

El precio en los arrendamientos de inmuebles en la ciudad de México durante el siglo XVII. Análisis jurídico-económico*

Real estate lease prices in 17th century Mexico City. A legal and economic analysis

BOLÍVAR AVILÉS ZEPEDA

Resumen

El precio constituyó un elemento esencial del contrato de arrendamiento en el siglo XVII. Este artículo analiza, desde un enfoque histórico-jurídico y económico, los precios de los arrendamientos de inmuebles en la Ciudad de México. Basado en 138 expedientes judiciales del Archivo General de la Nación de México, reconstruye los precios pactados entre 1600 y 1699, divididos en tres periodos marcados por la inundación de 1629. Los resultados muestran que las autoridades respetaron sistemáticamente los precios acordados, incluso en crisis. El estudio matiza las tesis de expansión económica y refuerza una interpretación de crisis estructural, destacando el arrendamiento como inversión estable en escasez urbana.

Palabras claves

Precio; Arrendamiento; Ciudad de México; Derecho Indiano; Crisis Siglo XVII.

Abstract

Price was an essential element of lease agreement in the 17th century. This article analyzes real estate rental prices in Mexico City, from a legal and economic historical perspective. Based on 138 judicial cases from the National General Archive of Mexico, it reconstructs the prices agreed between 1600 and 1699, divided into three periods marked by the 1629 flood. The results show that the authorities systematically respected the agreed prices, even during crises. The study nuances the theses of economic expansion and reinforces an interpretation of structural crisis, highlighting leasing as a stable investment amid urban scarcity.

Keywords

Price; Lease; Mexico City; Indian Law; 17th-Century Crisis.



Recibido con pedido de publicación el 25 de noviembre de 2025

Aceptado para su publicación el 6 de febrero de 2026

Versión definitiva recibida el 22 de mayo de 2026

doi: [10.35305/prohistoria.vi45.2155](https://doi.org/10.35305/prohistoria.vi45.2155)

Bolívar Avilés Zepeda, Universidad Nacional Autónoma de México, México; e-mail: bolivaraviles88@gmail.com

* Agradezco los valiosos aportes y comentarios de los réferis anónimos de la revista



Esta obra se publica bajo licencia Creative Commons. [Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)

Avilés Zepeda, B. (2026). El precio en los arrendamientos de inmuebles en la ciudad de México durante el siglo XVII. Análisis jurídico-económico. *Prohistoria*, Año XXIX, 45, jun., 1-26.

Introducción

El contrato de arrendamiento¹ constituyó una de las figuras jurídicas más utilizadas de la monarquía hispánica durante el siglo XVII. Según *Las Siete Partidas* de Alfonso X,

“alogar e arrendar son dos maneras de pleitos que usan los omes desso uno e como quier que algunos cuydan que son de una manera pero ha departimiento entre ellos. Onde pues que en los títulos ante deste, fablamos de las vendidas e de las compras e de los mercaderes, que acostumbran a fazer las mas a menudo, que los otros omes, queremos dezir en este titulo, de los logueros de los arrendamientos. E mostraremos que sosa es loguero e arrendamiento. E quien lo puede fazer. E en que manera debe ser fecho. E de que cosas. E quanto tiempo dura. E en que fazon deben dar los arrendadores las rentas o el loguero que prometieron. E a quien pertenece el pro, e el daño, si la cosa arrendada, o el fruto della, se mejora, o se empeora, o se pierde. E como después que es cumplido el tiempo del arrendamiento, o del loguero, deve ser tornada la cosa a su dueño”.²

El arrendamiento existía si ambas partes contratantes estaban de acuerdo sobre tres elementos esenciales: el objeto, el tiempo de duración y el precio. Este último elemento es el objeto central del presente trabajo.

Durante el siglo XVII, el precio³ de los arrendamientos no estaba tasado por la autoridad real debido a factores que hacían inviable una regulación uniforme. Entre ellos destacaban la enorme heterogeneidad de los bienes y servicios del objeto del contrato,⁴ así como la vasta extensión territorial, con distintos factores sociales y económicos. Ante esta complejidad, tanto la doctrina como las autoridades indianas permitieron que el precio en el arrendamiento en general y en particular de bienes inmuebles fuera fijado de manera consuetudinaria por la propia comunidad del lugar donde se celebraba el pacto.

¹ El presente artículo se deriva de la tesis doctoral del autor, cuyo objeto de estudio se centra en la configuración jurídica y la praxis procesal del contrato de arrendamiento (Avilés, 2026).

² *Las Siete Partidas*, P 5.8. En Alfonso X (1555).

³ El precio tuvo un desarrollo teórico durante el transcurso del tiempo, distintos autores se han interesado por el tema del precio desde hace siglos, como (Smith, 1958), (Schumpeter, 1982), (Kocka, 2016), (Medema, 2013).

Dos autores fundamentales para la época de estudio fueron: Comentario resolutorio de cambios. En Azpilcueta M. de. (1965) y Suma de Tratos y Contratos. En Mercado (1571).

⁴ El arrendamiento o la *locatio-conductio* (como se conoció en el derecho romano) incluía a varios contratos que en la actualidad se encuentran divididos en distintos al arrendamiento, para el caso que nos ocupa, el interés solo es en los inmuebles, en aquellos objetos que no se pueden mover de su lugar y en específico los terrenos.

En el contexto de la Nueva España, en materia de arrendamiento, el derecho castellano se consolidó como el marco normativo primordial aplicado en los tribunales. Esta larga tradición jurídica, heredera del derecho romano adaptado a las distintas realidades que se habían venido presentando desde ese entonces,⁵ experimentó nuevas adecuaciones y modificaciones para responder a las dinámicas locales de los territorios americanos y a las particularidades de los casos concretos. La ciudad de México, como centro político, administrativo y económico del virreinato, experimentó un dinámico mercado inmobiliario marcado por el crecimiento urbano, la escasez periódica de vivienda y los efectos de diversas crisis, obligada a reconstruirse continuamente debido a desastres naturales o a proyectos en la remodelación arquitectónica que absorbieron influencias estéticas de la época.⁶

El siglo XVII ha sido ampliamente caracterizado como un periodo de crisis económica en Europa. En el caso americano, sin embargo, persiste el debate historiográfico sobre la existencia, intensidad y características de dicha crisis (Romano, 1993; Israel, 1987).

Frente a este escenario, la presente investigación adopta un enfoque histórico jurídico y económico. Su principal objetivo es analizar el precio en los contratos de arrendamiento de inmuebles en la ciudad de México durante el siglo XVII, reconstruyendo tanto el marco doctrinal y normativo del precio justo como las prácticas reales observadas en los tribunales. Se busca examinar la tensión entre la teoría del precio justo –defendida por autores de la Escuela de Salamanca– y las dinámicas concretas del mercado. De este modo, se examina la tensión entre la teoría jurídica y las prácticas concretas del mercado de arrendamiento inmobiliario local, el cual operó en un contexto de fluctuaciones europeas y de recurrentes crisis de índole social, natural y demográfica en la capital virreinal.

Aunque la doctrina jurídica enfatizaba la noción de precio justo y la intervención potencial de la autoridad, en la práctica los precios de los arrendamientos de la ciudad de México fueron fijados principalmente por el acuerdo entre las partes y la costumbre local fuertemente influenciada por la idea de la existencia de un precio justo. La autoridad judicial rara vez intervino para modificarlos, incluso, en momentos de aguda crisis. Los precios reflejaron tanto las condiciones del mercado inmobiliario como los efectos de los shocks económicos y ambientales del periodo.

⁵ Se han realizado interesantes trabajos sobre el contrato de arrendamiento y su desarrollo histórico, entre los que menciono: (Levaggi, 1992), (Álvarez-Cora, 2005). Audrey Dauchy, "Arrendamiento y Alquiler", (Dauchy, 2019).

⁶ Para una descripción más detallada de la ciudad de México y sus distintos estilos arquitectónicos durante el siglo XVII: (Tovar y de Teresa, 2004), (De la Maza, 1968) y (Toussaint, 1990).

Para sustentar este análisis, la investigación recurre a fuente normativas, doctrinales y, fundamentalmente, a fuentes primarias de carácter judicial. Se examinaron 138 expedientes de litigios civiles tramitados ante las autoridades ordinarias encargadas de impartir justicia a la población en general.⁷ La riqueza de estos documentos radica en su capacidad para registrar tanto contratos escritos como acuerdos verbales, lo que permite acceder a las dinámicas del mercado que no acudía ante el escribano público y a la práctica cotidiana de los tribunales frente a los conflictos por el impago o ajuste de rentas. No obstante, el uso de fuentes judiciales presenta como limitación intrínseca que solo refleja los acuerdos que fracasaron y derivaron en conflicto, dejando fuera la mayoría de las transacciones comerciales que no llegaron a los tribunales.

La elección de la ciudad de México responde a dos razones fundamentales. Primero, su estatus como epicentro económico virreinal dinamizó un mercado inmobiliario complejo, caracterizado por una alta demanda de viviendas y locales comerciales. Segundo, albergar a la Real Audiencia y a un consolidado cuerpo de letrados y tribunales civiles locales, la ciudad generó un acervo de litigios excepcionalmente rico para la época en el continente americano. Esta concentración documental coincide con lo señalado por Barrera (Barrera, 2026), quien sostiene que el expediente judicial funciona como el termómetro real de la economía del pasado, convirtiéndose en una fuente indispensable para descifrar las variables económicas de sociedades pretéritas.

El artículo se estructura de la siguiente manera: En primer lugar, se examina el marco jurídico y doctrinal del precio en los arrendamientos. En segundo lugar, se analiza el valor de la moneda en la Nueva España. Posteriormente, se estudian los precios observados en los expedientes judiciales, divididos en tres periodos. Finalmente, se presentan las conclusiones y las implicaciones para el debate sobre la crisis del siglo XVII en la Nueva España.

El precio en la ley y la doctrina

Desde la promulgación de *Las Siete Partidas*⁸ se estipuló que el precio del arrendamiento era “quel ha de pagar en dineros contados”.⁹ Asimismo, el texto

⁷ Los documentos provienen del Archivo General de la Nación, sección Tribunal Superior de Justicia, específicamente de los fondos corregidores, alcaldes ordinarios y alcaldes del crimen, así como el Archivo General de Indias. 136 casos corresponden al AGN, siendo la totalidad de los pleitos judiciales sobre arrendamiento en el siglo XVII existentes en el AGN en donde expresaron cantidades que pagaban por arrendamiento, descartando aquellos donde no lo dijeron. Los otros dos expedientes corresponden al Marquesado del Valle que fueron vistos en primera instancia por la Real Audiencia de la Nueva España.

⁸ *Las Siete Partidas*, fue una compilación ordenada por el rey castellano Alfonso X, el Sabio; en un origen se llamó el *Libro de Leyes*. Con el tiempo se convertiría en el texto jurídico más importante para el derecho castellano hasta tiempo después de la codificación; texto al cual se podía acudir

alfonsino determinó que la fijación del precio en el arrendamiento era la siguiente:

“Pagar deben los arrendadores et los alogadores el prescio de las cosas que arrendaren ó logaren, segunt la costumbre que fuere usada en cada un logar ó al tiempo que se avenieren quando fecieren el arrendamiento ó el alogamiento: et si en algunt logar non hobiesen costumbre usada ó non hobiesen ellos puesto plazos entre sí á que pagasen , entonce deben pagar á la fin del año”¹⁰

Las Siete Partidas contempló la modificación de la cuantía pactada únicamente cuando el objeto arrendado sufriera algún menoscabo físico o una mejora sustancial.¹¹

Aunque estas leyes derivaron la fijación del precio a la costumbre del lugar, este mecanismo de libre acuerdo difería del ideal escolástico predominante. Los teóricos de la época pugnaban por una intervención activa del gobernante en la economía para ordenar la sociedad hacia el “bien común”. El punto de partida de esta postura se hallaba en Santo Tomás de Aquino, para quien el precio era determinado por una estimación basada idealmente en la tasa legal de la autoridad y, en su defecto, en la costumbre (Avella, 1983: 50). La tensión entre el precio tasado por el poder político y el precio regulado por la práctica consuetudinaria rigió el pensamiento económico de Europa y de América durante largos años, sino es que todavía no se va del todo.

Con el auge de la Escuela de Salamanca¹² la conceptualización del precio adquirió una mayor sofisticación teórica a través de autores como Francisco de Vitoria, Luis de Molina, Martín de Azpilcueta y fray Tomás de Mercado. Si bien estos teóricos defendían una noción objetiva del precio justo, sus reflexiones sobre el valor derivado de la costumbre local aportaron los primeros elementos para el desarrollo de una teoría subjetiva del valor.

Francisco de Victoria distinguió dos categorías de bienes comerciales:

como derecho supletorio. A la Nueva España llegaron de la mano del derecho castellano el cual fue el de aplicación en esas tierras y siguió siendo usado hasta muy entrado el siglo XIX. No hay un acuerdo sobre la fecha exacta en que comenzaron a elaborarse, pero hay cierto consenso de que para el año de 1265 las *Partidas* se habían terminado; aunque autores como Alfonso García-Gallo dice que no fueron terminadas hasta el siglo XIV. (García Gallo, 1952, 1976, 1984, 1985).

⁹ *Las Siete Partidas*, P 5.8.1. En Alfonso X (1555).

¹⁰ *Las Siete Partidas*, P 5.8.4. En Alfonso X (1555).

¹¹ *Las Siete Partidas*, P 5.8.8. XXII y P. 5.8.23. En Alfonso X (1555).

¹² Fue una escuela de pensamiento que se desarrolló principalmente entre los años 1530 a 1600 en la península ibérica. Su influencia estuvo marcada en la teología, la filosofía, la política, el derecho y la economía. Su repercusión fue mayor a 1600, hasta que otras escuelas de pensamiento fueron más influyentes. La escuela austriaca de economía con posterioridad rescataría y retomaría varios de los debates que sostuvieron en el siglo XVI (Duve, 2021).

“dos clases de cosas que se pueden vender [...] las que son necesarias para la buena marcha de las cosas y para la vida, y por ellas no se puede exigir más de lo que valen [...] Hay otras cosas que no satisfacen necesidades humanas. Tengo una vihuela que solo vale diez reales, y no la quiero dar sino por veinte: si otro los quiere dar pase”. (Paradinas 1941: 8-9).

Para Vitoria, la obligatoriedad de regular el precio dependía de la utilidad del bien para la subsistencia humana. Lo anterior no impedía que en coyunturas de crisis los precios de los productos no indispensables fueran intervenidos en función de los costos de producción, el trabajo invertido y la escasez del mercado.

Martín Azpilcueta desarrolló más la teoría del precio justo en su libro llamado *el comentario resolutorio de cambios*. Para él,

“el mercader que vende un paño por el precio justo más alto fiándose a uno, que luego lo vuelve a vender por menos, y se lo comprase entonces por menos y le diese el precio justo más bajo, no cometería usura ni pecado delante de Dios, pero delante de los hombres fácilmente se presumiría usurario, por lo que dijimos en el Manual, Aunque al vendérselo fiado por el precio justo le hizo más bien que el que no se lo vendió. Y si otro que no se lo vendió, ni le hizo aquel bien, se lo comprase, aún por menos que él, ni sería usurario ni se presumiría tal”.¹³

Azpilcueta sistematizó la doctrina de la *latitudo* o rango del precio justo, dividida en tres niveles aceptables moralmente: el precio bajo o piadoso, el medio o moderado y el alto o riguroso. Dentro de este margen, las partes contaban con la libertad contractual para pactar el valor de las mercancías. Esta escala validaba también la licitud de fijar precios sobre bienes futuros, siempre que el monto acordado inicialmente se mantuviera dentro del rango de lo que era justo.¹⁴

Al trasladar este marco al contrato de arrendamiento, se entendía que la renta de un inmueble era justa y lícita si se ubicaba dentro del rango de valores vigentes en el mercado al momento de la celebración del acuerdo, independientemente de la duración del contrato. El propio Azpilcueta aplicó este principio directamente a los arrendamientos:

“para que cualquier arrendamiento sea justo es necesario que valga tanto el uso de la cosa arrendada como el precio se da por él; y al revés, que tanto se dé por él como él valga [...] De donde se sigue que la compra de una mula que vale cien ducados por

¹³ Comentario resolutorio de cambios, 26-27. En Azpilcueta M. de. (1965).

¹⁴ Comentario resolutorio de cambios, 125. En Azpilcueta M. de. (1965).

ochenta o ciento veinte es injusta, y también el arrendamiento de la casa por cuarenta o sesenta, cuando su uso vale por año cincuenta ducados”.¹⁵ (Azpilcueta, 1965: 43).

De este modo, los precios justos quedaban delimitados por un rango objetivo establecido por la tasación legal, las leyes o la estimación común de la sociedad. Los agentes económicos carecían de un arbitrio absoluto para imponer valores arbitrarios, debiendo sujetarse a los límites del rango del precio justo. Frente a esto, cabe preguntarse cómo se determinaban en la práctica los precios justos de las casas o haciendas dadas en arrendamiento en la ciudad de México. La evidencia apunta a que este valor era el resultado de la estimación común de la plaza urbana, pero con una idea establecida en las personas sobre cual era el precio justo.

El proceso de fijación de precios involucraba variables complejas como el libre albedrío de los contratantes, la escasez de fincas, las fluctuaciones del mercado y las condiciones materiales del inmueble. Fray Tomás de Mercado advirtió que el valor de uso de un bien disminuía legítimamente si se encontraba deteriorado, por lo que era justo que el precio fuese más bajo:

“se deja al dictamen natural y buena conciencia que valga tanto menos cuanto más arruinada estuviere. En el precio accidental, de que ahora tratamos, también es averiguado que no es el mismo, ni jamás cayo en entendimiento de hombres valiese un mismo precio la buena ropa y la mala, aunque sea de una misma especie. En resolución, los vendedores están obligados a bajar tanto del precio cuanto el vicio de la ropa fuera mayor”.¹⁶

En los arrendamientos del siglo XVII en la ciudad de México, la documentación judicial demuestra que la comunidad del lugar donde estaba el bien desempeño un papel central en la validación de los precios. Se observa una clara inclinación práctica hacia la teoría subjetiva del valor, donde la oferta y la demanda del mercado inmobiliario urbano determinaban las rentas cotidianas. Sin embargo, esta dinámica no operaba bajo total libertad, sino que se mantenía encauzada dentro de los márgenes del precio promedio aceptado por la comunidad.

Un hallazgo fundamental de este estudio es que ninguno de los litigios civiles analizados en la ciudad de México las partes argumentaran la existencia de un precio injusto para rescindir el contrato. Ni solicitaron que la autoridad moderara judicialmente las rentas. Por el contrario, los juzgadores privilegiaron de gorma sistemática el principio del *pacta sunt servanda*, otorgando al contrato la misma fuerza obligatoria que a la ley. Los encargados de administrar justicia

¹⁵ Comentario resolutorio de cambios, 43. En Azpilcueta M. de. (1965).

¹⁶ Suma de Tratos y Contratos, L. II, Cap. VIII. En Mercado (1571).

no intervinieron de oficio los precios pactados en los contratos analizados, manteniendo esta postura restrictiva incluso ante catástrofes de gran magnitud como la devastadora inundación que sufrió la capital virreinal a partir de 1629.

El valor de la moneda

El precio pactado en el contrato de arrendamiento debía solventarse en la moneda de curso legal del lugar. En el reino de la Nueva España se estableció como sistema monetario el peso de oro común, así como los tomines, los reales y los ducados.¹⁷ Las monedas de la Nueva España del siglo XVII mantuvieron un control gubernamental sobre su valor intrínseco de las piezas.¹⁸ Con la consolidación de la Real Casa de Moneda de México, se procedió a la creación y aceptación de una moneda imaginaria. Estas unidades, tal como lo explica Torres (2014), eran abstracciones que no poseían una existencia física material, sino que funcionaban de manera fija para comparar unos valores con otros y regular los sistemas contables. Por lo tanto, el valor legal de la moneda de cuenta no dependía estrictamente del peso físico o los quilates del metal en cada transacción, sino del valor legal decretado por la Corona, aun cuando en la práctica cotidiana los particulares frecuentemente alteraban o desconocían el valor de la acuñación.¹⁹

Para lograr la representación imaginaria del sistema monetario en la Monarquía Hispánica, se utilizó el maravedí como unidad de medida universal. Esta moneda de cuenta poseía una larga tradición de circulación en el reino de Castilla. La equivalencia con el peso novohispano se consolidó desde mediados del siglo XVI mediante la costumbre mercantil local. Se determinó que el peso

¹⁷ Para una pequeña historia de la política monetaria en Castilla desde 1369 a 1497, la cual permitirá comprender de mejor manera la forma en que, después, en la monarquía hispánica, se estableció la política monetaria en la Nueva España. (Ladero, 1988: 79-124) y (Torres, 2014).

¹⁸ Antes de 1536, año de la creación de una moneda imaginaria, hubo un uso de la moneda un tanto caótico, en el sentido de que se aplicaron las políticas monetarias existentes en Castilla, pero con una moneda de oro y plata con distintos quilatajes, sin respetarse los gramos necesarios para ser considerados parte de cierta moneda. Parece ser que esta forma de acuñar moneda de distintos quilates subsistió hasta finales del siglo XVI y posiblemente el siglo XVII. Para el presente trabajo, los asuntos que vimos, ninguno se quejó que la paga fuera con moneda de menor valor, asimismo, no cabe duda de que la moneda en la que pactaban los arrendamientos era la moneda imaginaria. Para un mayor contexto sobre estos años previos a la creación de la moneda imaginaria: (Rivero 2023: 543-587).

¹⁹ Para el tema de la historia de la moneda en México y España hay una larga historiografía, ha sido un tema que a muchas personas les ha interesado a lo largo de la historia. Quizás el texto más importante y fundador de los demás estudios es el de (Cantos, 1763). También hay otros estudios más actuales que resultan muy enriquecedores para el estudio como: (Orozco, 1993; Hausberger, 2014; Hausberger, 1997; Díaz, 2014; Elhuyar, 1979).

de oro poseía una ley de veintidós quilates y medio. Cada quilate se dividía en cuatro granos, y cada grano equivalía a cinco maravedís de buen oro.²⁰

Bajo este esquema de valores, la equivalencia monetaria en la Nueva España se estructuró para que cada quilate de oro fino equivalía a veinte maravedís y el peso de oro común se fijó en la cantidad de doscientos setenta y dos maravedís, ocho tomines equivalían a un peso, ocho reales correspondían a doscientos setenta y dos maravedís o un peso de oro común. El peso de buen oro pasó a ser denominado peso de oro de minas, el cual raramente se utilizaba, pero su valor en maravedís eran cuatrocientos cincuenta. Por lo que respecta al ducado, moneda que también pasó a ser imaginaria, cada ducado equivalía a 375 maravedís.

Estas equivalencias regulaban el valor intrínseco de la moneda. El valor extrínseco o poder adquisitivo de la moneda no se determinaba por ensayos metalúrgicos, sino por el nivel de precios que el mercado o las tasas oficiales de la autoridad fijaban para los bienes. Mientras el valor intrínseco servía como patrón de referencia para la contabilidad y los contratos, la naturaleza abstracta de la moneda requería únicamente de la confianza pública y el consenso social sobre su valor legal para validar los pagos del arrendamiento.

Precios en la ciudad de México

El análisis de los expedientes judiciales permite identificar tres periodos diferenciados para el estudio de los precios de los arrendamientos en la ciudad de México durante el siglo XVII. Cada etapa refleja dinámicas particulares de conflictividad legal y en la estabilidad del mercado inmobiliario local frente a coyunturas específicas.

El primer periodo comprende de 1600 a 1629, periodo que registra una menor cantidad de juicios (32). Fenómeno que podría responder a dos hipótesis: una menor frecuencia en el uso de los órganos judiciales por parte de los justiciados o la pérdida material de los expedientes a lo largo del tiempo –este periodo queda en espera de una investigación más completa para poder dilucidar lo que realmente pasó–.

El segundo periodo es el que comprende de 1629 a 1635, el cual presenta una concentración crítica de 20 expedientes en un lapso breve. Este incremento exponencial en la litigiosidad se explica de manera directa por la gran inundación de 1629. Los efectos de este desastre ambiental dislocaron las relaciones contractuales urbanas, extendiendo sus consecuencias judiciales y el impago de rentas que se vieron reflejados hasta el año de 1635.

²⁰ Para un estudio más exhaustivo, que comprenda toda la problemática en general sobre las formas en que se fueron estableciendo los valores de las distintas monedas de oro y plata en las Indias: (Belveder, 1597).

El tercer periodo comprende de 1635 a 1699, lapso que concentra el mayor volumen del corpus documental con 86 casos judicializados. Si bien este aumento se asocia a la extensión temporal de la etapa, posee como característica principal la estabilización general de los precios pactados tras superar la emergencia de la inundación. No obstante, los últimos años del siglo muestran una marcada contracción en los pleitos iniciados, situación que también mercería un estudio más minucioso sobre las causas de ello.

Dentro del universo de litigios analizados, el objeto contractual más recurrente fueron las casas habitacionales. La tipología arquitectónica de estas viviendas abarcó desde jacales, cuartos –lo que ahora se clasificaría como departamentos– o la casa completa. En menor escala, el corpus documenta el arrendamiento de tiendas, mesones y fábricas. Por último, se registran litigios sobre haciendas que se encontraban fuera de la ciudad de México, pero por la jurisdicción escogida por los contratantes, fueron vistos por las autoridades judiciales de dicha ciudad.

Los arrendamientos se distribuyeron por toda la traza y las parcialidades de la ciudad de México. Reconstruir con precisión las características físicas y el estado de conservación de los inmuebles arrendados presenta dificultades metodológicas severas. Las personas de la época raramente detallaban las condiciones de las fincas en los documentos. La mención del bien solía limitarse a términos genéricos como “una casa” o “un cuarto”, y únicamente en el caso de las haciendas se incluían especificaciones sobre las medidas o linderos territoriales, pero no era una constante.

Los primeros casos, el precio promedio por arrendamiento por arriba de los cien pesos de oro común (1600-1629)

Casas habitacionales

En el ámbito de los problemas derivados de casas habitacionales, el primer litigio registrado se dirimió ante el juez de provincia en el año de 1600. Se trató de un juicio ejecutivo civil promovido por Andrés de Rosas en contra Pedro de González. La demanda reclamaba el impago de sesenta pesos de oro común que quedó a deber el arrendatario por el primer año de renta de unas casas ubicadas en la calle que iba del monasterio de Santo Domingo al de la Concepción;²¹ el proceso concluyó con una sentencia donde se ordenó hacer el remate de los bienes embargados al deudor para liquidar el saldo a favor del arrendador.

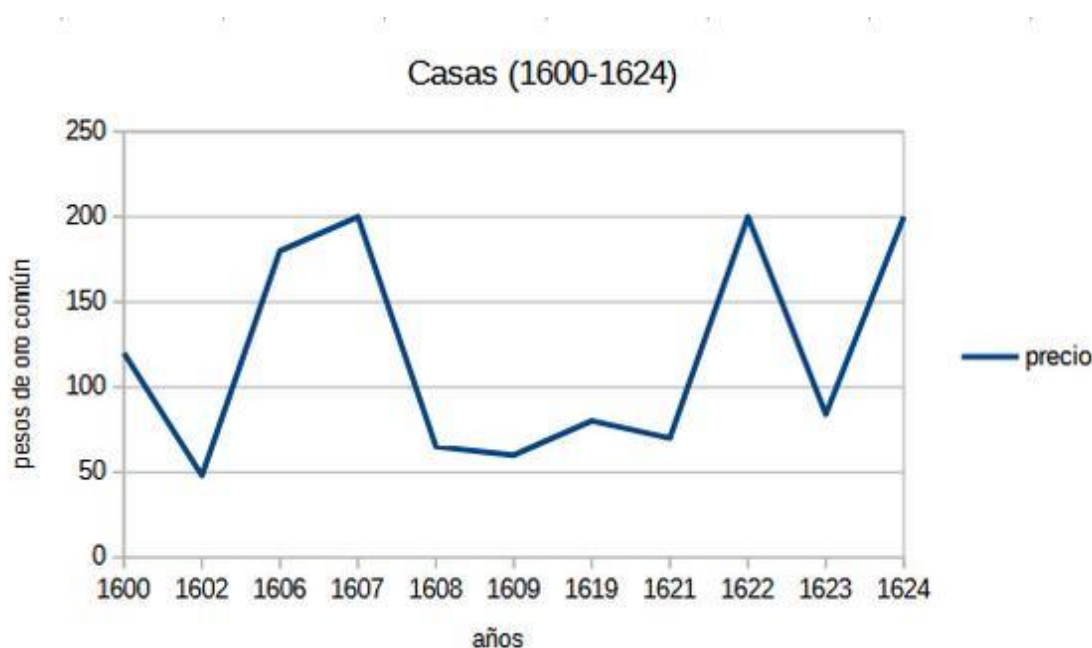
El último litigio que cierra esta periodización se documenta en 1623. El asunto fue tramitado por la vía ordinaria civil, ante el corregidor de la ciudad de México por Francisco de Angulo en contra de Gerónimo de Mercado. El

²¹ Archivo General de la Nación, (AGN) México, Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México (TSJCDMX), Corregidores/procesos civiles, caja 1B, Exp. 39.

objeto de la acción era el desalo de una casa por haberse cumplido el tiempo de dos años de arrendamiento originalmente pactado, aunque el expediente no registra la emisión de una sentencia definitiva.²²

El corpus documental de este periodo concentra un total de once litigios sobre casas habitacionales. El precio promedio anual por todo el periodo fue de 118.81 pesos de oro común. El valor mínimo registrado ascendió a 48 pesos de oro común en un contrato celebrado en 1602. En contraste, el precio más alto alcanzó los doscientos pesos de oro común, cifra que se repitió en los litigios de los años 1607 y 1622.²³

Gráfico 1. Precio de las casas arrendadas en la ciudad de México (1600-1624)



Fuente: elaboración propia (Avilés Zepeda, 2025).

La gráfica 1 demuestra una oscilación constante en los precios de las rentas urbanas. Esta variabilidad se explica porque los contratos no recaían sobre bienes homogéneos, sino sobre fincas con características arquitectónicas dispares y localizaciones geográficas distintas dentro del espacio urbano. Este factor justifica por qué tanto la doctrina de la época como las autoridades locales desistieron de tasar este acto jurídico, porque dada su naturaleza era

²² AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen/procesos civiles, caja 3A, Exp. 42.

²³ Todos los precios que a partir de este momento se van a expresar se refieren a cantidades anuales.

prácticamente imposible para cualquier autoridad fijar precios a objetos tan distintos entre sí.

Las fluctuaciones abruptas de precios observables entre años consecutivos, como los periodos 1607 a 1608 o de 1621 a 1622, deben analizarse a la luz de las fuentes trabajadas que son expedientes judiciales, asuntos que selectivamente fueron llevados ante los tribunales. Para una visión general se tendría que buscar la mayoría de las fuentes existentes sobre arrendamientos, principalmente aquellas derivadas de los escribanos para ver si esa bajada o subida de precios es una constante o solo es una imagen que nos dan ciertos expedientes judiciales que se vieron. Sin embargo, estas oscilaciones coinciden con las tendencias generales de precio que Ruggiero Romano (1993) presenta en diversas gráficas referentes a la ciudad de México.

Tiendas

El primer conflicto relacionado con tiendas ingresó a los tribunales en el año de 1600, a pesar de que el contrato de arrendamiento exhibido databa de 1597.²⁴ El pleito inició con una petición de Miguel Zarco ante el corregidor de la ciudad de México para que Catalina Navarro admitiera haber arrendado una casa y tienda en la calle de San Francisco por el tiempo de seis años, comenzando a correr a partir del seis de junio de 1597, por una renta anual de 97 pesos de oro común. Doña Catalina negó la validez del acuerdo y pidió el lanzamiento de Miguel Zarco. El asunto fue largo y se agotó hasta la apelación de la sentencia. La Real Audiencia de la Nueva España falló a favor de Navarro, ordenando la desocupación del local a costa de Zarco y el pago de las rentas vencidas.

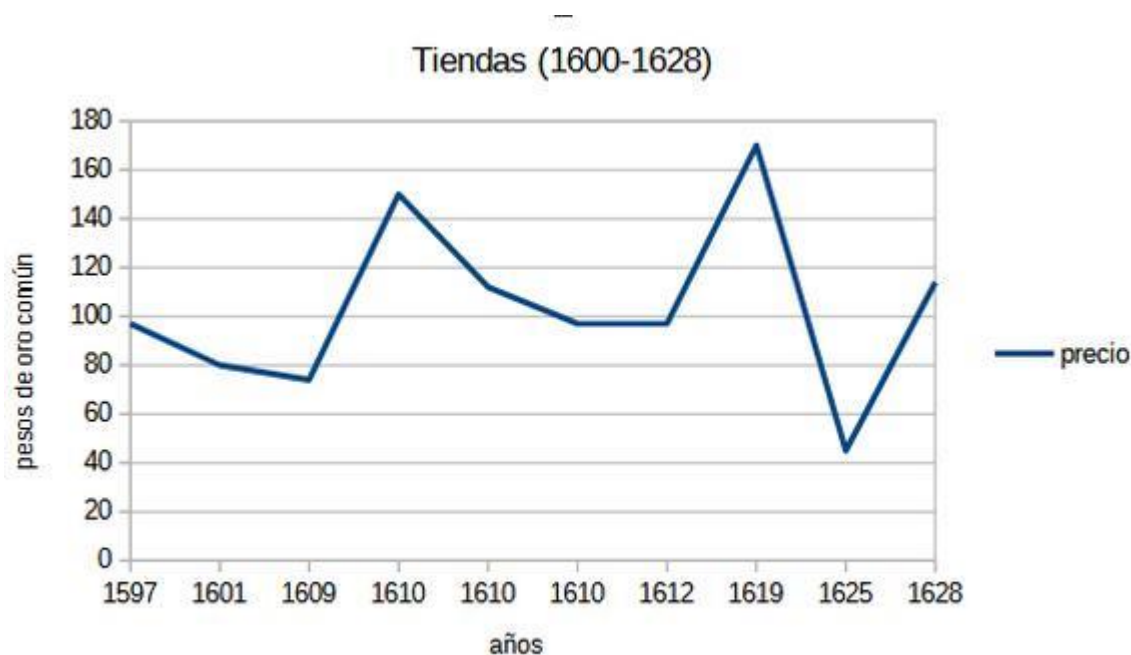
El último asunto previo a la inundación ocurrió en 1628, tramitado de igual forma ante el corregidor.²⁵ Las partes involucradas fueron Antonio Díaz, como arrendador, y Diego de Yépez como arrendatario de una tienda ubicada en el barrio y calle de Santa Catalina Mártir. El asunto fue por pesos adeudados y concluyó con una orden del juez para que Diego Yépez desalojará en dos días la tienda o sería lanzado de ella.

Para esta categoría de inmuebles, el precio mínimo registrado fue de 45 pesos de oro común en el año de 1625, mientras que el valor máximo se fijó en 170 pesos de oro común, el cuál aconteció en 1619. El promedio general del arrendamiento de tiendas durante este periodo se situó de 103.6 pesos de oro común anuales, margen sutilmente inferior al de las propiedades residenciales.

²⁴ AGN, México, TSJCDMX, Corregidores/procesos civiles, caja 1A, Exp. 13.

²⁵ AGN, México, TSJCDMX, Corregidores/procesos civiles, caja 4A, Exp. 43.

Gráfico 2. Precio de las tiendas arrendadas en la ciudad de México (1600-1628)



Fuente: elaboración propia (Avilés Zepeda, 2025)

El comportamiento gráfico de los precios de las tiendas muestra una tendencia similar al de las casas habitación, manteniéndose el grueso de las transacciones en un rango cercano a los cien pesos de oro común. Las contracciones específicas en la curva de precios obedecen a la calidad material del establecimiento, su ubicación estratégica dentro de los ejes comerciales de la traza urbana y a la inestabilidad inherente al mercado inmobiliario novohispano del primer tercio del siglo XVII.

Haciendas y giros diversos

Al analizar los litigios sobre haciendas, se observa que la mayoría de los casos se localizaban fuera de la jurisdicción de la ciudad de México. No obstante, las autoridades judiciales de la capital asumieron el conocimiento de las causas debido a que los contratantes pactaron expresamente cláusulas de sumisión a los tribunales de la ciudad. El corpus de este periodo registra únicamente cuatro litigios sobre haciendas. Debido a las profundas asimetrías entre las propiedades, derivadas de la extensión territorial, el uso de suelo, el régimen hídrico, las condiciones climáticas y la infraestructura, un análisis estadístico de promedios resulta metodológicamente inviable. En consecuencia, se procede a un examen cualitativo de sus precios y ubicaciones cronológicas.

El caso más temprano documentado corresponde a un arrendamiento de 1567, previo al siglo de estudio, relativo a una hacienda en la villa de Cuernavaca perteneciente al Marquesado del Valle. Esta unidad productiva fue arrendada a Miguel Rodríguez de Azevedo en 1567 por precio de 9.000 pesos de oro común.²⁶

Ya en el siglo XVII, el siguiente caso se localizó en el valle de Guasindeo en 1618, donde Juan Martín Hernández les arrendó una hacienda de labor a los señores Miguel Sánchez y Francisco de la Parra en 1618 por la cantidad de 2200 pesos de oro común.²⁷ Para el año de 1620, Alonso Sánchez de León arrendó a Luis de Almería la hacienda de los Morales, ubicada en términos de Tacuba, por una cantidad de 1.200 pesos de oro común anuales, este mismo contrato registró un incremento de 200 pesos en 1624, situando la renta en 1.400 pesos de oro común.²⁸

En 1623 Juan León de Figueroa alquiló a Pedro Blanco de Medrano una superficie de doce caballerías y media de tierra situadas arriba del pueblo de San Agustín de las Cuevas, en términos de los pueblos del Ajusco y de la Magdalena por un monto de 200 pesos de oro común anuales.²⁹

Finalmente, el aparato judicial de la capital registró en este periodo dos giros inmobiliarios alternativos. En 1617 se dirimió el impago del arrendamiento de un mesón por una renta de 130 pesos de oro común anuales. Por otra parte, en 1624 se registró el litigio de una fábrica de cocer ladrillos ubicada en el pueblo de Mexicaltzingo, arrendada por Antonio Morante a Alonso García por un valor de 100 pesos.³⁰ A pesar de tratarse de giros comerciales especializados, los montos de estos dos últimos contratos guardan una estrecha simetría con el promedio de las rentas habitacionales de la época.

Los años de la gran inundación de la ciudad de México; Dislocación del mercado e inflación de rentas (1629-1635)

La inundación de 1629 fue uno de los peores desastres ambientales que han azotado a la Ciudad de México,³¹ la peor durante el siglo XVII. Previo a la catástrofe, una serie de decisiones administrativas deficientes del gobierno de la ciudad³² en la gestión hidráulica del desagüe recrudeció el impacto del

²⁶ Archivo General de Indias (AGI), justicia, autos entre partes de México, signatura: Justicia, 174.

²⁷ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen/procesos civiles/ caja 2A, exp. 1. y Archivo General de la Nación, México, Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, alcaldes del crimen/procesos civiles/ caja 4B, exp. 47.

²⁸ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen/procesos civiles/ caja 2B, exp. 40.

²⁹ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes ordinarios/procesos civiles/ caja 2A, exp. 18.

³⁰ AGN, México, TSJCDMX, corregidores/procesos civiles/ caja 4A, exp. 34.

³¹ Para ahondar en el tema: (Boyer, 1975).

³² Las cuales se encuentran narradas en: (Bautista, 2020).

fenómeno. Las consecuencias materiales y demográficas fueron críticas, la inundación provocó miles de decesos y pérdidas económicas masivas, manteniendo anegada la mayor parte de la traza urbana durante casi cuatro años. Esta coyuntura generó un éxodo poblacional e incluso motivó proyectos oficiales para trasladar los poderes virreinales a emplazamientos más seguros. No obstante, la Corona resolvió mantener la ubicación originaria de la capital y priorizar su reconstrucción material.

Una desgracia de tal magnitud transformó profundamente el mercado de arrendamientos local. Entre septiembre de 1629 hasta 1635, el grueso de los litigios civiles ventilados ante los tribunales locales derivó directamente de los efectos del confinamiento hídrico. El examen minucioso de estas fuentes permite rastrear la transición de los precios y el fenómeno inflacionario subsiguiente.

Los últimos precios antes de la inundación y los primeros de después (1630)

En el año de 1630 comenzaron a llegar los primeros litigios motivados por la inundación, caracterizados porque los contratos originarios habían sido pactados antes de la inundación de 1629. En esta fase de transición, el corpus registra una casa arrendada en 230 pesos de oro común, otra en 200 pesos, una tercera en 150 pesos y una finca que en 1630 alcanzó los 250 pesos. Asimismo, se documentan dos contratos mixtos de casas con tienda incluida, la primera pactada en 250 pesos de oro común y la otra en 65 pesos, este último celebrado ya en el transcurso de 1630.

La inflación de precios (1631, 1632, 1633 y 1634)

Para 1631, la escasez de espacios habitacionales secos detonó una escalada en el valor de las rentas. Para ese año se registra el litigio de una casa alta cuyo precio se fijó en la excepcional suma de 400 pesos de oro común. Esta elevada cotización respondía a las ventajas estructurales del inmueble, cuyos pisos superiores quedaban a salvo del nivel del agua.

En 1632, la disparidad de precios continuó manifestándose en los tribunales. Mientras que unas casas llanas se arrendaron en montos de 90 y 126 pesos de oro común, otra casa alta se cotizó en 350 pesos, registrándose paralelamente el alquiler de una tienda comercial por 90 pesos. Al año siguiente, en 1633, la tendencia inflacionaria se agudizó con el registro de tres casas habitación cuyos precios contractuales ascendieron a 450, 135 y 365 pesos de oro común.

Finalmente, los efectos contractuales rezagados del último tramo de la inundación (1634) se judicializaron formalmente hacia 1635. La presión sobre el

espacio urbano era tal que una fracción de una casa consistente en una recámara y media cocina se arrendó por la cantidad de 240 pesos de oro común, mientras que una tienda independiente se mantuvo en 42 pesos.

Haciendas

En el caso de las haciendas, los litigios sobre haciendas reflejan dinámicas ajenas a la emergencia de la capital, respondiendo más bien a las fluctuaciones agrícolas regionales. Durante esta etapa se documentan dos pleitos: el primero sobre una hacienda arrendada en 1629 en Huejotla, Texcoco por una renta de 450 pesos de oro común, y el segundo relativo a un predio en Tepeji, Tula, hecho en 1632 por un monto de 140 pesos.

Análisis cuantitativo y comportamiento del mercado

El procesamiento estadístico de este periodo demuestra que las rentas inmobiliarias sufrieron un incremento extraordinario. El precio promedio de los arrendamientos de casas habitacionales se elevó a 254.6 pesos de oro común anuales. Esta cifra representa un aumento superior al cien por ciento en comparación con el promedio de 118.81 pesos registrado en el periodo anterior.

Desde la perspectiva de la historia económica y de la teoría del valor, este fenómeno inflacionario se explica por una contracción severa de la oferta de vivienda útil frente a una demanda residencial estancada o en aumento dentro de las zonas no inundadas de la ciudad. La escasez física de las fincas disparó los precios del mercado informal.

Resulta fundamental subrayar que, aun en este escenario de emergencia humanitaria y económica, no existen indicios en los expedientes judiciales que apunten a una intervención correctiva de la autoridad para tasar o reducir de oficio los precios de los alquileres. Los juzgadores validaron las rentas inflacionarias bajo el principio escolástico de que el precio justo se modelaba por la necesidad material y la escasez de la plaza.

Por lo que respecta a las casas con tiendas, el precio del arrendamiento promedió 151.5 pesos de oro común, pero con casos previos a la inundación. Este repunte de la litigiosidad sugiere que propiedades que operaban con normalidad bajo el acuerdo privado se vieron forzadas a acudir al arbitrio judicial debido a la incapacidad de pago de los inquilinos provocada por la parálisis comercial de la urbe. Finalmente, los dos únicos casos documentados de tiendas comerciales independientes se mantuvieron dentro de los márgenes económicos previos a la inundación, evidenciando que quizás el comercio minorista no experimentó la misma presión especulativa que el sector residencial.

El regreso de los precios cotidianos (1636-1699)

Durante este prolongado periodo, las rentas inmobiliarias experimentaron una normalización progresiva y carecieron de fluctuaciones imprevistas o sobresaltos significativos. Para esta etapa se analizaron 85 expedientes judiciales, de los cuales 51 casos se relacionaron con casas habitacionales, 12 casos correspondieron a las haciendas, 3 casos se centraron sobre tiendas, 9 versaron sobre casa y tienda. Los expedientes restantes documentan objetos de arrendamiento especializados, como casas con huertas, fincas, terrenos sin uso, etc.

Casas habitacionales

En el sector de las casas habitacionales el promedio de 1636 a 1683 último expediente con el que se cuenta arroja una renta promedio anual de 132.24 pesos de oro común. Esta cifra representa una contracción considerable frente a los elevados precios de la etapa de la inundación, aunque denota un ligero incremento con respecto a la medida de la fase inicial del siglo.

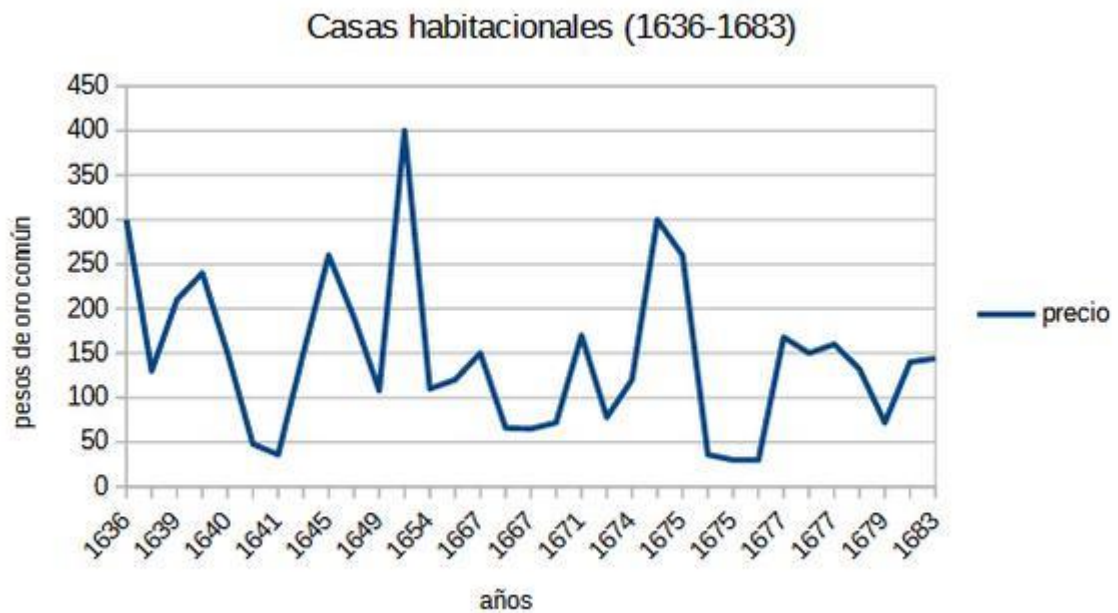
El precio por la casa más elevado del periodo se documenta en 1649. En dicho año, el convento de San Agustín arrendó a Juan de Barrientos por la cantidad de 400 pesos anuales una casa ubicada enfrente del convento del campanario de dicho convento.³³ Por el contrario, la cotización más barata se localiza en 1675 por un monto de 30 pesos.³⁴ Los indicios documentales sugieren que este último contrato no correspondía a una propiedad completa, sino a un cuarto de vecindad. Esta modalidad de vivienda colectiva comenzó a generalizarse en la ciudad de México durante la segunda mitad del siglo XVII, consistiendo en el alquiler de habitaciones individuales insertas dentro de una casa mayor. El inmueble en cuestión pertenecía a la sucesión de don Diego de Valdés y Sandi, cuya administración *post mórtem* registró el arrendamiento simultáneo de múltiples viviendas a diversos inquilinos, convirtiéndose, quizás, en una de las personas que tenían como negocio el arrendamiento de inmuebles.

Al igual que en las décadas precedentes, los precios mantuvieron un carácter heterogéneo y atomizado. La variabilidad de las rentas se manifestó de forma independiente al año de celebración del contrato, coexistiendo fincas de alto valor con habitaciones accesorias de costo reducido dentro de una misma coyuntura cronológica.

³³ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes ordinarios/procesos civiles/ caja 7B, exp. 33.

³⁴ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen/procesos civiles/ caja 9A, exp. 13.

Gráfico 3. Precio de las casas arrendadas en la ciudad de México (1636-1683)

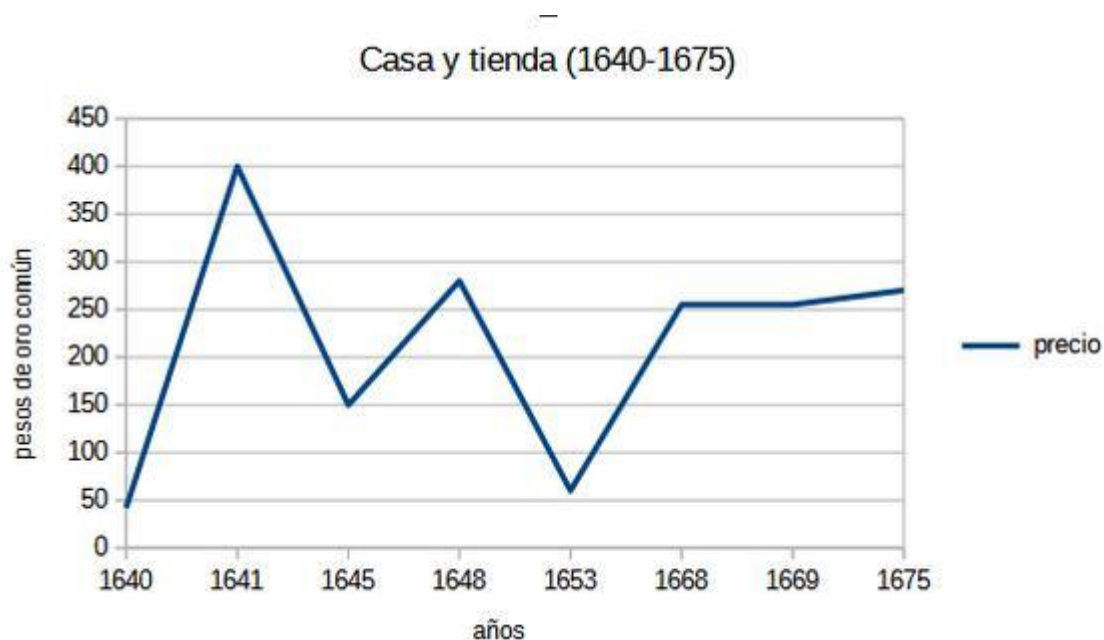


Fuente: elaboración propia (Avilés Zepeda, 2025)

Tiendas e inmuebles mixtos

Durante este periodo los pleitos legales enfocados exclusivamente en tiendas comerciales independientes fueron escasos, arrojando un promedio de 66.5 pesos de oro común anuales. En la historia económica de la urbe, esta baja litigiosidad comercial puede interpretarse como un indicador de estabilidad en el sector mercantil, donde los niveles de capitalización permitían a los arrendatarios solventar las rentas cotidianas sin necesidad de que los propietarios recurrieran al aparato coercitivo del tribunal. Las propiedades de uso mixto (casas con tienda integrada) registraron una media de 251.5 pesos de oro común. Este valor se posicionó notablemente por encima del promedio individual de las casas habitación y de los locales comerciales por separado, reflejando el alto valor estratégico y la doble utilidad económica de estos espacios multifuncionales dentro de la traza urbana.

Gráfico 4. Precio de las casas con tiendas arrendadas en la ciudad de México (1640-1675)



Fuente: elaboración propia (Avilés Zepeda, 2025)

Haciendas y otros inmuebles

Los litigios sobre haciendas documentan una amplia dispersión geográfica de las propiedades agrarias que formalizaron su sumisión expresa a los tribunales de la Ciudad de México. El examen de estas unidades productivas permite identificar una gran diversidad de giros económicos y estructuras de precios, los cuales enumeraré acompañados de su precio de alquiler:

1) Hacienda de labor ubicada junto al puente de Tenayuca, partido de Tlalnepantla, 250 pesos de oro común (1632-1637).³⁵ 2) Hacienda de Labor ubicada en el pueblo de Ixtapaluca, 150 pesos de oro común el primer año y otros tres por 200 pesos (1641-1645).³⁶ 3) Hacienda de labor en el pueblo de San Juan Teotihuacán, 260 pesos de oro común (1656-1661).³⁷ 4) Hacienda de labor en términos del pueblo de Cuatepeque de Talmimililpa, 400 pesos de oro común (1663-1667).³⁸ 5) Hacienda y huerta “del Olivar” en la jurisdicción de la

³⁵ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes ordinarios/procesos civiles/ caja 5A, exp. 31.

³⁶ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen/procesos civiles/ caja 4B, exp. 30.

³⁷ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen/procesos civiles/ caja 6A, exp. 11.

³⁸ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen/procesos civiles/ caja 11B, exp. 51.

villa de Tacuba, 200 pesos de oro común (1666-1675).³⁹ 6) Hacienda de labor ubicada en el pueblo de San Agustín de las Cuevas, 200 pesos de oro común (1667).⁴⁰ 7) Hacienda de rancho de ganado mayor “Buenavista” en la jurisdicción del pueblo de San Juan Teotihuacán, 100 pesos de oro común (1667).⁴¹ 8) La mitad de una hacienda de cacao en san Bartolomé Petatlán, costa del mar del Sur, 500 pesos de oro común (1667- 1676).⁴² 9) Hacienda de minas de fundición y azogue de plata y cobre ubicada en el Real de Tlalzingo, jurisdicción de Teotlaco, 400 pesos de oro común (1671-1680).⁴³ 10) Ingenio de hacer azúcar “Temixco”, en la cañada de Temimilcingo, jurisdicción de Cuernavaca, 275 pesos de oro común (1673-1677).⁴⁴ 11) Ingenio “San Antonio Atlacomulco”, jurisdicción de Cuernavaca, 3000 pesos de oro común (posiblemente antes de 1681).⁴⁵ 12) Dos sitios de ganado menor en el pueblo de San Juan del Río, 100 pesos de oro común (1688-1693).⁴⁶

Fuera de la actividad agrícola y minera, la justicia civil de la ciudad de México registró en 1670 dos contratos. El primero correspondió a un mesón urbano cuya elevada renta anual ascendió a 560 pesos de oro común. El segundo consistió en una finca residencial con huerta de árboles frutales situada en el pueblo de Santo Domingo Mixcoac, pactada en ese mismo año por un canon de 35 pesos. A pesar de la disparidad de sus funciones económicas, los precios de estas corporaciones y fincas rústicas refrendan que el mercado inmobiliario novohispano operaba mediante un rango de rango elástico y adaptado a la productividad de cada bien.

Conclusiones

El precio en el contrato de arrendamiento novohispano constituyó una compleja construcción institucional. Sus fundamentos teóricos y operativos abrevaron del derecho romano, la doctrina escolástica, la legislación castellana y la praxis de los tribunales civiles. En un ordenamiento jurídico de matriz prevalentemente consuetudinaria, los expedientes judiciales funcionaron como el espacio idóneo donde los actores sociales expresaban y moldeaban su comprensión del derecho.

La Escuela de Salamanca pretendió estructurar una noción de precio justo de carácter eminentemente objetivo, ponderando la intervención regulatoria de las autoridades para garantizar la justicia conmutativa entre los

³⁹ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen/procesos civiles/ caja 6B, exp. 51.

⁴⁰ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen/procesos civiles/ caja 8A, exp. 8.

⁴¹ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen/procesos civiles/ caja 6A, exp. 11.

⁴² AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen/procesos civiles/ caja 7A, exp. 11.

⁴³ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen/procesos civiles/caja 8B, exp. 49.

⁴⁴ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen/procesos civiles/ caja 8A, exp. 33.

⁴⁵ AGI, Escribanía de Cámara de justicia, pleitos de la Audiencia de México, justicia, signatura: Escribanía 178B.

⁴⁶ AGN, México, TSJCDMX, corregidores/procesos civiles/ caja 6B, exp. 48.

contratantes. Sin embargo, la evidencia documental demuestra que en la Ciudad de México del siglo XVII la autoridad política desistió de tasar las rentas inmobiliarias. Este abstencionismo estatal admite dos lecturas historiográficas complementarias: por un lado, que los cánones fijados por la estimación común de los lugares se percibían como intrínsecamente justos o, por el otro, que la Corona carecía del interés institucional y de la capacidad operativa para interferir en el libre consenso de la comunidad local

Los 138 expedientes analizados aportan matices importantes al debate historiográfico sobre el impacto de la crisis económica europea del siglo XVII en el espacio americano. Ruggiero Romano sostiene que Hispanoamérica experimentó una fase de expansión económica caracterizada por un incremento en los arrendamientos, un alza en la acuñación y un robusto stock monetario que dinamizó la agricultura, facilitado por una oferta teóricamente ilimitada de tierras.

Dentro de la historiografía del siglo XVII ha habido cierto debate sobre si la crisis económica europea se trasladó a América. Ruggiero Romano sostiene que en América hubo crisis, pero no en todo el conjunto americano. Dice que cuando hay un periodo de expansión económica hay un aumento de los arrendamientos y una situación favorable de los arrendatarios y propietarios (Romano, 1993: 57-58); asimismo, sostiene que la tierra representaba en términos de valor económico una pequeña fracción de los bienes que sustentaban porque había una oferta ilimitada de la tierra, acompañado de un crecimiento de la agricultura hispanoamericana, un impulso de las actividades productivas y un alza en la emisión monetaria, quedado un gran stock monetario en América (Romano, 1993: 79, 99 y 101).

En la postura opuesta, J. I. Israel (Israel, 1987) argumenta que la Nueva España no fue inmune a la crisis general. Para este autor, el virreinato experimentó agudas contracciones internas como la crisis política de 1624, la inundación de 1629 y el estallido social, político y económico de 1692, conjugadas con una asfixiante presión impositiva metropolitana derivada de los conflictos bélicos europeos entre 1620 y 1644 (Israel, 1987: 136, 137 y 152) lo que trajo como consecuencia una inestabilidad política prolongada y un choque entre la administración y diversos grupos de la sociedad.

El procesamiento de los 138 expedientes analizados introduce matices críticos a estas posturas. Aunque el incremento gradual de los litigios sobre arrendamientos podría sugerir una expansión en los términos de Romano, el resto de las variables urbanas contradice una lectura de bonanza económica generalizada. La ciudad de México, condicionada por su entorno lacustre, carecía de una oferta ilimitada de suelo habitable. Además, durante el siglo XVII la frontera entre la traza española y las parcialidades indígenas comenzó a desdibujarse debido a la presión demográfica de los sectores mestizos y criollos.

Esta escasez física de la tierra posiblemente elevó los costos de adquisición de la propiedad raíz, proyectando valores elevados sobre el mercado informal de los alquileres.

De hecho, los arrendamientos urbanos resultaban sumamente onerosos en comparación con otros bienes de consumo de la capital virreinal. El precio anual de una casa habitación llegó a equipararse con el valor de compraventa de un esclavo en la Ciudad de México⁴⁷ o con las rentas vigentes en otras urbes metropolitanas de la Monarquía Hispánica.⁴⁸ Mientras que la inversión en un esclavo representaba una propiedad vitalicia, el costo de arrendar una casa debía cubrirse anualmente, lo que demuestra la alta rentabilidad y el carácter especulativo del sector inmobiliario de la capital. Asimismo, la simetría de precios detectada en diversas ciudades del imperio hace sospechar la existencia de una noción transatlántica compartida sobre el rango aceptable del precio justo para la propiedad raíz. Esta tendencia hacia la carestía de las rentas coincide con las observaciones de Romano (Romano, 1993: 109) sobre la persistencia de precios altos en la compraventa de casas en el siglo XVII, pero no debe desvincularse de la profunda crisis demográfica, social y ambiental que

⁴⁷Algunos expedientes judiciales de los analizados expresaron precios de esclavos, por lo que se encuentran algunos ejemplos de los precios en los que eran ofertados en el mismo siglo. Un esclavo chino en 1631 fue vendido por 180 pesos de oro común, AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen/procesos civiles/ caja 3A, exp. 13. En 1641, en una carta de dote de un matrimonio se estipularon con bienes dotales: una negra llamada Felipa de edad hasta treinta y cinco años casada con un indio que es cocinera apreciada por quinientos pesos, una mulata llamada Melchora de edad de veinticinco años apreciada en quinientos pesos, una negrita llamada María de edad de nueve años apreciada en trescientos pesos, un negrito llamado Juan de tres a cuatro años por doscientos pesos, un esclavo negro llamado Gaspar de los Reyes de veinticinco años criollo de esta tierra apreciado en ochocientos pesos, AGN, México, TSJCDMX, alcaldes ordinarios/procesos civiles/ caja 5B, exp. 81. Otro ejemplo es un remate de esclavos que se hizo en 1661, el esclavo fue un negro que fue vendido en 409 pesos de oro común, AGN, México, TSJCDMX, alcaldes ordinarios/procesos civiles/ caja 6A, exp. 11.

⁴⁸ Como ejemplos tenemos el arrendamiento de una casa ubicada en la villa de Madrid, en la corredura de San Pablo, la cual se arrendó en 1674 en 1400 reales o 175 pesos de oro común, Archivo Histórico Nacional (AHN), Instituciones del antiguo régimen (IAR), Universidad de Alcalá-Colegio Mayor de San Ildefonso, judicial, pleitos ejecutivos, signatura: UNIVERSIDADES, 277, EXP. 30. Otra casa fue arrendada en la villa de Alcalá de Henares en 1676 por la cantidad de 1100 reales o 137 pesos con 4 tomines, AHN, IAR, corporaciones, Universidad de Alcalá (1499-1836), Universidad de Alcalá-Colegio Mayor de San Ildefonso, judicial, pleitos ejecutivos, signatura: UNIVERSIDADES, 270, EXP. 32. Referentes a haciendas, entre Écija y Córdoba, en 1677 se arrendó una hacienda de olivar y viñas con un molino para la aceituna en 3861 reales o 482 pesos de oro común, AHN, IAR, instituciones de la monarquía, consejo de Castilla, Escribanía de cámara de Granados, pleitos de la escribanía de Granados, signatura: CONSEJOS, 277742, EXP. 9. Hubo otra hacienda en la villa de Alcalá de Guadaíra con un molino de pan moler, llamada "Pared Blanca", alquilada por precio de 12592.5 reales o 1574 pesos de oro común en 1676, AHN, IAR, instituciones de la monarquía, consejo de Castilla, Escribanía de cámara de Pinilla, pleitos de la escribanía de Pinilla, signatura: CONSEJOS, 27863, EXP. 9.

atravesó la urbe. Lejos de indicar bonanza, los altos niveles de las rentas revelan el carácter oneroso y especulativo del mercado inmobiliario.

El cruce de las variables normativas y cuantitativas permite concluir que la ciudad de México experimentó una prolongada crisis económica y urbana durante el siglo XVII. Este escenario estuvo determinado por recurrentes catástrofes ambientales y por un rígido control monopólico de la propiedad inmueble, concentrada en manos del Marquesado del Valle, las corporaciones religiosas y potentados locales como don Diego de Valdés y Sandi, cuya sucesión administraba cerca de 52 casas y tiendas en alquiler.⁴⁹

A este estrangulamiento de la oferta se sumaron el incremento de las cargas fiscales, la decadencia de la carrera de Indias y la contracción del comercio legal con el Perú y las Filipinas. La posible escasez de dinero circulante provocó que las rentas se mantuvieran estancadas en niveles de subsistencia durante casi todo el siglo.

La única excepción a esta inercia secular la constituyó la gran inundación de 1629. Esta coyuntura detonó un fenómeno inflacionario debido a la insuficiencia habitacional inmediata y al posterior intento de los propietarios de trasladar los costos de la reconstrucción material a los inquilinos. Tras superar la emergencia en 1635, los precios retornaron a sus márgenes cotidianos; las sutiles alzas de la segunda mitad del siglo respondieron más a procesos de devaluación intrínseca de la moneda que a una verdadera bonanza en el mercado.

A reserva de investigaciones que amplíen las series de precios, algunas de las tesis formuladas por Caño-Ortigoza (Caño-Ortigoza, 2023) para la ciudad de Guanajuato de la primera mitad del siglo XVIII resultan aplicables a la Ciudad de México del siglo XVII. Las propiedades funcionaron como un refugio financiero seguro para la inversión de capitales en tiempos de incertidumbre económica, impulsando un proceso incesante de transformación y reconstrucción arquitectónica. Dicho fenómeno estuvo orientado a maximizar el beneficio económico y los márgenes de ganancia derivados tanto de la especulación en la compraventa como de la explotación de los inmuebles mediante el cobro de rentas, quizá consolidando al arrendamiento como una de las prácticas crediticias y de inversión más rentables y estables del periodo virreinal.

En el ámbito rural, el precio del arrendamiento de las haciendas estuvo directamente supeditado a las características ecológicas del suelo, el acceso a recursos hídricos, los sistemas de cultivo y los márgenes de ganancia estimados. La concentración agraria en la periferia de la capital por parte del Marquesado del Valle y la paulatina presión sobre las tierras de las comunidades indígenas

⁴⁹ AGN, México, TSJCDMX, alcaldes del crimen /procesos civiles/ caja 9A, exp. 13.

determinaron que los predios de alta productividad agrícola mantuvieran cotizaciones elevadas y competitivas, reflejando su rentabilidad económica en el abasto urbano.

En definitiva, las fuentes judiciales ofrecen un rendimiento metodológico palpable tanto para la historia del derecho como para la reconstrucción de la historia económica preestadística. Aunque los expedientes civiles constituyen una pieza clave para desentrañar la evolución de los precios del arrendamiento, una comprensión integral de la economía virreinal exige contrastar estos hallazgos con los costos de otros marcadores de valor en la ciudad de México, principalmente las escrituras de compraventa de inmuebles, el mercado transatlántico de esclavos y los precios del maíz, entre otros.

En suma, el arrendamiento de inmuebles en la ciudad de México del siglo XVII funcionó como un mecanismo de inversión estable y rentable en un contexto de incertidumbre económica, reflejando tanto las limitaciones estructurales del virreinato como la capacidad de adaptación del mercado inmobiliario virreinal.

Referencias bibliográficas

Alfonso X, (1555). *Las Siete Partidas*, Andrea de Portonariis.

Álvarez Cora, E. (2005). *La teoría de los contratos en Castilla (siglos XII-XVIII)*. Beneficentia et Peritia Iuris.

Avella Pinzón, J. (1983). El pensamiento económico de Santo Tomás de Aquino, *Revista de la Universidad de La Salle*, vol.3, (9), 49-57.

Avilés Zepeda B. (2026). *Derecho justicia y sociedad. El proceso jurídico y los problemas de arrendamiento de fincas urbanas en la ciudad de México, en el siglo XVII*. Tesis de Doctorado, Universidad Nacional Autónoma de México.

Azpilcueta M. de. (1965). *Comentario resolutorio de cambios*. Consejo superior de investigaciones científicas.

Barriera D. G. (2026). Enseñar historia de América colonial en la universidad actual: reflexiones para transitar del obstáculo a la oportunidad, *Autoctonía. Revista de Ciencias Sociales e Historia*, vol. 10, (1), 341-385.

Bautista y Lugo, G. (2020). *Integrar un reino: la ciudad de México en la monarquía de España*. UNAM/IIH.

Belveder, I. de. (1597). *Libro General de las Reducciones de plata y oro de diferentes leyes y pesos de menor a mayor cantidad y de sus intereses a tanto por ciento, con otras reglas y avisos muy necesarios para estos reinos del Perú*. Antonio Ricardo.

Boyer, R. E, (1975). *La gran inundación: vida y sociedad en la ciudad de México (1629-1638)*. SepSetentas.

Cantos Benitez, P. de. (1763). *Escrutinio de maravedises y monedas de oro antiguas, su valor, reducción, y cambio a las monedas corrientes. Deducido de escrituras, leyes y pragmáticas antiguas y modernas de España*, Antonio Marín.

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.

Dauchy, A. (2019). Arrendamiento y Alquiler. *Max-Planck-Institut für europäische Rechtsgeschichte* (2019-08). 1-19.

De la Maza F. (1968). *La ciudad de México en el siglo XVII*. Fondo de Cultura Económica.

Díaz Negrete, J. C. (2014). *Escudos, reales, pesos y centavos: Apuntes sobre piezas relevantes de un gran patrimonio histórico de México*. Banco de México.

Duve, T. (2021). The School of Salamanca: A Case of Global Knowledge Production. En T. Duve, J. L. Egío, y C. Birr (Eds.), *The School of Salamanca: A Case of Global Knowledge Production* (pp. 1-42), JSTOR.

Elhuyar, F. de. (1979). *Indagaciones sobre la amodenación en Nueva España*, Porrúa.

García-Gallo, A. (1952). El “Libro de las Leyes” de Alfonso el Sabio. Del espéculo a las Partidas. *Anuario de Historia del Derecho Español*, (T. XXI-XXII), 345-528.

García-Gallo, A. (1976). Nuevas observaciones sobre la obra legislativa de Alfonso X. *Anuario de Historia del Derecho Español*, (T. LXVI), 509-570.

García-Gallo, (1984). A. La obra legislativa de Alfonso X. Hechos e hipótesis. *Anuario de Historia del Derecho Español*, (T. LIV), 97- 161.

García-Gallo, A. (1985). Cuestiones Alfonsinas, *Anuario de Historia del Derecho Español*. (T. LV), 95-150.

Hausberger B.y A. Ibarra (Coords.) (2014). *Oro y plata en los inicios de la economía global: de las minas a la moneda*. El Colegio de México.

Hausberger, B. (1997). *La Nueva España y sus metales preciosos: La industria minera colonial a través de los libros de vargo y data de la Real Hacienda, 1761-1767*. Iberoamericana.

Israel J. I, (1987). México y la “crisis general” del siglo XVII. En E. Florescano (Comp.), *Ensayos sobre el desarrollo económico de México y América Latina, 1500-1974* (pp.128-153) Fondo de Cultura Económica.

Kocka, J. (2016). *Capitalism. A Short History*. Princeton University Press.

Ladero Quesada, M. A. (1988). La política monetaria en la Corona de Castilla, (1369-1497). *En la España medieval, Universidad Complutense de Madrid*, (11)1, 79-124.

Levaggi, A. (1992). *Historia del derecho de las obligaciones, contratos y cosas*. Perrot.

Mercado, F. T. de. (1571). *Suma de Tratos y Contratos*. Biblioteca virtual Miguel de Cervantes.

Medema, S. G. (2013). *The History of economic Thought*. Routledge.

Orozco y Berra M. (1993). *Moneda y acuñación en México*. Banco de México.

Paradinas Fuentes, J. L. (1941). *El pensamiento económico de la Escuela de Salamanca*. Fundación Canaria Orotava de Historia de la Ciencia.

Rivero Hernández, I. (2023). El oro y los “pesos de oro” en los inicios de Nueva España. Una propuesta de reinterpretación. *Historia mexicana, El Colegio de México*, vol. 73, (2), 543-587.

Romano R. (1993). *Coyunturas opuestas. La crisis del siglo XVII en Europa e Hispanoamérica*, Fondo de Cultura Económica.

Schumpeter J. A. (1982). *Historia del análisis económico*. Ariel.

Smith, A. (1958). *Investigación sobre la naturaleza y causas de la riqueza de las naciones*. Fondo de Cultura Económica.

Torres Julio y Museo Casa de la Moneda (2014). Los nombres del dinero. Breve historia del real de a ocho, *El Último viaje de la fragata mercedes: La razón frente al expolio. Un tesoro cultural recuperado*, (pp. 351-361). Ministerio de Cultura de España.

Toussaint M., Gómez de Orozco F. y Fernández J. (1990). *Planos de la ciudad de México: siglos XVI y XVIII*. UNAM/Departamento del Distrito Federal.

Tovar y de Teresa G. (2004). *La ciudad: un palimpsesto*. Consejo Nacional para la Cultura y las Artes/ Dirección General de Publicaciones/ Ana Martía Jaramillo Mejía.