

<http://dx.doi.org/10.18232/20073496.1432>

Artículos

El mercado inmobiliario en una ciudad minera colonial, Guanajuato (1699-1750)

The real estate market in a colonial mining town, Guanajuato (1699-1750)

José Luis Caño-Ortigosa¹, *  0000-0002-4688-5663¹ Universidad de Cádiz, Cádiz, España.* Correspondencia: jose Luis.ortigosa@uca.es

Resumen. Es muy escasa la dedicación que la historiografía americanista colonial ha puesto al estudio del mercado inmobiliario urbano, incluyendo el de las principales ciudades que integraban el imperio español. En este trabajo analizamos, a partir de una revisión exhaustiva de los protocolos notariales de la localidad, acompañadas con el valor cualitativo de otras fuentes y archivos, la evolución de las compras y ventas de bienes raíces en Guanajuato, principal centro minero de plata en el siglo XVIII. El mercado de casas, solares, haciendas de beneficio y haciendas agropecuarias, entre otros tipos de inmuebles, experimentó una evolución que se analiza en relación con la variación política, económica y social que la propia ciudad también experimentó en la primera mitad del siglo XVIII. Para este estudio hemos considerado aspectos como el número de inmuebles enajenados, traspasados o donados, sus precios y su contextualización social.

Palabras clave: inmuebles; mercado; América española; colonial; mujer.

Abstract. There is very little dedication that colonial Americanist historiography has devoted to the study of the urban real estate market. That statement includes the main cities of the Spanish empire in America. In this paper we analyze, from the notarial protocols of the locality and other sources with qualitative value, the

CÓMO CITAR: Caño-Ortigosa, J. L. (2023). El mercado inmobiliario en una ciudad minera colonial: Guanajuato (1699-1750). *América Latina en la Historia Económica*, 30(3), 1-26. DOI: [10.18232/20073496.1432](https://doi.org/10.18232/20073496.1432)



Esta obra está protegida bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0 Internacional

evolution of the purchases and sales of real estate in Guanajuato. Its importance lies in the fact that it was the main silver mining center in the eighteenth century. The market for houses, plots, benefit haciendas and agricultural haciendas, among other types of real estate, experienced an evolution that is analyzed in relation to the political, economic and social variation that the city also experienced in the first half of the eighteenth century. For this study we have considered aspects such as the number of properties sold, transferred or donated, their prices and their social contextualization.

Key words: estate; market; Spanish America; colonial; women.

JEL: N36; N46; N76; N86; N96.

Recibido: 25 de enero de 2023.

Aceptado: 16 de marzo de 2023.

Publicado: 02 de junio de 2023.

INTRODUCCIÓN

Pocos han sido los estudios publicados acerca de la compraventa de bienes raíces en las ciudades indianas, y ello a pesar de ser un indicador eficaz de la situación económica y del mercado de cualquier población en un momento histórico concreto. Como ya han mostrado otras investigaciones para diferentes espacios y tiempos, el mercado inmobiliario se constituye como un claro indicador de la movilidad de la sociedad del lugar estudiado (Carmona, 2015). También, añadido a esos beneficios que se derivan del desarrollo de este tipo de investigaciones, se agrega un mayor conocimiento sobre la evolución del urbanismo, la salubridad y las condiciones medioambientales de una población (Amarilla, 1997; Lanciotti, 2002; Tognetti, 2010; Valenzuela, 2017). Esto justo cuando vivimos un momento de revalorización de la importancia de estos aspectos a la hora de entender cómo son en la actualidad nuestras ciudades, cómo llegaron a ser así, para proyectar mejor su futuro hacia la sostenibilidad, una adecuada conservación y un uso acertado del patrimonio histórico urbano. Aspectos todos ellos para los que existe una profusa literatura que no viene al caso enumerar ahora.

Desde luego, se incluye en todo lo anterior al conjunto de las ciudades iberoamericanas (González, 1999; Luque, 2013; Martín, 2018), entre las que se encuentra Guanajuato. Para esta ciudad que nos interesa, uno de los principales centros turísticos y culturales de México –declarado su centro histórico Patrimonio de la Humanidad– contamos también con una dilatada bibliografía para sus aspectos inmobiliarios y patrimoniales más actuales (Cordero, 2020), pero no así para su evolución histórica, misma que la determina y cuyo conocimiento puede y debe ayudar a su desarrollo y conservación.

Por todo ello extraña la casi nula proliferación de trabajos sobre el tema, incluidas aquellas ramas de conocimiento que, al experimentar un notable crecimiento, como las investigaciones sobre la historia de las empresas y de los empresarios, tampoco han enfocado el sector inmobiliario. Sin ánimo de llevar a cabo un balance historiográfico, que podría ser objeto de otro trabajo específico, podría afirmarse que, excepto por un mayor interés mostrado por las historiografías francesa e italiana (Barel, 1978; Marie-Vigueur, 1989, Vaquero, 1994), las obras existentes en el mundo hispano para la historia de su mercado inmobiliario siguen siendo insuficientes. De todos modos, aunque iremos citando algunas a modo de ejemplo, no deben entenderse como las únicas o las mejor valoradas por nosotros, sino sencillamente las que hemos considerado idóneas para nuestro

análisis. Desde luego, fueron pioneras las investigaciones dedicadas al estudio de este mercado en la España medieval (Asenjo, 1996; Ladero, 2007), sin embargo, existe algo más de literatura acerca de las conexiones existentes, de una forma más general, entre urbanismo, economía y sociedad locales en España (Aranda, 2006; Catalán, 2009; Fernández, 1991; Narbona, 1994, 2013; Marín, 2001; Palos, 1994) y en las Indias (Castillero, 1994; Imízcoz, 2004; Luque, 2007; Nicolini, 2001). Como curiosidad de interés, se han escrito algunos textos que vinculan la América colonial con el mercado inmobiliario peninsular, como el de Vila (2008) cuando relaciona la plata llegada de las colonias con los inmuebles sevillanos. No obstante, para el caso concreto de la historia del mercado inmobiliario, la América colonial está en un estado de olvido historiográfico, aunque se cuenta con algunas obras reseñables. Es cierto que la mayor parte de las obras están dedicadas al ámbito rural y a las propiedades agropecuarias, entre las que destacan, por su concreción en nuestro tema de estudio, la de Eduardo Saguier (1993) para el Río de la Plata y la de Díaz Polanco (1981) para el caso de las haciendas agrícolas del Valle de Santiago, en la región de El Bajío.

Eduardo Saguier (1993, 2007) incursiona en el debate histórico sobre las variables políticas, económicas y sociales derivadas del predominio –sincrónico o diacrónico en lugares concretos–, bien por parte de los grupos encomenderos o terratenientes, dueños del capital agropecuario, o bien de otros grupos de la elite social y económica. Entre esos otros posibles grupos, el más destacado y utilizado por los distintos autores para confrontar ha sido el de los comerciantes que, como es bien sabido, creció de manera paulatina y cobró especial relevancia a lo largo de la colonización y en especial en el siglo XVIII. Algo que también ha podido comprobarse para el caso de Buenos Aires en ese siglo, donde los intereses de las oligarquías locales y la fuerte presión demográfica que experimentaba la ciudad en esas fechas se juntaron para condicionar el desarrollo urbanístico y el control de las propiedades inmobiliarias más céntricas y rentables (Johnson y Socolow, 1980; Sidy, 2015).

Un debate al que ya se habían sumado otros muchos autores desde principios del siglo XX, pero que ha tenido mucho menos recorrido afrontado desde la perspectiva del mercado inmobiliario, pese a que ha sido esclarecedor al establecer pautas de evolución del dominio económico y social, así como del comportamiento y estrategias de sus individuos (Tatjer, 1988, pp. 13-21). Resulta lógico, pues la diferencia de intereses individuales o grupales también puede detectarse a partir del análisis del control y explotación de los bienes inmuebles. El Río de la Plata, la región mejor estudiada de la América colonial en este sentido, demuestra el predominio de las grandes propiedades en las provincias y en las fronteras, al menos en el ámbito rural. Mientras que, en la zona de Buenos Aires, principal centro económico regional, empezaba a generalizarse una pequeña y mediana propiedad. Un fenómeno que se convierte en causa y consecuencia, a la vez, de una particular evolución social diferenciada del resto de lo que fue el virreinato (Mayo, 1991, pp. 761-780). En su caso, Saguier (1993, pp. 7-9) lo concreta en la aparición de una burguesía criolla en la región bonaerense durante el siglo XVIII, basada en la propiedad, la explotación y la comercialización de lo agropecuario.

Así, existen antecedentes que demuestran la posibilidad de lograr conclusiones sobre la estructura social de un lugar y tiempo determinado analizando el volumen y la intensidad del mercado inmobiliario; esto a partir de fuentes documentales como procesos judiciales, padrones, actas capitulares y escrituras notariales de compraventa, cesión, donación, dote y trueque. Un estudio pormenorizado de las inversiones inmobiliarias permitiría entonces identificar ciclos o fenómenos ascendentes y descendentes en el volumen y valor de las transacciones. De hecho, y esto es revelador, distintos autores (Borde y Góngora, 1956; Brading, 1973; Taylor, 1972) han registrado una

generalizada tónica ascendente en la tendencia del valor de las propiedades en América durante el periodo español, más allá de que el volumen y la frecuencia de compraventas, incluso de las mismas propiedades, variara considerablemente de unos lugares a otros. Por ejemplo, en Chile y Oaxaca se experimentó un traspaso más acusado de las propiedades inmobiliarias que en la zona de El Bajío, una región, esta última, de especial interés para este trabajo pues es en la que se insertaba Guanajuato.

Tendencias que, por supuesto, se veían afectadas positiva o negativamente en función de los hechos históricos que las fueran condicionando, como guerras, epidemias, hambrunas, cambios legales que afectaran a la fiscalidad, a la hacienda o al comercio, por poner sólo algunos ejemplos. De hecho, es posible aseverar que los puntos de inflexión que pudieran reflejarse en la curva de tendencia ascendente que llegara a poder construirse en algún momento para todas las Indias, vendrían a mostrar que la inestabilidad en el mercado sería la regla y no la excepción en perspectiva diacrónica.

Por tanto, como ya han hecho otros autores, obliga a los interesados en el análisis de un lugar y momento concreto a examinar el contexto histórico sincrónico, que permita entender el alza o descenso de los valores y de la frecuencia de las transacciones inmobiliarias llevadas a cabo en el instante concreto de la urbe estudiada. Una comparativa entre esas transacciones inmobiliarias con los movimientos económicos llevados a cabo por los mismos protagonistas al mismo tiempo en otro tipo de negocios, propiedades u oficios, nos daría como resultado la identificación de los sectores económicos preponderantes en cada momento y lugar. Es decir, esclarecer cómo individuos y grupos sociales se mudaban de un sector a otro en función de sus intereses o cómo eran sustituidos por los integrantes otros grupos económicos y sociales. Todo ello sin descartar aquellos contextos que, al contrario, en vez de permitir una movilidad socioeconómica de los dueños de los capitales inmobiliarios, facilitarían el mantenimiento de los ya existentes.

Es el caso, por ejemplo, de las propiedades rurales rioplatenses explicadas por Saguier (1993), quien demuestra que la mayor parte de los predios del interior y algunos de la costa bonaerense pertenecieron a las mismas familias durante varias generaciones. Fenómeno que permitió el fortalecimiento económico y social de algunas familias terratenientes. Al contrario que la rotación y fragmentación de la propiedad experimentada en Buenos Aires, en los niveles más altos de la América colonial en cuanto a inestabilidad de la propiedad inmobiliaria, lo que dificultó enormemente la hegemonía y la estabilidad de los sectores más tradicionales (Saguier, 1993, pp. 31-37). Los favorecidos en este caso serían los comerciantes, protagonistas de un sector económico en auge y mejor adaptados a las circunstancias económicas imperantes en ese lugar y momento. Algo que les convertía en el grupo más próspero de la ciudad, lo que se reflejaba en la cantidad, calidad y valor de las propiedades inmobiliarias que atesoraban.

EL CONTEXTO GUANAJUATENSE

Afortunadamente, es bastante lo que se ha adelantado en el conocimiento histórico de la realidad guanajuatense y su región durante su periodo colonial, ya que Guanajuato cuenta con una sólida tradición historiográfica tanto de historiadores locales como foráneos. Basta nombrar algunos de los más conocidos como Wigberto Jiménez Moreno, Mariano González Leal, Isauro Rionda Arreguín, Fulgencio Vargas, Aurora Jáuregui de Cervantes, Rosa Alicia Pérez Luque, Margarita Villalba Bustamante, José Eduardo Vidaurri Arechiga, José Luis Lara Valdés, María Guevara Sanginés, David Brading, Eric Wolf, David Wright Carr, James William Taylor y José Antonio

Serrano Ortega, entre otros, sin cuyas obras es imposible entender los procesos históricos complejos que se articulaban en el fenómeno que ahora explicamos. Bien es cierto, eso sí, que sus obras se han centrado lógicamente en la indagación de aquellos aspectos en los que más ha destacado su historia y patrimonio, es decir, sus minas, haciendas, urbanismo y arquitectura, elites y los hechos relativos al proceso independentista.

De todo ese conocimiento se desprende, por ejemplo, que fue esta población la principal fuente de plata de las Indias durante el siglo XVIII (Rionda, 2001a; Martín, 2001). Pero también que no quedó adscrita su riqueza únicamente al sector extractor, sino que la ciudad y su jurisdicción experimentaron un fuerte desarrollo demográfico y social (Guevara, 1998; Castro, 1999); así como económico, que le permitió consolidar una próspera y diversificada producción, donde los intercambios mercantiles y la integración regional no dejaron de crecer hasta suponer por sí sola, por ejemplo, casi 11 % del total de la aportación de las alcabalas del virreinato (Silva, 2010, pp. 40-42; Alvarado, 1995, pp. 69-138). Al punto que la situaba entre las regiones del mundo mejor preparadas para haber podido iniciar, junto con Inglaterra, la revolución industrial, pues ya estaba en marcha un evidente proceso de protoindustrialización (Ouweneel y Bijleveld, 1989; Caño, 2021). Por añadidura, la realidad de su mercado se englobaba dentro de las características propias de una red urbana, ya que en su región se sumaban otras ciudades y villas cercanas, como San Miguel El Grande, León, Querétaro, Salamanca, Celaya, San Luis Potosí, Aguascalientes, San Felipe, etc. Una realidad diferenciada de la que experimentaban grandes centros urbanos principales de su época, ciudades periféricas y portuarias o aquellas de carácter fronterizo, provincianas y marginales (Ladero, 2007, p. 9). Es decir, todo un conjunto de factores geográficos, demográficos, económicos y sociales indisolublemente vinculado a la problemática inmobiliaria, que es necesario conocer para contextualizar la evolución que experimentó este mercado.

Sin duda, Guanajuato era uno de los más importantes y crecientes vecindarios de las colonias españolas (Rionda, 2001b), con minas que contenían las más ricas vetas de metal precioso conocidas, las mejores haciendas de minas (Lara, 1999), enormes haciendas y ranchos de producción agropecuaria intensiva e importantes industrias obrajeras (Wolf, 1955). Además, unido a un sector comercial y financiero acorde a la riqueza y a la demanda de consumo que movía la urbe, convertía el lugar en uno de los más atractivos sitios de inversión de todas las colonias españolas. Fenómeno parecido al que se comenzó a gestar en Buenos Aires en la segunda mitad de la centuria, donde los inmuebles, entre otros bienes, eran objeto evidente de inversión y renta (Saguier, 2007). Así la retrataron también en 1803 Juan López Cancelada (1803) en su plano de la región, con el grandilocuente título “Guanaxuato: Real de Minas el más rico del mundo, situando minas y haciendas”, y Humboldt, tras su estancia de un mes en ella, calificándola como una de las cinco principales ciudades de América, por encima de algunas capitales virreinales, de Audiencias y de gobernaciones. En aquel momento, su intendencia era la de mayor densidad de población y la que mayor renta de todas aportaba al virreinato de Nueva España; es decir, la jurisdicción más rica del imperio español incluyendo a la propia metrópoli (Humboldt, 1827, vol. 1, pp. 116-118; vol. 2, pp. 13-16, 225-226; vol. 3, pp. 69-102; vol. 4, pp. 44, 241, 276).¹ Lo anterior hace concordar al viajero alemán con los análisis históricos más recientes, y muestra la relación directa entre las variables entre la población y la actividad económica en Guanajuato durante su virreinato, donde la tendencia fue

¹ Carta de Humboldt a Iturrigaray (Guanajuato, 11 de agosto de 1803). Real Hacienda, Archivo Histórico de Hacienda, vol. 510, exp. 28. Archivo General de la Nación de México (AGN en adelante).

de constante crecimiento a lo largo del siglo XVIII. Un virreinato que vio crecer la población a una tasa promedio anual cercana a 1.5 % y de casi 1.7 % para los valores totales comerciados (Garner, 1993; Silva, 2010).

Así pues, una ciudad cosmopolita, socialmente muy diversa, donde destacaba su sólida y entrelazada elite, dueña de todos los sectores productivos antes mencionados. Mineros que comerciaban, que cultivaban y que explotaban sus propios insumos en enormes haciendas de la región; comerciantes que transformaban sus capitales en barras de minas a través del cobro de créditos; altos cargos y funcionarios rentistas que arrendaban locales, tiendas y mesones; militares de elevado rango propietarios de recuas con familiares que pesaban, ensayaban y cobraban los derechos de la plata del rey. Todos ellos se encontraban en el Guanajuato del siglo XVIII (Brading, 1993). Una plutocracia ilustrada, bien preparada intelectualmente, insertada en las corrientes más actualizadas de la teoría política, económica y social de su momento, y no sólo de forma pasiva, sino también constructora de pensamiento y proactiva a la hora de arriesgar e invertir en nuevas tecnologías y adelantos de su época (Moreno, 2005). Y todos con tentáculos en la red de control del gobierno, la justicia y la iglesia local y regional. Un poder municipal que desde la segunda mitad del siglo XVII y hasta terminado el periodo colonial no dejó de experimentar un fuerte crecimiento en su importancia tanto local como regional. Así lo avala la consecución de los títulos de villa, primero, y de ciudad, después, como su reconocimiento final como capital de Intendencia (Caño, 2011).

Conocido ese contexto general que presentaba la ciudad en el momento que nos ocupa, de fuerte expansión demográfica, económica y social, se facilita entender que el mercado inmobiliario experimentara una fuerte presión al alza. Un fenómeno inflacionario lógico ante la necesidad de dar respuesta a la mayor demanda de suelo para viviendas, que no podía crecer al mismo ritmo que lo hacía la población, y no sólo de inmuebles habitacionales, sino también de los dedicados a comercio y servicios públicos y privados. En consecuencia, una fuerte alza de la demanda de suelo para locales comerciales de todo tipo, por la expansión de haciendas, talleres y obrajes, para edificios administrativos y religiosos, para infraestructuras hospitalarias y escolares, de almacén, abastecimiento y comunicación vial, para acuartelamientos militares, etc. Todo ello unido al inicio de las políticas urbanísticas borbónicas propias del momento, que ordenaban la apertura, saneamiento, ajardinamiento y adecentamiento de las ciudades. Sin olvidar tampoco que la ciudad experimentaba un proceso radical de cambio urbanístico, derivado de elevar y acondicionar muchas de sus calles y edificios para evitar las constantes inundaciones que padecía en época de lluvias (Lara, 2001). Inundaciones que, junto a algunos sismos, provocaban con frecuencia la ruina de parte del caserío, lo que causó un aumento de la inflación en el mercado.

Un encarecimiento generalizado al que se sumaba una población cada vez más cargada de una oligarquía que disputaba las mejores y más céntricas localizaciones para ubicar sus casas-palacio, las cuales eran utilizadas como símbolo de estatus y poder económico, por lo que tampoco escatimaban en hacerlas cada vez más grandes y ostentosas. Un ejemplo de ello, entre otros mejor conocidos, fue la casa palacio utilizada por la familia Otero durante el siglo XVIII, que todavía entrada la siguiente centuria seguirían reedificando, reformando y mejorando constantemente.²

Pero, además de demostrar su opulencia en sus casas de habitación, las oligarquías de las distintas ciudades del imperio español, tampoco dudaban en competir por adquirir el mayor número posible de inmuebles de todo tipo, desde viviendas hasta aquellos dedicados al comercio y la

² Expediente de solicitud de licencia para la reforma y reedificación de casa vivienda, México (1800). Real Audiencia, Tierras, vol. 3332, exp. 3, fs. 1-117. AGN.

producción (Blanco, Parra y Ruiz, 2000, p. 57; Serrano, 2001, pp. 53-55). Con el acaparamiento de inmuebles, esta elite se beneficiaba tanto de sus rentas por alquiler, como de su valor capital, con lo que conseguía préstamos, géneros, crear compañías comerciales y capellanías, avalar a terceros, etc. El arrendamiento de una casa grande en Guanajuato, bien situada en 1745, es un claro ejemplo de los beneficios para el depositario general, quien al aprovechar la adquisición de bienes que quedaban en su poder, la alquiló a su favor a un comerciante recién asentado en Guanajuato, por cinco años y a cambio del pago de 432 pesos cada cuatro meses.³ Más inteligente aun fue el doctor Juan Díez Bracamonte que, al conocer la necesidad que el cabildo tenía de un edificio para realizar sus funciones, adquirió una casa de buen tamaño (más cuatro accesorias) y bien situada junto a la iglesia principal con el fin de alquilársela a largo plazo al ayuntamiento a partir de 1707, por 350 pesos anuales.⁴

Existen varios ejemplos que ilustran las enormes cantidades que podían llegar a manejarse; utilizaremos sólo algunos lo suficientemente significativos. El primero de ellos es el de Agustín Franco en 1709 para retrasar algunos pagos a la corona que todavía tenía pendientes por su recién adquirida mina de rayas, la más productiva del virreinato. Para avalar las enormes deudas de azogue e impuestos utilizó la lista completa de sus bienes raíces, que incluían la propia mina, por la que ya había desembolsado casi 300 000 pesos, más las haciendas de tratamiento del metal asociadas a la mina y “las mejores casas de Guanajuato y tres haciendas de labor cuyo beneficio es constante, aunque se pierda la mina”.⁵ Otro caso es el acaecido en 1733, cuando María de Alcocer y sus tres hijas pudieron conseguir del mercader de plata mexicano Francisco Fagoaga un préstamo de casi 60 000 pesos en avíos para sus minas, al hipotecar además de las acciones que poseían en las propias minas y una casa que ya soportaba otra carga de 2 000 pesos para una capellanía, “dos casas de vivienda en Guanajuato, una en la plaza mayor[...] y la otra en la calle Cantarranas[...], una hacienda de beneficio de azogue y fundición llamada Nuestra Señora del Pilar con tres molinos, cuatro arrastres, lavadero, oficinas, otra hacienda San Pedro y San Pablo alias Villaseca de cuatro molinos, cuatro arrastres, lavadero, componedero y otras muchas oficinas, una hacienda de labor Mendoza en la jurisdicción de Salamanca compuesta por un sitio de ganado mayor, tres criaderos de ganado mayor [...]”.⁶

Para mayor abundamiento, presentaremos dos ejemplos más. Es el caso del mercader Simón Francisco de Arroyo, que prestó 6 990 pesos a otro comerciante que avaló el pago con la hipoteca de “una casa en el barrio de Mejía de Mora [...]. Otra casa en la plazuela de San Juan. Otra casa en el barrio de Guadalupe en el arroyo del Saucillo. Dos atajos de mulas aparejadas y los bienes y aperos de un rancho que tiene llamado Campuzano en la jurisdicción de Marfil”.⁷ Si este caso es claro de los beneficios de la acumulación de capital inmueble, también lo es el que incluye a una propietaria, al cabildo de la ciudad y al convento de Santa Catarina de Valladolid. Entre todos ellos se produjo en 1748 una triangulación del capital inmobiliario y dinerario, al traspasarse al ayuntamiento el pago de un préstamo de 12 000 pesos que había recibido Felipa Velázquez de

³ Escritura de alquiler (Guanajuato, 13 de enero de 1745). Protocolo de Presos, caja 1, vol. 2, fs. 8v-10. Archivo Histórico de la Universidad de Guanajuato (en adelante AHUG)

⁴ Escritura de arrendamiento (Guanajuato, 27 de enero de 1727). Protocolo de Cabildo (en adelante PCL), 1707, fs. 31-32v. AHUG.

⁵ Orden del virrey [Francisco Fernández de la Cueva y de la Cueva] (México, 8 de agosto de 1709). General de Parte, 19, exp. 209, fs. 156-157v. AGN.

⁶ Escritura de obligación de pago (Guanajuato, 10 de junio de 1733). Libro de Becerro, 1, fs. 4v-5. AGGEG.

⁷ Escritura de préstamo (Guanajuato, 25 de abril de 1735). Libro de Becerro 1, fs. 8-8v. AGGEG.

la Rocha al hipotecar sus haciendas. Ahora, ella había vendido una casa por ese valor, decidiendo redimir su censo. El concejo, enterado del pago que se iba a realizar, decidió adelantarse y solicitar al obispado que esa cantidad les fuera entregada directamente a ellos como nuevo préstamo para la construcción de las casas reales, pasando ahora el cabildo a pagar los réditos habituales de 5 % al convento. Resulta interesante comprobar cómo, a su vez, los avales para el préstamo fueron todos los inmuebles pertenecientes al consistorio: dos alhóndigas, una de ellas con mesón y rastro, la casa y fábrica del rastro nuevo, las nuevas casas reales a construir que incluirían la vivienda de los alcaldes mayores, más “el resto de fincas que son conocidas públicamente pertenecen al cabildo”.⁸

En cuanto a las rentas, no olvidemos que también es un fenómeno conocido que la mayor parte de la población de las ciudades de Occidente vivía de alquiler en la edad moderna, lo que producía una concentración de las propiedades en menos de 5 % de propietarios frente al conjunto total de la población, como sucedía en Madrid, Córdoba, París o Sevilla. El 5 % de familias propietarias al que ni siquiera se llegó en Guanajuato, si bien esta cifra debe tomarse con cuidado atendiendo el hecho de que una parte importante de las propiedades existentes no fueron traspasadas en ninguno de los años que comprende el estudio o cuyo registro nunca se hizo o no se ha conservado. Algo que, no obstante, no evita que podamos afirmar que la propiedad de la vivienda, como de otro tipo de inmuebles, se consideraba en Guanajuato un signo de distinción social, como en otras partes del imperio (Negredo del Cerro, 2005, pp. 13-33; Carmona, 2015, pp. 13-14 y 24-25). Además, en este tiempo se acrecentaron las acciones del ayuntamiento para el fomento y construcción de nuevos edificios propios y de particulares que dieran respuesta a la fuerte demanda que había de ellos, así como para el embellecimiento de lugares ciudadanos, de esparcimiento y de recreo. Una dinámica general que no sólo revalorizaba el suelo y la construcción, sino que acentuaba el fenómeno en ciertos barrios y calles de la urbe. Existe documentación suficiente sobre la acción del consistorio y su uso, en este sentido, a lo largo de la primera mitad del siglo XVIII. Dichas fuentes muestran el número de casas y locales que tenía en propiedad y arrendaba para conseguir mayores rentas de propios, de los nuevos edificios e infraestructuras de servicios que fue edificando, de las licencias que daba a particulares para la promoción de nuevas viviendas en solares recalificados para ello y por las que se cobraban impuestos, así como de las actuaciones inmobiliarias de los mismos regidores en beneficio del consistorio y para el suyo privado, tanto en edificaciones públicas como privadas.⁹

En este artículo no sólo comprobamos con datos si en el Guanajuato del siglo XVIII se pueden aplicar esas afirmaciones, sino que exponemos también algunas de las particularidades que caracterizaron la realidad del movimiento inmobiliario en esa ciudad. Esperamos contribuir al escaso conocimiento que existe sobre las peculiaridades de la evolución del mercado de bienes raíces en Nueva España, en particular, y en la América colonial, en general. Un análisis que, en nuestro caso, es imposible realizar sin un modelo comparativo adecuado, debido a la inexistencia de estudios parecidos para otras poblaciones de Nueva España.

Asimismo, nos ceñiremos a la primera mitad del siglo XVIII porque coincide con el comienzo del mayor apogeo económico de la ciudad y de su entorno. Un hecho que, a la par, vino acompañado de un fuerte incremento de la documentación de todo tipo generada en la ciudad, una circunstancia que hoy nos permite realizar un análisis cuantitativo a partir de los protocolos notariales conserva-

⁸ Escritura de depósito irregular (Guanajuato, 17 de enero de 1748). PCL, 1748, fs. 8v-22v. AHUG.

⁹ AGN, Ayuntamientos, 134, exp. 5. Comprobante del informe radical de rentas públicas de Guanajuato, 1677-1793; AGN, Bienes Nacionales, 1650, exp 20. Auto sobre el remate de los propios y rentas del Cabildo de Guanajuato, 1714.

dos, aún con todas las limitaciones propias de una etapa preestadística. Un intervalo de tiempo que iniciamos en 1699 –primer año de la serie documental que se conserva con libros completos del único escribano de la ciudad en ese momento– y que finalizamos en 1750. Decidimos este cierre temporal no sólo por ser la fecha central de la centuria, sino porque estamos convencidos de que un ciclo de medio siglo es suficiente y amplio para un trabajo de este tipo. También, lo consideramos metodológicamente adecuado para poder llegar a conclusiones contundentes, ya que en ese lapso se pueden percibir los cambios que pudieron haberse producido en Guanajuato tras conseguir el título de ciudad en 1741. Y todo ello, desde luego, por tratarse de uno de los periodos, junto al siglo xvii, menos estudiados de la historia de la ciudad y que necesitan de mayor esclarecimiento.

Algunas aclaraciones metodológicas

Explicado lo anterior, el objeto del análisis que aquí proponemos combina dos universos historiográficos distintos: por un lado, la historia del mercado inmobiliario desde la perspectiva de la historia económica y por otro, la historia colonial de Guanajuato en el contexto de la historia americanista. Sobre los autores y las posibilidades que cada una de ellas nos ofrece para nuestro trabajo ya hemos hablado anteriormente, y no abundaremos más en ello. Tampoco, en un texto de estas características, se hace posible una inmersión profunda en ambos tópicos, por lo que no debe esperarse una enumeración sistemática de todas aquellas obras que pudieran considerarse útiles, al menos si queremos conseguir una lectura fluida y concreta. Por ello, nos conformaremos con remitir al lector a algunas de las obras que consideramos imprescindibles. Para el caso de Guanajuato colonial, aunque fuera publicado hace más de veinte años, sigue resultando útil el balance historiográfico que realizaron algunos de sus historiadores (Lara, 1998). Por otra parte, no tenemos constancia de que se haya realizado una labor similar para el caso del mercado inmobiliario, pero pueden servir las obras coordinadas por Lavastre y Mas (2005), para la edad moderna, y por Ladero (2007) para el periodo bajo medieval. En ellas, el lector encontrará los modelos de análisis y las explicaciones que hemos considerado adecuadas. Más aún, ha sido necesario acudir a algunas de nuestras propias consideraciones sobre Guanajuato, en textos ya publicados.

De esas mismas obras sobre la historia colonial de Guanajuato, y como ya apuntábamos más arriba, se desprende la lógica de las fechas seleccionadas, donde ha desempeñado un papel fundamental la disponibilidad de fuentes adecuadas. De hecho, aunque en los distintos archivos de la ciudad y en otros nacionales e internacionales se conservan documentos sobre la ciudad correspondientes al siglo xvii, lo cierto es que se presentan escasos y sin continuidad alguna, lo que hace imposible una mínima cuantificación que pudiera considerarse válida para el efecto que nos ocupa. Sirvan a modo de ejemplo las seis escrituras sueltas de venta de predios que conserva el Archivo Histórico Lucio Marmolejo de Guanajuato para todo el siglo xviii.¹⁰ En cambio, a partir del año 1699 sí se conserva la serie de escrituras notariales hasta la conclusión de la presencia española, lo que nos permite realizar un trabajo de esta naturaleza. La validez de esta fuente –custodiada en el Archivo Histórico de la Universidad de Guanajuato– ya ha sido puesta de manifiesto y no necesita mayor énfasis al corresponderse a la única escribanía que existió en la ciudad en ese momento y que presenta escasos vacíos documentales (Rodríguez, 1994, pp. 10-15; Collantes de Terán, 2007, pp. 591-594). De hecho, los protocolos de la escribanía del cabildo de Guanajuato son los que han permitido mostrar a diversos historiadores las dinámicas sociales y políticas que actuaron

¹⁰ Compraventas de casas (Guanajuato, varias fechas). Predios urbanos, caja 121. AHML

en la ciudad minera, principalmente entre sus elites, pero también en el resto del conjunto de la sociedad y de los distintos modos de producción. Ahora, gracias a la misma fuente podemos mostrar cuáles fueron las prácticas de los propietarios de inmuebles en Guanajuato, pero tampoco debemos obviar que, en el futuro, podrá profundizarse más en este conocimiento.

Es inviable para un trabajo de estas características revisar toda la documentación posible, siendo solo las escrituras notariales un campo casi inabarcable. De esta manera somos conscientes de la falta de información respecto a temas íntimamente imbricados a la propiedad inmobiliaria. Por ejemplo, el estudio de los arrendamientos de viviendas y fincas, más cuando hemos señalado que en aquel tiempo la propiedad se concentraba en poco menos del 5 % de la población, viviendo el resto de alquiler. Incluso, como sí se ha realizado para otras ciudades como Sevilla, existe información sobre los embargos y desahucios que se producían por la falta de pago de las hipotecas o de los arriendos. Algo que sabemos que también ocurría en Guanajuato en este tiempo, por casos como los de los propietarios Nicolás Mariano Yrizar y José de Castro y Pazos que desalojaban a sus inquilinos morosos. O los ejemplos de Alonso Cid Fernández y de José Francisco González, a quienes se les embargaron sus moradas por no hacer frente, el primero, al pago de su deuda de azogues con la corona, y el segundo, a los intereses de su préstamo.¹¹

De igual manera, tampoco hemos podido consultar de forma exhaustiva para este análisis toda la documentación relativa a las propiedades de la iglesia, una de las mayores acaparadoras de bienes raíces en la modernidad. Sirva de ejemplo de ello Sevilla, ciudad donde la institución religiosa no sólo era la mayor propietaria de inmuebles de todo tipo a través de su catedral, iglesias y conventos, sino que además recibía numerosas rentas inmobiliarias derivadas de donaciones, capellanías, obras pías, etc. Capitales que fueron en aumento durante los siglos XVI, XVII y XVIII (Domínguez, 1984; López, 1992; Hernández, 2010). Lo mismo ocurría en gran parte de las más importantes ciudades de la metrópoli, como Zaragoza, Burgos, Toledo, León o Palencia, donde la iglesia acaparaba en el siglo XVIII entre 50 y 80 % de los inmuebles (Carmona, 2015, pp. 250-251). La iglesia, combinando ambos aspectos, era una de las principales arrendadoras de inmuebles (Herrero, 2000). A modo de ejemplo, mencionaremos algunas escrituras valiosas para el desarrollo de investigaciones en relación con las propiedades de la iglesia en el caso de Guanajuato. Existen documentos en archivos civiles y eclesiásticos en la actual Morelia por haber sido sede del obispado del que dependía Guanajuato durante la colonización. En específico, el Archivo General de Notarías de Morelia conserva escrituras de rentas impuestas por diferentes particulares sobre sus inmuebles a lo largo de los años. Ejemplo de ello fueron las voluntades de María de Vera en 1736, con 200 pesos de renta sobre su hacienda; los 25 pesos anuales impuestos sobre una casa lindante con las casas reales y la iglesia principal de Guanajuato por Ana Margarita Sáez Espinosa, o los de 200 pesos anuales de Bárbara Inés Gil de Taboada sobre unas casas altas de su propiedad en la plaza mayor de Guanajuato para celebrar 20 misas cada año.¹² De la misma forma que aparece toda una serie de informaciones de este tipo en el concurso de acreedores en 1614 sobre los bienes del difunto minero Juan Altamirano Saavedra, expediente custodiado en el Archivo Histórico Municipal de Morelia (en adelante AHMM).¹³ Ahora bien, si se desea conocer con precisión las propiedades inmobiliarias que poseía la iglesia en Guanajuato y los rendimientos que de ellas

¹¹ AGN, General de Parte, 29, exp. 160, fs. 136v-137v; General de Parte, 52, exp. 11, fs. 9-9v; General de Parte, 62, exp. 98, fs. 99-99v; y General de Parte, 65, exp. 218, fs. 165-165v.

¹² Libro de Becerro, 1670-1745, vol. 34, fs. 186 y 426; 1775-1776, vol. 150, fs. 35-35v. Archivo General de Notarías de Morelia, Michoacán, México.

¹³ AHMM, Fondo Colonial, Justicia III 1.1.6, C-19, E-17 A, 1614. Fs. 1-54.

se obtenían, son ineludibles las consultas a los expedientes generados por las visitas que distintos jueces eclesiásticos realizaron a la ciudad y que se encuentran en el Archivo Histórico Casa de Morelos (en adelante AHCMO), como la visita de Felipe Neri Valleza en 1734.¹⁴ Y también, pueden consultarse numerosas escrituras referidas a imposiciones de rentas sobre inmuebles a favor de eclesiásticos o instituciones religiosas en el Archivo Histórico del Obispado de Michoacán; por ejemplo, unas rentas que a veces no se atendían por parte de los nuevos propietarios, como demandaba el mayordomo del convento de Santa Catarina de Valladolid a un hacendado guanajuatense en 1708.¹⁵

De la misma forma, otro campo de búsqueda e investigación se abriría a partir de las escrituras de préstamos, obligaciones de pago, censos y capellanías avalados con bienes inmuebles, donde se evidencia el valor de cada uno de ellos. Pero en el caso de este tipo de documentos el esfuerzo se hace aún mayor, toda vez que, además de aparecer en los libros notariales, también suelen aparecer en otros tipos de series documentales y muchos archivos diferentes, generadas por otras instituciones y particulares. Es el caso de los papeles eclesiásticos, ya que los distintos componentes de la iglesia eran también los mayores prestamistas de la América española y copias de sus documentos están esparcidos tanto en repositorios de la institución religiosa como en otros muchos de distinta índole. Solo a modo de ejemplo de todo ello, sirva la variedad de hipotecas impuestas sobre inmuebles escrituradas por eclesiásticos, cabildantes y particulares entre 1732 y 1752, conservadas en el Archivo General del Gobierno del Estado de Guanajuato (en adelante AGGEG) y que comprendieron valores entre los 3 000 y los 60 000 pesos.¹⁶ Por tanto, todo un campo de investigación que necesitaría una monografía específica para el caso de Guanajuato y que, como se evidencia, es factible de hacer.

Para perfilar aún más, recordaremos que hemos utilizado los protocolos notariales de una única escribanía, la del cabildo. Ello no quiere decir que hayamos sesgado arbitrariamente las escrituras de otras escribanías, toda vez que para casi todo el periodo que abarca nuestra investigación únicamente funcionó esa notaría. Sí es verdad que en los años 1726 y 1734 fueron licitados otros dos despachos en la ciudad, el primero de hacienda y minas y el segundo de presos.¹⁷ Es decir, ambas escribanías recién creadas funcionaron menos de la mitad del tiempo que abarca nuestro estudio, lo que supondría al sumar sus datos a los de la escribanía decana que se vieran desvirtuados por combinarse para todo el periodo. En cualquier caso, hemos llevado a cabo una cata sobre las fuentes conservadas de escribanía de hacienda y minas, al ser la que mayor número de años contempla de las dos fundadas con posterioridad. Hemos examinado un 5 % de sus protocolos, en intervalos de cinco años y seleccionando una de cada cinco escrituras en cada serie. Una cata que no ha generado datos de relevancia estadística que pudieran contradecir los resultados obtenidos a partir de la escribanía de cabildo. Sea como fuere, evidenciamos la idoneidad de visitar esta serie de escrituras de una manera exhaustiva para poder confirmar fehacientemente nuestra aseveración.

¹⁴ AHCMO, Diocesano, Gobierno, Visitas, Informas, siglo XVIII, 0215, C. 494, exps. 26 y 27.

¹⁵ Archivo Histórico del Obispado de Michoacán Manuel Castañeda Ramírez, Fondo Diocesano, Justicia, Censos, exp. 18, leg 24, caja 288, 1708.

¹⁶ Libro de Becerro I, Protocolos notariales, 1732-1752, fs. 1-10v. AGGEG.

¹⁷ Licencia a favor de Manuel Joaquín de Aguirre para nombrar teniente que sirva el oficio de escribano público y del número de Guanajuato, con el agregado de entradas y salidas de presos de la cárcel la ciudad. (Aranjuez, 23 de junio de 1756). México, 448, Archivo General de Indias (AGI), Sevilla, España.

Ahora bien, para el caso de la escribanía utilizada, sí es necesario señalar que no hemos hecho una selección arbitraria o aleatoria de sus protocolos, sino que se ha consultado la materia de la que trata la totalidad de sus escrituras para utilizar todas las que concernían a la temática. En este sentido, se ha podido obtener información completa de todos los años de nuestro interés, exceptuando los años 1705-1706, 1711, 1713, 1716-1717 y 1721-1722, cuyos libros han desaparecido. No obstante, la muestra conseguida a partir de 43 de los 51 años contemplados no sólo resulta suficientemente representativa, sino también estadísticamente válida.¹⁸

Son 23 645 los protocolos conservados de la escribanía del cabildo de Guanajuato, con escrituras elaboradas entre 1606 y 1821.¹⁹ Para nuestro estudio, de todas ellas se han elegido las relacionadas con compraventas, donaciones, traspasos y permutas de casas, locales, solares y haciendas agropecuarias y de minas entre 1699 y 1750, ambos años incluidos. De dicha selección se extrae un total de 1 293 escrituras, que constituye el universo estadístico sobre el que se realiza nuestro análisis. Una cantidad suficiente, comparable a las 1 851 escrituras que, por ejemplo, utilizó Saguier (2007, Tabla A-VII) para explicar las fluctuaciones del mercado inmobiliario rural bonaerense entre 1696 y 1810. Es decir, el autor argentino contó con una media de 16 escrituras por año para su investigación, mientras que nosotros hemos trabajado con una media de 30 escrituras por año.

No obstante, en este universo, se debe matizar que un total de 18 escrituras no permiten su uso cuantitativo, al no especificar algunos de los datos necesarios para la elaboración de las distintas tablas, normalmente el precio de venta. Asimismo, también es necesario aclarar que, en ese mismo total de escrituras identificadas, 54 corresponden a inmuebles situados en otras poblaciones cercanas, pero cuyo traspaso se escrituró en Guanajuato. De esas 54, la mayor parte se refiere a bienes ubicados en las que entonces eran pedanías del real minero, como Irapuato y Silao, aunque también aparecen otros situados en Salamanca, León, Rincón, San Miguel, Morelia y Jaripitio. Sea como fuere, este fenómeno se produce, sobre todo, en lo referido a haciendas de campo, toda vez que su ubicación principal se encontraba en tierras cercanas o compartidas con esas jurisdicciones o directamente en ellas. En cuanto a todos aquellos inmuebles que se especificó que se encontraban en alguno de los poblados mineros colindantes al núcleo urbano principal, como Marfil, Mellado, Rayas, Santa Ana y en parajes como La Olla, han sido incluidos en la estadística correspondiente a la población de Guanajuato. Todo lo cual nos arroja una cifra de 1 221 protocolos con los que poder ofrecer datos relevantes, lo que representa una media de más de 28 escrituras de traspaso de bienes inmuebles por año. Una cifra que se nos antoja elevada en una población menor a los 50 000 habitantes, con un mercado tendente a acaparar, en el que se producen pocos movimientos de compraventa y concentrado en un reducido número de propietarios, que en nuestro estudio no llega siquiera a los 500 nombres, que representarían alrededor del 5 % de las familias guanajuatenses de ese tiempo. Aunque la tendencia que hemos comprobado fue al aumento de transacciones a medida que pasaban los años, lo que se corresponde con la tendencia general del resto de ciudades del mundo occidental, tal y como ya se ha expuesto más arriba.

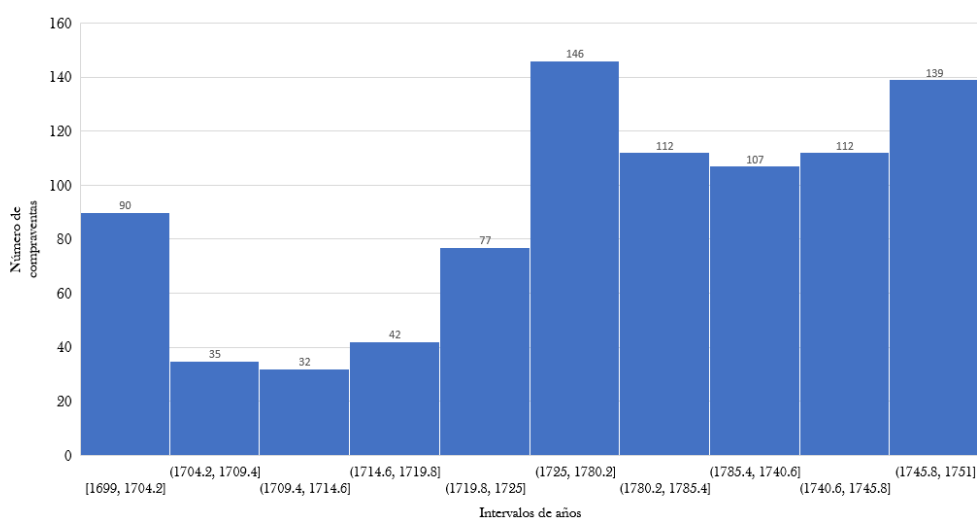
¹⁸ 1699-1704, 1707-1710, 1712, 1714, 1715, 1718, 1719-1720, 1723-1730, 1730-1750. PCL, AHUG.

¹⁹ Serie completa de 1606 a 1821. PCL, AHUG.

EL MERCADO INMOBILIARIO DE GUANAJUATO

Con la contextualización historiográfica, metodológica e histórica de la realidad guanajuatense en el siglo XVIII –indispensable para comprender los adelantos de este trabajo–, es oportuno exponer los datos concretos que nos arroja la documentación sobre este revelador aspecto de la economía local colonial. Ya se ha mencionado que las fuentes reflejan una tendencia en aumento en el número de transacciones realizadas cada año. Un extremo que queda en evidencia a la vista de los datos reunidos en intervalos aproximados de cinco años (véase gráfica 1).

GRÁFICA 1. FRECUENCIA DE COMPRAVENTAS POR INTERVALOS TEMPORALES



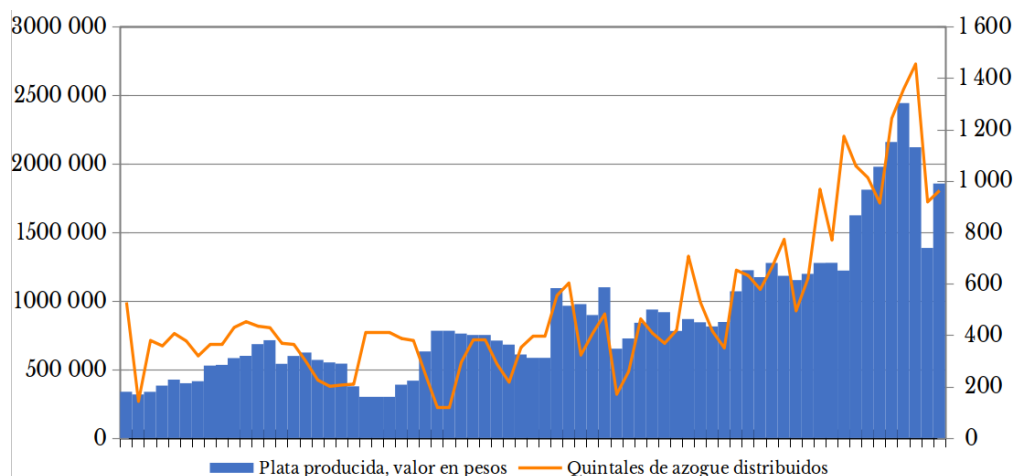
Fuente: elaboración propia con base en Protocolos notariales del Archivo Histórico de la Universidad de Guanajuato, 1699-1750.

Ahora bien, pareciera difícil explicar la razón por la que el único valor discordante con la tendencia general corresponde al lustro de tránsito entre el siglo XVII al XVIII. Pero coincide con dos fenómenos esclarecedores, como lo son por un lado el inicio de la serie completa de protocolos y, por otro, con un periodo de despunte de la producción argentífera en sus minas (véase gráfica 2), que también se ajustaría a los datos de acuñación aportados por Pedro López Monroy (1888). La primera de las explicaciones podría indicar que en esos primeros años se formalizaron muchas de aquellas escrituras que se encontraban pendientes de años anteriores, toda vez que las últimas que aparecen con anterioridad son de 1696.²⁰ La segunda no tiene mayor necesidad de aclaración, al existir más capital circulante y sus beneficiarios dedicarlo a invertir en uno de los activos preferidos de la época, los bienes raíces. Bienes inmuebles de tipo habitacional y generadores de rentas que, por ejemplo, cuando se llegaba al culmen social con la obtención de un título nobiliario, eran de los principales que se vinculaban a los mayorazgos correspondientes al honor adquirido y que

²⁰ Escrituras de compraventa, una de la hacienda de minas San Cayetano y otra de las haciendas de labor Mezquite y Comanjilla (16 de febrero; 25 de mayo de 1696), respectivamente, PCL, 1696, fs. 18 y 107v. AHUG.

garantizaban su perpetuidad. Un sólido valor que cuando se ponía en duda su titular no se escatimaban esfuerzos en disputarlos y asentarlos, como hizo la marquesa de San Clemente en 1770 para recuperar una casa grande ubicada en el real de Mellado que estaba vinculado a su título.²¹

GRÁFICA 2. PRODUCCIÓN DE PLATA DECLARADA EN LA CAJA REAL DE GUANAJUATO (1665-1733)



Fuente: Lacueva y Caño (2008, p. 624).

A partir de ese discordante primer lustro, puede comprobarse que el mercado encontró una dinámica natural que rondaba la media de siete transacciones por año. Algo que cambió repentinamente a partir de la década de 1720, cuando comenzó un incremento vertiginoso de casi 100 %. Un crecimiento que, incluso, se superaría en la década de 1730, cuando además la base de compraventas ya era mucho más numerosa. Cifras que son prácticamente coincidentes con lo que acaecía en otra importante ciudad del imperio en aquellas fechas, como lo era Buenos Aires. Allí el mercado inmobiliario experimentó un crecimiento de 25 operaciones anuales de promedio entre 1716 y 1718, a 45 operaciones anuales entre 1719 y 1720, 51 de promedio en 1726 y 1727, 74 operaciones anuales en el trienio 1728-1730 y 106 en 1758 (Saguier, 2007).

Si bien las explicaciones dadas para el caso porteño y las del guanajuatense no son las mismas, la coincidencia no deja de resultar reveladora. Si en el caso de la ciudad rioplatense la lógica del mercado venía dada por los ciclos de expansión y contracción propios de sus flujos mercantiles a partir del tráfico de barcos, en nuestro caso coincide con varios procesos de carácter político, social y económico que vivía la urbe. El primero es que la todavía villa de Guanajuato ya estaba experimentando un enorme apogeo en la producción de sus minas (véase gráfica 2), lo que enriqueció considerablemente a su oligarquía local. Esta elite aprovechó su elevado poder económico no sólo para acaparar mayor número de propiedades raíces, sino también para mejorar el estatus político de la población, solicitando el título de ciudad y fundando nuevas y opulentas instituciones administrativas, religiosas, educativas, hospitalarias, militares, etc. Todo lo cual hacía cada vez más

²¹ Vínculos y Mayorazgos, vol. 158, exp. 5. AGN.

atractiva la urbe y sus inmuebles, que no hacían más que multiplicarse para dar respuesta habitacional al numeroso contingente humano que llegaba al calor de la bonanza de las minas (véase gráfica 3).

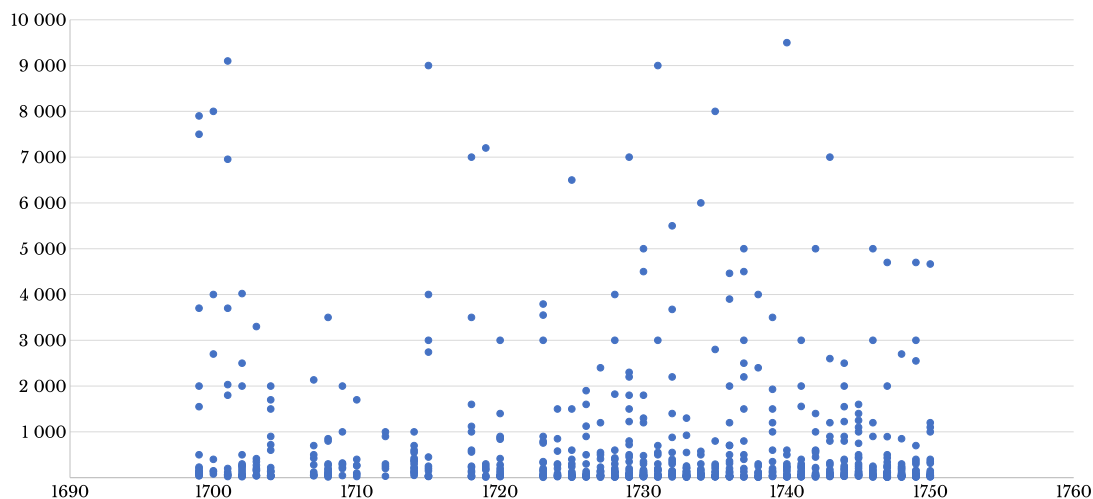
Quizá todo lo anterior pueda entenderse mejor si se ilustra con un ejemplo tipo de esa elite, es decir, contabilizando las propiedades de uno de los oligarcas de la ciudad sin acudir al reducido grupo de los más selectos y ya ennoblecidos. Así, Juan Antonio Quintana –sargento, minero y uno de los regidores llanos del cabildo, integrado en la red familiar que controlaba el poder local– hizo su fortuna durante el periodo que estudiamos. Al momento de su muerte en 1755, Quintana atesoraba una importante colección de propiedades, sin contar las pertenecientes a su esposa e hijos que eran, entre otras, su vivienda principal en Guanajuato. Así, de bienes raíces dejaba para repartir entre sus herederos y acreedores: la hacienda La Zanja sin ubicación especificada, la hacienda La Quesera en la jurisdicción de León, una hacienda de minas nombrada San Antonio Casas Blancas en Marfil, la hacienda Las Lajas sin especificar ubicación, las haciendas de labor San Nicolás de Extremadura, San Nicolás de Franco, San Juan, El Mezquite, Nuño de Chávez, San José del Cazadero y Santa Rita y Casillas, las siete en Silao. A esas haciendas, que incluían algunas tierras intermedias entre ellas, se añadían también la propiedad de una casa con tienda, más un solar en Silao. Aparte, era poseedor de estancias como La Loza y Los Coyotes, además de partícipe junto a otro minero en la propiedad de dos haciendas de minas más, nombradas San Francisco Javier y San Antonio. Bienes inmuebles cuyo valor extraído de los apuntes específicos realizados fue tasado a la baja por los oficiales de la caja real en más de 82 000 pesos. Y decimos que fue infravalorado porque mientras duró el concurso de acreedores se presentaron ofertas para la compra de algunos de esos bienes, en las que las cantidades ofrecidas eran muy superiores a las indicadas por los funcionarios, como por ejemplo los 4 000 pesos que un interesado estaba dispuesto a dar por la casa y tienda de Silao cuando habían sido tasadas en 1 668 pesos.²²

No obstante, al igual que se multiplicaron las compraventas de inmuebles durante el inicio del apogeo político y económico de la ciudad, que en este estudio comprobamos hasta 1750, también su valor medio fue disminuyendo (véase gráfica 3). Lo cual no debe achacarse a un efecto deflacionario, sino a la construcción de un mayor número de viviendas destinadas a la venta y, sobre todo, al alquiler para el creciente número de personas y familias pertenecientes a grupos sociales de poder adquisitivo medio, como profesionales liberales, funcionarios, comerciantes, etc. Grupo social que experimentaba un fuerte aumento en este siglo y que sí solía ubicarse en el caserío de la traza urbana, formalizando con escrituras sus condiciones de vivienda. Mientras que los grupos más humildes habitaban en los espacios arrabales, rústicos, poblados mineros y, casi siempre, sin posibilidad económica de formalizar mediante un protocolo notarial sus condiciones habitacionales. Tanto es así que, si discriminamos los datos por su mayor frecuencia, quedándonos con aquellas transacciones de casas y solares por valor menor a 3 000 pesos y 600 pesos, respectivamente, comprobaremos que el valor de ambos tipos de inmuebles ascendió (véanse gráficas 4 y 5).

Ahora bien, ambos tipos de bienes raíces no experimentaron la misma evolución, ni en la intensidad del aumento general de precio, ni en sus correspondientes ciclos de crecimiento y disminución del valor. De esta manera, a lo largo de los años se comprueba que el mercado de la vivienda fue mucho más inestable que el de los solares, si bien el crecimiento medio de su coste

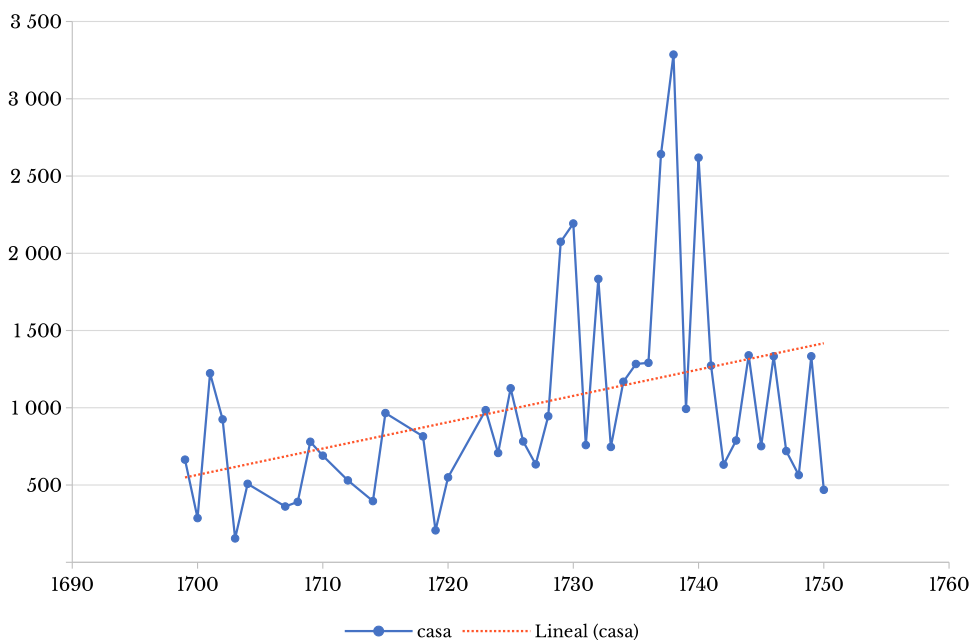
²² Expediente de concurso de acreedores sobre los bienes de Juan Antonio Quintana, Guanajuato, 1755-1786 (sin fenecer). Fondo Cabildo, caja 1, leg. 1, exp. 2; y caja 2, leg. 1, cuaderno 12. AHUG.

GRÁFICA 3. VALOR DE LAS TRANSACCIONES DE INMUEBLES DE MENOS DE 10 000 PESOS



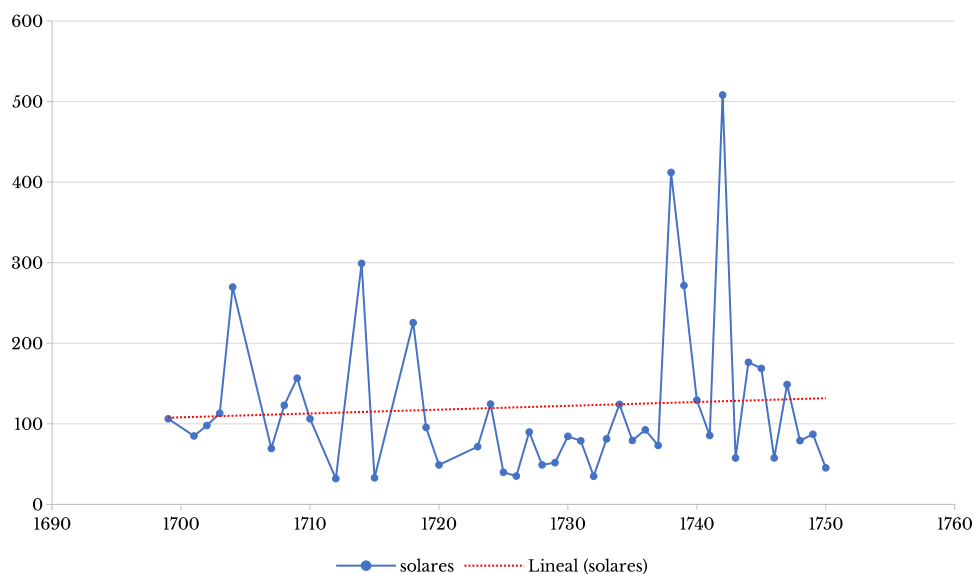
Fuente: elaboración propia con base en Protocolos notariales del Archivo Histórico de la Universidad de Guanajuato, 1699-1750.

GRÁFICA 4. VALOR MEDIO DE LAS COMPRAVENTAS DE CASAS (EN PESOS)



Fuente: elaboración propia con base en Protocolos notariales del Archivo Histórico de la Universidad de Guanajuato, 1699-1750.

GRÁFICA 5. VALOR MEDIO DE LAS COMPRAVENTAS DE SOLARES (EN PESOS)



Fuente: elaboración propia con base en Protocolos notariales del Archivo Histórico de la Universidad de Guanajuato, 1699-1750.

durante el medio siglo fue mucho más evidente que en el caso del suelo, que prácticamente no ascendió más que unos pocos pesos de media respecto al final del siglo xvii (véase gráfica 6). Ello nos revela, sin duda, la disposición de suficiente suelo útil en las cañadas guanajuatenses para continuar con la expansión de su caserío, así como de la revalorización de lo edificado en las zonas ya urbanizadas. Una conclusión previsible por el contexto histórico que vivía la ciudad y que ya fue adelantado al principio de este trabajo.

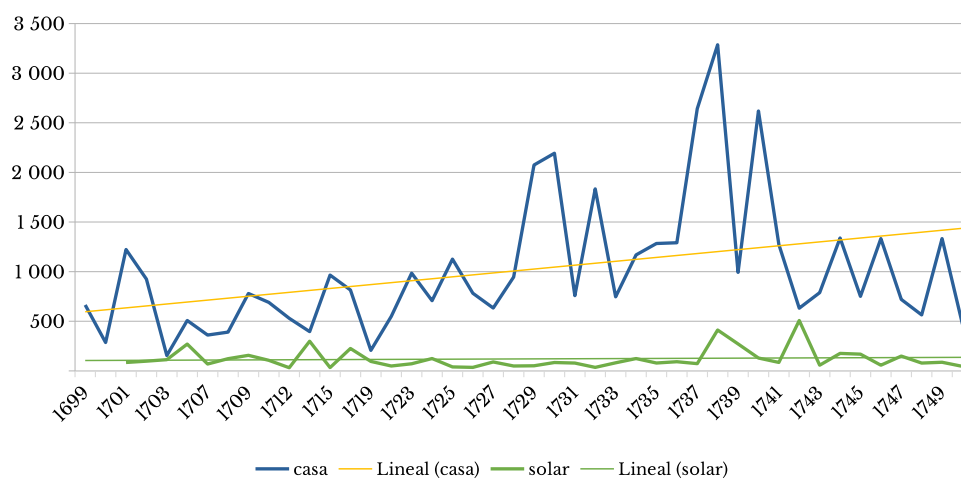
También aumentó el número de inmuebles cuyo valor superaba, a veces con creces, los 10 000 pesos que hemos puesto como límite de exposición en la gráfica 3 para no desvirtuar su comprensión estética con ese número reducido de valores atípicos de la muestra. Y es que, solo tres fueron las casas que llegaron a los 10 000 pesos durante el periodo y la escribanía estudiados, dos vendidas en 1732 y 1737 justo por ese precio y otra al año siguiente por 10 194 pesos.²³ Aunque es cierto que en 1729 se produjo otra venta de un inmueble por la cantidad de 10 000 pesos, pero se trató de una propiedad dividida, a su vez, en siete viviendas.²⁴ También, en este sentido, cabría recordar que de la revisión de la documentación generada por las otras dos escribanías pueden surgir más casos poco frecuentes como estos, que es lo que sucede con la venta de una casa principal de la ciudad en 1745, situada en la plaza mayor y con tres tiendas en sus bajos, que costó al comprador 12 000 pesos, repartidos estos en 9 000 del valor y otros 3 000 por la carga de la hipoteca que soportaba, sin sumar en esas cantidades las alcabalas correspondientes.²⁵ Un aspecto que merece

²³ Compraventa de casa (Guanajuato 1 de septiembre de 1732), f. 179v; Compraventa de casa (Guanajuato, 12 de febrero de 1737), f. 49v., ambos en PCL, 1732. AHUG

²⁴ Compraventa de inmueble (Guanajuato, 27 de febrero de 1729), f. 78, PCL, 1729. AHUG.

²⁵ Compraventa de inmueble (Guanajuato, 17 de febrero de 1745), Protocolo de Presos, caja 1, vol. 2, f. 41-42v. AHUG.

GRÁFICA 6. TENDENCIA DEL VALOR MEDIO DE CASAS Y SOLARES (EN PESOS)



Fuente: elaboración propia con base en Protocolos notariales del Archivo Histórico de la Universidad de Guanajuato, 1699-1750.

mencionarse, en tanto que adolece de estudios específicos, es el de las alcabalas inmobiliarias en Guanajuato, pues no siempre fue necesario pagarlas en este tipo de transacciones, como acredita el caso de Bárbara Gil de Taboada en 1772, liberada de pagarlas por sentencia definitiva del virrey.²⁶

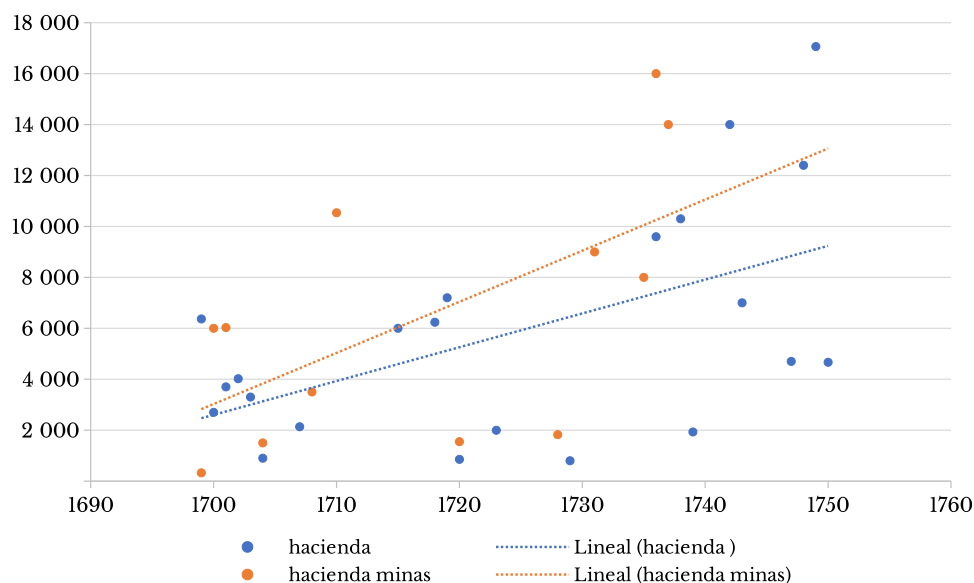
En realidad, lo habitual era que la mayoría de los inmuebles vendidos por más de esa cantidad fueran haciendas de campo y de minas. Haciendas de minas como la de San Antonio Casas Blancas, vendida por la familia Sopeña al marqués de San Clemente por 16 000 pesos en 1736 o la de San Francisco Javier, con un precio de 12 000 pesos en 1737. Aunque ninguna de ellas con un valor como el que alcanzó la hacienda de minas San Pedro y San Pablo en 1710, que fue traspasada por 20 675 pesos.²⁷ Mayor fue el número de haciendas agropecuarias fuertemente cotizadas. Fueron hasta un total de ocho las que se vendieron por cantidades superiores a la cifra que hemos fijado como límite en la gráfica 3. Casi todas situadas en Silao, Irapuato y León, como las haciendas San Antonio Aguilares, San Nicolás, San José Cerrito, Santa Teresa y San José Calera; mientras que otras estaban situadas en Salamanca, como la hacienda de labor Mendoza. Un conjunto de haciendas cuyo valor estuvo comprendido en una horquilla entre los 11 000 y los 16 000 pesos, algo que sabemos era lo habitual también a fines del siglo XVII, como lo avala la venta de la hacienda Mezquite y Comanjilla en 1696. Cifras en cualquier caso muy alejadas del desembolso que tuvo que hacer en 1749 el comprador de la hacienda Santa Catarina de Cuevas situada en Silao, que

²⁶ Instituciones Coloniales, Gobierno Virreinal, General de Parte, vol. 50, exp. 138, fs. 129v-132v. AGN.

²⁷ Compraventa de hacienda de minas (Guanajuato, 2 de mayo de 1710), 1710, f. 91v. Compraventa de hacienda de minas (Guanajuato, 22 de diciembre de 1736), 1736, f. 306v. Compraventa de hacienda de minas (Guanajuato, 24 de julio de 1737), 1727, f. 58v. PCL, AHUG.

pagó 50 000 pesos por ella, el mayor precio de un inmueble que hemos encontrado en nuestra investigación para este medio siglo y que no hemos incluido en la gráfica 7 para no desvirtuarla con un valor atípico extremo.²⁸

GRÁFICA 7. COMPRAVENTAS DE HACIENDAS DE LABOR Y DE MINAS (EN PESOS)



Fuente: elaboración propia con base en Protocolos notariales del Archivo Histórico de la Universidad de Guanajuato, 1699-1750.

En general, tanto las haciendas de minas como las agropecuarias experimentaron una revalorización mayor que otros tipos de bienes raíces, evidenciando que los inmuebles dedicados a la producción se cotizaban en mayor medida incluso que los destinados a vivienda. No obstante, partían al inicio del siglo XVIII de unas tasaciones bastante similares, que se fueron distanciando en favor de las haciendas mineras a medida que avanzó la centuria. Un fenómeno lógico debido a la bonanza minera, que requería de más y mejores infraestructuras de procesamiento, así como de los insumos necesarios para el abastecimiento de la actividad extractiva y de los talleres que producían su utillaje. No obstante, tampoco debe olvidarse lo ya señalado por la historiografía guanajuatense, que durante el siglo ilustrado se produjo el inicio de un proceso de traslado de aquellas haciendas de minas que con el crecimiento del caserío habían quedado ubicadas en el interior de la ciudad. Unos solares que ahora se abrían a la edificación de viviendas originando a partir de sus antiguos contornos y patios algunos de los barrios y plazas actuales (Lara, 2001).

²⁸ Compraventa de hacienda de labor (Guanajuato, 25 de mayo de 1696), 1696, f. 107v. Compraventa de hacienda de labor (Guanajuato, 17 de marzo de 1718), 1718, f. 112. Compraventa de hacienda de labor (Guanajuato, 16 de junio de 1736), 1736, f. 170v. Compraventa de hacienda de labor (Guanajuato, 22 de agosto de 1738), 1738, f. 290v. Compraventa de hacienda de labor (Guanajuato, 20 de enero de 1742), 1742, f. 21v.

Compraventa de hacienda de labor (Guanajuato, 13 de noviembre de 1748), 1748, f. 276v. Compraventa de hacienda de labor, (Guanajuato, 3 de octubre de 1749), 1749, f. 186. Compraventa de hacienda de labor (Guanajuato, 18 de diciembre de 1749), 1749, f. 241v. PCL, AHUG.

Y es que, llegado el siglo XVIII, varias haciendas se situaban prácticamente en el centro de la población, en las cañadas urbanas siguiendo el curso del río Guanajuato y sus afluentes inmediatos. Unos cursos fluviales de los que se abastecían del agua necesaria para su actividad, así como utilizados de desagüe de sus desperdicios industriales, que incluían el mercurio utilizado que envenenaba el agua. De esta forma, las distintas construcciones levantadas durante más de una centuria que se habían ido ubicando de forma espontánea según las necesidades de cada momento—habitationales, hospitalarias, religiosas, comerciales, industriales, hortofrutícolas, etc.—, ahora empezaron a considerarse molestas, poco rentables o inútiles según fuera su ubicación en el suelo de la ciudad. Si bien es cierto que el traslado de haciendas se produjo esencialmente en la segunda mitad de la centuria, momento de un importante desarrollo urbanístico por la multiplicación del número y tipo de edificaciones e infraestructuras, su ordenamiento en cuarteles y, sobre todo, por la transformación de la ciudad en función de dos elementos clave: el encajonamiento del río y la elevación de las casas, ambos para evitar las constantes inundaciones que padecía la ciudad. Por tanto, el suelo liberado para uso residencial y comercial a partir de estas enormes fincas urbanas no fue lo suficientemente significativo durante nuestro periodo de estudio como para poder ser consideradas como parte de la explicación de su revalorización. Más allá de que puede comprobarse que tampoco debió ser suficiente atractiva para algunos dueños de haciendas de minas la ganancia por este medio de especulación inmobiliaria en un momento de enorme actividad, pues se evidencia en la existencia de varias haciendas de este tipo ubicadas todavía en 1785 en la entrada de la ciudad por el lado del convento de Bethlen, como las haciendas de San Hipólito, Pardo, El Cantador, San Nicolás, Rocha, San Pedro y Degollado.²⁹

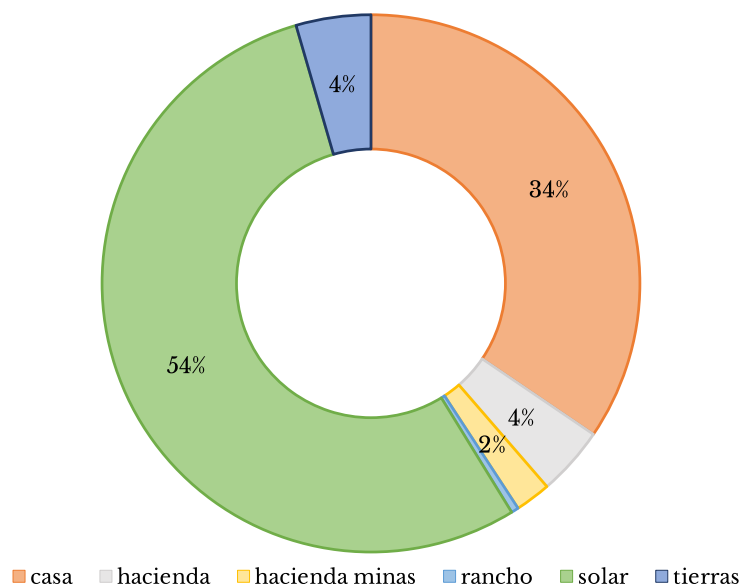
En el intervalo de tiempo que nos ocupa, parte de las nuevas viviendas se hicieron sobre algunos solares ya obrados, cuyas paredes eran ahora derribadas para crear nueva planta. Pero la mayoría de ellas se fue construyendo sobre solares recién destinados para tal fin, que hasta ese momento nunca habían sido utilizados en el interior de la ciudad. Merece especial atención la cuestión de las compraventas de solares, ya que en este tiempo dichas transacciones suponían un mayor número que el de las viviendas y otros tipos de inmuebles (véase gráfica 4), hasta superar la mitad de todas las llevadas a cabo sobre bienes raíces. Ello es una evidencia más de dos fenómenos del mercado: el aumento de la demanda y revalorización del suelo y el crecimiento que experimentaba Guanajuato en su caserío aquellos años. Un evidente florecimiento del mercado inmobiliario sobre la base de una expansión urbana nos hace pensar que se prefería la compra del terreno para construir en él a propia conveniencia, mejor que la adquisición de un inmueble ya edificado que, además de que iban siendo cada vez más caros, requiriera de una inversión de reforma para los usos que sus nuevos propietarios le tuvieran destinado.

CONCLUSIONES

Los datos obtenidos a partir de la cuantificación de las transacciones de bienes raíces llevadas a cabo en Guanajuato entre 1699 y 1750, a partir de la revisión exhaustiva de la única escribanía que existió en la ciudad abarcando ese periodo, permiten afirmar que el mercado inmobiliario experimentó un constante desarrollo, tanto en la cantidad de traspasos, como en su valor. Un fenómeno que se ajusta al contexto general que definía a la urbe en ese momento histórico, de crecimiento demográfico, bonanza económica, despunte de sus elites y desarrollo político.

²⁹ Instituciones Coloniales, Colecciones, Mapas e Ilustraciones, 280. Mapa de la ciudad de Guanajuato, 1785. AGN.

GRÁFICA 8. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LA COMPRAVENTA DE TIPOS DE INMUEBLES



Fuente: elaboración propia con base en Protocolos notariales del Archivo Histórico de la Universidad de Guanajuato, 1699-1750.

Un contexto que derivó en una mayor demanda de suelo, tanto para viviendas como para todas aquellas infraestructuras inmobiliarias destinadas al comercio y a la producción. La expansión del caserío en el interior y en los márgenes de la ciudad, a la par de una profunda transformación urbanística como respuesta a las inundaciones que se padecían y a las reformas que en este campo exigían las nuevas políticas de la corona, se evidenció en un fuerte aumento de las escrituras de compraventa y traspaso de solares, locales, haciendas y casas.

Ese incremento del mercado inmobiliario, a su vez, fue posible por las posibilidades económicas y financieras que ofrecía una ciudad que iniciaba el mayor proceso de bonanza minera experimentado en la América colonial. Bonanza que, además del capital generado por el propio metal extraído, atrajo numerosas inversiones que requerían de fuertes sumas de dinero y de un gran número de nuevos trabajadores. Minas más grandes y ricas requerían de más insumos y de más obreros, todo lo cual generó también una necesidad mayor de inmuebles dedicados a todo tipo de usos que dieran servicio a la producción y a la necesidad habitacional.

En este sentido, se ha podido comprobar que el aumento del mercado se concentró más en los solares que en las edificaciones, si bien todos vieron crecer su número a un ritmo considerable. En cambio, el valor porcentual de las viviendas experimentó un incremento mayor que el de los solares. No obstante, el tipo de inmuebles que vieron crecer a mayor ritmo su valor fueron las haciendas, tanto las agropecuarias como las de minas, si bien estas últimas se revalorizaron más atendiendo a la fuerte necesidad de más y mejores infraestructuras que pudieran procesar la cantidad de plata que se estaba consiguiendo en el subsuelo guanajuatense.

Un fuerte aumento del mercado inmobiliario que se convirtió también en un atractivo valor para la inversión de capitales, debido a las mayores ganancias que permitía su revalorización. Ganancias tanto por especulación en la compraventa como en el alquiler, si bien este segundo aspecto aún debe estudiarse en profundidad. Beneficios que derivaron asimismo en una concentración aun mayor de las propiedades en pocas manos, las de la pudiente oligarquía cada vez más enriquecida por el desarrollo económico de Guanajuato, cuyo motor eran las minas, pero que se experimentó también en el resto de los sectores productivos que las abastecían a ellas y a la creciente población.

Creemos pues, en definitiva, que el mercado inmobiliario se convierte una vez más en un indicador fiable para la caracterización demográfica, económica y social de un lugar en un momento determinado. La adaptación de su actividad a esas realidades coyunturales, y como parte integrante de ellas, permite obtener una información que por sí sola es relevante, pero que, además, ayuda en gran medida a la definición y a la explicación histórica. Por todo ello, estamos convencidos de que son muchos más los esfuerzos que deben dedicarse a este tipo de investigaciones para las distintas poblaciones y tiempos históricos de la América colonial, que permitirán no sólo un mayor conocimiento de las realidades locales, sino también en conjunto de los procesos económicos regionales e imperiales.

LISTA DE REFERENCIAS

- Alvarado, A. (1995). *Comercio interno en la Nueva España: El abasto en la ciudad de Guanajuato, 1777-1810*. México: Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- Amarilla, B. (1997). El mercado inmobiliario urbano: Variables históricas, económicas y ambientales. *CIC Digital. Repositorio Institucional*, 2(1), 19-34.
- Aranda, F. J. (2006). Un entramado político oligárquico para las ciudades castellanas en los siglos XVI y XVII. *Estudis: Revista de Historia Moderna*, 32, 7-47.
- Asenjo, M. (1996). *Las ciudades en el occidente medieval*. Madrid: Arco/Libros.
- Barel, Y. (1978). La ville médiévale. Système social, système urbain. *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, 33(3), 528-532. DOI: [10.1017/S0395264900153661](https://doi.org/10.1017/S0395264900153661)
- Blanco, M., Parra, A., y Ruiz, E. (2000). *Breve historia de Guanajuato*. México: El Colegio de México.
- Borde, J. y Góngora, M. (1956). *Evolución de la propiedad rural en el valle de Puangue* (vol. 1). Santiago: Universitaria.
- Brading, D. A. (1973). Government and elite in late colonial Mexico. *Hispanic American Historical Review*, 53(3), 389-414. DOI: [10.1215/00182168-53.3.389](https://doi.org/10.1215/00182168-53.3.389)
- Brading, D. A. (2015). *Mineros y comerciantes en el México Borbónico, 1763-1810* (R. Gómez, Trad.). México: Fondo de Cultura Económica.
- Canedo, M. (1993). Propiedades, propietarios y ocupantes. La tierra y la familia en la campaña de Buenos Aires. El pago de los Arroyos, 1600-1750. *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana Dr. Emilio Ravignani*, 3(7), 7-30.
- Caño, J. L. (2011). *Cabildo y círculos de poder en Guanajuato, 1656-1741*. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- Caño, J. L. (2021). La revolución industrial también comenzó en México. Evolución del paisaje económico y ambiental en El Bajío tardo-colonial. *Ichan Tecolotl*, 33(354).
- Carmona, J. I. (2015). *Mercado inmobiliario, población, realidad social: Sevilla en tiempos de la edad moderna*. Sevilla: Universidad de Sevilla.

- Castillero, A. (1994). *Arquitectura, urbanismo y sociedad: Arquitectura, urbanismo y sociedad: La vivienda colonial en Panamá, historia de un sueño*. Ciudad de Panamá: Biblioteca Cultural Shell.
- Castro, J. A., Rangel, M. y Tovar, R. (1999). Desarrollo socio demográfico de la ciudad de Guanajuato durante el siglo XVII. México: Universidad de Guanajuato.
- Catalán, E. (2009). El problema de la vivienda en Bilbao (1700-1815). En O. Rey y R. J. López (eds.), *El mundo urbano en el siglo de la Ilustración* (vol. 2, pp. 83-99). Santiago de Compostela: Xunta de Galicia. DOI: [10.20350/digitalCSIC/13304](https://doi.org/10.20350/digitalCSIC/13304)
- Collantes de Terán, A. (2007). El modelo meridional: Sevilla. En M. A. Ladero, M. Bochaca, y M. Hébert (eds.), *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos en el occidente europeo: siglos XI-XV* (pp. 591-629). Pamplona: Gobierno de Navarra.
- Cordero, J. de J. (2020). El mercado inmobiliario patrimonial en el centro histórico de Guanajuato. *Topofilia. Revista de Arquitectura, urbanismo y territorios*, 21, 220-237.
- Cornejo, A. (1945). *Contribución a la historia de la propiedad inmobiliaria de Salta en la época virreinal*. Buenos Aires: El Ateneo.
- Díaz, H. (1981). *Formación regional y burguesía agraria en México: el caso de Valle de Santiago* (Tesis de doctorado). El Colegio de México, México.
- Domínguez, A. (1973). El problema de la vivienda en Sevilla en la segunda mitad del siglo XVIII. *Archivo Hispalense*, 56(171-173), 125-134.
- Fernández, M. (1991). La propiedad urbana en Cádiz a mediados del siglo XVIII: pautas de comportamiento de la burguesía mercantil. En A. García-Baquero González (ed.), *La burguesía de negocios en la Andalucía de la Ilustración* (pp. 55-62). Jerez: Diputación Provincial de Cádiz.
- Garner, R. L. (1993). Economic growth and change in Bourbon Mexico. *The Journal of Economic History*, 53(4), 951-952. DOI: [10.1017/S0022050700051561](https://doi.org/10.1017/S0022050700051561)
- González, D. (1999). *Ciudad, dialéctica urbana y centro histórico, una aproximación desde el proceso urbano de América Latina y México. Aproximación al caso de Guadalajara* (Tesis de doctorado). Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, España.
- Guevara, M. (1998). La sociedad colonial y la ciudad de Guanajuato. En *Historia e identidad de Guanajuato* (pp. 33-44). México: Presidencia Municipal de Guanajuato, Casa de la Cultura.
- Günzberg, J. (1994). Libros notariales para el estudio de las ciudades mediterráneas: Barcelona 1490. En J. Pradells y J. R. Hinojosa (eds.), *1490: En el umbral de la modernidad: vol. 2. El Mediterráneo europeo y las ciudades en el tránsito de los siglos XV-XVI* (pp. 445-456). Valencia: Generalitat Valenciana.
- Hernández, J. J. (2010). *La Catedral de Sevilla. Economía y esplendor (siglos XVI y XVII)*. Sevilla: Instituto de la Cultura y las Artes de Sevilla.
- Herrero, M. D. (2000). Las propiedades urbanas de la fábrica de Santa María la Mayor de Sevilla en el siglo XVI: gestión y singularidades del cobro de sus rentas. *Archivo Hispalense: Revista histórica, literaria y artística*, 253, 9-32.
- Humboldt, A. von. (1827). *Ensayo político sobre el reino de la Nueva España*. París: Casa de Jules Renouard.
- Imízcoz, J. M. (ed.). (2004). *Casa, familia y sociedad: País Vasco, España y América, siglos XV-XIX*. Bilbao: Universidad del País Vasco.
- Johnson, L. y Socolow, S. (1980). Población y espacio en el Buenos Aires del siglo XVIII. *Desarrollo económico. Revista de Ciencias Sociales*, 20(79), 329-349.

- Lacueva, J. J. y Caño, J. J. (2008). Guanajuato: plata y azogue en una villa minera (1665-1733). En F. Navarro y L. Navarro (eds.), *Orbis Incognitus. Avisos y legajos del Nuevo Mundo. XII Congreso Internacional de la Asociación Española de Americanistas* (vol. 2, pp. 605-624). Huelva: Universidad de Huelva.
- Lacueva, J. J. y Caño, J. J. (2012). La documentación notarial como fuente para la historia de América. *Temas Americanistas*, 29, 1-6.
- Ladero, M. A., Bochaca, M. y Hébert, M. (eds.). (2007). *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos en el occidente europeo: siglos XI-XV*. Pamplona: Gobierno de Navarra.
- Lanciotti, N. S. (2002). Mercado inmobiliario en Rosario: inversores, empresas y empresarios en la expansión urbana de entre siglos, 1880-1914. *FCEyE 2002, Actas Jornadas Anuales, Séptimas: 19 al 22-11-2002*, 1-20. Recuperado de <http://hdl.handle.net/2133/8409>
- Lara, A. M. (1999). *Haciendas de beneficio. Tecnologías y usos del suelo, 1770-1780* (Tesis de Licenciatura). Universidad de Guanajuato, México.
- Lara, J. L. (ed.). (1998). *Guanajuato: Historiografía*. León: Colegio del Bajío.
- Lara, J. L. (2001). *La ciudad de Guanajuato en el siglo XVIII. Estudio urbanístico y arquitectónico*. Guanajuato: Presidencia Municipal de Guanajuato.
- Lavastre, P. y Mas, R. (eds.). (2005). *Propiedad urbana y crecimiento de la ciudad*. Madrid: Casa de Velázquez/Universidad Autónoma de Madrid.
- López, A. L. (1992). *La economía de las órdenes religiosas en el antiguo régimen: sus propiedades y rentas en el Reino de Sevilla*. Sevilla: Excma. Diputación Provincial de Sevilla.
- López, J. (1803). Guanajuato: Real de Minas el más rico del mundo. Planos y Mapas, 0076. Archivo Histórico Lucio Marmolejo, Museo Regional de Guanajuato, Alhóndiga de Granaditas, Guanajuato, México.
- López, P. (1888). *Las minas de Guanajuato: memoria histórico-descriptiva de este distrito minero*. México: Oficina tipográfica de la Secretaría de Fomento.
- Luque, E. J. (2007). *Ciudad y poder: la construcción material y simbólica del Montevideo colonial (1723-1810)*. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- Luque, E. J. (2013). Patrimonio y globalización en el Río de la Plata. En R. J. López (ed.), *Patrimonio histórico: Difusión e imbricación americana* (pp. 145-170). Sevilla: Universidad Internacional de Andalucía.
- Maire-Vigueur, J.-C. (ed.). (1989). *D'une ville à l'autre. Structures matérielles et organisation de l'espace dans les villes européennes (XIIIe-XVIIe siècle). Actes du colloque de Rome (1er-4 décembre 1986)*. Roma: Ecole Française de Rome.
- Marín, F. J. (2001). Propiedad y precio del suelo en el Antiguo Régimen. En V. Pinto y S. Madrazo (eds.), *Madrid: Atlas histórico de la ciudad. Siglos IX-XIX*. (pp. 112-117). Madrid: Fundación Caja de Madrid/Lunwerg Editores.
- Martín, E. (2001). *El beneficio de la plata en Guanajuato. 1686-1740*. León: Presidencia Municipal de Guanajuato.
- Martín, M. J. y Díaz, V. (eds.). (2018). *Visiones del hábitat en América Latina: participación, autogestión, habitabilidad*. Barcelona: Reverté.
- Mayo, C. A. (1991). Landed but not powerful: The colonial estancieros of Buenos Aires (1750-1810). *Hispanic American Historical Review*, 71(4), 761-780.
- Moreno, M. (2005). Consideraciones de Humboldt sobre las elites indianas. En L. Navarro, J. B. Ruiz y M. C. García (eds.), *Élites urbanas en Hispanoamérica: de la conquista a la independencia* (pp. 175-187). Sevilla: Universidad de Sevilla.

- Narbona, R. (1994). Familias y poder municipal en Valencia. En J. Hinojosa y J. Pradells (eds.), *1490: En el umbral de la modernidad: vol. 2. El Mediterráneo europeo y las ciudades en el tránsito de los siglos XV-XVI* (pp. 13-24). Valencia: Generalitat Valenciana.
- Narbona, R. (2013). La configuració del perfil municipal en la xarxa urbana del regne de València, 1238-1329. En M. T. Ferrer (ed.), *Jaume I: Commemoració de VIII centenari del naixement de Jaume I* (pp. 579-588). Barcelona: Universidad de Valencia.
- Negredo del Cerro, F. (2005). La propiedad inmobiliaria en el Madrid Moderno: Transformación social y cortesanización de un espacio urbano. En Ph. Lavastre y R. Mas (eds.), *Propiedad urbana y crecimiento de la ciudad* (pp. 13-33). Madrid: Casa de Velázquez/Universidad Autónoma de Madrid.
- Nicolini, A. (2001). La ciudad hispanoamericana en los siglos XVII y XVIII. En A. Moreno (ed.), *Actas del III Congreso Internacional de Barroco Iberoamericano* (pp. 1085-1099). Sevilla: Universidad Pablo de Olavide.
- Ouweneel, A. y Bijleveld, C. H. J. (1989). The economic cycle in Bourbon Central Mexico: A critique of the recaudación del diezmo líquido en pesos. *The Hispanic American Historical Review*, 69(3), 479-530.
- Palos, J. L. (1994). La elite social de Barcelona a comienzos de la época moderna. En J. Hinojosa y J. Pradells (eds.), *1490: En el umbral de la modernidad: vol. 2. El Mediterráneo europeo y las ciudades en el tránsito de los siglos XV-XVI* (pp. 121-134). Valencia: Generalitat Valenciana.
- Rionda, J. I. (2001a). La dinámica económico-demográfica durante la colonia en Guanajuato (1530-1810). En *Centro. Textos de historia guanajuatense* (pp. 173-188). León: Universidad de Guanajuato.
- Rionda, J. I. (2001b). La formación económica de Guanajuato durante la colonia bajo el esquema primario extractivo exportador de bimetálico. *Boletín del Archivo General del Gobierno del Estado de Guanajuato*, 20, 14-36.
- Rodríguez, M. (1994). El protocolo de cabildo del Archivo Histórico de la Universidad de Guanajuato. *Testimonios, Órgano de difusión del Archivo Histórico de la Universidad de Guanajuato*, 4, 10-15.
- Saguier, E. R. (1993). *Mercado inmobiliario y estructura social: El Río de la Plata en el siglo XVIII*. Buenos Aires: Centro Editor de América Latina.
- Saguier, E. R. (2007). El mercado de mercancías y su comportamiento cíclico. El rol del crédito mercantil en el dinamismo de los mercados (siglo XVIII). En E. R. Saguier (ed.), *Un debate histórico inconcluso en la América Latina (1600-2000): Cuatro siglos de lucha en el espacio colonial peruano y rioplatense y en la Argentina moderno y contemporánea* (vol. 11). Eduardo R. Saguier. Recuperado de <https://www.er-saguier.org/obras/udhielal/indice.php>
- Serrano, J. A. (2001). *Jerarquía territorial y transición política: Guanajuato, 1790-1836*. Zamora: El Colegio de Michoacán.
- Sidy, B. L. (2015). Población y gobierno en el Buenos Aires colonial. Una aproximación al estudio sobre las tensiones generadas por el crecimiento demográfico en la ciudad (1740-1776). *Revista Complutense de Historia de América*, 41, 249-275.
- Silva, J. (2010). El mercado interno colonial novohispano. Siglos XVIII-XIX. Evidencias y resultados. *Economía y Sociedad*, 25, 33-50.
- Tatjer, M. (1988). *Burgueses, inquilinos y rentistas: Mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona: La Barceloneta 1753-1982* (pp. 13-21). Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

- Taylor, W. B. (1972). *Landlord and peasant in colonial Oaxaca*. Stanford: Stanford University Press.
- Tognetti, L. A. (2010). Expansión de la frontera, tierra pública y conformación del mercado inmobiliario en un espacio de la región pampeana argentina en la segunda mitad del siglo XIX. *Naveg@américa*, 4, 1-18.
- Valenzuela, A. (2017). Patrimonio, turismo y mercado inmobiliario en Tepoztlán, México. *Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 15(1), 181-194.
- Vaquero, M. (1994). La renta inmobiliaria urbana en Roma (1500-1527): Fuentes y primeros resultados. En J. Pradells y J. R. Hinojosa (eds.), *1490: En el umbral de la modernidad: vol. 2. El Mediterráneo europeo y las ciudades en el tránsito de los siglos XV-XVI* (pp. 611-621). Valencia: Generalitat Valenciana.
- Vila, E., (2008). La plata de Indias y el caserío de Sevilla. Tres ejemplos del siglo XVII. En J. L. Castellano y López-Guadalupe, M. L. (ed.), *Homenaje a don Antonio Domínguez Ortiz* (pp. 841-858). Granada: Universidad de Granada.
- Wolf, E. R. (1955). *The Mexican Bajío in the Eighteenth Century*. Nueva Orleans: Tulane University.

Siglas de archivos

- AGGEG Archivo General del Gobierno del Estado de Guanajuato, Guanajuato, México.
- AGI Archivo General de Indias, Sevilla, España.
- AGN Archivo General de la Nación de México, Ciudad de México, México.
- AHCMO Archivo Histórico Casa de Morelos, Morelia, Michoacán, México.
- AHMM Archivo Histórico Municipal de Morelia, Michoacán, México.
- AHUG Archivo Histórico de la Universidad de Guanajuato, Guanajuato, México.