 Ver, por ejemplo, *Disposiciones Complementarias de las Leyes de Indias*, vol. III, pp. 73, 74, 80, 89, 100, 137 (Imprenta Saez Hermanos, 1930).